

TEMA: LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA - Se acreditó la legitimación en la causa por activa y el interés para actuar del recurrente; / **SIMULACIÓN RELATIVA POR INTERPUESTA PERSONA** - No se configuró la simulación relativa por interpuesta persona sino la estipulación para otro con causa donandi, dando lugar a la nulidad parcial por falta de insinuación. El acto público contenido en la escritura es parcialmente nulo por falta de insinuación ante Notario en la parte que supera el equivalente a los 50 SMLMV, /

HECHOS: El señor (NJGO) pretende se declare simulado relativamente el contrato de compraventa contenido en la escritura pública del 28 de diciembre de 2019 por ser el verdadero comprador; en consecuencia se tenga como verdadero comprador; se declare que son simulados relativamente los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas del 7 y 10 de octubre de 2020, dado que la verdadera intención de las partes era permutar; se declare que los contratos de permuta causan lesión enorme al demandante por la asimetría de los valores comerciales de los bienes permutados a la fecha de realización de los negocios; deben los demandados completar el justo precio si desean preservar la negociación o en caso contrario se tengan rescindidos con restituciones mutuas; se ordene a los demandados restituir al demandante las 26 cabezas de ganado o su equivalente; se ordene a (YCVR) a restituir al demandante las 26 cabezas de ganado o su equivalente en dinero a título de indemnización más los intereses legales. El Juez de primera instancia, desestima las pretensiones de la simulación relativa por interpuesta persona y las relativas al mandato oculto prosperando las excepciones de ausencia de mandato y falta de legitimación en la causa por activa. Problemas jurídicos para resolver ¿Interés para recurrir y legitimación en la causa? ¿Simulación relativa o estipulación para otro? ¿Donación; nulidad absoluta?

TESIS: (...) En el contexto de los actos jurídicos, simular implica que dos o más personas acuerden exteriorizar una voluntad de contratar que no es genuina; se trata de una manifestación engañosa, no alineada con lo que verdaderamente pretenden los supuestos contratantes, pero suficiente para otorgar a la simulación una apariencia de acuerdo legítimo. (...) La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC494 de 2023 refiere la procedencia de la acción de simulación: “depende de que se acredite la existencia de una discordancia entre el pacto aparente (aquel que percibe cualquier observador razonable) y lo que acordaron en privado los estipulantes, antinomia que debe resultar de la voluntad recíproca de éstos, orientada a distorsionar la naturaleza del acuerdo, modificar sus características principales o fingir su propia existencia.” (...) En sentencia SC3598 de 2020 que refiere providencias SC de 1935 y SC de 1947, “quienes demuestren un interés subjetivo, serio, concreto y actual en la declaratoria de la simulación de un contrato del que no fueron parte, automáticamente se legitiman, en forma extraordinaria para ejercitar la acción de prevalencia”; como en el caso del acreedor que se legitima en la causa para demandar un negocio jurídico cuando su deudor simula actos para defraudar su patrimonio. (...) En el caso, la demanda fue interpuesta y admitida en favor del demandante, quien pagó el precio de los inmuebles vendidos mediante el negocio jurídico cuestionado como simulado, lo que materializa su interés para actuar y lo legitima por activa. (...) El primer negocio, materializado en la escritura pública del 28 de diciembre de 2019, fue tildado por el demandante recurrente como simulado relativamente por interpuesta persona fue (NJGO) el verdadero comprador y si la demandada (YCVR) figura como tal en el documento público, el acuerdo era que con posterioridad le traditara los bienes a su nombre. (...) El segundo negocio materializado mediante las escrituras públicas del 7 de octubre de 2020, y del 10 de octubre de ese año, era un contrato de permuta no una compraventa y produjo lesión enorme al demandante. (...) Sobre la estipulación para otro, dispone el artículo 1506 del CC, “Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no

intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él (...) Resultando probado que se presentó entre el estipulante y la beneficiaria una causa donati convalidada por el demandante, sin que la beneficiaria tuviera préstamo o una obligación preexistente en favor del estipulante; se puso en su nombre un activo, aceptado por ésta, razón por la cual ingresó a su patrimonio. (...) Tratándose de la “simulación por interposición fingida de persona”, ha delineado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia SC4829 de 2021 que, “consiste en hacer figurar como parte contratante a quien en verdad no lo es, con el fin concertado de ocultar la identidad de quien real y directamente está vinculado con la relación negocial», derivándose de allí que «ese intermediario o testaferro es un contratante imaginario o aparente» y que el contrato celebrado, «en términos generales, permanece intacto», salvo por «las partes que lo celebran”. (...) “No basta que en el negocio actúe una persona para ocultar al verdadero contratante, sino que se requiere que concurren las circunstancias que caracterizan la simulación, una de las cuales es el concierto estipulado...de manera deliberada y consciente entre los contratantes efectivo y aparente con la contraparte para indicar quiénes son los verdaderos interesados y el papel que, por fuerza precisamente de esa inteligencia simulatoria trilateral, le corresponde cumplir al testaferro. (...) Los negocios jurídicos para que sean válidos deben cumplir con ciertos requisitos establecidos en la Ley; si fallan o faltan alguno o algunos de ellos, el convenio jurídico estará viciado de nulidad absoluta. (...) Sobre la donación, dispone el artículo 1443 del CC: “La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere, gratuita e irrevocablemente, una parte de sus bienes a otra persona que la acepta.” Referente a la donación de inmuebles, el artículo 1457 “No valdrá la donación entre vivos, de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública, inscrita en el competente registro de instrumentos públicos. Tampoco valdrá sin este requisito la remisión de una deuda de la misma especie de bienes.” (...) Artículo 1458 del CC; se autorizó que la insinuación cuando fuera procedente por exceder lo donado 50 SMLMV se efectuará ante Notario, quien la autorizará cuando se pacte de común acuerdo por los contratantes (capaces) y siempre que no se contraríe ninguna disposición legal; (...) Por tanto, las donaciones que superan el tope de 50 salarios establecido en el artículo 1º del Decreto 1712 de 1989, deberán declararse nulas en todo lo que exceda dicho límite. (...) En sentencia SC1078-2018 se pronunció frente a un fallo que reconoció la nulidad absoluta de la donación efectuada sin insinuación, señalando: “Así, como la nulidad ordenada por el juez de primer grado fue total y no fueron erradas las prestaciones recíprocas, hay lugar a corregir esa decisión, para en su lugar, disponer la nulidad de una fracción, esto es, en el exceso del valor permitido libremente para las donaciones, tesis contra la que, por cierto, fue montado otro de los cargos del demandante en el recurso de casación, que no fue acogido, a cuyo propósito apuntó la Corte: Sobre el particular, la jurisprudencia ha sido pacífica al entender que los alcances de la modificación legislativa de 1989 no son otros que, por una parte, facultar al notario donde antes sólo podía obrar el juez, y por otra, aumentar y actualizar el parámetro cuantitativo del requisito de la insinuación. (...) En conclusión, deben subsistir de manera parcial las donaciones hasta los 50 salarios, puesto que la nulidad puede darse por el exceso, como fue considerado en la decisión de la Corte en jurisprudencia citada. Este Magistrado Ponente en precedentes de la Sala Primera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, ha declarado la nulidad absoluta de la donación que no ha sido insinuada, sin embargo, para no ir en contravía del precedente de la Corte Suprema de Justicia ha acogido la postura decantada. (...) Por tanto, el acto público contenido en la escritura de la referencia es parcialmente nulo por falta de insinuación ante Notario en la parte que supera el equivalente a los 50 SMLMV, puesto que el valor que no sobrepase los 50 SMLMV, no requiere de la autorización por parte del Notario. (...)

MP: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 04/04/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, cuatro (4) de abril de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Verbal- simulación
Radicado:	05001 31 03 017 2022 00402 01
Demandante:	Nelson de Jesús Grajales Ospina
Demandado:	Yenifer Carolina Vélez Ruíz y otros
Providencia:	Sentencia
Tema:	Se acreditó la legitimación en la causa por activa y el interés para actuar del recurrente; no se configuró la simulación relativa por interpuesta persona sino la estipulación para otro con causa <i>donandi</i> , dando lugar a la nulidad parcial por falta de insinuación
Decisión:	Revoca parcialmente sentencia
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 15 de noviembre de 2024 por el JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, en el proceso verbal adelantado por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA contra YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO, LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LAURA CAROLINA TORRES ENK.

1. ANTECEDENTES

- 1.1 NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA reside y trabaja en Boston-Massachusetts hace 14 años aproximadamente y decidió invertir mediante compra de propiedad raíz en Colombia.
- 1.2 A través de su apoderado especial JACKSON GARCÉS OSPINA y mediante escritura pública 5522 del 30 de octubre de 2018, compró apartamento y parqueadero con matrículas inmobiliarias 001-225545 y 001-225534 de Medellín, que vendió a JORGE ARTURO PINEDA MORENO mediante escritura pública 535 del 19 de febrero de 2019 para comprar apartamento y parqueadero ubicados en el Edificio Stefania´s de Envigado.

- 1.3 El 31 de enero de 2019 suscribió promesa de compraventa con la vendedora LAURA CAROLINA TORRES ENK pactándose como precio \$295.000.000 pagaderos en la cuenta corriente de Bancolombia número 66341236598 y la Fiducuenta de Bancolombia número 1900300597 a nombre de JUAN BAUTISTA TORRES, padre de la vendedora; así: (i) \$11.000.0000 a la firma de la promesa, (ii) 230.000.000 el 15 de febrero de 2019 y (iii) \$54.000.000 el día de la firma de la escritura pública que se otorgaría en favor de NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA.
- 1.4 A finales de noviembre de 2019 JACKSON GARCÉS OSPINA le manifestó que por motivos de viaje no podía seguir a cargo del negocio encomendado, por lo que el demandante acudió a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ (hija) para que diera término, impartándole instrucciones para que los bienes comprados fueran escriturados a nombre de ella y posteriormente a su nombre.
- 1.5 La compraventa se materializó por escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019; a mediados de julio de 2020 autorizó a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ la permuta de los bienes por unas fincas ubicadas en Nariño – Antioquia; ***"NELSON GRAJALES le dice a YENIFER CAROLINA que se asesore bien y que proceda con el intercambio de los bienes y que, para agilizar, ya que el apartamento con su parqueadero y cuarto útil aún estaban a nombre de ella, realizara el intercambio de las propiedades también a su nombre, pero que una vez realizada la permuta procediera a otorgar las escrituras de las fincas a nombre del demandante."***
- 1.6 YENIFER CAROLINA suscribió con LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO un contrato de permuta, ***"YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ, en su calidad de primera permutante entregaría el bien inmueble apartamento 401, de la Propiedad Horizontal STEFANIA'S ubicada en la calle 25 Sur # 42 – 76 del***

municipio de envigado, al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria número 001-681780 de la ORIP de Medellín, zona sur; LUIS GUILLERMO GIL OROZCO en su calidad de permutante 2 entregaría los siguientes bienes "Finca San Mateo con todas sus mejoras y anexidades ubicada en el municipio de Nariño – Antioquia, bien con matrícula inmobiliaria número 028-028058 de la ORIP de Sonsón – Antioquia y 26 cabezas de ganado"; por su parte LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO en su calidad de permutante 3 entregarían el bien inmueble "el derecho de dominio y posesión de la Finca El Refugio con todas sus mejoras y anexidades, bien ubicado en el municipio de Nariño – Antioquia y al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria número 028-14530 de la ORIP de Sonsón – Antioquia."

- 1.7 Se desconoce si YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ les informó a los permutantes LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO que el bien inmueble ubicado en la calle 25 Sur # 42 – 76 de Envigado era de NELSON GRAJALES, que en el contrato de permuta actuaba en calidad de mandataria del aquí demandante.
- 1.8 En septiembre de 2020 requirió a YENIFER CAROLINA para que le informara cómo se estaba desarrollando el negocio de permuta, dando respuestas evasivas.
- 1.9 El 7 de octubre de 2020 YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO suscriben la escritura pública 1318 por la cual la primera vende en favor de la segunda los bienes inmuebles, ***"apartamento 401, el parqueadero número 11 y el cuarto útil número 4 de la Propiedad Horizontal STEFANIA'S ubicada en la calle 25 Sur # 42 – 76 del municipio de envigado, con matrículas inmobiliarias números 001-681780, 001-681792 y 001-765027"***; con precio de venta \$197.000.000.
- 1.10 El 10 de octubre de 2020 LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ suscriben la escritura pública 119 en la cual el

primero dice vender en favor de la segunda, "**un lote de terreno ubicado en la vereda QUIEBRA DE SAN JUAN del municipio de Nariño – Antioquia, conocido con el nombre de SAN MATEO, con matrícula inmobiliaria 028-028058 de la ORIP de Sonsón – Antioquia**"; con precio de venta \$30.000.000.

- 1.11** El 10 de octubre de 2020 LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO y YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ suscriben la escritura pública 1202 por la cual la primera dice vender en favor de la segunda, "**todos los derechos y acciones que en su calidad de subrogada de la única heredera le corresponda o pueda corresponder en la sucesión ilíquida e intestada de la difunta señora María Lucila García Carvajal...vinculados tales derechos en el siguiente inmueble: el resto de un lote de terreno situado en la vereda EL CABUYO del municipio de Nariño – Antioquia, conocido con el nombre de EL BOSQUE, bien al que le corresponde la matrícula inmobiliaria número 028-14530 de la ORIP de Sonsón – Antioquia**"; con precio de venta \$20.000.000.
- 1.12** Los negocios jurídicos plasmados en las escrituras públicas 1318 del 7 de octubre de 2020, 119 del 10 de octubre de 2020 y 120 del 10 de octubre de 2020, son actos simulados de compraventa; la verdadera intención de quienes intervinieron era la de cambiar unos bienes por otros como quedó en el contrato de promesa de permuta del 27 de agosto de 2020; ningún dinero recibieron los presuntos vendedores ni entregaron los presuntos compradores; YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ actuó con mandato oculto del demandante que escondió a los contratantes, celebrando y ejecutando los actos como suyos.
- 1.13** Se ha requerido a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ para que realice la transferencia de los bienes permutados al demandante, pero ha manifestado que no lo hará.

- 1.14 En diciembre de 2020 la demandada YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ sustrajo de la finca de Nariño las 26 cabezas de ganado que le fueron entregadas por LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO por el contrato de permuta suscrito el 27 de agosto de 2020, sin que a la fecha se conozca el destino de los semovientes.
- 1.15 Las demandadas YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO han constituido hipoteca sobre los bienes objeto de negocio.
- 1.16 Existe asimetría en el valor de los bienes involucrados en las permutas o compraventas descritas, según avalúo comercial, ***"Apartamento 401, parqueadero número 11 y el cuarto útil número 4 de la Propiedad Horizontal STEFANIA'S ubicada en la calle 25 Sur # 42 – 76 del municipio de envigado, bienes a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias números 001-681780, 001-681792 y 001-765027 fueron evaluados por la suma global de \$397.300.000. El lote de terreno ubicado en la vereda QUIEBRA DE SAN JUAN del municipio de Nariño – Antioquia, conocido con el nombre de SAN MATEO, bien al que le corresponde la matrícula inmobiliaria número 028-028058 de la ORIP de Sonsón – Antioquia fue evaluado por la suma de \$ 67.375.000. Los derechos en el siguiente inmueble: el resto de un lote de terreno situado en la vereda EL CABUYO del municipio de Nariño – Antioquia, conocido con el nombre de EL BOSQUE, bien al que le corresponde la matrícula inmobiliaria número 028-14530 de la ORIP de Sonsón –Antioquia fueron evaluados en la suma de \$33.120.000. Las 26 cabezas de ganado fueron evaluadas globalmente por la suma de \$46.410.000."***
- 1.17 Pretende se declare simulado relativamente el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019 por ser el verdadero comprador NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA; (ii) en consecuencia se tenga a NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA como

verdadero comprador; (iii) se declare que son simulados relativamente los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas 1318 del 7 de octubre de 2020, 119 del 10 de octubre de 2020 y 120 del 10 de octubre de 2020 dado que la verdadera intención de las partes era permutar; (iv) se declare que YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ actuó como mandataria del demandante en la celebración de los contratos de permuta; (v) se declare que los contratos de permuta causan lesión enorme al demandante por la asimetría de los valores comerciales de los bienes permutados a la fecha de realización de los negocios; (vi) deben los demandados completar el justo precio si desean preservar la negociación o en caso contrario se tengan rescindidos con restituciones mutuas; (vii) en caso que se rescindan los contratos, se ordene a los demandados cancelar hipotecas y otros derechos reales constituidos sobre los bienes; (viii) se ordene a los demandados restituir al demandante las 26 cabezas de ganado o su equivalente; subsidiariamente, (i) se declare que YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ actuó como mandataria del demandante en la celebración de los contratos contenidos en las escrituras públicas números 2890 del 28 de diciembre de 2019, 1318 del 7 de octubre de 2020, 119 del 10 de octubre de 2020 y 120 del 10 de octubre de 2020; (ii) como consecuencia, se ordene a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ restituir material y jurídicamente al demandante los bienes objeto de las escrituras 119 del 10 de octubre de 2020 y 120 del 10 de octubre de 2020; (iii) se ordene a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ a restituir al demandante las 26 cabezas de ganado o su equivalente en dinero \$46.410.000 a título de indemnización más los intereses legales; (iv) se oficie a las notarías para que hagan las anotaciones pertinentes conforme las declaraciones solicitadas; (v) se condene a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ al pago de los frutos civiles y naturales causados dejados de percibir por el demandante hasta la presentación de la demanda y al pago de perjuicios que se causen con posterioridad hasta la restitución de los bienes.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida la demanda¹, se pronunció la parte demandada proponiendo excepciones:

LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO:

2.1 Falta de legitimación en la causa por activa para incoar la pretensión de lesión enorme: NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA no reúne las condiciones o cualidades para incoar la pretensión de lesión enorme y la consecuente rescisión o ajuste de precio, el asunto está reservado a quienes fueron partes del contrato presuntamente viciado por lesión de conformidad con lo previsto en los artículos 1947, 1948 y 1958 del CC.

En los hechos 2.14 y 2.20 de la demanda el accionante se reconoce ajeno a los negocios jurídicos celebrados entre YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO al afirmar la existencia de un mandato oculto o sin representación donde la eventual mandataria contrata a nombre propio, pero por cuenta y riesgo ajeno; los derechos, obligaciones y legitimación para incoar o resistir la acción radica en la mandataria y no en el mandante.

Sea que YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ haya o no obrado con mandato oculto (supuesto que habrá de acreditar el demandante), es aquella y no NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA quien estaría legitimado en la causa por activa para incoar una pretensión de lesión enorme en contra de LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO.

2.2 Inoponibilidad de cualquier negocio jurídico celebrado entre YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ y NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA: En palabras de los profesores Arturo Valencia Zea y Álvaro Ortiz Monsalve, ***“la inoponibilidad se presenta cuando el titular del derecho subjetivo o de la situación jurídica, no queda vinculado jurídicamente al negocio efectuado, es decir, el negocio existe, pero no produce efectos para el titular del derecho.”***

¹providencia del 16 de diciembre de 2022 (archivo 6, cuaderno principal, expediente electrónico).

El actor afirma la existencia de un contrato de mandato oculto que lo legitima para incoar las acciones civiles derivadas del negocio jurídico perfeccionado entre YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ y LUIS GUILLERMO GIL OROZCO, acusado de lesión enorme; sin embargo, los titulares de los derechos subjetivos derivados del contrato de compraventa de la finca con matrícula inmobiliaria número 028-028058 de la ORIP de Sonsón – Antioquia, son exclusivamente quienes obraron a nombre propio como partes contractuales; cualquier contrato de mandato oculto (que deberá probar el demandante) u otro que pudiese existir entre VÉLEZ RUÍZ y GRAJALES OSPINA no está llamado a surtir efecto respecto de GIL OROZCO ni VILLA GALLEGO ni servirá de sustento para justificar una intromisión de GRAJALES OSPINA en los pormenores inherentes al negocio jurídico celebrado.

La inoponibilidad planteada se traduce en un desarrollo o concreción del principio de la relatividad contractual, en virtud del cual los efectos de un acto jurídico bilateral (contrato) sólo están llamados a surtir efectos entre quienes prestaron su consentimiento de cara a perfeccionarlo.

2.3 Ausencia de representación: No puede predicarse que los efectos patrimoniales de los contratos celebrados, acusados de lesión enorme, se hayan consolidado en cabeza del demandante; YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ obró a nombre propio, nunca expuso que obrara por cuenta o interés de un tercero ni exhibió un poder general o especial que permitiese inferir tal situación.

Conforme el artículo 1505 del CC, "**Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiere contratado el mismo**", concluyendo que (1) los negocios jurídicos celebrados y ejecutados por YENIFER CAROLINA VÉLEZ se hicieron en su propio nombre no en nombre ajeno; (2) no existe ni existió acto jurídico que facultara a YENIFER CAROLINA VÉLEZ para celebrar y ejecutar negocios jurídicos en nombre del demandante; (3) los contratos celebrados y ejecutados no están llamados a producir respecto del demandante iguales efectos que si hubiere contratado él.

2.4 Buena fe del demandado: Según el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia y el artículo 1603 del CC, LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO obraron con probidad y transparencia, tanto en la fase precontractual de negociación como en la ejecución del acto jurídico; siempre tuvieron el total convencimiento que YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ era la única persona beneficiada de los efectos patrimoniales del negocio jurídico; resultaría manifiestamente contrario a derecho y violatorio de este principio que un tercero extraño y ajeno al negocio pueda dar al traste con los efectos patrimoniales que se consolidaron en virtud del cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos actos jurídicos.

2.5 Ausencia de lesión enorme: El accionante aporta diversos dictámenes periciales orientados a acreditar la asimetría económica; las experticias no satisfacen lo contenido en el inciso 5° del artículo 226 del CGP, no son claros, precisos, exhaustivos ni detallados; no se explican los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas por el perito ni los fundamentos técnicos y científicos de sus conclusiones.

YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ:

2.6 Ausencia de simulación relativa en la compraventa celebrada entre LAURA CAROLINA TORRES ENK y YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ: Conforme sentencia SC2582 de 2020, la simulación es una ***"divergencia consciente y bilateral entre la voluntad real y la que se da a conocer a terceros, caracterizada porque se muestra al público un negocio jurídico que no corresponde a la intención verdadera de los partícipes..."***, para su configuración es necesario ***"(i) la divulgación de un querer aparente, que oculta las reales condiciones de un negocio jurídico o la decisión de no quebrantar uno; (ii) un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular; y (iii) la afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros."***

La demanda no satisface los presupuestos axiológicos de la pretensión de simulación relativa, entre LAURA CAROLINA TORRES ENK y YENIFER

CAROLINA VÉLEZ RUÍZ no existió acuerdo de voluntades encaminado a divulgar de manera consciente y bilateral un querer aparente que ocultase las verdaderas condiciones del contrato y que ocasionaran un perjuicio a NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA (tercero en el negocio jurídico).

2.7 Falta de legitimación en la causa para formular la pretensión de lesión enorme: El demandante se reconoció ajeno a los negocios jurídicos celebrados entre YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO cuando afirmó en su escrito de demanda que la primera obraba en virtud de un mandato oculto o sin representación, siendo propio de dicha figura contractual que la eventual persona mandataria contrata a nombre propio.

Los derechos, obligaciones y legitimación para incoar o resistir acciones civiles se radican en la persona mandataria, tal interpretación es avalada por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil en sentencia SC3890 de 2021, ***“En el mandato no representativo, asentó en otra ocasión la Sala, «en rigor, el mandatario carece de la representación del mandante, y, por consiguiente, actúa a riesgo y por cuenta ajena pero en su propio nombre, en cuyo caso, se presenta como parte directa interesada y frente a terceros figura como titular de los derechos; es sujeto pasivo de las obligaciones, ostenta la posición de parte, tiene legitimación jurídica para exigirlos y está sometido a las acciones y pretensiones respectivas.”***

Al indicar que YENIFER CAROLINA nunca obró en representación suya en los negocios jurídicos celebrados con LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO, el demandante reconoció no tener legitimación para incoar la pretensión de lesión enorme; YENIFER CAROLINA no actuó como mandataria oculta, lo hizo bajo su propio nombre e interés, reafirmando que es ella quien ostenta la legitimación en la causa por activa.

2.8 Ausencia de lesión enorme: Las experticias acompañadas con el libelo genitor no satisfacen lo contenido en el inciso 5° del artículo 226 del CGP, no son claros, precisos, exhaustivos y detallados, no indican los exámenes, métodos,

experimentos e investigaciones efectuadas por el perito ni los fundamentos técnicos y científicos de sus conclusiones.

2.9 Inexistencia del contrato de mandato: Ni de la narración de los hechos de la demanda ni de los medios de prueba documentales, puede concluirse que entre el demandante y YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ haya existido un contrato en cual la última encaminara su voluntad a obligarse a gestionar uno o más negocios del primero ni la fecha en que tal gestión iniciaría, su alcance ni el negocio o negocios concretos que se supone le fueron encomendados, menos el deber de obrar o no en representación del demandante; por el contrario, YENIFER siempre obró en su propio nombre e interés, con la intención de ingresar a su patrimonio los inmuebles objeto de litigio, usarlos y gozarlos como lo haría todo propietario de acuerdo con las normas civiles.

2.10 Inexistencia de la obligación de transferir los predios al Demandante: El demandante manifestó en pluralidad de ocasiones "*haga lo que quiera con eso, que eso es suyo*" y "*esos inmuebles son para beneficio de ustedes*", situaciones que se compadecen con el acuerdo existente.

YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ en su condición de propietaria de las fincas ubicadas en Nariño y que son objeto de litigio, ha contratado mayordomos para que las custodien; ha realizado mejoras y adecuaciones al inmueble de su propio peculio, situaciones que nos llevan a inferir la inexistencia de cualquier obligación consistente en transferir al accionante los predios litigiosos.

Si llegase el Juez a advertir que existió la condición de escriturar los inmuebles a nombre del demandante, tal facultad debe entenderse como renunciada en los términos del artículo 15 del Código Civil.

LAURA CAROLINA TORRES ENK:

2.11 Ilegitimidad en la causa por pasiva. Estipulación para otro: Frente al negocio efectuado con JACKSON GARCÉS OSPINA, NELSON DE JESÚS

GRAJALES OSPINA es un tercero absoluto que carece de legitimidad en la causa por activa.

Según el artículo 1506 del CC, ***"Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él."***

No existe participación directa del accionante en la promesa de compraventa ni en la suscripción de la escritura pública; tampoco existe representación encomendada al estipulante porque la naturaleza de esta figura impide ser asimilada a una representación; no existe poder o convenio donde se indique que la compradora obra en representación del demandante, no aplica lo previsto en el artículo 1505 del CC.

La compraventa suscrita por YENIFER CAROLINA VÉLEZ se efectuó en su propio nombre; el contrato celebrado no le transmite al demandante iguales efectos como si hubiere contratado; la promesa de estipulación fue revocada unilateralmente por el promitente estipulante antes de suscribir la escritura pública.

La legitimación en la causa por activa para interponer la pretensión de simulación está reservada a quienes fungieron como partes del contrato o sus mandatarios, tal como lo exige los artículos 1947, 1948 y 1958 del CC.

Ningún derecho adquirió el tercero demandante con la promesa de compraventa, sus futuros derechos dependían de la voluntad del estipulante; mientras exista la promesa de compraventa sin la suscripción de la escritura pública, el posible beneficiario no puede ejercitar la facultad resolutoria o de cumplimiento, ante un eventual incumplimiento del promitente vendedor, lo que si puede hacer el estipulante.

2.12 Inoponibilidad del convenio entre el demandante y la compradora: Actuó en la creencia de no estar cometiendo una infracción a las normas del derecho privado.

Según el artículo 1766 del CC, la simulación es inoponible al adquirente de buena fe y a título oneroso, pero le es oponible al adquirente de mala fe sea a título oneroso o gratuito; frente a terceros de buena fe, es inoponible a sujetos que no conozcan el acuerdo simulatorio.

La inoponibilidad es la sanción civil que impide que el demandante se haga valer ante terceros un derecho nacido sea de la celebración de un acto jurídico, de la nulidad por simulación o de otra causal de terminación anormal de un acto jurídico; es una manifestación del principio del efecto relativo de los contratos; si el contrato legalmente celebrado es ley para las partes en tanto no afecte a los terceros que no guarden relación con él, no tendrán poder alguno para restarle eficacia a los convenios realizados.

Según sentencias SC4829 de 2021 y SC1960 de 2022, puede plantearse la excepción de la inoponibilidad ante la ausencia del acuerdo simulatorio con el contratante demandado en acción de simulación y en sentencia SC3771 de 2022 se desarrolló el tema de la reserva mental cuando todos los contratantes no participan en el acuerdo o pacto simulatorio; cuando se trata de simulación relativa por interpuesta persona, uno de los requisitos para que la acción salga adelante es la prueba del concierto simulatorio, **"no siempre la simulación relativa determina una anomalía causal que trascienda sobre la naturaleza del contrato y así como puede ella incidir tal solo respecto de una modalidad concreta del negocio por lo que atañe a su objeto, así también puede limitarse los alcances de la ficción a los sujetos que es justamente el supuesto común de la interposición ficticia de persona"**; en el caso (i) la deshonestidad entre el demandante y su hija biológica y (ii) el propósito de ocultarle todo a la demandada; como nada trascendió su fuero interno, existe una reserva mental por parte del demandante insuficiente para afectar la validez de la convención o para atribuirle efectos diferentes de los acordados.

2.13 Saneamiento de la nulidad: El demandante confiesa que le requirió en varias oportunidades a YENIFER CAROLINA VELEZ RÚIZ para que le traspasara los inmuebles adquiridos en el municipio de Envigado, pero hizo caso omiso; sin embargo, convalida la propuesta de permuta que se le plantea con posterioridad, se ratifica tácitamente la actuación.

Debe atenderse el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia que en sentencia SC418 de 2018, ***“La ratificación es la manifestación de voluntad por la cual una persona presta su consentimiento para que los efectos de un acto jurídico que, en su origen, no tiene poder jurídico suficiente para vincularle, lo aten; es la “confirmación o aprobación de lo que hemos hecho por nosotros mismos o de lo que otro ha hecho en nuestro nombre” , que de suyo lleva implícito en la persona que podía invocar la anulabilidad, la renuncia a esta, haciendo desaparecer los vicios y defectos de ese acto, validándolo, ya en forma expresa o de manera tácita (art. 1752 C.C.). Es expresa cuando se realiza un nuevo acto jurídico por las mismas partes del negocio inicial quienes manifiestan o reiteran su voluntad de otorgarle la eficacia que habría logrado de no haber estado viciado; siendo necesario para ello que la misma se haga con las solemnidades legales a que por ley esté sujeto el acto o contrato que se ratifica. Por contraposición en la tácita, prevista en el artículo 1754 del Código Civil, referida a «la ejecución voluntaria de la obligación contratada» se hace necesario que ese cumplimiento voluntario se realice válida y totalmente por quien esté legitimado para alegar la nulidad, y evidencie, inequívocamente, que fue determinado por la intención de confirmar el acto nulo.”***

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Según el artículo 1776 del CC los convenios privados hechos por los contratantes con la finalidad de alterar lo que se consigna en una escritura pública no producirá efectos contra terceros; según la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte, no producirá efectos contra terceros, pero entre las partes es posible que aquellas

negociaciones de fuero interno produzcan daños a terceros, debiendo prevalecer la voluntad interna, de los negocios llevados a cabo de manera oculta para que la autoridad judicial declare la existencia de esa negociación privada y la sobresalte con las consecuencias jurídicas que apareja.

El artículo 274 del CGP señala que los documentos privados hechos por los contratantes para alterar lo pactado no producirá efectos contra terceros ni tampoco lo producirán las contra escrituras públicas; en principio los negocios jurídicos que no convergen con la realidad exteriorizada pueden ser objeto de simulación; ha dicho la jurisprudencia en sentencia SC2906 de 2021 que deben acreditarse tres requisitos por aquel que la alega, (i) la presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad; (ii) el propósito de engañar a otros (debiendo participar todos los que estén en el negocio jurídico), excluyéndose la reserva mental; y (iii) la disconformidad intencional entre lo querido y las atestaciones realizadas; tratándose de la simulación por interpuesta persona señaló en sentencia SC4829 de 2021 que consiste en hacer figurar como contratante a quien en verdad no lo es con el fin concertado de ocultar la identidad de quien real y directamente está vinculado en la relación negocial, todas las partes deben fraguar el acuerdo simulatorio, el testafarro es un contratante imaginario o aparente y el contrato permanece intacto salvo por las partes que lo celebran; la parte demandante alega que YENIFER CAROLINA VÉLEZ es una intermediaria, no tenía calidad de compradora como se aduce en la escritura pública objeto del negocio.

La simulación relativa por interpuesta persona según sentencia SC6673 de 2001, tiene la finalidad de crear una falsa apariencia en el público en cuanto a la identidad de quienes son los contratantes, su desarrollo puede ser progresivo y terminar consumándose mediante la adhesión de un tercero adquirente, si falta el acuerdo de los tres (ambos contratantes y testafarro) no puede existir la simulación relativa en la modalidad de interpuesta persona; se debe analizar si NELSON DE JESUS GRAJALES OSPINA se unió con JUAN BAUTISTA (representante de su hija LAURA CAROLINA) para de manera conjunta armar un concierto simulatorio y engañar a terceros.

El artículo 1506 del CC prevé que cualquiera puede estipular en favor de una tercera persona aunque no tenga derecho para representarla, al respecto se pronunció la Corte en sentencia SC515 de 2024 refiriendo que un contratante podrá pactar que una de las obligaciones en cabeza del otro contratante se ejecute en beneficio de un tercero ajeno a la relación negocial; los negociantes pueden revocar la estipulación siempre y cuando no haya una aceptación por parte del beneficiario; entre el estipulante y el beneficiario emana una causa que incluso puede ser gratuita como puede ocurrir cuando un padre compra un inmueble, paga el precio y estipula que la tradición se haga a nombre de su hijo siendo la causa un sentimiento filantrópico; el beneficiario no es parte de la estipulación en su favor ni es parte del contrato, sólo obtiene un crédito en su favor cuando la acepta.

Según el artículo 1849 del CC, la compraventa es un contrato en el que el vendedor se obliga a dar una cosa y el comprador a pagarla en dinero; según el artículo 2142 del CC, el mandato es un contrato en el que una persona confía a otra uno o más negocios, sólo pueden confiarse negocios ajenos; el artículo 2177 señala que el mandatario puede en el ejercicio de su cargo contratar en su nombre propio o el del mandante, si contrata en su propio nombre no obliga al mandante, su responsabilidad en el asunto concierne a mandante y mandatario.

Según la sentencia SC3890 de 2021 si el mandatario contrata en su propio nombre, las relaciones que surgen son entre mandante y mandatario porque no anunció que actuaba como mandatario; tal vez NELSON GRAJALES OSPINA no tenía la intención que terceros supieran que actuaba como comprador y por eso su mandatario no puso de presente nunca que actuaba en calidad de mandatario y celebró el negocio jurídico como si fuera el comprador; deberá analizarse si hubo mandato entre NELSON GRAJALES OSPINA y JACSON GARCÉS OSPINA y si ese mandato fue oculto o con representación partiendo de la prueba de si JACKSON puso de presente su calidad de mandatario.

La lesión enorme contenida en el artículo 1947 del CC puede ser solicitada por los contratantes, de ahí que procede en caso que se demuestre la simulación relativa alegada.

Analizadas las pruebas, se advierten confesiones en la demanda: hecho 2.4 ***"para esta negociación – refiriéndose a los inmuebles de Envigado- el aquí demandante le pide al señor JACKSON GARCÉS OSPINA que adelante todos los planes"***; vestigios de la existencia de un contrato de mandato entre NELSON GRAJALES Y JACKSON GARCÉS; hecho 2.5 ***"la inclusión en la cláusula SEXTA del contrato...la estipulación que la compraventa se otorgaría en favor de NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA..."***; lo que es coherente con el testimonio de JUAN BAUTISTA al reiterar la estipulación para otro que se derivaba de la cláusula SEXTA del contrato de promesa; hecho 2.7 ***"JACKSON no podía continuar atendiendo el negocio encomendado de la compra del apartamento 401"***, confiesa la existencia de un mandato con representación; hecho 2.8 ***"acudió a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ para que diera término al negocio que a su nombre había iniciado el señor GARCÉS..."***, YENIFER no había desempeñado un papel protagónico sino que acudió a la notaría siendo llamada para la firma de las escrituras; hecho 2.9 ***"YENIFER CAROLINA aceptó la culminación de gestión de venta de los inmuebles."***

Según los interrogatorios de parte el demandante confesó que JACKSON GARCÉS era el encargado de administrar sus bienes (existencia de contrato de mandato); señaló el negocio que tenía con YENIFER que le sirviera para recibir dineros en Colombia (contrato de mandato) y autorizó a JACKSON para que se pusiera el apartamento a nombre de YENIFER; la obligación que nace para el vendedor es la obligación de traidar, NELSON GRAJALES estipuló que el apartamento de envigado quedara a nombre de YENIFER, aclarando que era condicionado a que posteriormente se vendiera (dicho que quedó en las aseveraciones); dijo que JUAN BAUTISTA sabía que él era el comprador; sin embargo este en su declaración desmintió ese hecho, dijo que se enteró al momento de la firma de la escritura en la notaría; NELSON expresó que no le dio poder a JACKSON porque en ese momento estábamos en pandemia y se debía acudir a la embajada, por lo que puso el inmueble a nombre de JENIFER, era su hija; indicó que JACKSON podía hacer lo que quería pero que antes le consultaba (amplias facultades conferidas al mandatario, incluso la de establecer estipulaciones en favor de otro); según

declaración de JUAN BAUTISTA, JACKSON consultó telefónicamente a NELSON para corroborar su instrucción de que el inmueble quedara a nombre de YENIFER; NELSON dijo que al momento en que se dio cuenta del negocio de la finca le dijo a YENIFER que lo devolviera (el apartamento) y que ella le dijo que él no tenía nada.

A partir de las declaraciones se tejen indicios, si no tenía la intención de traditar a nombre de YENIFER cómo lo confesó, ¿por qué ésta se creía con la intención, capacidad y atributos para traditar los inmuebles como lo hizo a través de una permuta con otros en Nariño?

En folio 36 obra la autorización para elevar escrituras a nombre de YENIFER, quien señaló en interrogatorio que no tenía ningún negocio jurídico con el demandante contrario a lo que se adujo en la demanda; él le dijo que tenía una propiedad para que ella se hiciera responsable, la idea era que ella se fuera a vivir allá y que eso era de ella, ella le comentó que iba a hacer el cambio del apartamento por la finca, lo que no se traduce en solicitar permiso para hacer ese cambio (desvaneciendo la existencia de contrato de mandato).

JUAN BAUTISTA TORRES MARÍN declaró que conoció a NELSON de manera telefónica a efectos de corroborar que la tradición se iba a realizar a YENIFER, lo que ratifica el mandato oculto entre NELSON y JACKSON al punto que JUAN BAUTISTA nunca supo que el comprador era NELSON; expresó que según JACKSON le dijo, YENIFER era estipulante, lo que le hizo sentir que estaba haciendo lo correcto, se asesoró de Abogado y de la protocolista quienes le dijeron que ella era estipulante y que no había ningún problema; JACKSON manifestó que era muy complicado hacer el poder desde EEUU por eso se iba a hacer la escritura a nombre de YENIFER.

Se ha tratado de decir en la demanda que YENIFER era mandataria, pero JUAN BAUTISTA dijo que nunca tuvo ninguna negociación con ella, de ahí que ella era un tercero, no actuaba como representante ni como mandataria oculta, no realizó gestión tratativa ni siquiera en la negociación del contrato de compraventa, el verdadero mandante era JACKSON GARCÉS.

Según folio 18 archivo 35 del expediente, JACKSON GARCÉS autorizó la escrituración del apartamento a nombre de LAURA CAROLINA, lo que permite concluir que se consagró una estipulación en favor de otro; la obligación de LAURA CAROLINA a través de su representante era de escriturar en favor de YENIFER; según el contrato de promesa de compraventa -PARÁGRAFO de la cláusula SEXTA- existía estipulación para realizarse las escrituras a nombre de NELSON DE JESÚS.

La estipulación para otro se diferencia de la simulación relativa por interpuesta persona por cuanto no se configura el concierto simulatorio; la conducta de JUAN BAUTISTA repele el acuerdo simulatorio, prueba s la firma del documento donde se deja clara la estipulación para otro; la simulación por interpuesta persona exige que las partes se hayan fraguado en la intención de defraudar, lejos está la conducta de JUAN BAUTISTA.

El deseo que YENIFER apareciera en la escritura pública como compradora es una reserva mental entre NELSON y JACKSON; en la escritura pública se consagró que YENIFER era la compradora cuando lo cierto es que las pruebas rebelan que ella no lo fue, el comprador fue JACKSON a través de mandato oculto quien estipuló en favor de YENIFER por autorización de su propio mandante.

Los presupuestos de la simulación relativa no se satisficieron, no se demostró que NELSON fuera el verdadero comprador; las pruebas no probaron que JUAN BAUTISTA en su calidad de representante hubiera concertado con NELSON GRAJALES o JACKSON GARCÉS para defraudar a terceros o hacer parecer lo que no sucedió; sus actuaciones revelan buena fe en lo que estaba celebrando: una estipulación para un tercero.

Se desestiman las pretensiones relacionadas con la simulación relativa por interpuesta persona y las relativas al mandato oculto prosperando las excepciones de "ausencia de mandato" y "falta de legitimación en la causa por activa" planteadas por la parte demandada; la legitimación para la lesión enorme se consagra en

comprador y vendedor, al no prosperar la simulación, carece de legitimación el demandante para la pretensión principal y las subsidiarias consecuenciales.

En las alegaciones de primera instancia se solicitó la declaratoria de nulidad absoluta por tratarse de una donación, lo que no fue pretendido con la demanda, la causa que motiva una estipulación para otro puede ser una causa gratuita.

4. APELACIÓN

El demandante, existen desaciertos en la apreciación de las pruebas y en las tesis aplicadas para resolver el litigio; quedó demostrado que NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA fue el comprador del apartamento 401, parqueadero 11 y cuarto útil 4 del Edificio STEFANIAS siendo el que pagó el precio; JACKSON GARCÉS OSPINA actuó como mandatario del promitente comprador; no existe prueba que la voluntad de NELSON o de JACKSON fuera la de tornar en beneficiaria del negocio jurídico celebrado a YENIFER CAROLINA VÉLEZ, por el contrario lo querido era que NELSON GRAJALES fuera el propietario.

En el contrato de promesa suscrito por JACKSON y LAURA CAROLINA se manifestó que **"La escritura de compraventa se otorgará a favor de NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA...escritura en la cual el PROMITENTE COMPRADOR actuará como estipulante"**; el documento suscrito por JACKSON GARCÉS OSPINA el 28 de diciembre de 2019 no informa que su voluntad o la de NELSON fuera estipular en favor de YENIFER, se manifestó que JACKSON autorizaba a LAURA CAROLINA para que **"se hagan las escrituras a nombre de YENIFER CAROLINA VÉLEZ"**; conforme la escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019 **"el contenido literal del pacto no impuso a la adquirente una prestación distinta a la allí definida con claridad. Las partes no acordaron, ni Jackson Garcés Ospina o Nelson Grajales adquirieron, la obligación de la compradora de transferir el dominio o la posesión de su bien a un tercero."**

No se verifica la relación triangular prevista en el artículo 1506 del CC, la supuesta beneficiaria de la estipulación fue parte contratante, no se estipuló para ningún

tercero; al respecto la Corte Suprema de Justicia, **"Para que exista la estipulación para otro es necesario que el estipulante no sea mandatario ni representante legal ni gestor de negocios del tercero beneficiario, y que este no haya tenido ninguna injerencia en la celebración del contrato, exclusivamente acordado entre estipulante y promitente. El tercero no es parte contratante. Es precisamente porque la voluntad jurídica de este está ausente...La aceptación del beneficiario es lo que hace inmodificable la estipulación que, mientras no sea aceptada, puede revocarse por los contratantes por efecto del mutuo consentimiento como forma de extinguir las obligaciones"** (sentencia 16 diciembre de 1947, LXIII, 622).

De las pruebas allegadas y practicadas se concluye que sí se configuró la simulación por interposición fingida de persona, existió concierto estipulado de manera deliberada y consciente entre los contratantes (efectivo y aparente), desde la suscripción de la promesa de compraventa entre JACKSON y LAURA CAROLINA se sabía que el beneficiario en dicho negocio era NELSON GRAJALES.

Previo la suscripción de la escritura pública JUAN BAUTISTA tuvo conocimiento que era NELSON DE JESÚS quien realizaba los pagos y JACKSON GARCÉS actuaba como mandatario o como estipulante, así lo confesó LAURA CAROLINA TORRES al contestar el hecho QUINTO de la demanda; en el documento suscrito previo la escritura por JACKSON se autorizó a LAURA CAROLINA para que se hicieran las escrituras a nombre de YENIFER, lo que fue corroborado por las partes.

Aunque YENIFER manifiesta que la intención del demandante era que ella conservara el derecho sobre los bienes objeto de negocio, no se probó que prestó su nombre para la suscripción de la escritura pública.

El pacto para simular por interpuesta persona, puede formarse por etapas de manera progresiva o en momento único, así fue planteado por la Corte Suprema de Justicia en providencia AC6078 de 2021, **"...la configuración de este fenómeno tampoco es posible en el ámbito de los extremos subjetivos del contrato si no media un "...Pacto para simular" en el cual consientan el interponente, la**

persona interpuesta y el tercero, pacto cuyo fin es el de crear una falsa apariencia ante el público en cuanto a la real identidad de aquellos extremos y que no necesita para su formación, como erróneamente dan a entenderlo los cargos sub examine, que se produzca en un momento único, habida consideración que su desarrollo puede ser progresivo y, por ejemplo, terminar consumándose mediante la adhesión por parte de un tercero adquirente a la farsa fraguada de antemano por quien enajena y su testaferro, aceptando por consiguiente las consecuencias que esa interposición conlleva."

Si se diera por cierto que en el negocio jurídico vertido en la escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019 no existió simulación por interpuesta persona, como la voluntad de NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA o de JACKSON GARCES OSPINA no fue la de tornar en beneficiaria del negocio jurídico realizado a YENIFER CAROLINA VÉLEZ, estaríamos ante un mandato oculto conforme lo ha sostenido la corte en providencia del 27 de julio de 1936, "***Si falta el acuerdo de los tres, no puede existir la simulación relativa en la modalidad de la interposición de persona. En esos casos se está ante una interposición real por la presencia de un mandato oculto, donde el mandatario se hace titular de los derechos que más tarde debe transferir a quien se haya señalado, el mandante o un tercero. Desde luego, que para la doctrina tampoco ha sido ajena como caso de simulación relativa o parcial, disfrazar de compraventa un mandato sin representación, como cuando aquella se finge "tan solo para que el comprador, provisto de esta calidad e investido de ella ante terceros, venda más tarde para el verdadero dueño, ejercitando así en rigor de verdad un mandato sin representación."***

YENIFER CAROLINA VÉLEZ, al suscribir la escritura haya actuado como interpuesta persona o la figura del mandato oculto, tenía la obligación de transmitir el bien adquirido a NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA, lo que no ocurrió, por el contrario, realizó otros negocios jurídicos donde actuó como mandataria, con mandato oculto y el demandante actuó como comitente o mandante.

Si como lo manifiesta YENIFER CAROLINA VÉLEZ en la contestación de la demanda, existió acuerdo con el demandante para que ella conservara el derecho de dominio sobre el apartamento 401, el parqueadero número 11 y el cuarto útil número 4 de la Propiedad Horizontal STEFANIA'S, estaríamos en presencia de una donación viciada de nulidad absoluta por falta de la insinuación; nulidad que, en voces del artículo 1742 del CC, puede y debe ser declarada por el Juez sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato.

5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Interés para recurrir y legitimación en la causa?

¿Simulación relativa o estipulación para otro?

¿Donación; nulidad absoluta?

6. CONSIDERACIONES

6.1 ¿Acción de simulación?

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC640 de 2024 refiere a la autonomía de la voluntad privada como uno de los principios fundamentales del derecho privado, "**Según este postulado, los individuos tienen la libertad de establecer sus propios acuerdos y definir libremente las relaciones jurídicas que celebrarán con los demás, respetando siempre las limitaciones de la ley imperativa y el orden público.**"

Conforme la naturaleza y finalidad de ese principio, las partes de un negocio jurídico pueden pactar condiciones, modos y cláusulas "**convenientes, útiles y necesarias para la mayor eficacia de su vínculo jurídico, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público, los principios generales del derecho y a las finalidades del derecho privado.**"

Sigue la sentencia indicando, en el contexto de los actos jurídicos, simular implica que dos o más personas acuerden exteriorizar una voluntad de contratar que no es genuina; se trata de una manifestación engañosa, no alineada con lo que verdaderamente pretenden los supuestos contratantes, pero suficiente para otorgar a la simulación una apariencia de acuerdo legítimo.

La Corte ha sostenido que la simulación de contratos:

"...comprende una situación anómala en la que las partes, de consuno, aparentan una declaración de voluntad indeseada... Si hay un contenido negocial escondido tras el velo del que se exhibe al público, la simulación se dice relativa. Pero si no hay vínculo contractual de ninguna especie y por lo tanto el único acto en realidad celebrado consiste en el convenio de las partes para dar vida a una apariencia que engañe públicamente demostrando ante terceros la existencia de un negocio que las partes nunca se propusieron ajustar, la simulación se califica de absoluta..." (CSJ SC, 19 jun. 2000, rad. 6266).

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC494 de 2023 refiere la procedencia de la acción de simulación:

"...depende de que se acredite la existencia de una discordancia entre el pacto aparente (aquel que percibe cualquier observador razonable) y lo que acordaron en privado los estipulantes, antinomia que debe resultar de la voluntad recíproca de éstos, orientada a distorsionar la naturaleza del acuerdo, modificar sus características principales o fingir su propia existencia."

En ese contexto, surge la acción de simulación cuyo propósito consiste en develar la verdadera intención de las partes de un contrato, oculta de manera concertada tras un negocio fingido.

6.2 ¿Interés para obrar y legitimación por activa?

Los presupuestos materiales para la sentencia se traducen en la legitimación en la causa e interés para obrar, sobre los cuales tiene dicho el precedente:

“La legitimación en la causa, elemento material para la sentencia estimatoria –o lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones– denota la correspondencia entre los extremos activo y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización. La legitimatio ad causam se estructurará cuando coincidan la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorgan las normas jurídicas de ese linaje.

No basta, pues, con la auto atribución o asignación del derecho por parte del demandante en su escrito inicial, lo cual explica que la legitimación se ubique en los presupuestos materiales para la sentencia de fondo estimatoria y no en los presupuestos procesales de la acción –que son condiciones formales para el válido desarrollo de la relación instrumental.

...

Preliminarmente se sostuvo que la legitimación en la causa (ordinaria) reclama la concomitancia de las titularidades (activa y pasiva) de las relaciones sustancial y procesal...No obstante, esa exigencia puede obviarse en supuestos excepcionales, por vía de ejemplo, con las “acciones oblicuas” o de “sustitución”...es una forma de legitimar, en forma extraordinaria, a quien no es titular de la relación jurídica sustancial objeto del proceso, pero tiene interés en su reconocimiento judicial.

...

Aunque tienen notas características disimiles, es necesario resaltar que, al igual que la legitimación en la causa, el interés para obrar es un presupuesto material para la sentencia de fondo estimatoria, aunque no corresponde ya a la titularidad del derecho sustancial debatido sino a

“la utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que para el demandante y el demandado puedan representar las pretensiones incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia” (CSJ SC3598-2020).

Conforme con el principio de relatividad de los contratos, la titularidad de la acción simulatoria radicar en las partes del contrato o sus causahabientes a título universal o singular, así lo ha sostenido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC de 2008 indicando que, inicialmente las partes del contrato son, ***“...las únicas legitimadas para deducir o controvertir los derechos y prestaciones derivados de su existencia, a diferencia de los terceros, respecto de quienes, ni los perjudica ni los favorece.”***

Sin embargo, en sentencia SC3598 de 2020 que refiere providencias SC de 1935 y SC de 1947, ***“quienes demuestren un interés subjetivo, serio, concreto y actual en la declaratoria de la simulación de un contrato del que no fueron parte, automáticamente se legitiman, en forma extraordinaria para ejercitar la acción de prevalencia”***; como en el caso del acreedor que se legitima en la causa para demandar un negocio jurídico cuando su deudor simula actos para defraudar su patrimonio.

Se encuentran legitimados para el ejercicio de la acción simulatoria en forma ordinaria, las partes, sus causahabientes y extraordinariamente los terceros, si acreditan interés para obrar, cuando la situación anómala les irroge una afectación subjetiva, seria, concreta y actual.

En el caso, la demanda fue interpuesta y admitida en favor de NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA quien pagó el precio de los inmuebles vendidos mediante el negocio jurídico cuestionado como simulado, lo que materializa su interés para actuar y lo legitima por activa.

6.2. ¿Simulación o estipulación para otro?

Los negocios jurídicos cuestionados consisten en contratos de compraventa celebrados mediante las escrituras públicas (i) 2890 del 28 de diciembre de 2019 de la Notaría Segunda de Envigado por medio del cual LAURA CAROLINA TORRES ENK transfiere los inmuebles con matrículas inmobiliarias 001-681780, 001-681792 y 001-765027 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ; (ii) 1318 del 7 de octubre de 2020 de la Notaría Segunda de Envigado, YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ transfiere los inmuebles a LUIZ ALEIDA VILLA GALLEGO; (iii) 119 del 10 de octubre de 2020 de la Notaría Única de Nariño Antioquia, LUIS GUILLERMO GIL OROZCO le transfiere a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ el inmueble con matrícula inmobiliaria 028-28058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia; y (iv) 120 del 10 de octubre de 2020 de la Notaría Única de Nariño Antioquia, LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO le transfiere a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, ***"Todos los derechos y acciones que en su calidad de subrogada de la única heredera, le corresponda o pueda corresponderle en la sucesión ilíquida e intestada de la difunta señora María Lucila García Carvajal, cuyo proceso de sucesión no se ha iniciado, vinculados tales derechos en el siguiente inmueble: El resto de un lote de terreno situado en la vereda EL CABUYO del MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA, conocido con el nombre de EL BOSQUE..."***

El primer negocio -materializado en la escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019- fue tildado por el demandante – recurrente como simulado relativamente -por interpuesta persona- fue NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA el verdadero comprador y si la demandada YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ figura como tal en el documento público, el acuerdo era que con posterioridad le traditara los bienes a su nombre.

El segundo negocio - materializado mediante las escrituras públicas 1318 del 7 de octubre de 2020, 119 y 120 del 10 de octubre de ese año - fue señalado de simulación relativa -por la misma causal- era un contrato de permuta no una compraventa- y produjo lesión enorme al demandante.

Conforme lo probado, NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA concertó con JACKSON GARCÉS OSPINA (sobrino) para que le gestionara la compra de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 001-765027, 001-681792 y 001-681780 de propiedad de LAURA CAROLINA TORRES ENK; en el contrato de promesa suscrito por JACKSON GARCÉS OSPINA como promitente comprador, se plasmó en parágrafo de la cláusula SEXTA que ***"La escritura de compraventa se otorgará a favor de NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA, identificado con la cédula de ciudadanía N°15.334.948, soltero, sin unión marital de hecho, escritura por la cual el PROMITENTE COMPRADOR actuará como estipulante..."***

Luego, previa suscripción de la escritura pública de venta, dada instrucción de NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA y por solicitud de LAURA CAROLINA TORRES ENK y su padre JUAN BAUTISTA TORRES, JACKSON GARCÉS OSPINA suscribió el documento, ***"Yo, JACKSON GARCÉS OSPINA, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con la cédula número 71.695.518, autorizo a la señora LAURA CAROLINA TORRES ENK, identificada con la cédula 21.527.345, para que la escritura de la promesa celebrada entre las partes el día 31 de enero de 2019, de siguientes inmuebles: APARTAMENTO N° 401- con área construida de 123.00 metros, Matrícula inmobiliaria número 001-681780, CUARTO ÚTIL N°4,- Con un área construida de 2.20 metros cuadrados y una altura de 2.30 metros. Matrícula inmobiliaria número 001-681792, PARQUEADERO N°11. Con un área construida de 11.00 metros cuadrados y una altura de 2.30 metros. Matrícula inmobiliaria número 001-765027, se hagan las escrituras a nombre de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ, mayor de edad, identificada con la cédula de Ciudadanía número 1.037.602.011, liberándola de toda responsabilidad a la vendedora."***

La escritura pública de venta 2890 del 28 de diciembre de 2019 de la Notaría Segunda de Envigado, se otorgó por LAURA CAROLINA TORRES ENK en calidad de vendedora en favor de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ en calidad de compradora.

Sobre el contrato de promesa, indicó LAURA CAROLINA TORRES ENK en la contestación al hecho CUARTO de la demanda, ***"Es completamente cierto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre el estipulante y en favor del señor NELSON DE JESUS GRAJALES OSPINA, como futuro propietario comprador."***

Quedó probado que las tratativas del negocio prometido se surtieron entre JACKSON GARCÉS OSPINA (estipulante para NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA) y JUAN BAUTISTA TORRES (padre de LAURA CAROLINA TORRES ENK); sobre el particular declaró JACKSON, ***"...NELSON me manifestó que quería comprar apartamentos para vender, comprar, vender, entonces empezamos con un apartamento en belén, por la avenida Nutibara...luego empezamos a buscar el que está ubicado en STEFANIAS en la frontera precisamente entre el poblado y envigado, me acuerdo que hablábamos con JUAN BAUTISTA, empezó pidiendo carito el apartamento 330 o 340 algo así, empezamos lo que es la oferta contraoferta hasta que llegamos a un precio 295 o 96 algo así, ya se dio la negociación, hicimos una promesa de compraventa donde él le daba unos plazos muy buenos a NELSON para que lo fuera pagando, si no estoy mal hasta cerrando diciembre de ese año; resulta que para esa época tenía un paseo con mi familia, me iba a ir para Europa casi dos meses, entonces yo le manifesté a el que iba a estar por fuera, y estaba pendiente pintarlo, repararlo varios detalles, además de los pagos que había que hacerle a don JUAN; me dijo, pues hombre yo estoy en buena relación con mi hija, recién la había encontrado, habían iniciado conversaciones, entonces yo le dije pues hermano quien mejor que la hija...cuando yo vine de Europa don JUAN quería que se hicieran rápido las escrituras las del apartamento, yo le dije no me quiero meter ahí, yo no quiero que eso quede a nombre mío pues usted tiene que ir al consulado, pedir una cita y todo eso, hay una figura que puede usarse que su hija lo puede hacer, entonces don JUAN me dijo que pena, se hizo la promesa de compraventa con usted es solo con usted, yo le dije pues hombre (como el venia hablando cada que nelson se atrasaba en las cuotas, don JUAN lo llamaba...) mire es la hija, a mí me parece pues que un hijo (hasta ahora) es mejor que cualquier otra persona de***

la calle, yo no la conozco pero es la hija, que se meta con ella...igual él va a volver a vender, eso en dos o tres meses se va a vender, ya el habló con NELSON que dijo no hay ningún problema, al llegar el tiempo tenía que hacerse eso antes del 31 de diciembre porque don JUAN no quería pasar un año y que la propiedad todavía estuviera en cabeza de la hija, entonces nos encontramos en la notaría de envigado...se cuadró las cosas y salió a nombre de YENIFER...yo ya le había entregado tarjetas a YENIFER le había entregado todo..."

Sobre el papel de JACKSON GARCÉS en las negociaciones de los predios de propiedad de LAURA CAROLINA TORRES ENK y las particularidades del negocio, expresó NELSON GRAJALES OSPINA, ***"¿quién es el señor JACKSON GARCÉS? es sobrino mío...él era el encargado mío allá...cuando fui a comprar el apartamento yo le mandé un poder para que el me hiciera todos mis negocios porque la idea mía era arrancar desde el principio con el primer apartamento, comprar y vender...cuando resulta que él se mantenía muy ocupado, tenía mucho trabajo e iba a viajar a pasear, entonces me dijo: yo ya no me puedo encargar de lo suyo, me queda muy difícil, entonces yo dije, ya que la hija mía apareció, me parece bien que ella me haga el favor, ella es una niña que no hace nada en la casa entonces ella puede hacerme el favor de pagarme, hacer las escrituras a nombre de ella, el problema fue que yo no pude mandar a tiempo el poder para que ella me hiciera eso allá...ya resulta que el sobrino, me puse de acuerdo con él y decidimos hacer a nombre de ella las escrituras; ¿es cierto que su sobrino JACKSON GARCÉS actuaba como su representante en lo relacionado con la negociación del apartamento 401 y parqueadero 11 del municipio de envigado? si señor..."***

Sobre el papel de JUAN BAUTISTA en las negociaciones de los predios de su propiedad y las particularidades del negocio, declaró LAURA CAROLINA TORRES ENK, ***"¿qué papel desempeñó en la venta de esos inmuebles? ese apartamento era de mi propiedad, allí viví yo con mi esposo y mis hijas...en finales de 2018 decidí venderlo...le pido a mi papá el señor JUAN BAUTISTA TORRES que me ayude con la promoción y venta...; ¿cómo se realizó la***

negociación, quien fue el comprador? no tengo mucho conocimiento, según lo que me comentó mi papá él lo ofertó por diferentes medios y lo contactó alguien...particularmente interesado, pero yo llegué a conocerlo el día de la firma de la compraventa que es el señor JACKSON; ¿en medio de las tratativas usted llegó a conocer a YENIFER? no, yo la llegue a conocer el día de la firma de la escritura...; ¿usted llegó a conocer a NELSON GRAJALES OSPINA? no y nunca llegué a hablar con el...El 28 de diciembre se logra concretar la cita con JACKSON para firmar las escrituras, este día JACKSON se presenta con una mujer que no recuerdo su nombre -en este momento lo sé a raíz del proceso- y dice que la solicitud es que la escritura se ponga a nombre de ella, mi papá como para claridad del proceso solicita que el mismo JACKSON que había firmado en primer momento la compraventa dejara por escrito esta solicitud donde constara que el directamente autorizaba que el apartamento se pusiera a nombre de esta mujer y así se hizo."

Sobre el conocimiento de los pormenores del negocio celebrado, las calidades de las partes y el pago del precio, JUAN BAUTISTA TORRES MARÍN declaró, ***"¿conoce a NELSON DE JESUS GRAJALES OSPINA? nunca lo he visto, hablé telefónicamente con él en 2 o 3 oportunidades; ¿y qué habló con él? la primera vez que hablé con él fue cuando se presentaron las moras en los pagos porque habíamos hecho una promesa de compraventa la cual se hizo el 29 de enero del 2019 y se prometió que para mayo a más tardar se iba a terminar con los pagos y se iba a hacer escrituras, entonces ya se presentó el señor JACKSON OSPINA y me manifestó que don NELSON no disponía de la plata en ese momento, que había que darle más plazo para lo cual hicimos una llamada y yo hablé con él y le dije que sí le iba a dar más plazo y así se fue, llegamos a unos plazos con unas cuotas mensuales, de todas maneras yo desde la compraventa entregué las llaves del apartamento porque me pareció que era un negocio serio y conveniente para nosotros, yo ese negocio lo hice representando a mi hija para yo asesorarla...otra vez en el transcurso de los pagos me volvió a llamar y me pidió plazo hasta diciembre, yo accedí y ya en diciembre cuando llegó la hora de hacer la escritura el señor JACKSON se presentó con la señora YENI CAROLINA que era la hija de don NELSON para***

que hiciéramos la escritura a nombre de ella, entonces como el señor JACKSON era estipulante en el contrato de promesa de compraventa yo con anterioridad me asesoré con un abogado y le pregunté qué podía hacer yo en ese caso...y me dijo que era una persona que tenía facultad amplia para hacer la escritura a nombre de él o para delegar en otra persona, estábamos en la notaría, él se presentó con esta señora, yo consulté con la escribiente que iba a hacer la escritura y me pasó a jurídica y la jurídica me dijo que no había ningún inconveniente, que si el señor era estipulante, podía hacerla a nombre de él o a nombre de la persona que iba en compañía de él y así procedimos a hacer la escritura y aparte de eso, el señor JACKSON le hizo una llamada a don NELSON y me lo pasó diciendo que el autorizaba hacer la escritura a nombre de su hija...de todas maneras le pedí a JACKSON que antes de firmar la escritura me hiciera un documento como autorizando a esta señora YENIFER CAROLINA que era la primera vez que la veía para firmar la escritura; ¿cómo fueron los pagos? si la memoria no me falla 11 millones a la firma de la promesa en enero de 2019...en febrero me entregaron un cheque que recibieron de la venta de un apartamento en belén como por 192 millones (algo así)...después fue un poco de pagos mensuales...se fueron realizando entre 4 y 5 millones hasta terminar el valor del apartamento...todo mediante transferencia; ¿cuál cuenta? 6634123659-8; ¿siempre se le realizaron de la misma cuenta? no señor, fue de distintas cuentas y de distintas personas...¿usted tuvo conversación telefónicamente con YENIFER antes de la firma de la escritura? no señor; ¿a usted le manifestaron las razones del porque querían que se realizara las escrituras a nombre de YENIFER CAROLINA? no señor..."

Lo cual explica lo manifestado por la demandada LAURA CAROLINA en su pronunciamiento frente al hecho OCTAVO de la demanda, "**Lo único que sabe mi mandante LAURA CAROLINA TORRES ENK, es que el día 28 de diciembre de 2.019, al momento de suscribir la escritura pública de venta de los inmuebles, le manifestó que había decidido cambiar de planes, a fin de que fuera la señora YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ, la que directamente suscribiría la escritura pública en calidad de compradora y que como consecuencia, no figuraría este**

como estipulante como se había dicho en la promesa de compraventa, tampoco iría a aparecer el señor NELSON DE JESUS GRAJALES OSPINA en calidad de beneficiario, además que como estipulante, liberaba de toda responsabilidad a la promitente vendedora. Esta manifestación de JACKSON, la suscribió en un escrito autenticado el mismo día 28 de diciembre de 2.019 en la misma notaría segunda de Envigado, momentos antes de suscribir la escritura pública. En el documento, el estipulante, autoriza a mi mandante para que le haga las escrituras a nombre de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ, LIBERANNO DE TODA RESPONSABILIDAD A LA VENDEDORA...Esta manifestación escrita, igualmente verbal se la hizo el estipulante a mi mandante, e igualmente le manifestó que el inmueble quedaba en buenas manos, porque la señora YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ, es hija biológica del que iba a ser beneficiario, además porque entre padre e hija necesitaban hacer más negocios y necesitaban quedar a paz y salvo con unas deudas que se tienen entre sí."

Advirtiéndose que LAURA CAROLINA TORRES ENK (promitente compradora) y su mandante (JUAN BAUTISTA TORRES) tenían conocimiento que (i) quien verdaderamente estaba gestionando la compra de los inmuebles era NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA, quien se encontraba por fuera del país y se valió de JACKSON GARCÉS OSPINA para realizar las tratativas del negocio a través de promesa de compraventa y que luego materializaría la compra mediante la suscripción de escritura pública de venta.

YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ (en nombre de quien se otorgó la escritura pública) no hizo parte del pacto prometido entre las partes, apareció previo la suscripción del instrumento público como autorizada por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA a través de JACKSON GARCÉS OSPINA ante JUAN BAUTISTA TORRES mandatario de LAURA CAROLINA TORRES como "beneficiaria" del negocio, sin que hubiera probado que pagó de su propio pecunio precio alguno por los predios ni que se confabulara con los intervinientes en el negocio y sus intermediarios para simular la compraventa con el propósito de regresar posteriormente los inmuebles a NELSON DE JESÚS.

Sobre su papel en el negocio dijo YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, ***“¿usted ha tenido relaciones comerciales con el señor NELSON? No señor; ¿es cierto que usted ha tenido acceso y ha administrado los dineros que NELSON tiene en una cuenta Bancolombia? cuando yo lo conozco a él...me da una tarjeta de Bancolombia, pero nunca le carga ningún dinero para que yo la use...esa tarjeta nunca sirvió; ¿cómo se hizo usted dueña del apartamento de envigado y cuarto útil? yo en el 2018 por un favor que me pidió mi mamá me desplazo a santa Bárbara Antioquia, allá una persona me contacta y me dice que el señor NELSON me está buscando y que me quiere conocer...nosotros nos contactamos y él me dice que está muy arrepentido de que nunca me reconoció y me cuenta toda la historia...llega a la conclusión de que me quiere compensar por todo el tiempo que no estuvo presente y que nunca me hizo un aporte en el tema de desarrollo personal...comienza a hacerme aportes económicos...comienza a apoyarme económicamente con la intención de que salga adelante con mis hijos...a raíz de eso él me dice que tiene una propiedad de la cual quiere que yo me haga responsable de ella, que me contacte con JACKSON para poner eso a nombre mío y que yo me beneficie de esas cosas, la idea inicial era que yo me fuera a vivir allá...pero cuando yo vi que incurría en muchos gastos en los cuales yo no estaba capacidad de asumir, él me dice que eso es mío que haga lo que “le dé la gana con eso al fin y al cabo eso es para que usted me beneficie”; ¿cómo así que para que usted se hiciera responsable? para que yo me beneficiara, la pusiera a mi nombre...me pudiera ir a vivir allá y me beneficiara económicamente de ella...”***

Lo que encuentra coherencia con lo declarado por NELSON DE JESÚS en interrogatorio de parte, ***“¿qué relación tiene usted con YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ, ella es su hija? Si; ¿es cierto que usted ha tenido relaciones comerciales con su hija? no señor Juez, para nada...el doctor JACKSON GARCÉS, es el encargado mío allá de manejar mis bienes...¿qué negocios ha tenido con YENIFER? el único negocio era que ella me sirviera para comprar, para los papeles de ese apartamento, ella me recibía, me manejaba mi cuenta bancaria allá y me hacía todos los pagos, el último apartamento del problema,***

ella prácticamente me terminó de pagar ese apartamento, pero que conste que era con la plata mía, ella manejaba mi dinero en el banco, esas fueron las únicas relaciones mías de negocio con ella; ¿es cierto que usted le dio instrucciones a JACKSON GARCÉS para que escriturara el inmueble de envigado a nombre de YENIFER CAROLINA VÉLEZ? si doctor; ¿cuál fue la razón? el problema era que él estaba muy ocupado...el señor JUAN BAUTISTA era el dueño del apartamento, entonces él quería hacer los papeles antes de fin de año, entonces esa fue una de las razones por las que el sobrino y yo hablamos para que ella nos hiciera el favor de poner el apartamento a nombre de ella; ¿su intención al poner a nombre de YENIFER CAROLINA ese apartamento, era donárselo? para nada doctor; ¿relátenos cómo fue la conversación que tuvo con YENIFER CAROLINA para que ella le sirviera en la escritura pública como presunta compradora? yo le pedí el favor a ella...usted es la mayor, la otra niña mía es menor de edad...yo confío mucho en usted...usted que no hace nada allá en su casa, ponemos a nombre suyo el apartamento, lo vendemos, algo nos queda y así sucesivamente, hasta ella me dijo ok papá, está muy bien, vendemos eso...con esa plata que vendemos...podemos o podés comprar en un barrio popular unos dos o tres apartamentos, dije que está muy bien la idea, ganas tu y gano yo..."

Entendiéndose que YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ tenía el convencimiento que NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA puso los predios a su nombre para que se beneficiara de ellos, se fuera a vivir allá, los rentara, realizara posteriores negocios jurídicos en su provecho; situación que desconocía la vendedora y su intermediario, rompiendo con la figura de la simulación.

Fue así con en la sentencia de primera instancia, se consideró que dados los pormenores del negocio celebrado y teniendo en cuenta lo plasmado en el documento suscrito el 28 de diciembre de 2019 por JACKSON GARCÉS OSPINA, ***"Yo, JACKSON GARCÉS OSPINA, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con cédula número 71.695.518, autorizo a la señora LAURA CAROLINA TORRES ENK...para que la escritura de la promesa celebrada entre las partes el día 31 de enero de 2019...se hagan las escrituras a nombre***

de **YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ...**", se configuró una estipulación en favor de otro y no una simulación; la obligación de LAURA CAROLINA a través de su representante era de escriturar en favor de YENIFER CAROLINA por petición del intermediario de NELSON DE JESÚS, sin acordar o consentir un acto jurídico simulado.

Sobre la estipulación para otro, dispone el artículo 1506 del CC, "**Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él. Constituyen aceptación tácita los actos que sólo hubieran podido ejecutarse en virtud del contrato.**"

La Corte Suprema de Justicia en sentencia SC515 de 2024:

"En su momento, la estipulación en favor de otro o contrato en favor de tercero desafió el principio inflexible del derecho romano, según el cual, los contratos solamente producían efectos entre las partes, dado que no era posible acordar prestaciones en beneficio ni en detrimento de personas ajenas al convenio². Pero en el antiguo derecho germánico los negociantes sí estaban habilitados para estipular una obligación en provecho de un extraño, convirtiéndolo en acreedor de alguno de ellos, a manera de ejemplo, «en una venta, el vendedor recibía el precio del comprador, pero podía obligarse a entregar la cosa vendida, no al comprador, sino al extraño que indicara aquel; es decir, que quedaba obligado, no al comprador, sino al tercero; este adquiriría por el solo hecho del contrato un derecho a la exigibilidad de la cosa»³. Según la norma transcrita, un contratante (estipulante) podrá pactar que una de las obligaciones en cabeza del otro contratante (promitente) se ejecute en beneficio de un tercero ajeno a la relación negocial (beneficiario). En

² Valencia Zea, A. (1968). Derecho Civil. Tomo III: De las obligaciones (tercera edición). Bogotá: Ed. Temis.

³ *Ibidem*. P. 156.

tal virtud, el promitente queda atado a realizar la prestación en favor del beneficiario, convirtiéndose este último en su acreedor.

Tanto el promitente como el estipulante deben tener capacidad legal para contratar, no así el beneficiario, quien puede ser titular únicamente de derechos, verbigracia, un menor de edad representado por otra persona. Aunado a ello, los negociantes están en libertad de determinar en el acto quién se aprovecha de la estipulación, o a posteriori⁴. De la pauta también se desprende que el beneficiario debe ser alguien completamente ajeno al negocio jurídico, ni es mandante ni está representado por el estipulante, es un verdadero tercero."

Del material probatorio se advierte que se fraguó un acuerdo entre JACKSON GARCÉS OSPINA (estipulante-promitente comprador) y LAURA CAROLINA TORRES ENK (promitente vendedora) convalidado por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA (tercero en favor de quién se realizaría inicialmente la escritura) para que se materializara el negocio jurídico en los términos de la escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019 en favor de YENIFER CAROLINA (tercera ajena al acuerdo).

Sobre las obligaciones que emanan de la estipulación para otro, dispuso la Corte en la misma providencia:

"De los compromisos contentivos de una estipulación a favor de otro se desencadenan varios efectos, unos entre promitente y estipulante; otros entre estipulante y beneficiario; y, por último, entre promitente y beneficiario.

...

Entre el estipulante y beneficiario emana una «relación de valuta»⁵, se diría, pues, que, siempre hay un germen de la estipulación a favor de otro, ya sea, una causa donandi porque el estipulante por mera

⁴ Díez-Picazo, L. Y Gullón, A. Op. cit

⁵ Díez-Picazo, L. Y Gullón, A. Op. cit.

liberalidad pone en cabeza del tercero, verbigracia, un activo que en caso de aceptarse, entraría a hacer parte del patrimonio de este último, sustrayéndose del haber del estipulante; bien, una causa solvendi si es que el primero anhela pagar al segundo una obligación preexistente entre ambos; ora, una causa credendi, en este caso, el estipulante hace un préstamo al beneficiario a fin de satisfacer una necesidad, para ser cancelado en el futuro" (subrayas de esta Sala de Decisión Civil).

Resultando probado que se presentó entre el estipulante y la beneficiaria una causa donati convalidada por el demandante, sin que la beneficiaria tuviera préstamo o una obligación preexistente en favor del estipulante; se puso en su nombre un activo, aceptado por ésta, razón por la cual ingresó a su patrimonio.

La simulación por su parte, corresponde a un fenómeno de elaboración jurisprudencial desarrollado con base en el artículo 1766 del CC; la ha conceptualizado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC455 de 2023 como, "***la discordancia entre la voluntad real de los contratantes (elemento interno) y la declaración que de ella públicamente hacen (elemento externo) en procura de aparentar la existencia de un negocio al cual ellos no reconocen efecto alguno, o de disimular las verdaderas condiciones de un acuerdo francamente celebrado, o de disfrazar a una de las partes veraces de la convención superponiendo a una persona diferente.***"

El tratadista Ospina Fernández expresa que, "***...consiste en el concierto entre dos o más personas para fingir una convención ante el público en el entendido de que esta no habrá de producir, en todo o en parte, los efectos aparentados; o en disfrazar, también mediante una declaración pública, una convención realmente celebrada con el ropaje de otro negocio diferente; o en camuflar a una de las partes verdaderas con la interposición de un tercero...***"⁶

⁶ OSPINA FERNANDEZ Guillermo, Teoría General de los negocios Jurídicos, 2º Edic. , pág 130-131

En este orden, ha expresado la doctrina y la jurisprudencia con respecto a la simulación, que consiste en que las partes de consumo crean una situación aparente – ficticia con fines de engaño - que es diferente de la real.

Tratándose de la **“simulación por interposición fingida de persona”**, ha delineado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia SC4829 de 2021 que, **“consiste en hacer figurar como parte contratante a quien en verdad no lo es, con el fin concertado de ocultar la identidad de quien real y directamente está vinculado con la relación comercial”**, derivándose de allí que **«ese intermediario o testaferro es un contratante imaginario o aparente»** y que el contrato celebrado, **«en términos generales, permanece intacto»**, salvo por **«las partes que lo celebran»**; entonces:

“no basta que en el negocio actúe una persona para ocultar al verdadero contratante, sino que se requiere que concurran las circunstancias que caracterizan la simulación, una de las cuales es el concierto estipulado...de manera deliberada y consciente entre los contratantes efectivo y aparente con la contraparte para indicar quiénes son los verdaderos interesados y el papel que, por fuerza precisamente de esa inteligencia simulatoria trilateral, le corresponde cumplir al testaferro, esto bajo el entendido que cual ocurre por principio en todas las especies de simulación, la configuración de este fenómeno tampoco es posible en el ámbito de los extremos subjetivos del contrato si no media un ‘pacto para simular’ en el cual consientan el interponente, la persona interpuesta y el tercero, pacto cuyo fin es el de crear una falsa apariencia ante el público en cuanto a la real identidad de aquellos extremos y que no necesita para su formación, que se produzca en un momento único, habida consideración que su desarrollo puede ser progresivo y, por ejemplo, terminar consumándose mediante la adhesión por parte de un tercero adquirente a la farsa fraguada de antemano por quien enajena y su testaferro, aceptando por consiguiente las consecuencias que su interposición conlleva” (G.J. Tomos CXXXVIII, CLXVI pág. 98, y CLXXX pág. 31, entre otras)” (Cas. Civ.,

sentencia de 28 de agosto de 2001, expediente No. 6673; se subraya); criterio reiterado por la Corte en fallo que data del 16 de diciembre de 2010 (expediente No. C-47001-3103-005-2005-00181-01).

Adviértase que no se demostró la discordancia entre la voluntad real de los contratantes y la declaración que públicamente efectuaron en procura de supuestamente disfrazar una de las partes de la convención superponiendo una persona diferente; no medió entre las partes un pacto para simular donde se consintiera entre interponerte, interpuesto y tercero un acuerdo para crear una falsa apariencia ante el público en cuanto a "**la real identidad de aquellos extremos**"; no se hizo figurar como parte a YENIFER CAROLINA con el fin concertado de ocultar la identidad, "**de quien real y directamente está vinculado a la relación comercial**", porque es con ocasión de la estipulación realizada por JACKSON GARCÉS OSPINA, convalidada por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA y acatada por LAURA CAROLINA TORRES ENK, que los predios objeto de litis se escrituraron a nombre de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, quien no hizo parte de ese pacto, figurando sólo en la suscripción del documento público.

La situación planteada, con base en el haz probatorio analizado en esta providencia, nos coloca como se ha venido explicando y evidenciando, en la estipulación en favor de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, con una causa gratuita denominada jurisprudencialmente como *causa donandi*, dado que el estipulante por mera liberalidad, puso en su cabeza los inmuebles con matrículas inmobiliarias N°001-681780, 001-681792 y 001-765027, por los cuales pagó el precio (que se sustrajo del patrimonio de NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA); donación aceptada por la beneficiaria (materializando la estipulación pactada en su nombre), confirmándose la ausencia de mandato oculto planteado por la parte demandante en favor de su hija para la celebración de los negocios jurídicos cuestionados.

Como la estipulación se concretó una donación en favor de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, quien recibió los predios a título gratuito, lo que conduce al problema jurídico que abordará esta Sala de Decisión Civil para verificar el cumplimiento o no de los parámetros legales para la validez de la donación; es decir, si la donación

supera el equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, previamente se obtuvo la autorización por parte de Notario?

6.4 ¿Se cumplió con el requisito *ad substantiam actus* de la autorización por parte de Notario para la donación?

Los negocios jurídicos para que sean válidos deben cumplir con ciertos requisitos establecidos en la Ley; si fallan o faltan alguno o algunos de ellos, el convenio jurídico estará viciado de nulidad absoluta.

El artículo 1502 del CC estatuye:

"Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1. que sea legalmente capaz; 2. que consienta en dicho acto o declaración de voluntad y su consentimiento no adolezca de vicio; 3. que recaiga sobre un objeto lícito; 4. que tenga una causa lícita..."

En igual sentido, el artículo 1740 del mismo estatuto:

"Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes."

El artículo 1741:

"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas..."

Conduciendo a revisar si la donación que se materializó (conforme estipulación para otro) en la escritura pública N°2890 del 28 de diciembre de 2019 de la Notaría Segunda de Envigado, cumplió con los requisitos de validez legalmente establecidos.

Sobre la donación, dispone el artículo 1443 del CC:

“La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere, gratuita e irrevocablemente, una parte de sus bienes a otra persona que la acepta.”

Referente a la donación de inmuebles, el artículo 1457 ibíd:

“No valdrá la donación entre vivos, de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública, inscrita en el competente registro de instrumentos públicos. Tampoco valdrá sin este requisito la remisión de una deuda de la misma especie de bienes.”

Conforme con el artículo 1458 del CC, las donaciones entre vivos, según su monto, requieren de insinuación; el texto original disponía:

“La donación entre vivos que no se insinuare, sólo tendrá efecto hasta el valor de dos mil pesos, y será nula en el exceso. Se entiende por insinuación la autorización de juez competente solicitada por el donante o donatario. El juez autorizará las donaciones en que no se contravenga a ninguna disposición legal” (subraya fuera de texto).

Norma que fue modificada por el artículo 1 del Decreto 1712 de 1989, quedando:

“Corresponde al notario autorizar mediante escritura pública las donaciones cuyo valor excedan la suma de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, siempre que donante y donatario sean plenamente

capaces, lo soliciten de común acuerdo y no se contravenga ninguna disposición legal.

Las donaciones cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, no requieren insinuación" (destacado no original).

Modificando el monto del valor de dos mil pesos al que exceda (50) salarios mínimos mensuales para la autorización del Notario mediante escritura pública; derogando **"será nula en el exceso"** y estableciendo que **"Las donaciones cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, no requieren insinuación."**

Con la expedición del Decreto 1712 de 1989, **"...el legislador aumentó el límite máximo de las donaciones que no requieren insinuación; se derogaron las normas que imponían la intervención oficiosa del fisco y del ministerio público y el procedimiento terminó siendo delegado a los notarios, al menos en aquellos casos en los que donante y donatario sean personas plenamente capaces (en el sentido que se le otorgaba a esa expresión antes de la entrada en vigor de la Ley 1996 de 2019"**⁷; se ajustaron las reglas y la competencia para autorizar la insinuación de las donaciones, modificándose las previsiones que originalmente traía sobre la materia el artículo 1458 del CC; se autorizó que la insinuación -cuando fuera procedente por exceder lo donado 50 SMLMV- se efectuará ante Notario, quien la autorizará cuando se pacte de común acuerdo por los contratantes (capaces) y siempre que no se contraríe ninguna disposición legal; la petición de autorización se realiza por los interesados y la escritura pública (además de los requisitos propios), debe contener **"la prueba fehaciente del valor comercial del bien, de la calidad de propietario del donante y de que éste conserva lo necesario para su congrua subsistencia"** (artículo 3°, resaltado); por lo que si la donación supera el equivalente a 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes, debe ser autorizada por el Notario como lo estatuye el artículo 1458 del CC modificado por el artículo 1 del D. 1712 de 1989.

⁷ CSJ SC 3725 de 2021, 8 sep. 2021

La insinuación por vía notarial requiere que el **"donante y donatario sean plenamente capaces, lo soliciten de común acuerdo y no se contravenga ninguna disposición legal"** (artículo 1°); que la petición sea **"presentada personal y conjuntamente"** por los dos o por **"sus apoderados, ante el notario del domicilio del primero"** o del lugar que corresponda al asiento principal de sus negocios, si tuviere varios (artículo 2°); requisitos esenciales de la insinuación notarial⁸ cuya desatención **"conduce a la nulidad absoluta del acto, en los términos del artículo 1741 del Código Civil."**⁹

La modificación introducida por el Decreto 1712 de 1989 del artículo 1458 del CC, no distingue que la donación tenga efectos hasta el límite del monto de la insinuación, como lo disponía la previsión original **"solo tendrá efecto hasta el valor de dos mil pesos y será nula en exceso"**; sin embargo, el segundo inciso de la norma vigente establece que, **"Las donaciones cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, no requieren insinuación."**

Interpretación considerada por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-6265 de 2014, **"Sobre el particular, la jurisprudencia ha sido pacífica al entender que los alcances de la modificación legislativa de 1989 no son otros que, por una parte, facultar al notario donde antes sólo podía obrar el juez, y por otra, aumentar y actualizar el parámetro cuantitativo del requisito de la insinuación; de donde acertadamente se infiere que cualquier negocio jurídico celebrado en cuantía inferior a la establecida por el legislador, o la porción de aquél que no supere dicho baremo, conserva su validez en razón a la naturaleza y finalidad de la referida exigencia."**

⁸ CSJ.AC 1338-2022. «Las nuevas exigencias constituyen en requisitos ad substantiam actus de la insinuación notarial, por tratarse de formalidades indispensables para que alcance efectos jurídicos, cuya ausencia conduce a la nulidad absoluta de la donación soportada en la misma, en aplicación del artículo 1741 del Código Civil»

⁹ CSJ SC361-2023.

Por tanto, las donaciones que superan el tope de 50 salarios establecido en el artículo 1º del Decreto 1712 de 1989, deberán declararse nulas en todo lo que exceda dicho límite.

Coherente con lo anterior, en sentencia SC1078-2018 se pronunció frente a un fallo que reconoció la nulidad absoluta de la donación efectuada sin insinuación, señalando:

***“Así, como la nulidad ordenada por el juez de primer grado fue total y no fueron erradas las prestaciones recíprocas, hay lugar a corregir esa decisión, para en su lugar, disponer la nulidad de una fracción, esto es, en el exceso del valor permitido libremente para las donaciones, tesis contra la que, por cierto, fue montado otro de los cargos del demandante en el recurso de casación, que no fue acogido, a cuyo propósito apuntó la Corte: Sobre el particular, la jurisprudencia ha sido pacífica al entender que los alcances de la modificación legislativa de 1989 no son otros que, por una parte, facultar al notario donde antes sólo podía obrar el juez, y por otra, aumentar y actualizar el parámetro cuantitativo del requisito de la insinuación; de donde acertadamente se infiere que cualquier negocio jurídico celebrado en cuantía inferior a la establecida por el legislador, o la porción de aquél que no supere dicho baremo, conserva su validez en razón a la naturaleza y finalidad de la referida exigencia.*”**

En efecto, al analizar la cuestión y establecer la correcta hermenéutica de las disposiciones involucradas, la Sala señaló:

***“El decreto 1712 de 1989, que modificó el precepto 1458 del código civil, estatuye en su primer inciso, en lo pertinente, que ‘corresponde al Notario autorizar mediante escritura pública, las donaciones cuyo valor exceda la suma de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales...’*”**

“Y aferrado a la letra del precedente inciso, estima el censor que la donación no insinuada que sobrepase el aludido tope es absolutamente nula en su totalidad y no, como se decretó, nula tan sólo en cuanto exceda de ese límite, aduciendo que, a diferencia del precepto 1458, la norma vigente no estatuye la validez parcial del contrato en eventos semejantes, de manera que han de aplicarse los artículos 1740 y 1741 de esa codificación que consagran la nulidad de todo el acto o contrato.

“Pero tal parece que en su labor hermenéutica no paró mientes el impugnante en el inciso 2º del referido decreto, conforme al cual ‘las donaciones cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales, no requieren insinuación’. Y atendidos los términos de este segundo inciso, forzoso es concluir que la nulidad por carencia de autorización sólo operará en tanto la donación exceda de esa suma, ya que lo demás sería exigir insinuación también para la cantidad menor, contrariando, ahí sí, la expresa disposición legal. (Sent. Cas. Civ. de 16 de diciembre de 2003, exp. 7593; reiterada, entre otras, en Sent. Cas. Civ. de 24 de noviembre de 2010, exp. 15076).”

En conclusión, deben subsistir de manera parcial las donaciones hasta los 50 salarios, puesto que la nulidad puede darse por el exceso, como fue considerado en la decisión de la Corte en jurisprudencia citada.

Este Magistrado Ponente en precedentes de la Sala Primera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, ha declarado la nulidad absoluta de la donación que no ha sido insinuada, sin embargo, para no ir en contravía del precedente de la Corte Suprema de Justicia ha acogido la postura decantada.

Como el negocio jurídico mediante el cual se materializó la estipulación en favor de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ bajo una *causa donandi* contenido en la escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019, para esa fecha el salario mínimo legal mensual vigente era de \$828.116, valor que multiplicado por 50 da como resultado \$41.405.800 y como el precio pagado por los predios fue de \$295.000.000

conforme lo pactado en el contrato de promesa dado lo confesado por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA (quien pagó) y LAURA CARILINA TORRES ENK (quien recibió el pago), ese monto supera en \$253.594.200 la suma que debía declararse, por lo que era necesario para la validez de la donación cumplir con el requisito de la insinuación ante Notario.

Por tanto, el acto público contenido en la escritura de la referencia es parcialmente nulo por falta de insinuación ante Notario en la parte que supera el equivalente a los 50 SMLMV, puesto que el valor que no sobrepase los 50 SMLMV, no requiere de la autorización por parte del Notario; por lo tanto, si \$295.000.000 es el 100% del valor del predio, los \$41.405.800 equivalen al 14.035% y los \$253.594.200 al 85.965%; así que se declara la nulidad parcial de la donación celebrada mediante escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019 quedando válida la donación del 14.035% y nula la donación del 85.965% del dinero pagado por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA para la compra de los inmuebles con matrículas inmobiliarias N°001-681780, 001-681792 y 001-765027 en favor de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ.

De la declaración de JACKSON GARCÉS OSPINA se encuentra que fue NELSON DE JESÚS quien pagó la totalidad del precio pactado en la promesa de compraventa, \$295.000.000, ***“¿quién pagó el precio del apartamento? NELSON”***; en el pronunciamiento frente al hecho SEXTO de la demanda, LAURA CAROLINA TORRES ENK indicó ***“No le consta a mi mandante, que los pagos, fueran realizados por cuenta del señor demandante NELSON DE JESUS GRAJALES OSPINA; solo le consta a mi mandante, que el primer pago fue realizado directamente por JACKSON y los dos últimos, que la codemandada señora YENIFER CAROLINA VELEZ RUIZ realizó dos pagos, que el hoy accionante realizó 14 pagos y que otras cinco personas desconocidas, también hicieron consignaciones”***; en la contestación a la demanda YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ afirmó haber realizado algunos pagos a la demandada LAURA CAROLINA TORRES ENK como parte del precio del negocio jurídico cuestionado, aportando prueba documental donde consta dos transacciones (i) transferencia realizada a la cuenta N° 66341236598 el 24 de febrero de 2019 por

\$4.000.000 y (ii) dos consignaciones a la misma cuenta, el 16 de abril y 16 de julio de 2019 por \$5.000.000 cada una; en interrogatorio de parte, YENIFER CAROLINA manifestó, “**¿usted pagó un precio por ese inmueble? si señor...di alrededor de 20 o 30 millones de pesos; ¿De dónde salieron? mi papá me los fue enviando**”; como se probó que NELSON DE JESÚS remitía los dineros a través de transferencias bancarias realizadas a sus familiares para efectos de transacciones personales y para el pago del apartamento que se escrituraría a nombre de su hija y toda vez que YENIFER CAROLINA no demostró que las transferencias de dinero efectuadas fueran de su propio pecunio y confesó que lo pagado correspondía a dineros que le fue enviando su padre para los compromisos de la venta referida, lo declarado por OMAR MISAS (su esposo) a cerca del pago por \$16.000.000 efectuados desde la cuenta de JESUS ANTONIO MISAS, no surte ningún efecto, no se compadece ni encuentra respaldo con el haz probatorio recaudado y practicado, teniendo en cuenta la confesión de la referencia.

6.4.1 ¿Restituciones mutuas?

El artículo 1746 del CC prescribe:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo...”

Como lo donado por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA a través de estipulación en nombre de su hija YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ no fueron los predios porque no eran de su propiedad, sino el dinero con el cual se pagó su precio, YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ debe regresarle a NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA el porcentaje del 85.965% de la donación del precio pagado, que corresponde a \$253.594.200; suma que deberá ser indexada desde el 28 de diciembre de 2019 (momento de suscripción de la escritura pública de venta) dado que no se probó la fecha exacta en que se efectuaron los pagos ni puede distinguirse con ocasión a la donación que operó en el porcentaje legalmente autorizado, reconocimiento que se efectúa conforme lo dispuesto por la Sala de

Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia **"Indización que debe operar desde el tiempo del contrato, «pues sólo así puede considerarse, ya se trate de mantener el acuerdo ora de consentir en la rescisión, que las cifras dinerarias para complementar ese justo precio, o que deban ser restituidas, sean cubiertas con el poder adquisitivo que tenían en aquel entonces»** (SC10291, 18 jul. 2017, rad. n.º 2008-00374-01).

La jurisprudencia reconoció la procedencia de la indexación desde la sentencia del 21 de febrero de 1984, a saber:

"[E]l pago de obligaciones dinerarias, en época de depreciación monetaria, debe hacerlo el deudor de acuerdo con el correspondiente ajuste o corrección monetaria a fin de que no se produzca el rompimiento del equilibrio de las relaciones contractuales, no se enriquezca de manera injusta una de las partes de la relación sustancial a costa de la otra, ni tampoco sesolucione la deuda de manera incompleta so pretexto de atender postulados nominalistas de la moneda con desconocimiento de fenómenos que tienen alcance mundial sobre todo a partir de las dos grandes conflagraciones del presente siglo. No cabe la menor duda, por ser un hecho permanente, público y evidente, acerca de la continua depreciación de la moneda o pérdida de su poder adquisitivo, pues cada vez se requiere una mayor cantidad de ésta para la consecución de los bienes que a diario se negocian a fin de satisfacer las distintas necesidades. Por lo tanto, si un sujeto devuelve a otro la misma suma de dinero que recibió cierto tiempo atrás, tal valor nominal, es verdad, lo estaría recibiendo el acreedor disminuido en algún porcentaje según la mayor o menor fluctuación del medio circulante."

El artículo 283 del CGP en el tema de la condena en concreto prescribe que, **"...El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia..."**

Los fenómenos de inflación y devaluación por el paso del tiempo afectan y disminuyen el poder adquisitivo del peso colombiano; por lo que la aplicación de la fórmula de indexación $VA = VH \times IPC \text{ FINAL} / IPC \text{ INICIAL}$, es un método para actualizar el valor pasado a presente; recuperando el poder adquisitivo de la moneda al momento del pago efectivo.

En síntesis, el objeto de la apelación se limitó a la estructuración de los elementos constitutivos de la simulación relativa por interpuesta persona para el negocio jurídico contenido en la escritura pública 2890 del 28 de diciembre de 2019 desarticulando los presupuestos legales para la estipulación en favor de otro y planteando subsidiariamente la declaratoria de nulidad de la donación por falta de insinuación; como en esta instancia no se halló probada la simulación solicitada por el demandante legitimado en la causa dada la estipulación en favor de otro que se encontró probada, se declarará la nulidad parcial de la donación por falta de insinuación, con las restituciones mutuas, condena en costas a la demandada vencida y sin lugar a pronunciamiento sobre los puntos que no fueron objeto de apelación.

Por lo expuesto, se REVOCARÁ PARCIALMENTE la sentencia de primera instancia; se acreditó la legitimación en la causa por activa y el interés para actuar del recurrente; no se configuró la simulación relativa por interpuesta persona sino la estipulación para otro con causa *donandi*, lo que da lugar a la nulidad parcial de la donación del precio.

7. COSTAS

Teniendo en cuenta que YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ (demandada) fue la única vencida en el proceso, sin que frente a los demandados LUZ ALEIDA VILLA GALLEGO, LUIS GUILLERMO GIL OROZCO y LAURA CAROLINA TORRES ENK se hubiere emitido orden con ocasión a la declaratoria efectuada, de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del CGP se condenará a esta en costas en favor del demandante en ambas instancias.

8. AGENCIAS EN DERECHO

Se fijan como AGENCIAS EN DERECHO en segunda instancia a cargo de la demandada YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUIZ y en favor del demandante, en el equivalente a UN (1) SMLMV.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **CONFIRMA**, se **REVOCA PARCIALMENTE** y se **ADICIONA** la sentencia del 15 de noviembre de 2024.

SEGUNDO: Se **CONFIRMA** el numeral PRIMERO y SEGUNDO de la sentencia relativo a las pretensiones 1.1.1, 1.1.2 y 1.1.3 en cuanto a la negativa de la declaratoria de simulación relativa y sus consecuenciales; se **REVOCA** la declaratoria de falta de legitimación en la causa del demandante; se **CONFIRMA** el reconocimiento de estipulación en favor de otro y el desconocimiento de mandato oculto.

TERCERO: Se **CONFIRMAN** los numerales SEGUNDO, TERCERO, CUARTO y QUINTO de la sentencia relativos a las pretensiones 1.1.4 a 1.1.14 de la demanda que resuelven declaraciones consecuenciales de la simulación relativa desestimada.

CUARTO: Se **REVOCA** el numeral SEXTO de la sentencia y se **CONDENA en COSTAS** a YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ demandada vencida en el proceso y en favor de la parte demandante, en ambas instancias de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del CGP.

QUINTO: Se fijan como AGENCIAS EN DERECHO en segunda instancia a cargo de la demandada YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ y en favor del demandante, en el equivalente a UN (1) SMLMV.

SEXTO: Se **ADICIONA** la sentencia y se **DECLARA EL INCUMPLIMIENTO DE LA INSINUACIÓN NOTARIAL DE LA DONACIÓN** efectuada por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA para la compra de los inmuebles con matrículas inmobiliarias N°001-681780, 001-681792 y 001-765027 en favor de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ, en lo que excedió el equivalente a CINCUENTA (50) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES para el momento de la compraventa; generándose **NULIDAD PARCIAL DE LAS DONACIONES** en el monto que extralimitó el equivalente a CINCUENTA (50) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, como se consideró en la parte motiva de esta providencia.

SÉPTIMO: Se **ORDENA LA RESTITUCIÓN** del 85.965% de la donación del precio pagado por NELSON DE JESÚS GRAJALES OSPINA para la compra de los inmuebles con matrículas inmobiliarias N°001-681780, 001-681792 y 001-765027, que corresponde \$253.594.200 a cargo de YENIFER CAROLINA VÉLEZ RUÍZ; suma que deberá ser indexada desde el 28 de diciembre de 2019 conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

LOS MAGISTRADOS

(Firma electrónica)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

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

MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

Firmado Por:
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: **e618bf6f67257a4780c0c3ec22caefd4ad4732a5840dc3a010cd63bc546a6aa5**

Documento generado en 22/04/2025 04:53:22 PM

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