

**TEMA: SIMULACIÓN** - El concurso de voluntades para realizar un acto aparente que disfraza una verdad contractual es un presupuesto axiológico inexorable de la pretensión de simulación relativa. No obstante, no puede confundirse con lo que la jurisprudencia ha denominado «concilium fraudis», en tanto no se requiere que quede probado una maniobra fraudulenta en contra de un tercero para que prospere la simulación. La presencia del fraude es apenas «coyuntural» en palabras de la Corte (SC-3771 de 2022). Se trata de una añadidura que puede, eventualmente, confirmarse o no. Si se acredita que «vendedor» y «comprador» saben que la «compraventa» que extienden por escritura pública es realmente una donación que el primero le hace al segundo, de modo que no hay reserva mental del engaño por parte de ninguno de los contratantes. /

**HECHOS:** (TLDRR) y (TLRG) presentaron demanda en contra de (LITJ y GCJ) con el fin de que se declare que la compraventa contenida en Escritura Pública del 15/05/2023, celebrada por las demandadas, es absolutamente simulada; y, que se ordene el retorno de los inmuebles de FMI Nro. 01N-51193XX y 01N-51192XX al patrimonio de (GCJ), además de la cancelación de la escritura pública; asimismo que se declare relativamente simulada la compraventa de la Escritura Pública del 11/12/2020 entre (TLRG y GCJ) sobre inmuebles FMI 01N-51193XX y 01N-51192XX, por tratarse de una donación, que como consecuencia se declare la nulidad absoluta por falta de insinuación, restitución de bienes a favor de (TLRG), cancelación de escritura y pago de frutos civiles; que, de manera subsidiaria, si no prospera la simulación del negocio del 15/05/2023, condenar a (GCJ) a pagar por los bienes; adicionalmente que se declare la nulidad absoluta de la donación a favor de (GCJ) efectuada por (TLDRR), por falta de insinuación; como consecuencia la restitución del dinero y frutos civiles. El a quo desestimó la simulación relativa de la Escritura Pública del (11/12/2020), no probó la falta de legitimación en la causa por activa, probó parcialmente la falta de causa para demandar y declaró incumplida la insinuación notarial de la donación de \$75'000.000 efectuada por T.L.D.R.R. a G.C.J., en lo que excede 50 SMLMV. Consecuencia declaró la nulidad parcial del exceso y orden de restituir \$31'109.850; negó intereses, levantó medidas cautelares. La Sala debe determinar si la apelante tiene razón al sostener que se cumplen los presupuestos para declarar que la voluntad real de los contratantes difiere de la plasmada en la Escritura Pública del (11/12/2020), Para la recurrente, en realidad hubo una donación y la nulidad por falta de insinuación debió declararse.

**TESIS:** El artículo 1766 del Código Civil preceptúa que: «Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros». Por su parte el artículo 1618 consagra que: «conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a la literalidad de las palabras». Y el precepto 254 del Código General del Proceso señala que «Los documentos privados hechos por los contratantes para alterar lo pactado en otro documento no producirán efecto contra terceros». (...) El concurso de voluntades para realizar un acto aparente que disfraza una verdad contractual es un presupuesto axiológico inexorable de la pretensión de simulación relativa. (...)el argumento central de la apelación es que el a quo, desconoció que hay prueba suficiente de que la compraventa materializada en la Escritura Pública del 11/12/2020, en realidad fue una donación. De ahí que para la recurrente se debió declarar la nulidad por ausencia de insinuación como requisito sustancial de validez de la donación efectuada que supera los 50 SMLMV. (...) La prueba es clara y contundente respecto el acuerdo simulatorio. El contrato de compraventa en la Escritura Pública del (11/12/2020) ocultó una donación, pues el «precio» nunca fue atendido. También se ocultó que el verdadero donante era (TLDRR) y no (TLRG). (...) Lo que se extrae de la demanda, la contestación, los interrogatorios de parte y el diáfano acuerdo privado de octubre de 2020. Este último elemento de prueba concreta de forma clara la simulación relativa en cuanto a la naturaleza del negocio jurídico, siendo el verdadero acto el referente a la donación y el simulado o aparente el de la compraventa. Asimismo,

se evidencia la simulación relativa subjetiva, en tanto el donante no fue el hijo propietario inscrito, sino el padre. (...) El a quo reconoció que la donación estaba probada y confirmada por todas las partes; no obstante, desestimó la pretensión porque no existió acuerdo simulatorio, análisis que el Tribunal no comparte, en tanto la prueba, tal cual fue presentada, da cuenta de todo lo contrario. (...) la pasiva claramente indicó, al plasmar su firma en la Escritura Pública del 11/12/2020, que estaba «comprando» dos inmuebles, pese a saber de antemano que verdaderamente no lo estaba haciendo y que se trataba de una donación por interpuesta persona. De ahí que la declaración de la demandada vista de manera insular respecto a todas las pruebas practicadas en el proceso sea insuficiente para colegir que no hizo parte del concierto simulatorio. Por supuesto que hizo parte y que, tanto en la etapa preparatoria como en la materialización del acuerdo, siempre tuvo presente que una donación fue disfrazada con una compraventa, todo para que ella pudiera adquirir el derecho real de dominio sobre los inmuebles. (...) La pretensión de prevalencia o de simulación tiene como teleología desvelar la verdad, siendo contradictorio que se diga que las partes deben asumir las consecuencias del contrato simulado por haberlo acordado de esa manera, cuando precisamente ese acuerdo es el insumo básico para que salga a la luz el contrato verdadero y éste surta sus efectos conforme a la realidad. (...) Para la Sala de Decisión es claro que sí existió entre (TLDRR, TLRG y GCJ) un acuerdo simulatorio, encuentra procedente declarar la simulación relativa del contrato de compraventa. Debido a que los contratantes falsearon la naturaleza del negocio jurídico celebrado dando la apariencia engañosa de que celebraron una compraventa, cuando realmente se efectuó una donación. A la par ocultaron que el verdadero donante era (TLDRR) y no su hijo quien fungió como vendedor en el entramado simulatorio. (...) Las conclusiones hasta aquí presentadas por la Sala de Decisión, cimentadas en el análisis conjunto de la prueba, evidencian que la apelante tiene razón al afirmar que, al quedar probada la donación, se debe declarar su nulidad absoluta parcialmente por falta del requisito de la insinuación notarial. (...) en cuenta que la donación para surtir efectos y revestirse de validez debe cumplir con el requisito consagrado en el artículo 1458 del Código Civil modificado por el Decreto 1712 de 1989: 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. (...) Además, los artículos 3º y 4º del Decreto 1712 de 1989 consagran: Artículo 3º La escritura pública correspondiente, además de los requisitos que le son propios y de los exigidos por la ley, deberá 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 4º Cuando se trate de bienes para cuya enajenación según la ley, se requiera escritura pública, el mismo instrumento podrá contener la insinuación y la respectiva donación. (...) estos son elementos faltantes en la donación efectuada en este caso velada con una inexistente compraventa. (...) Ahora bien, de conformidad con el artículo 1746 del Código Civil: 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; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita. (...) En el presente caso la nulidad que debe declararse es parcial y solo frente a los \$192'560.025 que exceden los 50 SMLMV de la época de la donación. (...) En virtud de la anulación parcial de la donación, la donataria (GCJ) debe restituir el porcentaje de propiedad del inmueble que corresponde al valor que debió ser objeto de insinuación notarial. No obstante, está acreditado que la demandada vendió los inmuebles, mediante Escritura Pública. Aunque dicha compraventa fue atacada inicialmente por la parte demandante, lo cierto es que se desistió de la pretensión simulatoria elevada en contra de dicho negocio. En ese sentido, la restitución jurídica de la propiedad es inviable en el presente caso y se debe acudir a la restitución por equivalente.

MP: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ  
FECHA: 24/06/2025  
PROVIDENCIA: SENTENCIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**  
Medellín, veinticuatro (24) de junio dos mil veinticinco (2025)

<b>Procedimiento:</b>	Verbal de simulación
<b>Radicado:</b>	05001-31-03-020-2023-00246-01
<b>Parte demandante:</b>	Thomas León Ramírez Granada y otro
<b>Parte demandada:</b>	Gladis Cortés Jaramillo y otra
<b>Providencia</b>	Sentencia de segunda instancia
<b>Decisión:</b>	Revoca sentencia
<b>Tema:</b>	<p>El concurso de voluntades para realizar un acto aparente que disfraza una verdad contractual es un presupuesto axiológico inexorable de la pretensión de simulación relativa. No obstante, no puede confundirse con lo que la jurisprudencia ha denominado «<i>concilium fraudis</i>», en tanto no se requiere que quede probado una maniobra fraudulenta en contra de un tercero para que prospere la simulación. La presencia del fraude es apenas «coyuntural» en palabras de la Corte (SC-3771 de 2022). Se trata de una añadidura que puede, eventualmente, confirmarse o no.</p> <p>Por ejemplo, si se acredita que «vendedor» y «comprador» saben que la «compraventa» que extienden por escritura pública es realmente una donación que el primero le hace al segundo, de modo que no hay reserva mental del engaño por parte de ninguno de los contratantes, el presupuesto del <i>animus simulandi</i> se considera colmado sin necesidad de que el «vendedor» -realmente donatario- tenga algún acreedor que salga defraudado con la operación simulada.</p>

**MAGISTRADO PONENTE: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**

**ASUNTO POR RESOLVER**

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia del 24 de febrero de 2025, proferida por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín en el proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

**1. Demanda (Cfr. Archivo 05, pág. 17-41 c1)**

**Tomás León Darío Ramírez Rojas** y **Thomas León Ramírez Granada** presentaron demanda en contra de **Lucía Inés Toro Jaramillo** y **Gladis Cortés Jaramillo** con el fin de que se declare que la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 3561 del 15 de mayo de 2023 de la Notaría Dieciséis de Medellín, celebrada por las demandadas, es **absolutamente simulada**. Y, como consecuencia, que se ordene el retorno de los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte al patrimonio de Gladis Cortés Jaramillo, además de la cancelación de la escritura pública.

A la par, los demandantes pretenden que se declare **relativamente simulada** la compraventa celebrada mediante Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín entre Thomas León Ramírez Granada y Gladis Cortés Jaramillo sobre los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte, en tanto se trató de una donación. Y, consecuentemente, que se declare la nulidad absoluta por falta del requisito de la insinuación, se ordene la restitución de los bienes a favor de Thomas León Ramírez Granada, se cancele la escritura pública y se condene a la demandada a pagar frutos civiles por \$70'294.092 y \$5'021.007 por cada inmueble.

En caso de que no se declare absolutamente simulado el negocio celebrado el 15 de mayo de 2023 y no se logre la restitución de los inmuebles en favor de Gladis Cortés Jaramillo, los demandantes pretenden subsidiariamente una condena en contra de ésta a pagar por equivalente la suma de \$280'000.000 por el inmueble de FMI Nro. 01N-5119318 y \$20'000.000 por el bien de FMI Nro. 01N-5119203.

Adicionalmente, la parte actora pretende que se declare la nulidad absoluta de la donación a favor de Gladis Cortés Jaramillo efectuada por Tomás León Darío Ramírez Rojas mediante documento privado de octubre de 2020 por \$75'000.000. Lo anterior por falta del requisito de la insinuación. Y, como consecuencia, que se ordene a la demandada restituir el dinero donado y los «frutos civiles» que corresponden a \$12'000.000 que es la rentabilidad del capital por 32 meses al 0.50% mensual.

Como fundamento de lo pretendido indicó que Tomás León Darío Ramírez Rojas «otorgó posada en su residencia» a Gladis Cortés Jaramillo en 2016. Su intención era recibirla transitoriamente porque tenían muchos años de amistad y fueron

«amantes de forma intermitente». No obstante, transcurrido el tiempo, la demandada no quiso dejar la residencia y bajo «chantajes» le exigió al demandante bienes y dinero. En un acuerdo privado en octubre de 2020 el actor se obligó con Cortés Jaramillo a darle, «como un gesto de gratitud», la suma de \$75'000.000 y a «enajenarle» los bienes inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte.

Thomas León Ramírez Granada, hijo de Tomás León Darío Ramírez Rojas, era quien aparecía como propietario inscrito de los inmuebles prometidos, por lo que fue instruido por su padre, «el verdadero propietario» para transferirlos a Gladis Cortés Jaramillo mediante la Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín. Pese a que se materializó como un negocio de compraventa, según el ya referido acuerdo privado de octubre de 2020, realmente era una donación. El precio irrisorio y la venta por parte del hijo –un tercero– demuestran la simulación relativa por interpuesta persona.

La activa explicó que si bien el documento privado se denominó «Liquidación de posible sociedad patrimonial entre compañeros permanentes» lo cierto es que Tomás León Darío Ramírez Rojas y Gladis Cortés Jaramillo no tenían esa calidad y, a la par, tal acuerdo se suscribió bajo la presión de la demandada que no quería dejar el inmueble del demandante. No era entonces la liquidación de una sociedad patrimonial, si lo fuera se hubiese tenido que probar antes la calidad de compañeros permanentes y ello es objeto de debate ante el Juzgado Sexto de Familia de Medellín por demanda interpuesta por Cortés Jaramillo.

En ese sentido, precisó la demandante, tanto la «donación» de los inmuebles como la de la suma de \$75'000.000 debían cumplir con la exigencia del artículo 1458 del Código Civil de la insinuación notarial, en tanto «sobrepasan los 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes». Y agregó que la pasiva ha estado generando una renta mensual sobre los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte, avaluados en \$280'000.000 y 20'000.000, respectivamente.

Por otro lado, expuso que entre Tomás León Darío Ramírez Rojas y Gladis Cortés Jaramillo cursan varios trámites: *i)* de violencia intrafamiliar porque el demandante le «sacó la ropa de la residencia» a la demandada; *ii)* y otro declarativo de unión

marital de hecho entre compañeros permanentes iniciado por la pasiva y del que no ha sido notificado el demandante.

Según relató la actora, Gladis Cortés Jaramillo inició el trámite de declaración de unión marital de hecho el 11 de abril de 2023, luego de haber enajenado todos sus bienes, y los inmuebles objeto de esta demanda los vendió simuladamente, mediante Escritura Pública No. 3561 del 15 de mayo de 2023, a Lucía Inés Toro Jaramillo. El precio de venta fue por la «exigua» suma de \$70'000.000, lo que llama la atención de la parte demandante porque los inmuebles pueden valer el doble y a la pasiva le tocaba pagar una hipoteca que recaía sobre los mismos por \$50'000.000. No es lógico, afirma la libelista, que la demandada se quedara solo con \$20'000.000. Además, la compradora no tenía recursos económicos para el efecto y nunca pagó el precio; la enajenación era una «estrategia de insolvencia».

## **2. Pronunciamiento de Lucía Inés Toro Jaramillo (Cfr. Archivo 020, c1).**

Indicó que no le constan los hechos alrededor de los negocios realizados entre Tomás León Darío Ramírez Rojas y Gladis Cortés Jaramillo, y que a esta última la conoce de vista por la relación contractual que sostuvieron en mayo de 2023. En virtud de ese negocio adquirió de Cortés Jaramillo los bienes inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte, cuyo precio de venta fue pagado a satisfacción, realizándose un negocio independiente y autónomo. Ni siquiera tenía conocimiento de la relación que ostentaba la demandada con los demandantes. Los efectos de los anteriores negocios y acuerdos privados le son inoponibles a un tercero de buena fe como la aquí compradora.

En consecuencia, presentó las defensas que denominó «buena fe e inoponibilidad del documento denominado “acuerdo privado”», «falta de legitimación en la causa por activa y pasiva», «existencia y validez del contrato celebrado entre Gladis Cortés y Lucía Jaramillo», «genérica», «mala fe» y «cosa juzgada».

## **3. Pronunciamiento de Gladis Cortés Jaramillo (Cfr. Archivo 021, c1)**

Expuso que sostuvo una relación sentimental con Tomás León Darío Ramírez Rojas quien la llevó a convivir con él a su casa. Actualmente siguen conviviendo, las diferentes pruebas testimoniales dan cuenta de que son compañeros permanentes

y no es cierto que esté liquidada la sociedad patrimonial, en tanto el acuerdo privado de octubre de 2020 no da cuenta de ello. Tal documento revela la convivencia y la disposición que tiene Ramírez Rojas en hacerle regalos a su compañera permanente «*como una donación a través de una compraventa, hecho que es permitido por la legislación colombiana*». La demandada fue insistente en que sí hay una unión marital de hecho.

Según indicó la pasiva literalmente: «*se presenta una confesión expresa de que no existió el negocio jurídico de compraventa, mas si una donación, donde no se cumplieron los requisitos exigidos para este último negocio jurídico y tampoco se cancelaron los impuestos inherentes a esta donación, que fue disfrazada como compraventa*». Pero precisó que vendió los bienes a Lucía Inés Toro Jaramillo agobiada por las deudas en que ha incurrido para su propio sostenimiento y para suplir los gastos de su manutención.

En consecuencia, propuso las defensas que denominó «falta de legitimación en la causa por activa» porque Tomás León Darío Ramírez Rojas no fue quien suscribió la Escritura Pública Nro. 1752 del 11 de diciembre de 2020, «falta de causa para demandar» y «la genérica oficiosa».

#### **4. Conciliación parcial: desistimiento parcial de las pretensiones (Cfr. Archivo 71, c1).**

En audiencia del 11 de febrero de 2025 la parte demandante llegó a un acuerdo conciliatorio con Lucía Inés Toro Jaramillo, desistiendo de lo pretendido frente a ésta. En virtud de lo anterior, el *a quo* dispuso terminar el proceso frente a la codemandada Toro Jaramillo y continuar el proceso únicamente en contra de Gladis Cortés Jaramillo.

#### **5. Sentencia de primera instancia (Cfr. Archivo 73, c1).**

El *a quo* desestimó la pretensión declarativa de simulación relativa de la Escritura Pública No. 1.752 del 11 de diciembre de 2020, declaró no probada la defensa de falta de legitimación en la causa por activa, declaró probada parcialmente la defensa de falta de causa para demandar y declaró el incumplimiento de la insinuación notarial de la donación efectuada por Tomás León Darío Ramírez Rojas a Gladis Cortes Jaramillo de \$75'000.000 en lo que excede los 50 SMLMV. En consecuencia,

declaró la nulidad parcial del valor que se extralimitó y ordenó a Cortés Jaramillo restituir al demandante \$31'109.850. Finalmente, negó los intereses deprecados frente al monto donado, ordenó levantar las medidas cautelares y se abstuvo de condenar en costas.

Como fundamento el juez de primera instancia puso de presente que, tanto en la demanda como en los interrogatorios de parte, los demandantes ratificaron que la venta del 11 de diciembre de 2020 de los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte fue realmente una donación. Igual declaración hizo Gladis Cortés Jaramillo en su contestación y en su interrogatorio de parte, reiterando que recibió el apartamento como un regalo de agradecimiento de quien afirmó que era su pareja y que, por ende, no pagó ningún precio.

No obstante, el juzgado de primer grado consideró que no existió un concierto simulatorio entre los partícipes y que no se demostró que su propósito hubiese sido engañar a terceros. El hijo afirmó que ejecutó las órdenes de su padre quien regaló los inmuebles a Gladis Cortés Jaramillo por un acuerdo que hicieron previamente buscando que ella se fuera de su casa.

El *a quo* destacó que la demandada indicó en su interrogatorio que nunca estuvo consciente de que se tratara de una compraventa, que incluso no sabía que el apartamento estaba a nombre de Tomás (el hijo) y que solo se dio cuenta de todo cuando empezó este proceso. Que solo entró a la notaría, preguntó «por la señora», firmó y no hizo nada más. Y que no leyó, ni dio ningún dinero porque el demandante le dijo que se lo estaba regalando por gratitud. Esta declaración permitió al juez concluir que Tomás León Darío Ramírez Rojas y Gladis Cortés Jaramillo no se aliaron a fin de simular el contrato de compraventa, decidieron suscribirlo a fin de resolver una situación personal, no tenían un propósito de defraudar terceros y ni siquiera hicieron mención alguna sobre deudas pendientes o acreedores interesados.

El juez de primera instancia resaltó que no hubo un daño a algún tercero con el contrato suscrito, sino que Tomás León Darío Ramírez Rojas se arrepintió de haberle indicado a su hijo que le donara los inmuebles a Gladis Cortés Jaramillo y por eso confesaron su ánimo simulatorio, con el fin de retrotraer los efectos del negocio jurídico. Esa situación, expuso el *a quo*, no puede ser avalada por el

juzgado en la medida en que las partes deben asumir las consecuencias de haber determinado un contrato en lugar de otro, como quiera que no hubo un acuerdo simulatorio. Las partes procedieron así porque no vieron otra forma de hacerlo, tal y como lo indicó Ramírez Rojas en su interrogatorio. Todo lo anterior fue ratificado por los testigos y fue suficiente para que el *a quo* negara lo pretendido frente al negocio de compraventa precisando que «no se acreditó un concurso entre los contratantes en aras de simular y defraudar a terceros».

Por otro lado, frente a la donación de los \$75'000.000 expuso que el contrato resulta válido hasta \$43'890.150 que corresponde a la suma de 50 SMLMV para el año 2020 que se realizó el negocio. Frente al resto, que fueron \$31'109.850, se debió efectuar la insinuación ante notaría y no se hizo, por lo que frente a este monto concluyó que sí hay nulidad parcial y por ende la pasiva debía restituir ese valor. Pero negó la pretensión de intereses moratorios porque el demandante era quien tenía la voluntad de donar los \$75'000.000 y no puede beneficiarse con un error de forma cuando fue quien dispuso tal acto. Además, no se constató que se hubiere tratado de intereses de capitales exigibles o impuestos a fondo perdido, a la par que tampoco se acreditó el monto de los frutos civiles.

#### **6. Apelación de la parte demandante (Cfr. Archivo 74, c1 y archivos 06 y 09, c2).**

Destacó que se pudo establecer que en la Escritura Pública no. 1.752 del 11 de diciembre de 2020 no hubo una real compraventa, en tanto las partes admitieron que se trató verdaderamente de una donación. Expuso que, si bien el *a quo* desestimó por no haber concierto simulatorio o engaño a terceros, lo cierto es que en el negocio atacado se omitió de forma flagrante la insinuación y eso trae como consecuencia inexorable la nulidad absoluta del acto.

La parte apelante indicó que la nulidad absoluta fue pedida en consecuencia de la simulación relativa y, a pesar de que esta pretensión no prosperó, el juez tenía que interpretar la demanda para resolver sobre la nulidad. Habiéndose pedido la nulidad, así fuera consecencial, el juez debió exaltar la justicia material para estudiarla y declararla porque hay prueba de que realmente hubo una donación.

La impugnante puso de presente que el dictamen pericial da cuenta de que se sobrepasó el límite de los 50 SMLMV con la venta de los inmuebles y por tanto el

exceso debió ser restituido al demandante. Para la recurrente, la sentencia de primera instancia la obliga a acudir a un nuevo proceso a deprecar la nulidad absoluta de la donación ya reconocida, pese a que la puede declarar de oficio y se cumplen todos los requisitos para hacerlo.

## CONSIDERACIONES

### 1. Problema jurídico

La Sala de Decisión, luego de analizar la institución de la simulación relativa –sobre la que se cierne el debate-, deberá determinar si le asiste la razón a la apelante -o no- respecto a que están colmados los presupuestos para declarar que la voluntad real de los contratantes diverge de la plasmada en la Escritura Pública no. 1752 del 11 de diciembre de 2020. Para la recurrente en realidad hubo una donación y la nulidad por falta de insinuación debió ser declarada, por lo que será labor del Tribunal determinar si le asiste o no la razón.

Y para discernir adecuadamente sobre lo anterior, este panel colegiado deberá analizar cómo se configura el *animus simulandi* y cómo debe entenderse «el engaño» que echó de menos el *a quo*. Y concretamente se debe responder: ¿se requiere para que la simulación salga avante, además de acreditar un concierto para declarar un contrato que no es real, probar que se defraudó a un acreedor o a cualquier otro tercero? De haberse acreditado el acuerdo simulatorio en el *sub lite*, se analizará la validez del acuerdo real y se dispondrá lo que corresponda, si es del caso, frente a las restituciones mutuas y los frutos civiles.

### 2. Fundamentos jurídicos

**De la simulación relativa, el *animus simulandi* como uno de sus presupuestos y su diferencia con el *concilium fraudis*.**

El artículo 1766 del Código Civil preceptúa que: «*Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros...*». Por su parte el artículo 1618 *ejusdem* consagra que: «*conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a la literalidad de las palabras*». Y el precepto 254 del Código General del Proceso

señala que «Los documentos privados hechos por los contratantes para alterar lo pactado en otro documento no producirán efecto contra terceros».

Las disposiciones normativas precedentes han servido a la jurisprudencia patria para establecer los cimientos legales de la pretensión de simulación, que se trata de un remedio legal cuya finalidad es levantar el velo o la apariencia que se le ha dado a determinado negocio jurídico para que prevalezca la realidad. Si se analizan los preceptos 254 del Código General del Proceso, 1618 y 1766 del Código Civil citados se observa un elemento común que es el propósito del legislador de hacer prevalecer la real intención de los contratantes y hacer inoponible a terceros los pactos ocultos que van en desmedro de sus intereses.

La pretensión de simulación o de prevalencia persigue que se evidencie una discordancia entre la voluntad externa plasmada por las partes en determinado contrato y la voluntad real e interna que con el negocio jurídico se quiso disfrazar. Se trata de sacar a la luz la realidad y otorgarle el efecto que corresponde a ese pacto que las partes han enmascarado. Según la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de justicia (SC- 455 de 2023):

La simulación corresponde a un fenómeno de elaboración jurisprudencial, desarrollado con base en el mandato del artículo 1766 del Código Civil, que corresponde a 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.

En la simulación los justiciables encuentran una herramienta útil para «estarse» a «la intención de los contratantes» y desenmascarar la realidad negocial que los obligados quisieron ocultar o dejar en privado. Y esa verdad que sale a la luz puede consistir: a) en que las partes nunca quisieron celebrar ninguna clase de contrato y solo aparentaron su existencia, caso en el cual se está en el escenario de la **simulación absoluta** o; b) en que si bien sí quisieron contratar, se puso un velo sobre las condiciones verdaderas del contrato o los sujetos que realmente participaron en el mismo, caso en el cual se trataría de una **simulación relativa**.

En el caso de **la simulación relativa**, las partes «contratar sí querían solo que ocultaron el acuerdo real bajo el ropaje de otro instrumento legal dado a conocer al público, a tal punto que negocio hubo, solo que su nomenclatura jurídica es opuesta

al revelado, lo cual afecta «la naturaleza de la operación<sup>1</sup>», como cuando se encubre una donación bajo el manto de una compraventa. Lo mismo ocurre cuando el acto jurídico es cierto, pero se realiza con un testaferro «que es un contratante fingido» u «hombre de paja<sup>2</sup>», contexto en el que el doblez será por interpuesta persona» (Sentencia SC-1468 de 2024, citas originales del texto).

Hay tres formas, según la jurisprudencia (sentencia SC- 455 de 2023), en que se puede simular relativamente un contrato, a saber: **i)** cuando se observan dos contratos de naturaleza distinta; el simulado y el secreto. Es el típico caso de la compraventa que disfraza una donación; **ii)** cuando, a pesar de que el contrato simulado y el verdadero tienen la misma naturaleza, se falta a la verdad en algunos aspectos de su contenido y; **iii)** cuando son transmitidos derechos o bienes a personas que sólo aparentemente tienen la calidad de intervinientes en el acto, ya que el verdadero sujeto del derecho a quien es transmitido es otro que no figura como parte; se trata de la simulación relativa subjetiva que puede confluir con las causales primera y segunda.

Quien deprecia la declaratoria de simulación relativa tendrá que probar no solo la discordancia o disparidad entre el negocio simulado y el secreto, sino que, además, resulta inexorable que acredite un *animus simulandi* o «concierto simulatorio entre los partícipes, esto es, de la colaboración de las partes contratantes para la creación del acto aparente» (sentencia SC-097 de 2023).

El concurso de voluntades para realizar un acto aparente que disfraza una verdad contractual es un presupuesto axiológico inexorable de la pretensión de simulación relativa. No obstante, no puede confundirse con lo que la jurisprudencia ha denominado «*concilium fraudis*», en tanto no se requiere que quede probado una maniobra fraudulenta en particular en contra de un tercero. Para que prospere la pretensión simulatoria basta con que se pruebe el acuerdo para el engaño con la finalidad de poner un velo sobre la realidad. Así lo ha expresado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (sentencia SC-3771 de 2022):

...Es importante no confundir este elemento [el animus simulandi] con el *Concilium fraudis* de la acción pauliana pues «el *concilium fraudis* puede aparecer comprado

---

<sup>1</sup> JOSSERAND, LOUIS. Derecho Civil. Tomo II. Volumen I. Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires, Reimpresión 1993, pág. 226.

<sup>2</sup> FERRARA, FRANCISCO. La Simulación de los Negocios Jurídicos. 3ª edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1959, pág. 253.

con ocasión de la acción simulatoria, pero lo cierto es que no constituye un elemento definidor de la misma. Aquí desde luego, hay un acuerdo entre las partes, pero él concierne es al propósito de engañar, de tender un manto sobre la realidad; ese acuerdo puede, como se dice, ser igualmente fraudulento, pero la presencia de este componente no altera la configuración de la acción. La presencia del fraude en la simulación es apenas coyuntural o de hecho, por lo cual su comprobación jurídicamente no genera ninguna consecuencia; como tampoco la genera su no comprobación...

Por supuesto que para que salga avante la simulación se requiere que todos los contratantes acuerden el acto engañoso; éste no puede ser reserva de solo uno o alguno de ellos, sino que todos deben concurrir en el pacto de exteriorizar un contrato diverso al verdaderamente celebrado. Pero lo anterior no puede confundirse con el ánimo de defraudar a un tercero porque el presupuesto no se extiende a esa carga probatoria. Para que se declare la simulación basta con la intención concertada de querer engañar haciendo creer que se celebra un tipo de negocio, cuando realmente se está concretando otro diferente. Lo anterior, se itera, independiente de que se pruebe que con ese actuar farsante se perjudicó o se defraudó a un tercero en particular, que esto último se pruebe -o no- es irrelevante para la prosperidad de la pretensión simulatoria.

Entonces, ¿se requiere para que la simulación salga avante, además de acreditar un concierto para declarar un contrato que no es real, probar que se defraudó a un acreedor o a cualquier otro tercero? Por supuesto que no. Como lo indicó la Corte en la sentencia SC-3771 de 2022 citada, la presencia del fraude es apenas coyuntural. Se trata de una añadidura que puede, eventualmente, confirmarse o no.

De ninguna manera el juez puede negar la pretensión simulatoria, luego de corroborar la consciencia de todos los contratantes de que se alteró de la realidad en el contrato declarado públicamente, cimentado en una falta de prueba de que se confeccionó un fraude frente al *creditor* de alguna de las partes contractuales. Que exista un acreedor que resultó o pudo resultar defraudado con el contrato simulado, puede ser, junto con otros indicios, prueba del engaño, pero de ninguna manera puede afirmarse que tal fraude tiene que quedar probado siempre para que la simulación prospere.

Por ejemplo, si se acredita que «vendedor» y «comprador» saben que la «compraventa» que extienden por escritura pública es realmente una donación que el primero le hace al segundo, de modo que no hay reserva mental del engaño, el presupuesto del *animus simulandi* se considera colmado sin necesidad de que el «vendedor» -realmente donante- tenga algún acreedor que salga defraudado con la

operación simulada. En este contexto, no se considera una motivación adecuada, para negar la pretensión, exponer que las partes no tenían un propósito de defraudar terceros, que no existieran deudas pendientes o acreedores interesados. Aun sin daño a algún tercero con el contrato suscrito, la simulación sale avante si se logra probar que ambos contratantes concertaron la simulación, se itera, sin requerirse prueba de un ánimo defraudatorio.

### **3. Caso concreto.**

**3.1.** El argumento central de la apelación es que el *a quo*, en la providencia de primer grado, desconoció que en el proceso hay prueba suficiente de que la compraventa materializada en la Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín en realidad fue una donación. De ahí que para la recurrente se debió declarar la nulidad por ausencia de insinuación como requisito sustancial de validez de la donación efectuada que supera los 50 SMLMV.

Lo alegado por la impugnante impone, en el marco de la competencia de este escenario de segunda instancia, que el Tribunal examine las conclusiones a las que arribó el *a quo* para no declarar la simulación relativa del contrato celebrado. Lo anterior, por cuanto la anulación derivada de la donación, en la que se insiste en la alzada, es una consecuencia directa de la pretensión simulatoria desestimada en primer grado. El Tribunal debe partir de cuatro hechos pacíficos para todas las partes:

- 1)** Lo perseguido por Tomás León Darío Ramírez Rojas y Thomas León Ramírez Granada era «regalar» los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte a Gladis Cortés Jaramillo;
- 2)** La intención de Gladis Cortés Jaramillo, pese a que signó la escritura de compraventa, siempre fue recibir el «regalo» de su expareja sentimental;
- 3)** La donación surgió por un acuerdo privado entre Tomás León Darío Ramírez Rojas y Gladis Cortés Jaramillo que se denominó «Liquidación de posible sociedad patrimonial entre compañeros permanentes», cuya existencia y validez nadie la cuestionó y;

4) Tanto demandantes como demandadas reconocieron que quien ostentaba realmente la disposición, el uso y el goce de los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 era Tomás León Darío Ramírez Rojas y que, a pesar de que la propiedad de aquellos bienes estaba inscrita a nombre de su hijo Thomas León Ramírez Granada y éste fue quien suscribió la escritura de compraventa, lo cierto es que esto era solo una apariencia que hizo que el segundo actuara bajo las instrucciones del primero.

Todo lo anterior se ratifica con la simple lectura de la demanda y su contestación. A pesar de que demandantes y demandada discutieron si existió o no una unión marital de hecho entre Tomás León Darío Ramírez Rojas y Gladis Cortés Jaramillo -lo que no tiene relevancia alguna para el caso-, lo cierto es que fueron claros en reconocer que la tradición de los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 a favor de la demandada no estaría mediada por una contraprestación económica. De ello, inclusive, más allá de la confesión contundente de la pasiva en su réplica y en su interrogatorio de parte, da cuenta el acuerdo privado del 27 de octubre de 2020 (Cfr. Archivo 003, págs. 28 y 29):

**ENTREGA VOLUNTARIA Y CONCERTADA DE BIENES:** Las partes dejamos expresamente consignado que no obstante la regulación sobre la RATIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES y la RENUNCIA EXPRESA A LA RECLAMACIÓN DE GANANCIALES, consignadas en este documento, el señor RAMIREZ ROJAS, en forma libre, autónoma y voluntaria y como un gesto de gratitud, ha decidido entregar y transferir formalmente a la señora CORTES JARAMILLO los siguientes bienes:

3.1. La suma de \$75.000.000 que le ha entregado en dinero en efectivo, simultáneamente con la firma del presente documento, los cuales la señora CORTES JARAMILLO declara tener recibidos a entera satisfacción.

3.2. La enajenación a título gratuito u oneroso en favor de la señora CORTES JARAMILLO, de los siguientes bienes Inmuebles que hacen parte integrante de la edificación CONDOMINIO NUEVA GALICIA P.H., situado en la Calle 55 (Perú) N° 40 44 del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia:

- El Apartamento N° 801 (Tipo A), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 01N-5119318, y  
- El Parqueadero y espacio para útil N° 5 (Semisótano), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 01N-5119203.

El señor RAMIREZ ROJAS se obliga a enajenar los dos (2) inmuebles ya indicados en favor de la señora CORTES JARAMILLO, dentro de un plazo que no supere el día 31 de Diciembre de 2020, para lo cual el señor RAMIREZ ROJAS podrá instruir al propietario actual de estos inmuebles para que los transfiera formalmente en favor de la señora CORTES JARAMILLO, en cumplimiento de los acuerdos consignados en el presente documento.

De la anterior prueba documental se observa que la declaración consignada en el numeral tercero del acuerdo privado del 27 de octubre de 2020 es inequívoca de cara a evidenciar tres aspectos:

**a)** Hubo un pacto entre las partes de que se transfirieran los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 «como un gesto de gratitud». Esto evidencia que siempre fue claro para éstas que se trataba de una donación;

**b)** También acordaron que la enajenación podía ser a título «oneroso», lo que evidencia la apertura de ambos a que el futuro negocio, a pesar de ser una donación, fuera simulado en cuanto a su naturaleza; pese a que era un «regalo», el título podía ser una compraventa o cualquier tipología contractual que no implicara gratuidad y;

**c)** Además, al manifestar que bastaba una instrucción de Tomás León Darío Ramírez Rojas al «actual propietario» -que era su hijo- para que se diera la enajenación, las partes desvelaron que tenían pleno conocimiento de que el verdadero enajenante y quien ostentaba el poder dispositivo sobre los inmuebles era Ramírez Rojas.

Entonces, para el Tribunal la prueba no puede ser más clara y contundente respecto al acuerdo simulatorio. Refulge con claridad que el contrato de compraventa instrumentalizado en la Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín ocultó una donación, en tanto el elemento de la esencia del contrato de compraventa «precio» jamás fue atendido por las partes, a la par de que se advierte de forma diáfana que también se ocultó que el verdadero donante era Tomás León Darío Ramírez Rojas y no Thomas León Ramírez Granada. Y por supuesto, el acuerdo privado del 27 de octubre de 2020 demuestra que no solo los demandantes lo sabían, sino que, además Gladis Cortés Jaramillo también lo tenía muy claro, tanto que firmó el documento que expresamente indica que su expareja sentimental no era el propietario inscrito de los inmuebles; se insiste, ello porque se dejó claro que tenía que instruir a otro para que «transfiriera formalmente» el apartamento y el parqueadero a su favor.

La prueba es contundente: hay una discordancia entre la voluntad externa plasmada por las partes en el contrato de compraventa del 11 de diciembre de 2020 y la voluntad real e interna que con el negocio jurídico se quiso disfrazar. Lo que se

extrae de la demanda, la contestación, los interrogatorios de parte y el diáfano acuerdo privado de octubre de 2020. Este último elemento de prueba concreta de forma clara la simulación relativa en cuanto a la naturaleza del negocio jurídico, siendo el verdadero acto el referente a la donación y el simulado o aparente el de la compraventa. Asimismo se evidencia la simulación relativa subjetiva, en tanto el donante no fue el hijo -propietario inscrito- sino el padre.

Ni siquiera, como es común en el estudio de las pretensiones simulatorias, se tiene que acudir a pruebas indiciarias o por referencia. En este caso la prueba es directa y la realidad negocial se desprende, sin dubitaciones, de las confesiones y la prueba documental.

El *a quo* reconoció que la donación estaba probada y confirmada por todas las partes; no obstante, desestimó la pretensión porque no existió acuerdo simulatorio, análisis que el Tribunal no comparte, en tanto la prueba, tal cual fue presentada, da cuenta de todo lo contrario.

Se indicó en la sentencia de primer grado que la demandada manifestó en su interrogatorio que nunca estuvo consciente de que se tratara de una compraventa y que incluso no sabía que el apartamento estaba a nombre del hijo de su expareja sentimental, por lo que solo se dio cuenta de ello al inicio de este proceso. Además, indicó que solo entró a la notaría, preguntó por la encargada del trámite y sin leer firmó y no hizo nada más. Esta declaración fue determinante para que el juez de primera instancia concluyera que Gladis Cortés Jaramillo no concertó la simulación con Tomás León Darío Ramírez Rojas. Sin embargo, se observa que es una declaración poco creíble y que no se compadece con las contundentes pruebas que obran en el plenario y que dan cuenta del conocimiento que tenía la pasiva de todo lo orquestado para que le fueran transferidos los inmuebles a su patrimonio como un «regalo».

La demandada Gladis Cortés Jaramillo firmó no solo el documento privado del 27 de octubre de 2020 en el que se expresa que Ramírez Rojas tenía que dar instrucciones a su hijo para transferir a título gratuito u oneroso unos inmuebles que le regalaría, sino que también signó una escritura pública que en su contenido no puede ser más clara al evidenciar una compraventa con una obligación de pagar \$63'900.000 por los dos inmuebles prometidos en donación (Cfr. Archivo 003, pág. 36). Se trata de una escritura pública en la que se le otorga expresamente la calidad

de «compradora» a la demandada Gladis Cortés Jaramillo (Cfr. Archivo 003, pág. 33).

Y pese a todo esto ¿es creíble que Cortés Jaramillo indique que no tenía conocimiento de que la propiedad de los bienes la ostentaba persona distinta a Tomás León Darío Ramírez Rojas y que el negocio declarado públicamente fue una compraventa y no una donación como en realidad fue pactado? Por supuesto que no. Dos pruebas documentales demuestran fehacientemente que consintió en el entramado planeado para obtener el derecho real de dominio sobre los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte. La valoración del juez de primer grado respecto a la declaración de la pasiva desvela un análisis aislado y no en conjunto respecto a las demás pruebas.

Gladis Cortés Jaramillo sabía que lo pactado era un «regalo» como «gesto de gratitud», al tiempo que no puede negar que firmó una escritura pública de compraventa, adquiriendo en apariencia una obligación de pagar \$63'900.000, cuando a todas luces sabía que ese no era el pacto original y que ni el «vendedor» aparente ni el verdadero le exigirían suma dineraria alguna por el apartamento y el parqueadero, en tanto ese no era el trato del que da cuenta el acuerdo privado cuya veracidad nunca fue cuestionada, sino que fue confirmada.

Además, la pasiva claramente indicó, al plasmar su firma en la Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín, que estaba «comprando» dos inmuebles, pese a saber de antemano que verdaderamente no lo estaba haciendo y que se trataba de una donación por interpuesta persona. De ahí que la declaración de la demandada vista de manera insular respecto a todas las pruebas practicadas en el proceso sea insuficiente para colegir que no hizo parte del concierto simulatorio. Por supuesto que hizo parte y que, tanto en la etapa preparatoria como en la materialización del acuerdo, siempre tuvo presente que una donación fue disfrazada con una compraventa, todo para que ella pudiera adquirir el derecho real de dominio sobre los inmuebles.

Ahora bien, el Tribunal no puede compartir el análisis que hizo el juez de primera instancia respecto al presupuesto axiológico del *animus simulandi*, si se tiene en cuenta que, a más de lo anterior, confundió este requisito de prosperidad de la

pretensión con el *concilium fraudis* o ánimo defraudatorio e impuso una carga probatoria a la demandante que no tenía.

Como se explicó en la regla de derecho construida por la Sala, conforme a lo expuesto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (SC-3771 de 2022) el fraude a terceros acreedores «no constituye un elemento definidor» de la simulación, en tanto basta con que se pruebe la finalidad de «tender un manto sobre la realidad», tal y como ocurrió en el presente caso. Sin embargo, el *a quo* entendió que era necesario que quedara probada una intención de las partes de defraudar terceros, que se acreditara la existencia de deudas pendientes y de acreedores interesados o que se enrostrara con los medios de convicción que hubo un daño a algún tercero con el contrato suscrito. Como lo explica la Corte en la sentencia citada «*la presencia del fraude en la simulación es apenas coyuntural o de hecho, por lo cual su comprobación jurídicamente no genera ninguna consecuencia; como tampoco la genera su no comprobación*». Para el juez de primera instancia no fue «coyuntural» sino que se trató de un verdadero presupuesto axiológico cuya carga de la prueba fue insatisfecha, análisis que de ningún modo puede ser avalado por este Tribunal.

Es cierto que no se probó que se haya defraudado acreedores, pero no por esto la simulación estaba llamada al fracaso. La ausencia de fraude no desestima la copiosa prueba que hay de la concertación privada que hicieron las partes para que la donación tuviese una apariencia de compraventa; ese fue el engaño que quedó probado y era lo que correspondía acreditar a la actora; ni más ni menos.

Y es que no se puede cimentar la negativa de la simulación en que «*las partes deben asumir las consecuencias de haber determinado un contrato en lugar de otro*», como lo hizo el *a quo*, en tanto esa consideración presenta la pretensión de simulación como un premio o un castigo, y es una concepción, a juicio de la Sala, equivocada. La pretensión de prevalencia o de simulación tiene como teleología desvelar la verdad, siendo contradictorio que se diga que las partes deben asumir las consecuencias del contrato simulado por haberlo acordado de esa manera, cuando precisamente ese acuerdo es el insumo básico para que salga a la luz el contrato verdadero y éste surta sus efectos conforme a la realidad. Se itera, teniendo en cuenta el artículo 1618 del Código Civil que consagra que: «*conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a la literalidad de las palabras*».

En ese sentido, para la Sala de Decisión es claro que sí existió entre Tomás León Darío Ramírez Rojas, Thomas León Ramírez Granada y Gladis Cortés Jaramillo un acuerdo simulatorio. Contrario a lo argüido por el *a quo*, la Magistratura encuentra procedente declarar la simulación relativa del contrato de compraventa celebrado mediante Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín entre Thomas León Ramírez Granada y Gladis Cortés Jaramillo sobre los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IPPP de Medellín Zona Norte. Lo anterior debido a que los contratantes falsearon la naturaleza del negocio jurídico celebrado dando la apariencia engañosa de que celebraron una compraventa, cuando realmente se efectuó una donación. A la par ocultaron que el verdadero donante era Tomás León Darío Ramírez Rojas y no su hijo quien fungió como vendedor en el entramado simulatorio.

Las conclusiones hasta aquí presentadas por la Sala de Decisión, cimentadas en el análisis conjunto de la prueba, evidencian que la apelante tiene razón al afirmar que, al quedar probada la donación, se debe declarar su nulidad absoluta -parcialmente- por falta del requisito de la insinuación notarial.

Vale anotar que las defensas que denominó la demandada como «falta de legitimación en la causa por activa», «falta de causa para demandar» y «la genérica oficiosa» no están llamadas a prosperar. Su análisis está implícito en las consideraciones precedentes. En primer lugar, se descarta con facilidad la «falta de causa para demandar», toda vez que, lo motivado por la Sala da cuenta de que la pretensión tiene un fundamento que, además, es de recibo para el Tribunal. Y, en segundo lugar, téngase en cuenta que lo denominado carencia de legitimación en la causa no es una verdadera excepción de mérito, sino un presupuesto material que en el caso concreto está colmado con creces; por un lado, porque se desveló que el donante real fue Tomás León Darío Ramírez Rojas, tal cual se afirmó en la demanda, y de ahí se evidencia su aptitud legal para demandar la simulación; y por otro lado, se observa un interés sustancial en que se declare la nulidad absoluta, en tanto las restituciones derivadas de la invalidez acrecentarán su patrimonio.

**3.2.** Téngase en cuenta que la donación para surtir efectos y revestirse de validez debe cumplir con el requisito consagrado en el artículo 1458 del Código Civil modificado por el Decreto 1712 de 1989:

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.

Además, los artículos 3º y 4º del Decreto 1712 de 1989 consagran:

*Artículo 3º La escritura pública correspondiente, además de los requisitos que le son propios y de los exigidos por la ley, deberá 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 4º Cuando se trate de bienes para cuya enajenación según la ley, se requiera escritura pública, el mismo instrumento podrá contener la insinuación y la respectiva donación.*

Ante la ausencia de los requisitos legales expuestos «la sanción no será otra que la nulidad absoluta de que trata el artículo 1740 ibidem» (SC-1468 de 2024). De ahí que no solamente se requiera la insinuación, sino, además, la prueba fehaciente del valor comercial del bien al momento de materializarse el acto, de la propiedad del donante y de que éste conserva lo necesario para su congrua subsistencia. Todos estos son elementos faltantes en la donación efectuada en este caso velada con una inexistente compraventa.

En el plenario obra dictamen pericial (Cfr. Archivo 048, c1) de avalúo del inmueble para la época en se celebró la donación. La experticia fue elaborada por José Darío Botero Ángel, perito evaluador y miembro honorario de «La Lonja», quien concluyó lo siguiente (Cfr. Archivo 048, págs. 19 y 20):

#### **CÁLCULO VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE EN DICIEMBRE 2020**

Partiendo de dicho valor comercial actual más probable (\$267.242.000), se determina el valor comercial más probable del inmueble para el año 2020, empleando en este caso un factor de deflactación correspondiente a los Índices de Valoración Predial (IVP) de la serie de empalme 2003 – 2023 contenidos en la página del DANE, el cual es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos con destino habitacional, como lo indica el DANE, para determinar así el valor comercial probable a diciembre de 2020, acorde con el encargo valuatorio:

VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE ACTUAL	\$ 267.242.000
ÍNDICE VALORACIÓN PREDIAL MEDELLÍN 2020	247,94
ÍNDICE VALORACIÓN PREDIAL MEDELLÍN 2023	280,23
VARIACIÓN	13,02%
<b>VALOR COMERCIAL MÁS PROBABLE DICIEMBRE 2020</b>	<b>\$ 236.450.175</b>

$$\text{Variación en el índice entre 2020 y 2023} = \frac{\text{índice 2023} - \text{índice 2020}}{\text{índice 2020}}$$

$$\text{Variación en el índice entre 2020 y 2023} = \frac{280,23 - 247,94}{247,94} = 13,02\%$$

$$\text{Valor comercial deflactado a diciembre 2020} = \frac{\text{Valor 2024}}{(1 + \text{variación en índice})}$$

El valor comercial actual más probable fijado por el perito en la suma de \$267'242.000 está compuesto tanto por el precio del parqueadero (\$25'000.000) como por el del apartamento (\$242'242.000), cálculo que al retrotraerse **al mes de diciembre de 2020**, cuando se realizó el negocio simulado, arrojó en total la suma de **\$236'450.175** como valor comercial de los inmuebles donados. Para el año 2020 el SMLMV correspondía a la suma \$877.803, por lo que 50 SMLMV de la época eran \$43'890.150, tope hasta el cual la donación efectuada por Tomás León Darío Ramírez Rojas a Gladis Cortés Jaramillo es válida.

La diferencia respecto a la cuantía de la donación que se reputa inválida se calculará en atención al valor comercial dispuesto por el perito como más probable para diciembre de 2020 de los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte, a saber \$236'450.175. Lo anterior por cuanto el artículo 3º del Decreto 1712 de 1989 exige para la insinuación la prueba fehaciente del valor comercial del inmueble. Si a dicho valor se le resta la suma de \$43'890.150 que corresponde a 50 SMLMV de diciembre de 2020, se tiene que la cuantía de la invalidez de la donación asciende a la cifra de **\$192'560.025**.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1746 del Código Civil:

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**; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

**En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro**, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.

(Negrillas de la Sala)

En el presente caso la nulidad que debe declararse es parcial y solo frente a los **\$192'560.025** que exceden los 50 SMLMV de la época de la donación, lo anterior, a voces de la Corte, en tanto **«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 ...la interpretación en comento en ninguna forma se opone a lo dispuesto por el artículo 1740 del código civil... pues la insinuación y la nulidad que su carencia acarrea están referidas nada más que a la cuantía de la**

*donación, por lo que nada se opone que el contrato sea válido hasta la mencionada suma en la medida en que la ley no prescribe para ello la aludida autorización».* (Resaltos de la Sala. Sentencias SC-837 de 2019 y SC-1468 de 2024).

En virtud de la anulación parcial de la donación, la donataria Gladis Cortés Jaramillo debe restituir el porcentaje de propiedad del inmueble que corresponde al valor que debió ser objeto de insinuación notarial. No obstante, está acreditado que la demandada vendió los inmuebles a Lucía Inés Toro Jaramillo mediante Escritura Pública No. 3561 del 15 de mayo de 2023 de la Notaría Dieciséis de Medellín. Aunque dicha compraventa fue atacada inicialmente por la parte demandante, lo cierto es que se desistió de la pretensión simulatoria elevada en contra de dicho negocio. En ese sentido, la restitución jurídica de la propiedad es inviable en el presente caso y se debe acudir a la restitución por equivalente.

Téngase en cuenta que Lucía Inés Toro Jaramillo es un tercero de buena fe a la que, por gracia de los artículos 1766 del Código Civil y 256 del Código General del Proceso, los acuerdos privados hechos por los aquí contratantes para alterar lo pactado en la escritura pública de compraventa no le producen efectos. La propiedad de Toro Jaramillo se mantiene incólume, máxime que se desistió de la pretensión que atacaba el título en el que se origina su derecho de dominio, es decir la compraventa celebrada con la demandada Cortés Jaramillo.

Lo anterior significa que como Gladis Cortés Jaramillo, en virtud del artículo 1746 del Código Civil, en las restituciones mutuas derivadas de la nulidad, es la responsable por la «pérdida del cuerpo cierto» tendrá que restituir el equivalente al valor del porcentaje de propiedad que en principio tendría que restituir, como se expuso, este corresponde al valor de \$192'560.025, suma que debe ser indexada atendiendo a criterios de equidad por la pérdida del poder adquisitivo del dinero, teniendo en cuenta que el valor al que se alude corresponde a lo que sumaba el derecho objeto de restitución para diciembre de 2020.

Para la indexación se tendrá en cuenta el IPC de diciembre de 2020 (105,48) y el IPC de mayo de 2025 (150,14) que es el último reportado en la página del DANE. Se utilizará fórmula  $VA = VH \times IPC \text{ final} / IPC \text{ inicial} = 192'560.025 \times 150,14 / 105,48 = \mathbf{\$274'089.516}$ . Este último valor corresponde entonces al valor de la restitución por equivalente a cargo de Gladis Cortés Jaramillo y a favor de Tomás León Darío Ramírez Rojas, quien si bien no fue quien suscribió la compraventa, como quedó

probado en el proceso, fue quien verdaderamente dispuso la donación en favor de la demandada y, por ende, es a su patrimonio al que debe restituirse el valor equivalente al porcentaje de propiedad cuya donación se anula parcialmente.

**3.3.** Además de la nulidad absoluta y la restitución por equivalente, la parte actora deprecó consecuentemente el reconocimiento de frutos civiles. Estos se disciplinan, por remisión del artículo 1746 del Código Civil, por los artículos 961 a 971 *ejusdem* correspondiente a las prestaciones mutuas en la reivindicación. Específicamente el artículo 964 del código citado dispone:

El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

**El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda;** en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

(Resaltos a propósito)

En el caso concreto se tiene que Gladis Cortés Jaramillo fue poseedora de buena fe de los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte, toda vez que, de conformidad con el artículo 768 del Código Civil puede colegirse que la demandada tenía justificación para comprender que adquirió el dominio de los bienes por medios legítimos exentos de fraude y de otro vicio, a la par que los recibió de quien tenía la facultad para enajenarlos. Esto sitúa a la pasiva en el supuesto normativo del inciso tercero del artículo 964 *ejusdem*. Es decir, no está obligada a la restitución de frutos civiles percibidos antes de la contestación de la demanda y debiendo los posteriores a ese acto procesal, se tiene que, para esa fecha, 21 de septiembre de 2023, ya no tenía la disposición, uso y goce de los inmuebles y, por lo tanto, no percibió fruto alguno que deba ser objeto de restitución a raíz de la nulidad que será declarada por la Sala de Decisión.

**3.4.** Finalmente, en lo que concierne a la presente instancia, debe tenerse en cuenta lo preceptuado en el inciso 2° del artículo 283 del Código General del Proceso que indica: **«El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado»**. Si bien lo atinente a la condena a

restituir el dinero en efectivo donado por Tomás León Darío Ramírez Rojas en contra de Gladis Cortés Jaramillo no fue objeto de apelación por ninguna de las partes, lo cierto es que la norma *ejusdem* impone la indexación de la condena que fue por \$31'109.850, a efectos de traer a valor presente las cifras reconocidas por este concepto en la primera instancia.

Para la indexación se tendrá en cuenta el IPC de febrero de 2025 (147,9), mes en que se profirió la sentencia de primer grado; y el IPC de mayo de 2025 (150,14) que es el último reportado en la página del DANE. Se utilizará fórmula  $VA = VH \times IPC \text{ final} / IPC \text{ inicial} = 31'109.850 \times 150,14 / 147,90 = \mathbf{\$31'581.020}$ .

#### 4. Conclusión:

Los numerales **primero, segundo y tercero** de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia serán **revocados** y, en su lugar, se **desestimarán** las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada y se **declarará** relativamente simulada la compraventa celebrada mediante Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín entre Thomas León Ramírez Granada y Gladis Cortés Jaramillo sobre los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte, en tanto se trató de una donación a favor de Cortés Jaramillo de parte de Tomás León Darío Ramírez Rojas.

En consecuencia, se **declarará** la nulidad absoluta parcial por falta del requisito de la insinuación notarial de la donación desvelada, solo en lo que excede la suma de 50 SMLMV para el mes de diciembre de 2020, conforme lo motivado. Y se **condenará** a Gladis Cortés Jaramillo al pago de **\$274'089.516** a favor de Tomás León Darío Ramírez Rojas como restitución por equivalente derivada de la declaratoria de nulidad absoluta parcial, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente sentencia. Además, se **adicionarán** la parte resolutive de primera instancia, en el sentido de **negar** la pretensión de reconocimiento de frutos civiles como consecuencia de la nulidad absoluta parcial declarada, por las razones expuestas en la parte considerativa.

Por otro lado, se **modificará** el numeral **quinto** de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en el sentido de precisar que la restitución por la nulidad absoluta parcial por la donación del dinero en efectivo será por la suma de **\$31'581.020**, valor

que corresponde a la cifra fijada en primera instancia, pero indexada al tiempo de esta sentencia, conforme al artículo 283 del CGP. El resto de numerales serán **confirmados**.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, y dada la prosperidad de la simulación relativa respecto a los dos negocios jurídicos atacados, se condenará en costas, en ambas instancias, a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho por la segunda instancia la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV).

### **DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, **el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO: REVOCAR** los numerales **primero, segundo y tercero** de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, por los motivos expuestos en la parte considerativa de la sentencia.

**SEGUNDO: DESESTIMAR** las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada y **DECLARAR** relativamente simulada la compraventa celebrada mediante Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín entre **Thomas León Ramírez Granada** y **Gladis Cortés Jaramillo** sobre los inmuebles de FMI Nro. 01N-5119318 y 01N-5119203 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín Zona Norte, en tanto se trató de una donación a favor de **Gladis Cortés Jaramillo** por parte de **Tomás León Darío Ramírez Rojas**.

**TERCERO:** En consecuencia, **DECLARAR** la nulidad absoluta parcial por falta del requisito de la insinuación notarial de la donación desvelada a favor de **Gladis Cortés Jaramillo** de parte de **Tomás León Darío Ramírez Rojas** efectuada bajo la compraventa simulada relativamente a través de Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín, solo en lo que excede la suma de 50 SMLMV para el mes de diciembre de 2020, conforme se expuso en la parte considerativa.

**CUARTO: CONDENAR** a **Gladis Cortés Jaramillo** al pago de **\$274'089.516** a favor de **Tomás León Darío Ramírez Rojas** como restitución por equivalente derivada de la declaratoria de nulidad absoluta parcial de la donación efectuada bajo la compraventa simulada relativamente a través de Escritura Pública No. 1752 del 11 de diciembre de 2020 de la Notaría Décima de Medellín, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente sentencia.

**QUINTO: ADICIONAR** la parte resolutive de la sentencia primera instancia, en el sentido de **NEGAR** la pretensión de reconocimiento de frutos civiles como consecuencia de la nulidad absoluta parcial declarada, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente sentencia.

**SEXTO: MODIFICAR** el numeral **quinto** de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en el sentido de precisar que la restitución por la nulidad absoluta parcial por la donación del dinero en efectivo será por la suma de **\$31'581.020**, valor que corresponde a la cifra fijada en primera instancia, pero indexada al tiempo de esta sentencia, conforme al artículo 283 del CGP.

**SÉPTIMO: CONFIRMAR** el resto de numerales de la parte resolutive, conforme a lo motivado en esta providencia. Y dada la prosperidad de la simulación relativa respecto a los dos negocios jurídicos atacados, **CONDENAR EN COSTAS**, en ambas instancias, a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho por la segunda instancia la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV).

*Proyecto discutido y aprobado en Sesión virtual de la fecha.*

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Sala de Decisión,

(Firmado electrónicamente)

**MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**

**Magistrado**

(En ausencia justificada)

**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**

**Magistrado**

(Firmado electrónicamente)

**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**

**Magistrado**

Firmado Por:

**Jorge Martin Agudelo Ramirez**  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial  
Funcionario  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

**Sergio Raul Cardoso Gonzalez**  
Magistrado  
Sala 001 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: **772797102306bc4d184c53348930cc9080873e125184669de0816c4283ade359**

Documento generado en 01/07/2025 08:59:39 AM

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