



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintidós (22) de julio de dos mil veintidós (2022)

Radicación n°.	05001-31-03-010-2019-00573-00.
Proceso.	Verbal.
Demandante.	Gloria Emilse Mira Builes.
Demandados.	Adriana Patricia Mira Valencia y otro.
Decisión.	Declara simulación relativa y anula donación.
Temas.	Presupuestos de la simulación absoluta. / Como no se cumplen, pero hay evidencia de simulación relativa, se declara ésta y se juzga el contrato real (donación), el cual está viciado de nulidad absoluta por falta de insinuación.
Sentencia n°.	SC-191.

I. ASUNTO A RESOLVER.

Atendiendo la alternativa consagrada en el inciso 3º, numeral 5, del artículo 373 del Código General del Proceso, se procede a dictar sentencia escrita en el proceso verbal, con pretensión de simulación absoluta, de Gloria Emilse Mira Builes frente a Adriana Patricia Mira Valencia y Luis Fernando Castrillón Sierra.

II. ANTECEDENTES.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.

1.1. LA PRETENSIÓN. La señora Gloria Emilse Mira Builes demandó a la señora Adriana Patricia Mira Valencia y al señor Luis Fernando Castrillón Sierra para que se declarara absolutamente simulado el contrato de compraventa vertido en la Escritura Pública 2519 de 18 de septiembre de 2015 de la Notaría Veintidós de Medellín, mediante la cual la demandante dijo vender a la demandada el inmueble identificado con la M.I. 001-1121496 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

Como consecuencia de lo anterior, reclamó que se reconstruyera su patrimonio, para lo cual pidió se oficiara a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, en orden a que se cancelara la anotación de la venta.

Finalmente, pidió se impusieran las costas del proceso a la parte demandada.

1.2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS. Después de relatar que el señor Luis Fernando Castrillón Sierra canceló el gravamen de vivienda familiar que limitaba su inmueble, al parecer por error, debido a unos episodios de celos que protagonizó la propia pretensora, sostuvo que quiso vengarse de él y, como consecuencia de tal actuación, procedió a vender la mencionada heredad a una sobrina suya y, en esa medida, su cónyuge no pudiera acceder a derechos sobre la que consideraba era su propiedad.

Expuso, además, que su pariente era experta en propiedad raíz, mientras ella es un ama de casa, de suerte que la intención nunca fue la de vender, ni la de su sobrina, la de comprar, lo que, sumado al parentesco, evidencian que se trató de un acto simulado.

De otro lado, señaló que el precio no fue pagado; que el inmueble no fue entregado; que el precio no era real; que no tiene otro inmueble para vivir; que no se celebró una promesa de compraventa previamente; que siguió pagando el impuesto predial, valorización y los servicios públicos; y, que la compradora no posee el bien, todo lo cual, concluyó, es indicativo de simulación.

En suma, reiteró que no hubo realmente un pacto entre las partes para celebrar una venta, y que ésta fue producto de error y fuerza psicológica, dada la situación con su cónyuge.

2. RESUMEN DE LA RÉPLICA.

2.1 CONTESTACIÓN A LOS HECHOS. La señora Adriana Patricia Mira Valencia aceptó la cancelación de la vivienda familiar, pero dijo que no le constaban los celos de la demandante para con su consorte. Además, señaló que el bien, realmente, era propiedad de su padre José Isaac Mira Builes, circunstancia que condujo a la venta, en orden a retornar el bien a su verdadero propietario.

Tanto es así que la actora es comodataria del bien, lo que denota la realidad de la venta, y cuestiona que en la demanda se hubiese ocultado la realidad, fuera de que tal actuación constituía fraude procesal y deslealtad en el litigio.

2.2. EXCEPCIONES. Se opuso a las pretensiones y con base en las circunstancias narradas, planteó la carencia de acción dada la existencia del comodato; además, sostuvo que no podía reclamarse lo dado por objeto o causa ilícitas, a sabiendas; y, la genérica, dada la narración de hechos contrarios a la realidad.

Por su parte, el codemandado Luis Fernando Castrillón Sierra se allanó a las pretensiones y hechos de la demanda.

3. LA AUDIENCIA DE ORALIDAD.

3.1.- Síntesis de la audiencia. En la audiencia inicial se intentó la conciliación, se interrogó a las partes, se fijó el litigio y se ejerció control de legalidad del proceso, y en la de instrucción y juzgamiento se practicaron las pruebas decretadas, se escucharon las alegaciones de conclusión y se anunció el sentido del fallo.

III. CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES. Revisada la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal, ante juez competente, y están demostradas la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar tanto por activa como por pasiva.

2. LA SIMULACIÓN.

2.1. Concepto y clases. La teoría de la simulación, que en Colombia brota normativamente de lo consignado en el precepto 1766 del C. Civil, en concordancia con el canon 254 del C. General del Proceso, se aplica a las relaciones de índole comercial en las que la voluntad declarada por los contratantes diverge, en todo o en parte, de lo realmente querido por ellos.

Sin embargo, como esa discrepancia en las voluntades puede ser de distinta laya, desde luego que unas veces se encubre con la apariencia de un contrato una relación carente de prestaciones, la teoría ha dicho que en esos casos la simulación

es absoluta, mientras que cuando una genuina convención se oculta tras los parámetros de otra, de diferente naturaleza, la simulación es relativa, figura que en manera similar se presenta cuando se hacen aparecer como auténticas las condiciones de un convenio, no obstante que eran otras, o no hay completa coincidencia entre los contratantes, porque hay alguno que no figura, siendo tal.

Es pertinente anotar que si bien se presume la buena fe en la celebración y ejecución de los contratos y lo normal es concebir que las convenciones son fidedignas, en tanto que la voluntad expresada por los contratantes concuerda con su intrínseca intención, en ciertos eventos ello no acontece así, *«habida cuenta de que en algunas ocasiones aquellos, impulsados por diferentes móviles, se confabulan para engañar a terceros, ya sea realizando tan solo en apariencia un acto cuyos efectos no desean, ora ocultando, detrás de la declaración que se pone de presente al público - por ello tildada de ostensible -, otra intención real y seria que es la que los agentes verdaderamente tienen, pero la cual mantienen encubierta frente a los demás. Situaciones como las anteriores, dan lugar a lo que, de antaño, se conoce como simulación absoluta y relativa, respectivamente»*¹

Por lo tanto, en esos casos, pese a que el negocio reúna externamente las condiciones de validez, éste no constituye ley para las partes, ya que la actuación realizada no las ata, sino que la verdadera voluntad, la denominada interna, es la que finalmente gobierna sus relaciones, razón por la cual, enseña la Corte, *«se le concede al agraviado con la celebración de actos jurídicos de esa índole, la prerrogativa jurídica de destruir el acto simulado, o sea, de hacer prevalecer la realidad sobre la declaración aparente o ficticia»*², entendiéndose por perjudicado a todo aquel que se encuentra legitimado para impetrar la declaración de simulación, es decir, no sólo las partes que intervinieron o participaron en el concilio simulatorio y, en su caso, sus herederos, sino también los terceros, cuando el acto supuesto les acarrea un menoscabo cierto, directo y actual.

Ahora, para la estructuración de la simulación, discutida en un proceso de linaje civil, deben concurrir varios elementos o presupuestos estructurales de esa clase de pretensión, los que deben ser acreditados para que de ese modo se revele el acto oculto, que entonces se privilegia sobre lo putativo. Así, la divergencia entre la voluntad real y su manifestación pública; el concierto simulatorio entre los

¹ CSJ SC 010, 15 de febrero de 2000. Exp.: 5438.

² CSJ SC, 14 de septiembre de 1976, G. J. tomo CLII, número 2393, y SC, 2 de septiembre de 1986.

partícipes; y, el propósito de engañar a terceros, constituyen la petición de simulación, ya absoluta, ora relativa.

2.2. Presupuestos de la simulación. Para la configuración de la simulación, en cualquiera de las variables comentadas, es presupuesto indispensable que la voluntad de los agentes sea distinta a la declarada públicamente, a tal extremo que la oculta es la elegida por lo supuestos contratantes. Por tanto, si en el fondo de una compraventa no concurre la intención de vender ni de comprar y, en definitiva, no se quiere transferir el dominio del objeto material de la aparente venta, la simulación absoluta se estructura en la medida que las partes obran de conformidad con la ficción subyacente al supuesto contrato de venta, esto es, actúan como no lo habría hecho un verdadero comprador, o un auténtico vendedor.

En esas situaciones, se advierten indicios que reflejan la simulación, algunos emergentes de su propia actitud, *verbi gratia*, cuando no hay pago del precio; no se efectúa la entrega del bien; el supuesto vendedor conserva la posesión del bien, o lo ofrece en una nueva venta; las partes estipulan un precio excesivamente inferior al justo precio, entre otros hechos indicantes, de los cuales se puede inferir la divergencia entre la voluntad real y la aparente.

Y si en el fondo hay otro tipo de contrato, el comportamiento se orienta al oculto, que en el caso de la compraventa con donación velada, o sea, en el evento de simulación en cuanto la naturaleza del pacto, habría tradición, pero sin pago del precio, y aunque de ahí en adelante habría comportamiento de quien se dice comprador como propietario, que lo pasaría a ser por uno u otro tipo de convención, y del comprador como verdadero vendedor, por el hecho de haber entregado el bien, no se debe perder de vista nada se dio a cambio, y esa gratuidad implicaría que el patrimonio del comprador se aumentaría con el bien, mientras el del vendedor se disminuiría en igual proporción, todo lo cual iría en contra de la razón de la venta, en el que la congruencia entre el valor de la cosa y el justo precio mantendrían equilibrados los patrimonios.

En ambas situaciones, se repite, las partes regulan sus relaciones según lo que dice el acto secreto, porque esa disconformidad es intencional, voluntaria, o querida por las partes. Al respecto, la doctrina extranjera señala:

«El acto simulado es consecuencia de un proceso donde hay deliberación de los autores, siendo este rasgo el que le distingue del error, en el cual también existe disconformidad entre los contratantes, pero involuntaria, casual.

*En efecto, en el acto fingido los simulantes conscientemente no lo desean realizar, sino que sólo pretenden producir una ilusión, la falsa imagen para hacer creer a los ojos de los terceros que es real; mientras en el error, si bien hay contradicción entre la voluntad y la declaración, no es querida ni conocida por ambas partes».*³

Ahora bien, si esa disonancia entre la voluntad real y la aparente es voluntaria, lógico es que entre las partes del contrato simulado exista un concierto simulatorio. De ahí que la declaración de la simulación precise de un acuerdo privado, previo o coetáneo a la declaración pública, encaminado, como lo ha dicho la doctrina patria, a privar a la declaración pública *«de todo efecto jurídico, o bien a modificar su naturaleza o sus condiciones, o bien a desviar la eficacia del acto por conducto de interpuesto testafierro. Con otras palabras: la simulación supone siempre la connivencia entre quienes han participado en ella.»*⁴

Por último, la simulación sugiere un engaño a terceros, dado que *«si simular es aparentar lo que no es, carece de sentido calificar de simulada una actuación que nada oculta a nadie. Así, no habrá simulación cuando los agentes, caso insólito, declarasen públicamente celebrar un acto jurídico y simultáneamente manifestasen del mismo modo su voluntad de restarle toda eficacia o revelasen su propósito de encubrir un acto distinto. Y tampoco habrá simulación cuando dichos agentes, después de celebrado un contrato real, resolviesen revocarlo posteriormente (mutuo disenso). Mientras no exista el propósito de engañar a terceros o si este engaño no se realiza, la actuación contradictoria de los agentes nada simula ni disimula.»*⁵

Si dados los elementos anteriores, se descubre la farsa, la teoría general de la simulación indica que el acto aparente era inocuo para producir efectos jurídicos; que la situación precedente, en realidad no se modificó, o si ello ocurrió, lo fue de hecho, en acrecentamiento de la maniobra torticera, caso en el cual cabe volver las cosas al estado anterior. De ese modo, al levantarse el velo, el acto jurídico subyacente se muestra al mundo como el que debe regir las relaciones entre las

³ CÁMARA, Héctor. Simulación en los actos jurídicos. Segunda edición, Editorial Jurídica Amerindia, 1998. Pág. 36.

⁴ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y Eduardo OSPINA ACOSTA. Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, sexta edición, 2002. Pág. 114.

⁵ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y Eduardo OSPINA ACOSTA. Ob. Cit. Pág. 115.

partes, al punto que si esa situación encubierta era un acto jurídico diverso, este aún puede ser juzgado en su legalidad y validez.

2.3 Prueba de la simulación. En torno a la prueba de la simulación es necesario indicar, como se había anticipado, que sus elementos estructurales deben ser acreditados para que de ese modo sobrevengan las consecuencias propias de cada una de sus vertientes, pero como la simulación implica develar una verdad encubierta por un acto que se muestra como válido y real, es evidente que su prueba es bastante difícil, máxime si los intervinientes en el concierto simulatorio quieren que florezca ante los ojos del mundo un acto diverso del que realmente realizaron, o que aparezca como si algo hubiera acontecido cuando en verdad no se constituyó un auténtico negocio.

En ese orden, ha sido menester acudir a las pruebas indirectas o indiciarias a fin de intentar desentrañar la anomalía, teniendo siempre claro que únicamente, a modo de regla general, se puede llegar a la verdad extrayendo conclusiones a partir de las conductas de quienes supuestamente aparentaron un negocio y de aquellos terceros que de alguna manera estuvieron involucrados en el *iter simulandi*.

Dicha operación es explicablemente ardua, pero si al final la unión de esos indicios, en conjunto con las otras pruebas practicadas, constatan la simulación, perfectamente se le puede declarar; eso sí, siempre que sea la plena certeza y no la simple especulación la que conduzcan a esa decisión positiva de simulación.

En otras palabras, sin la plena convicción del fallador, la negativa se impondrá, aunque la prueba sugiera la posibilidad de haberse simulado un acto, porque no es esa probabilidad ni esa sugerencia las que conducen al éxito de las pretensiones, sino, ya se dijo, la evidencia absoluta e indudable o, lo que es lo mismo, la certeza en el juzgador.

En tratándose de la evaluación de los indicios, como prueba indirecta que es, en la que se acredita el hecho indicante y de él se desprende, por inferencia lógica, el hecho indicado, la técnica investigativa enseña que el juzgador, al evaluar el resultado que el material probatorio arroja, no puede menos que iniciar su labor analizando aisladamente cada medio de prueba, para después confrontarlos y sopesarlos en conjunto, lo que en manera similar ocurre con los indicios, en tanto se realiza una valoración separada y luego una coligada, para extraer de la

comunidad, el fenómeno buscado, lo que se resalta sí, como es común, no se cuenta con indicios necesarios, sino apenas contingentes, que por su misma naturaleza y, en especial, por no llevar obligadamente a una conclusión, requieren de un análisis sumatorio que permita descubrir la simulación.

Entonces, si la hermenéutica se realiza en torno a cada uno de los indicios en forma separada se podría llegar a una decisión contraevidente y, por tanto, alejada de la real teleología de la prueba. Por ende, los indicios deben ser ponderados indefectiblemente en forma articulada (art. 242 C.G.P.), pues sólo de esa manera podrá concluir, con acierto, que el negocio es simulado.

Sobre el particular, la Corte ha señalado:

«Dada la dificultad probatoria en materia de simulación, donde los contratantes generalmente toman las medidas adecuadas para impedir que el verdadero negocio salga a la luz, se acude en la mayoría de los casos a la prueba indiciaria, mediante la cual se logra, por inducción lógica, el resultado de dar por conocidos, con base en hechos firmemente acreditados en el proceso, otros que no lo están, lo que supone una labor crítica donde predomina ampliamente la actividad intelectual del juzgador, quien dentro de los límites señalados en la ley, libremente escoge los hechos básicos que le han de servir para formular la inferencia y deducir sus consecuencias. Los artículos 248 y 250 del C. de P. C. limitan esa libertad en cuanto disponen, el primero, que los hechos básicos de los cuales se infieran los indicios, estén debidamente probados en el proceso, y el segundo, al estatuir que la admisibilidad legal de estos procedimientos, además de exigir un enlace preciso y directo entre el indicio y lo que de él se infiere, requiere asimismo que, con excepción de los casos poco frecuentes de deducciones concluyentes apoyadas en la presencia de indicios necesarios, haya pluralidad, gravedad, precisión y correspondencia, de tal manera que tanto dentro del proceso como frente a los demás elementos de convicción que en él obren, se configure un conjunto indiciario coherente según las reglas de la sana crítica.»⁶

3. CASO CONCRETO. El marco legal, jurisprudencial y doctrinario que se deja expuesto, sirve de fundamento a la definición de esta instancia, en los siguientes términos:

⁶ CSJ SC 018, 22 de febrero de 2000. Exp.: 6205.

3.1. La controversia suscitada. En este punto, se recuerda que la parte accionante pidió declarar la simulación absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 2519 de 18 de septiembre de 2015 de la Notaría Veintidós de Medellín, mediante la cual la demandante dijo vender a la demandada el inmueble identificado con la M.I. 001-1121496 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. Lo anterior con fundamento en que la verdadera intención no era vender, sino impedir que su cónyuge, con quien supuestamente había conflictos matrimoniales, accediera a esa parte de su patrimonio, a modo de ganancial.

En cambio, la demandada Adriana Patricia Mira Valencia aludió a que el inmueble pertenecía realmente a su padre y que, la genuina voluntad negocial consistía en devolvérselo, de suerte que la idea nunca fue la de engañar a su cónyuge con una compraventa simulada, sino retornar la heredad a su verdadero dueño.

3.2. Lo probado. Como se anticipó, generalmente la simulación no se acredita con prueba directa, sino a través de indicios, esto es, prueba indirecta, que examinados individualmente y en conjunto alcanzan a evidenciar la maniobra encubierta.

3.2.1. En la simulación se presenta una disparidad entre la voluntad real y la declarada por las partes, razón por la cual la doctrina jurídica ha destacado la *causa simulandi* como un elemento estructural del comentado fenómeno. El propósito simulatorio es «*el interés que lleva a las partes a hacer un contrato simulado o el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe o a presentarlo de forma distinta de la que le corresponde.*»⁷

Según la demandante, la venta no es real, dado que buscaba encubrir la intención de privar a su consorte de un eventual ganancial, de manera que, superado el supuesto divorcio, el inmueble retornaría a su patrimonio personal. Empero, en el plenario no hay evidencia de que las partes hubiesen acordado que luego del supuesto divorcio la encausada hubiera asumido el compromiso de devolver el bien a la entonces vendedora; de hecho, hasta ahora, según la versión

⁷ FERRARA, Francisco. La simulación de los negocios jurídicos, Madrid, 1961. Pág. 385.

de las partes, el vínculo matrimonial pervive, circunstancia que le reata veracidad a esa versión, pues no se advierte la necesidad de simular la venta.

En este orden, las circunstancias que rodearon la denunciada venta permiten colegir que se trató de otro tipo de negocio, diferente a la venta, en el cual la convocante entregaba el dominio del inmueble que inicialmente estaba a su nombre, de suerte que la tradición era algo verdadero, aun cuando el título fuese diferente a la compraventa.

La versión de la demandada es que la intención cierta en la celebración del negocio demandado era devolverle el inmueble a su padre, a quien los testigos Juan David Mira Valencia, Claudia Gómez, Álvaro Ramírez Velásquez, Viviana Mira, y Guillermo Álvarez los señalan como el verdadero propietario, así no figure en ninguno de los títulos. Además, sostuvo que pudo haber usado una vía negocial equivocada, pero que ella no tenía que devolver el inmueble a la supuesta vendedora.

Dichos testigos, adicionalmente, concuerdan en decir que la señora Gloria Emilse Mira Builes era la verdadera dueña del fundo y quiso vendérselo a la señora Adriana María Mira Valencia por los problemas con su cónyuge. Al contrario, por ejemplo, Juan David Mira Valencia, hermano de la encausada, dijo que *“en ningún momento Adriana Quiso adquirir esa propiedad”*, refiriéndose al predio objeto del proceso, y anotó que *“todo ocurrió repentinamente como tal. En ningún momento mi hermana se vio interesada en tomar la casa ni mucho menos”* (min. 39:43 a 40:05, archivo 63). Y concerniente con el derecho de dominio señaló: *“Siempre entendí que la casa era de mi papá. Mi papá siempre le abrió las puertas a mi tía para que estuviera en esa casa”* y en forma un poco más gráfica anotó una frase de su padre, según la cual le decía a su tía, *“Viva en esa casa 3000 años y en el 3001 me la devuelve”* (min. 40:24, archivo 63).

Igualmente, Claudia Gómez dijo que conoció esa heredad porque perteneció a su padre Arnoldo Gómez, quien se la vendió a José Isaac Mira Builes (min 56:47, archivo 63) y contó:

“Yo tengo entendido que Gloria Emilse y María Dolores (Dolly), ellas vivieron una en el segundo piso y la otra en el primer piso, él (José Isaac) no les cobraba arriendo ni nada porque, sobre todo la señora Gloria Emilse, ella vivía con la Abuelita y la intención de mi tío era que mi abuelita estuviera

protegida y tuviera un lugar donde vivir, la idea era esa porque yo sé que muchos años después, cuando ya Dolly estaba en una situación económica mejor, él le pidió el inmueble para que no siguiera viviendo ahí, porque ya podía comprar su casa, entonces la idea era que ella le devolviera el inmueble y que no siguiera viviendo ahí. Lo mismo sucedería con mi otra tía (refiriéndose a Emilse), asumo yo” (min. 58:19, archivo 63).

Del mismo modo, el testigo Álvaro Ramírez Velásquez señaló que *“el señor Arnoldo Gómez le vendió al señor Jorge Mira, papá de Adriana Mira la propiedad en Belén que tiene dos apartamentos, garaje y terraza. Jorge compró esa propiedad y la puso a nombre de las hermanas de él, Emilse y Dolly Mira. La compró para que su familia viviera en ella. Cuando Jorge necesitó dinero puso en venta uno de los pisos y yo compré el segundo piso con garaje y terraza” (min. 1:38:18).*

A su vez, Adriana Mira, aunque mostró poco conocimiento sobre estos temas, adujo que *“lo que yo siempre supe es que ese inmueble, el dueño de ese edificio, era mi tío Jorge” (min. 2:06:57), y éste la entregó para que ahí viviera mi abuela (min. 2:07:00). Y Guillermo Álvarez, esposo de la señora Dolly expuso: “El tío de Gloria Emilse, don Jorge Mira, compró esa propiedad y me dijo que podía ir a vivir ahí, a esa propiedad, y yo estuve viviendo allá unos años y Gloria Emilse Mira vivía encima con la mamá. Esa propiedad se la compró Jorge Mira a don Arnoldo Gómez” (min. 2:32:50).*

En esa medida, como hay evidencia conforme con la cual la actora no era la propietaria del fundo, sino que lo era el señor José Isaac Mira Builes, resultaba lógico pensar que, así como obró Dolly, quien devolvió el bien, Gloria Emilse hiciera lo propio, y aunque que al final no se hizo, dado que, a la postre, se le entregó a su hija, corresponde definir a que título se le entregó, dado que las partes concuerdan en que no hubo pago del precio. En esa medida, se le entregó el dominio a la señora Mira Valencia, pero sin que ésta diera nada a cambio, de manera que se está en presencia de un contrato de donación; única explicación viable en tanto, si se tratara de perfeccionar una restitución del dominio al verdadero propietario, el contrato se había celebrado con el señor José Isaac Mira Builes o algún miembro de su familia, pero actuando en nombre de la sucesión, no a título personal.

En suma, nótese que hay serios indicios conducentes a que la compraventa no fue el contrato realmente celebrado por las partes, como que no se pagó el precio; además, se estimó que la demandante únicamente desde el punto

documental fue la propietaria del inmueble vinculado a este litigio y quiso devolverlo a quien se estimaba su verdadero dueño. Igualmente, la demandante no tenía necesidad de vender, ni el fundamento podía ser un divorcio, que hoy ni siquiera se ha iniciado.

Luego, la evidencia permite colegir que la compraventa es simulada, pero no es forma absoluta, dado que la tradición se colige verdadera y en esa medida ésta se habría presentado a título diferente, el cual, como se anunció, es el de donación, contrato que seguidamente se auscultará en torno de su legalidad.

4.- La validez de la donación y la necesidad de insinuación. Según determina el artículo 1443 del Código Civil, la donación es un acto jurídico por virtud del cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente, una parte de sus bienes a otra, actos que tienen una reglamentación específica, y en tratándose de inmuebles, se impone que cuando éstos superen los cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes requiere, para su eficacia, adelantar el correspondiente trámite de insinuación, el cual, a voces de la reforma introducida por el Decreto 1712 de 1989, puede surtirse ante los jueces o notarios, mediante acto público que debe estar incluido o hacer parte de la escritura pública que contenga la donación propiamente dicha.

Así las cosas, la insinuación de la donación en los casos en que es exigida, constituye una restricción real al contrato, cuyos requisitos los impone la señalada norma sustantiva, pues cuando se refiera a inmuebles y su valor comercial supere el mencionado, se constituye en uno de los requisitos *ab substantiam actus* del mismo, y su incumplimiento genera la nulidad.

Pues bien, los contratantes escogieron aparentar la celebración de una compraventa, cuando en realidad celebraron una donación, la cual, al ser oculta, careció de insinuación, la cual, conforme la citada norma sustancial introducida con el Decreto 1712 de 1989, era necesaria, *“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”*.

A tono con lo anterior, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC 5131 de 2020, exp.: 2004 00250, explicó:

“En efecto, con ese Decreto se autorizó que la insinuación -cuando ella fuera menester por exceder lo donado 50 s.m.l.m.v.- se efectuara ante notario, quien se encargaría de autorizar la donación cuando la misma proviniera del común acuerdo de los contratantes, fueran ellos capaces y no se contrariara con el acto jurídico ninguna disposición legal (artículo 1°). Se precisó, asimismo, que la petición (de autorización) se debía realizar personalmente por los interesados o por sus apoderados (art. 2°), y que la escritura pública de rigor, además de los requisitos que le son 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” (art. 3°, resaltado).

De manera que, en virtud de dicha reforma, se mantuvo la exigencia de la insinuación para ciertas donaciones (las que excedan de 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes), y se incorporaron algunos requisitos probatorios a anexarse en la respectiva escritura pública, en procura de salvaguardar los intereses del donante, pues con ellos, por ejemplo, se busca que el donante no quede sin los recursos indispensables para su adecuado sostenimiento, o evitar que los bienes a donar sean declarados por un valor inferior al que requiere insinuación.

Ahora bien, en relación con el citado artículo 3°, incluido lo relativo al avalúo comercial del bien objeto de donación, la Corte corroboró que allí se estaba en presencia de una exigencia probatoria, frente a la cual no se había instituido una tarifa legal.”

Por lo tanto, si en ejercicio de la libertad probatoria se cuenta, por ejemplo, con el avalúo catastral, el Juzgado puede corroborar el valor del fundo, en orden a verificar si era necesaria la insinuación y, en tal caso, definir sí, al omitirse un requisito legal, se está ante una donación viciada de nulidad absoluta, en los términos de los artículos 1741 y 1742 del Código Civil, porque ella es posible decretarla *“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...”* (art. 1741 ib.), y el requisito y formalidad para el negocio jurídico en cuestión, esto es, insinuación y escritura pública, se debía llevar a cabo atendiendo los designios de los artículos 1457⁸ y 1458 de la citada obra, con las modificaciones al último introducidas por el Decreto 1712 de 1989.

En este caso, se advierte que el predio objeto de venta tenía un avalúo comercial, para el momento de la compraventa, de \$246.877.763.00 (fl. 37, archivo 2), circunstancia que, desde lo preliminar, evidencia que la donación, más allá de

⁸ Según este precepto, *“No valdrá la donación entre vivos, de cualquier especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública, inscrita el competente registro de instrumentos públicos”.*

ser oculta, debía satisfacer el presupuesto de la insinuación. Como no se llevó a cabo, quizá por la maniobra encubierta, tal hecho no le da validez a la misma; al contrario, la donación se estima invalida absolutamente, en el exceso de los 50 SMLMV, lo que se declarará de ese modo.

IV. CONCLUSIÓN.

De conformidad con lo expuesto en precedencia, en el evento actual se impone declarar la simulación relativa de la compraventa contenida en la Escritura Pública 2519 de 18 de septiembre de 2015 de la Notaría Veintidós de Medellín, mediante la cual la señora Gloria Emilse Mira Builes dijo vender a la señora Adriana Patricia Mira Valencia el inmueble identificado con la M.I. 001-1121496 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, en cuanto a que lo realmente celebrado por las partes no fue la dicha compraventa, sino una donación del bien.

Igualmente, se declarará que el contrato verdadero, esto es, el de donación, está viciado de nulidad absoluta por falta de insinuación y, por consiguiente, se le declarará invalido en el exceso de 50 SMLMV.

Como consecuencia de lo anterior, se ordenará oficiar a la Oficina de Registro correspondiente para que efectúe las inscripciones de rigor, al tiempo que se exhortará a la mencionada Notaría para que realice las anotaciones pertinentes.

Finalmente, se ordenará levantar la inscripción de la demanda, dispuesta por el Juzgado, y no se impondrán costas en esta instancia, dado que la declaración de simulación relativa es oficiosa, al igual que la nulidad de la donación, todo lo cual supone que no hay una pretensión o una excepción triunfante.

V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que la compraventa contenida en la Escritura Pública 2519 de 18 de septiembre de 2015 de la Notaría Veintidós de Medellín, mediante la cual la señora Gloria Emilse Mira Builes dijo vender a la señora Adriana Patricia Mira Valencia el inmueble identificado con la M.I. 001-1121496 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, es simulada en cuanto a que lo realmente celebrado por las partes no fue la dicha compraventa, sino una donación del mismo bien.

SEGUNDO. DECLARAR que el contrato verdadero, esto es, el de donación, está viciado de nulidad absoluta por falta de insinuación y, por consiguiente, se le **DECLARA** invalido en el exceso de 50 SMLMV.

TERCERO. Como consecuencia de lo anterior, **SE ORDENA** oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur para que elimine la anotación relacionada con la compraventa y, en su lugar, anote que se trató de una donación, la cual es invalida en el exceso de 50 SMLMV.

Igualmente, **SE EXHORTA** a la mencionada Notaría para que realice las anotaciones pertinentes en dicha Escritura Pública.

CUARTO. SE ORDENA levantar la inscripción de la demanda, dispuesta por el Juzgado. Ofíciase por la Secretaría.

QUINTO. SIN COSTAS en esta instancia.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Mario Alberto Gomez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 010
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: **e8de29a9f66a52ffced7039df9984a87afa2ad012e70837e92c7b85dcc757f43**

Documento generado en 25/07/2022 08:37:23 AM

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