

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI SALA CIVIL

Magistrado Ponente: CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ

Santiago de Cali, dos de febrero de dos mil veintiuno.

Proceso: Verbal
Demandante: Fredia Isis Cadavid Valencia
Demandados: Sonia Janeth Ortiz Guerrero y otro
Radicación: 76001-31-03-005-2017-00176-01
Asunto: Apelación de Sentencia.

Sustentado el recurso de apelación interpuesto por la demandada, y vencido el respectivo término de traslado, procede el Tribunal, en atención a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, a dictar sentencia escrita a fin de resolver la alzada formulada contra la sentencia del 19 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali, dentro del proceso verbal adelantado por Fredia Isis Cadavid Valencia contra Sonia Janeth Ortiz Guerrero y Camilo Restrepo Ortiz.

ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA. Pidió la actora que se declare que [son] “simulado[s] en forma absoluta” el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 3643 del 31 de diciembre de 2014 de la Notaria Quinta de Cali, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-140841 de la Oficina de Registro de Cali; el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 0576 de fecha 08

de junio de 2012 de la Notaria 16 de Cali, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N°370-612052 de la Oficina de Registro de Cali, y el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 0575 del 08 de junio de 2012 de la Notaria 16 de Cali, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N°370-612051 de la Oficina de Registro de Cali. En consecuencia, pidió declarar que no existió ninguno de los mencionados contratos, y, por tanto, los inmuebles objeto de los mismos pertenecen a Antonio Fredy Cadavid Sánchez, a quien retorna la propiedad para todos los efectos legales, y se ordene a la demandada Sonia Janeth Ortiz Guerrero, como poseedora de mala fe, la restitución de los inmuebles enajenados y el pago de frutos civiles y costas procesales.

Como soporte fáctico de interés en lo que compete a la decisión de segunda instancia, afirmó la demandante ser hija única y legítima del señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez, quien falleció el 27 de Julio de 2015. Agregó que la señora Sonia Janeth Ortiz Guerrero, entró a trabajar en la casa del difunto como empleada doméstica, devengando un salario mínimo mensual desde hace aproximadamente 15 años, y esta “aprovechándose de la mala condición de salud física y psíquica del señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez”, logró que se llevara a cabo un “supuesto” contrato de compraventa a favor de su hijo menor Camilo Restrepo Ortiz sobre un inmueble “ubicado en la carrera 46B No. 38 A-47 apartamento 202 Edificio Castro de la ciudad de Cali, matrícula inmobiliaria 370-612052, con constitución de usufructo a favor de la señora Sonia Janeth Ortiz Guerrero, el precio que se pactó fue por la irrisoria suma de \$8.700.000, “que declara haberlos recibido del supuesto comprador”.

En las mismas condiciones, mediante escritura pública N°0575 se realiza un “supuesto contrato de compraventa” nuevamente a favor

del hijo de menor de la señora Sonia Janeth, del inmueble ubicado en la “carrera 46B N° 38 A-47 apartamento 201 Edificio Castro de la ciudad de Cali, matrícula inmobiliaria 370-612051, con constitución de usufructo en favor de Sonia Janeth Ortiz Guerrero, siendo el precio pactado para dicho negocio jurídico la irrisoria suma de \$8.300.000.

De igual forma, “aprovechándose de la mala condición de salud física y psíquica” del señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez quien figura como vendedor, se realiza un contrato de compraventa en favor de Sonia Janeth Ortiz Guerrero como compradora, del inmueble de habitación y residencia del señor Cadavid, ubicado en la Avenida 5 Norte No. 42-69 de la ciudad de Cali, matrícula inmobiliaria 370-140841, el precio pactado del supuesto negocio fue por la suma de \$218.152.000.

Los mencionados contratos de compraventa son simulados, “porque de una parte el comprador no pagó el precio, y de otra se pretendió encubrir una donación sin mediar insinuación.”

2. LA OPOSICIÓN. La señora Sonia Janeth Ortiz Guerrero en nombre propio y en representación de su menor hijo Camilo Restrepo Ortiz, a través de apoderado judicial se oponen a las pretensiones y sobre la base de que las ventas de los citados inmuebles fueron reales, excepcionaron: “PRINCIPIO DE BUENA FE DE MIS PODERDANTES SEÑORA SONIA JANETH ORTIZ GUERRERO Y CAMILO RESTREPO ORTIZ.”, “EL LLENO DE TODOS LOS REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA”, “CAPACIDAD DE LAS PARTES” y “LA INNOMINADA”.

Alegan que la señora Sonia Janeth no entró al inmueble del señor Antonio Fredy Cadavid en calidad de empleada doméstica, nunca existió un vínculo de empleador y empleadora, mucho menos

existió salario por dichas actividades, “simplemente llegó acogida como si fuera una hija en dicho hogar y así fue durante todo el tiempo desde su llegada, hasta el día del fallecimiento” del señor Cadavid, ocurrido a consecuencia de un acto de cateterismo cardiaco. Señalan que el trato de este para con la demandada fue de un padre a una hija, quien la educó hasta lograr su título en odontología y cursos de especialización. De otra parte, siempre hubo una persona contratada para desempeñar el servicio de empleada doméstica.

Respecto del inmueble ubicado en la Carrera 46 B N° 38 A-47 apto 202, quien aparece como anterior propietaria era la señora Sonia Janeth Ortiz hoy demandada tal como figura en la escritura pública N° 931 del 22 de agosto del 2000, quien posteriormente transfiere el derecho al señor Cadavid y en años posteriores le vende dicho inmueble al menor Camilo Restrepo Ortiz hijo de la hoy demandada mediante escritura pública N° 575 del 08 de junio del 2012; compraventa en la cual se pactaron la suma de \$20.000.000 los cuales fueron cancelados en efectivo al señor Fredy Antonio Cadavid tal como menciona la cláusula segunda de dicho instrumento.

Adicionaron que en ventas de inmuebles entre personas naturales nunca se estipula el valor real de la venta y se hace sobre el avalúo catastral para evitar gastos notariales y registrales. Por lo demás, la demandada siempre ha sido una persona de negocios además de su profesión de odontóloga, se ha dedicado a rentar capital mediante préstamos hipotecarios y de mutuo, de donde provienen gran parte de sus ingresos. Nunca fue su intención aprovecharse de quien fue un padre para ella, y al notario que corrió la escritura le correspondía hacer control de legalidad interrogando a la persona de edad avanzada con el fin de visualizar la condición mental y psíquica del vendedor a fin de evidenciar alguna anomalía y eso nunca sucedió, pues este se encontraba íntegro física, emocional y mentalmente.

Como se observa en la escritura pública N° 3643 del 31 de diciembre de 2014, existe como documento anexo un certificado médico en el cual se expresan las condiciones mentales y neurológicas íntegras y en perfectas condiciones del vendedor; además existe prueba irrefutable del pago del precio por parte de la compradora y recibidos por parte del vendedor como quedó plasmado en la **“cláusula tercera de dicha escritura pública** y como efectivamente hay copia del cheque de gerencia No. 6456112 por **valor de \$34.152.000**, del Banco AV VILLAS, más dinero en efectivo que al vendedor recibió por parte de la compradora por valor de **\$184.000.000 millones de pesos**, siendo así pagado la totalidad del precio de la venta al vendedor señor Cadavid Sánchez”.

3. LA SENTENCIA RECURRIDA. La juez *a quo* declaró no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada, y para acceder a las pretensiones de la parte actora, declaró la simulación absoluta de los contratos de compraventa materia de la litis, disponiendo que los inmuebles allí relacionados vuelvan a la masa sucesoral del causante Antonio Fredy Cadavid Sánchez, con la consecuente inscripción de la “demanda” (sic) en los folios de matrícula correspondientes.

Sobre la base de que la acción propuesta es la de simulación absoluta de la venta de unos bienes raíces, la juzgadora trajo a cuento jurisprudencia atinente a la forma en que los particulares en ejercicio de la autonomía de su voluntad, sin perjuicio de las normas de orden público, ejecutan actos jurídicos en donde se da apariencia de realidad a un negocio como si existiera, pese a que efectivamente no existe; o se reviste un acto jurídico con la apariencia de otro, esto es, se produce una distorsión entre la voluntad declarada y la voluntad real.

Luego se dio a la tarea de analizar los requisitos para la prosperidad de la citada acción, a saber: i) que se demuestre la existencia del contrato ficto, ii) que el demandante tenga derecho para proponer la acción y iii) que existan pruebas eficaces y conducentes para llevar al convencimiento sobre la ficción.

Descontada la existencia de los contratos atacados de simulación, conforme a las escrituras públicas obrantes en autos, el interés de la demandante lo encontró en su calidad de hija del enajenante señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez, ante la eventual sustracción de bienes llamados a integrar la sucesión de su padre, al paso que la prueba de la simulación ‘absoluta’ la extrajo de la contestación de la demanda, en donde se reconoció no haber cancelado el precio establecido en las escrituras públicas y en el interrogatorio de parte cuando la demandada afirmara que “..**cuando ya se adquirieron los 2 aptos él me ofreció a mí en calidad de pago por el tiempo que yo he estado con él. Es parte de mi trabajo, no es donación es producto de mi trabajo**”, con lo que confesó no haber cancelado el precio establecido por los inmuebles con matrícula No 370-612052 y 370-612051.

Respecto del bien con matrícula 370-140841 al interrogarse a la demandada sobre el pago de 183 millones de pesos en efectivo, respondió de forma poco creíble, escueta y evasiva, al decir, “yo la plata la he tenido **guardada en la casa**, nos han intentado robar, de vez en cuando tenía tarjetas de crédito”. Igualmente reseñó la juzgadora contradicción en lo declarado con lo dicho al contestar la demanda, cuando reconoce que el señor Cadavid colocó a su nombre dicho inmueble reservándose el usufructo, y que el abogado le dijo que parte del mismo le correspondía a la demandante. Además, se negó a responder la pregunta acerca de su capacidad económica, siendo su conducta calificada conforme a lo previsto en los artículos 241 y 242 del C. G del P., de donde concluyó que reconoció que no existió

el pago del precio establecido en las escrituras públicas de compraventa y en la contestación de la demanda, sino que estos bienes se los dejó el difunto en supuesto reconocimiento por los servicios que le prestó por años.

Frente al pago de la casa ubicada en el barrio La Flora donde se indicó haber pagado la suma de \$218.152.000,00, con cheque de gerencia por \$34.152.000,00 más dinero en efectivo por \$183.000.000,00, encontró que el cheque no fue girado por Sonia Janeth Ortiz sino por terceras personas en favor del señor Cadavid y se hizo el 23 de diciembre de 2014, no el día de la celebración de la compraventa. El dicho de las giradoras del título no fue objeto de ratificación en el proceso y además se desconoce el negocio causal entre ellas y la demandada.

La certificación del contador de la demandada no es suficiente para demostrar capacidad económica en la realización de los pagos de los precios indicados para los inmuebles, como tampoco fue reportado el egreso en la declaración de renta de los años 2012 y 2014, al paso que los testimonios recibidos fueron claros en indicar que, el querer de los simulantes fue colocar a nombre de Camilo Restrepo los apartamentos 201 y 202 y el usufructo a favor de la demandada, y en relación con la casa de La Flora su voluntad era dejar la nuda propiedad en cabeza de la demandada Sonia Janeth Ortiz, reservándose el usufructo el supuesto vendedor hasta su fallecimiento, sin que mediara pago alguno de precio.

Adicionó la falladora que los testigos no dieron cuenta del pago real y efectivo de los dineros anunciados, y los extractos de las cuentas bancarias del señor Cadavid y la señora Janeth, no acreditan movimientos relacionados con el aludido pago. Finalmente resaltó que la apoderada de la demandada en sus alegatos finales reconoció que esta llegó a la casa del señor Fredy como empleada, y frente al

pago del precio dijo que, si bien pagó un precio, “de pronto no el valor real”.

De todo lo anterior, más la prueba indiciaria que dedujo del vínculo laboral y fraternal entre Sonia Ortiz y Fredy Cadavid, la alta edad del vendedor, su mal estado de salud, el tiempo sospechoso en que se hicieron los negocios, el bajo precio de los inmuebles, la a quo encontró acreditado que los contratos de compraventa objeto del proceso “fueron absolutamente simulados”, ya que el querer de los simulantes correspondía a que los bienes pasarían unos a nombre del menor hijo de la demandada y a esta la nuda propiedad, con el usufructo en su favor, en detrimento de los derechos herenciales de la demandante.

4. LA APELACIÓN. La apoderada del extremo demandado señaló los siguientes reparos a la sentencia: i) Que de acuerdo con la Ley 1098 de 2006 el menor Camilo Restrepo Ortiz debió ser citado al proceso debido a que “en este proceso los derechos del menor Camilo, prevalecen sobre el derecho de la demandante y de su propia madre”. ii) Se viola el principio de congruencia establecido en el artículo 281 del C. G del P., ya que la parte demandante en los hechos señala que “la simulación esconde una donación, o sea que en los hechos de la demanda, basa su petición en una simulación relativa; en cambio, en la pretensión pide que se declare la simulación absoluta, cuando debió pedir la nulidad del contrato simulado por falta de insinuación, y tampoco pidió la nulidad del acto oculto. **La sentencia cae en esta trampa y se declara la simulación absoluta de manera incongruente**” (resaltó). De las pruebas obrantes en autos, aduce que “lo demostrado tal y como se observa fue una simulación relativa y no tendría por qué haberse declarado simulación absoluta en la sentencia.” (Subraya la Sala).

En similares términos, esto es, haciendo distinción entre la simulación absoluta y la simulación relativa, por la apelante se vino a hacer sustentación del recurso en esta instancia, en la oportunidad prevista para el efecto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, deprecando la revocatoria del fallo, en tanto, dice, “en el presente proceso estamos ante una simulación relativa, si de acción de simulación se trata”.

El apoderado judicial de la actora se pronunció frente a la alzada, para ratificarse en todos “los hechos y pretensiones” de la demanda, puesto que lo que se busca con ella es “demostrar la simulación absoluta, consistente en la venta de tres bienes inmuebles, cuando la realidad es que se realizaron unos traspasos ficticios”. A su juicio, los tres elementos que demuestran la simulación absoluta se encuentran acreditados en el proceso, a saber: 1.- que se demuestre la existencia del contrato; 2.- que la parte demandante tenga derecho para proponer la acción, y 3.- la prueba de la simulación, que se desprende del acervo probatorio recaudado.

Frente a lo alegado por su contraparte, dijo que el menor Camilo Restrepo Ortiz, siempre estuvo representado por su señora madre Sonia Janeth Ortiz Guerrero.

CONSIDERACIONES

1. Se ratifica ante todo la presencia de los presupuestos procesales que habilitan la adopción de decisión de fondo y, por lo demás, no se advierte irregularidad alguna que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado.

2. Sin olvidar que el contrato válidamente celebrado es ley para las partes, la doctrina ha construido la teoría de la simulación, ya que

dentro del régimen de la libertad de las convenciones nada impide la eficacia de los pactos secretos, siempre que no perjudiquen a terceros, pues en este caso la voluntad declarada está subordinada a la voluntad real o la intención que sustenta la realización de los actos jurídicos y que son causa de los mismos.

El acto jurídico simulado, fundamentado en el artículo 1766 del Código Civil, reproducido por el 254 del C. G. del P. y en el principio de la autonomía de la voluntad, es el que tiene una apariencia distinta al verdadero querer de las partes, bien porque éstas nunca quisieron realizar acto alguno o bien porque el acto materializado es diferente del que verdaderamente efectuaron. En el primer caso, se configura la simulación absoluta y, en el segundo, la relativa, porque el acto verdaderamente querido se oculta a terceros tras el velo de un acto distinto, por lo que la acción de simulación busca, en últimas, una declaración de prevalencia de la voluntad de las partes intervinientes.

La simulación es RELATIVA cuando se emplea para dar a un acto una apariencia que oculta o disimula su verdadero contenido, esta especie de simulación a la vez, se presenta especialmente en tres casos admitidos por la doctrina y la jurisprudencia, a saber:

De naturaleza del contrato, en donde existen dos actos jurídicos con contenido positivo cada uno: el simulado y el secreto. Ejemplo de esta clase de simulación son las compraventas que disfrazan una donación; lo que se disimula es la naturaleza del contrato. De contenido del contrato, se efectúa cuando tanto el acto secreto como el público o simulado son de una misma naturaleza, pero el público contiene cláusulas que no son sinceras o fechas antedatadas o posdatadas, ya sea porque en el público se estipula un precio más alto o más bajo al realmente convenido. De interposición de personas, denominada simulación relativa subjetiva, se realiza cuando se

transmiten 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 se transmite es otro que no figura como parte.

La simulación ABSOLUTA tiene lugar cuando los protagonistas no desean de ninguna manera la realización del convenio manifestado. Al respecto enseña la Corte:

“El negocio jurídico simulado puede presentarse bajo dos modalidades distintas que conducen a la clasificación general de la simulación en absoluta y relativa, a cada una de las cuales corresponde una estructura particular. Así, la simulación absoluta se realiza siempre que las partes, a tiempo que logran conseguir el propósito fundamental buscado por ellas de crear frente a terceros la apariencia de cierto acto jurídico y los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento de que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente. La declaración oculta tiene aquí, pues, el cometido de contradecir frontalmente y de manera total la pública, y a eso se reducen su contenido y su función. Mas como de todas maneras los presuntos contratantes han creado una apariencia llamada transitoria y exteriormente a prevalecer sobre la verdad íntima, por fuerza de esa sola circunstancia, aun sin necesidad de estipulación expresa al respecto, quedan obligados entre sí a llevar a cabo el acto o los actos necesarios para borrar esa falsa apariencia, y por ende, a colocar las cosas en el estado en que se encontraban al momento de fingir la negociación. Sólo en este último sentido, entonces, la simulación absoluta viene a establecer un vínculo jurídico entre quienes se sirven de ella.”¹.

3. Ahora bien, para la prosperidad de la acción, se requiere la presencia de los siguientes elementos: i) Que esté probado el contrato tildado de simulado; ii) Que quien demanda esté legitimado en la causa; iii) Que se demuestre plenamente la existencia de la simulación.

3.1. En cuanto al primer supuesto, valga aquí anotar que la escritura pública es el instrumento más idóneo para proclamar los actos jurídicos frente a terceros, por ello es utilizada con frecuencia para la simulación, porque constituye plena prueba y conserva toda su eficacia mientras no se demuestre lo contrario. Empero, el artículo

¹Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 21 de mayo de 1969.

1766 del Código Civil prevé que *"las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirá efectos contra terceros"*. De ahí, que estos de la misma manera que pueden acogerse al acto aparente, igualmente pueden, cuando el acto público los perjudica, atenerse a la convención privada e invocar simulación del primero para que pierda su eficacia jurídica, ya sea volviendo las cosas al estado que se hallaban antes del acto simulado, ora haciendo prevalecer el verdadero acuerdo eclipsado tras el velo de aquél.

En el caso que ocupa la atención de la Sala, en el paginario se encuentra la prueba de los contratos que se señalan como simulados. En efecto, obra copia auténtica de la escritura pública No. 3643 del 31 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría 5ª de Cali, mediante la cual se transfiere la nuda propiedad del predio con reserva de usufructo vitalicio, del inmueble casa de habitación, identificado con el folio inmobiliario 370-140841, del que era titular el señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez a favor de la señora Sonia Janeth Ortiz Guerrero, consignando en la cláusula 3ª que el precio de la compraventa de la nuda propiedad era de \$218.152.000,00 que el vendedor declaró haber recibido a satisfacción.

Igualmente, se arrimó copias auténticas de las escrituras públicas No. 575 del 8 de junio de 2012 y No. 576 de la misma fecha, otorgadas en la Notaría 16 de Cali, mediante las cuales el señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez transfiere la nuda propiedad en favor del menor Camilo Restrepo Ortiz y le otorga el derecho de usufructo, uso y habitación vitalicio a la señora Sonia Janeth Ortiz Guerrero, sobre los inmuebles ubicados en el municipio de Cali a los que corresponden las matrículas inmobiliarias 370-612051 y 370-612052, dejando constancia en la cláusula 3ª de cada instrumento que el

precio de la compraventa era de \$8'300.000,00 y \$8.700.000,00 respectivamente, que el vendedor declara recibidos del comprador.

3.2. En lo que concierne a la legitimación en la causa que debe existir en el actor, han enseñado la doctrina y jurisprudencia patrias que *"... el interés que se requiere para el ejercicio de la acción reside en que el actor sea titular de un derecho cierto y actual, cuya eficacia resulte perjudicada, también de modo cierto, por la situación anómala creada por la simulación"*²

Ello porque, como también precisara nuestro más alto Tribunal de la justicia ordinaria:

*"Por aplicación de los principios de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, el negocio jurídico con simulación, no es por esta mera circunstancia inválido ni ineficaz. En razón de aquellos postulados jurídicos, a los particulares les es permitido realizar su actividad económica escogiendo para ello los medios jurídicos lícitos que estimen más adecuados, y, por ende, alcanzar indirectamente lo que podrían directamente lograr. La simulación no es entonces, per se, causa de nulidad. Aunque toda simulación envuelve la idea de ocultamiento frente a terceros, en cuanto al aspecto ostensible del acto persigue mantener ignorada de éstos la verdad, eso sólo no permite considerarla como ilícita, porque fingir no significa necesariamente dañar. Pero es claro, y la observación tiene sólo valor en el campo de la práctica, que como la disimulación implica generalmente un tránsito hacia el daño, y es este el fin con el cual suele ser empleada, el negocio simulado está más propenso que cualquier otro a quedar afectado de ilicitud. Mas entonces será el daño que cause, lo que determinará la ilicitud del acto."*³

Se alega y prueba por la demandante ⁴, ser hija del señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez, quien aparece como presunto vendedor en los instrumentos que se censuran como simulados, en virtud de lo cual, se aduce legitimación para demandar tales negocios, por cuanto "lesionan sus derechos y recibe un perjuicio cierto y actual" con ocasión de los mismos. Por pasiva, han sido convocadas las personas en cuyo favor se hicieron los negocios jurídicos aludidos, y sorprende que en esta instancia se alegue por la demandada la presunta violación de la

² Guillermo Ospina Fernández. Teoría General del Contrato y de los demás actos o negocios jurídicos. Ed. Temis. 4ª Edición. Pág. 134.

³Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 21 de mayo de 1969.

⁴ Folios 4 a 6 cuaderno principal.

Ley de infancia y adolescencia en la protección de los derechos del menor Camilo Restrepo, cuando al contestar la demanda se afirmara de manera rotunda que frente a la suscripción de los contratos, este “fue representado legítimamente por su señora madre Sonia Janeth Ortiz Guerrero, quien tiene su representación legal para esta clase de actos, así las cosas dicha discapacidad fue debidamente saneada”.

3.3. Se ha sostenido hasta la saciedad que, como el acuerdo falso o aparente se teje con sigilo en las sombras, la prueba indiciaria se erige como idónea para develarlo, desde luego, sin descartar la prueba directa. Ha dicho la Corte que:

«(...) dada la naturaleza misma del negocio que se espera descubrir, caracterizado por haberse realizado en la privacidad de los contratantes y con la firme intención de que permaneciera oculto, es de esperarse que no se hayan dejado mayores vestigios de su existencia; de ahí la dificultad de demostrarlo mediante probanzas directas. No obstante, las máximas de la experiencia constituyen un mecanismo eficaz e irremplazable a fin de determinar la presencia de ese negocio secreto.

«La simulación –expresó FERRARA–, como divergencia psicológica que es de la intención de los declarantes, se substrahe a una prueba directa, y más bien se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél y circunstancias que lo acompañan. La prueba de la simulación es indirecta, de indicios, de conjeturas (per coniecturas, signa et urgentes suspiciones) y es la que verdaderamente hiere a fondo la simulación, porque la combate en el mismo terreno’ (...).

«Así las cosas, es a través de la inferencia indiciaria como el sentenciador puede, a partir de hechos debidamente comprobados y valorados como signos, arribar a conclusiones que no podrían jamás revelarse de no ser por la mediación del razonamiento humano. De ahí que a este tipo de prueba se le llame también circunstancial o indirecta, pues el juez no tiene ningún contacto sensible (empírico) con el hecho desconocido, pero sí con otros que únicamente el entendimiento humano puede ligar con el primero.

«Son entonces los testimonios, declaraciones, confesiones, documentos, o cualquier otro tipo de prueba directa, valorados en conjunto, lo que permitirá arribar –por medio de la inferencia indiciaria– al hecho desconocido pero cognoscible que quedó en la estricta intimidad de los contrayentes por propia voluntad»⁵.

⁵ CSJ. Civil. Sentencia de 5 de agosto de 2013, expediente 00103.

En este asunto es de verse que la demandante ha deprecado declaración de “simulación absoluta” de los contratos de compraventa, bajo la cardinal consideración de que tal simulación opera, **“porque de una parte el comprador no pagó el precio, y de otra se pretendió encubrir una donación sin mediar insinuación”**. En la sentencia opugnada la falladora declaró la “simulación absoluta”, teniendo como soporte axial que el precio de los bienes no se canceló, y que la misma demandada reconoció que dichos bienes se los dejó el vendedor, en supuesto reconocimiento por los servicios que le prestó durante varios años.

La apelante alega violación del principio de congruencia (artículo 281 del C.G del P.), en tanto en los hechos de la demanda se señala que la simulación esconde una donación, “o sea que ...basa su petición en una simulación relativa; en cambio en la pretensión pide que se declare la simulación absoluta. **La sentencia cae en esta trampa y se declara la simulación absoluta de manera incongruente**” (resaltó).

3.4. Conforme con el artículo 281 del C.G del P., la *«sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley»*.

Ha dicho la jurisprudencia que, cuando el juzgador se desentiende de las directrices mencionadas, incurre en un error de actividad, porque vulnera una norma que lo compele a asumir determinado comportamiento al momento de definir el pleito, *“Se trata, entonces, en el primer caso de un error de entendimiento del contenido de la demanda, mientras en el segundo, un yerro por invención o imaginación judicial, producto de la desatención o prescindencia de los hechos de la demanda”* (Sentencia de 27 de noviembre de 2000, expediente No.5529).

Así, aunque la recurrente insiste en que la parte demandante en los hechos señala “que la simulación esconde una donación, o sea que en los hechos de la demanda, basa su petición en una simulación relativa; en cambio en la pretensión pide que se declare la simulación absoluta”, y así se declaró en la sentencia, es incuestionable que frente a las directrices señaladas, en ningún yerro de actividad procesal se incurrió, *“porque en el evento de haberse declarado la simulación absoluta con fundamento en una causa petendi afín a la “simulación relativa”, el error sería de atribución jurídica y no de invención judicial”* (Sentencia de 25 de abril de 2005, expediente C-14115).

De esta forma, se está frente a un error del juzgador en la calificación jurídica de las cuestiones y de los hechos fijados en la demanda, y en tal caso, tiene dicho la Corte Suprema que, *“La polémica no sería de incongruencia ni de apreciación de la demanda o de su contestación. Envolvería un problema de pertinencia de normas, aplicación o inaplicación, o de su interpretación.”* (Sentencia SC 3729 de 23 de julio de 2020).

3.5. Acerca de lo perseguido en una acción de simulación relativa o absoluta, es claro que, por su naturaleza, en la acción civil donde se ejerzan se buscan objetivos distintos. Así, al paso que en la simulación absoluta como la voluntad de las partes no era realizar el negocio simulado, se debe perseguir la declaración de inexistencia del negocio; en la simulación relativa, como la voluntad real de las partes era realizar un negocio distinto al simulado, se debe perseguir que el juez declare cuál era el negocio real.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de febrero 8 de 1996, expediente 4380, lo ha expresado de la siguiente forma:

«Por lo tanto, pese a que el negocio reúna externamente las condiciones de validez, él no constituye ley para las partes, ya que la comedia no las ata, sino que la verdadera voluntad, la interna, es la llamada a regular sus relaciones, y es por eso que la ley ha consagrado la acción declarativa de simulación, a fin de permitir que los terceros o las partes que se vean afectados desfavorablemente por el acto aparente, puedan desenmascarar tales anomalías en defensa de sus intereses, y obtener el reconocimiento jurisdiccional de la verdad oculta. En ese orden de ideas, cuando de la absoluta se trata, lo que persigue el actor es la declaratoria de la inexistencia del acto aparente, mientras que en la relativa, lo que pretende es que la justicia defina o precise el negocio realmente celebrado, en cuanto a su naturaleza, a las condiciones del mismo o a las personas a quienes su eficacia realmente vincula.»

Si como en forma lapidaria se afirmara en la demanda en los hechos 9, 12 y 15, que “el comprador no pagó el precio, y de otra se pretendió encubrir una donación sin mediar insinuación”, se está frente al arquetipo de la simulación relativa, en donde sí existe un contenido negocial, aunque ocultado o disimulado tras una falsa declaración pública acerca de la naturaleza del negocio. Resulta entonces, un contrasentido que, frente a las compraventas así celebradas, se deprecara ser simuladas “en forma absoluta”, evento en el cual, los partícipes se encaminan a crear una apariencia engañosa de un negocio superficial, sin un contenido real, y por tanto el objetivo común propuesto es no producir entre ellos ninguno de los efectos jurídicos simulados.

La funcionaria a quo, pese a que de manera liminar encontró que “la acción propuesta por el demandante es la de simulación absoluta consistente en la venta unos (sic) bienes raíces cuando en realidad se trata de unos traspasos ficticios”⁶, en incursión de error en la calificación jurídica de los hechos, dio paso a la simulación absoluta, sin reparar que los argumentos que le daban pábulo,

⁶ Folio 556 Cdo principal.

conforme lo aducido en la demanda y a lo señalado en la misma sentencia, antes que no producir ningún efecto jurídico entre los contratantes, los colocaban en el interés cierto de celebrar las compraventas a fin de que los bienes pasaran efectivamente a nombre de la demandada y de su menor hijo.

4. El tema resulta en verdad pacífico para la recurrente, quien luego de hacer análisis de las pruebas recaudadas, conviene en sus escritos de apelación y sustentación de la alzada en que, si "...lo demostrado tal y como se observa fue una simulación relativa no tendría por qué haberse declarado simulación absoluta en la sentencia. Evidentemente se observa es una simulación relativa." De esta forma, descartada la incongruencia, corresponde a esta instancia hacer la pertinente subsunción de los parámetros fácticos y probatorios decantados en el proceso. En efecto, para la Corte Suprema, "el «(...) *tipo de juez técnico que reconoce el sistema procesal vigente en Colombia, que lo presume conocedor de la ley (...), le impone el deber de aplicar la que corresponda al caso concreto, haciendo un ejercicio adecuado de subsunción*»⁷. Así lo guían los principios "*narra mihi factum, dabo tibi ius*" e "*iura novit curia*". Por su virtud, los vacíos de adecuación típica o la equivocación de las partes, deben ser colmados o corregidos por los jueces. Precisamente, por ser estos, no los litigantes, quienes están llamados a definir el derecho en el caso controvertido."

Enseña la jurisprudencia que, en la apreciación del libelo incoativo del proceso, la «*torpe expresión de las ideas, per se, no puede ser motivo de rechazo del derecho suplicado cuando éste alcanza a percibirse en su intención y en la exposición que de los presupuestos fácticos hace el demandante en su demanda*»⁸. Con mayor razón, según en otra ocasión lo señaló, cuando la «*intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte*

⁷ CSJ. Civil. Cfr. Sentencias de 31 de octubre de 2001 (expediente 5906), 6 de julio de 2009 (radicado 00341) y 5 de mayo de 2014 (expediente 00181), entre otras.

⁸ CSJ. Civil. Sentencia de 16 de febrero de 1995 (expediente 4460). Doctrina reiterada en fallos de 18 de diciembre de 2012 (radicación 001769) y de 21 de junio de 2016 (expediente 00043), entre otras muchas.

petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho»⁹. Y en garantía de los principios de libre acceso a la administración de justicia o tutela judicial efectiva y la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, bastiones del Estado Constitucional y social de derecho, en la citada sentencia SC 3729 de 23 de julio de 2020, dijo que:

“Por ello, esta Corte de tiempo atrás se ha opuesto a criterios restrictivos, por ejemplo, si, en materia de responsabilidad la víctima demanda equivocadamente bajo la cuerda de la extracontractual, debiendo seguir el curso de la contractual, compete al juez interpretar las circunstancias en causa, para resolver el fondo de la controversia otorgando el derecho de acuerdo a los hechos probados a quien corresponda y no arrojarse en fórmulas estériles para subyugar el derecho material. Ha acontecido, otro tanto, en el ámbito de la simulación edificada en nuestro sistema jurídico el marco del art. 1766 del C. C., de modo que el juez debe superar los equívocos en la formulación de la pretensión, para buscar el sentido de lo realmente querido, escrutando desde lo fáctico cuál es el tipo de simulación buscada, al margen de su nomenclatura, si absoluta o relativa, con independencia de los yerros de las partes, por cuanto la tarea del juez constitucional no es atarse a formulismos muchas veces vacuos, prescindiendo de auscultar qué es cuanto realmente se halla ventilado y probado para hacer justicia.”

4.1. En esta tarea, se tiene que en el proceso quedó probado de manera indiciaria, documental y de la misma conducta procesal de la demandada Sonia Janeth Ortiz, la simulación relativa de los contratos, como se deriva de las consideraciones de la a quo, en cuanto que entre la citada compradora y el señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez, “existió el acuerdo antes del fallecimiento del vendedor, de traspasar los inmuebles a título gratuito, y sin mediar donación ante la ausencia del elemento de la insinuación, a favor de

⁹ CSJ. Civil. Sentencias de 23 de octubre de 2004 (radicado 7279), de 19 de septiembre de 2009 (expediente 00318), y de 17 de octubre de 2014 (radicado 5923), entre otras muchas.

los compradores, cobijando su querer con el ropaje de unas compraventas que no se configuraron”.

En efecto, desde la misma contestación del libelo la juzgadora encontró serias dudas acerca del pago efectivo del precio anunciado, en cuanto a los montos efectivamente cancelados, según se informara mayores de los consignados en las escrituras de compraventa, cuando se dice que por los apartamentos con matrículas 370-612051 y 370-612052 se pagó \$20.000.000 por cada uno, para más adelante en interrogatorio señalar que “cuando ya se adquirieron los dos apartamentos él me los ofreció a mí en calidad de pago por el tiempo que yo he estado con él, porque él siempre me ha remunerado y yo siempre he estado con él. Es parte de mi trabajo, no es donación es producto de mi trabajo... nosotros éramos uno solo”.

Más adelante al preguntársele por el paradero del capital que pudo haber dejado a su muerte su mentor, quien fue “más que un padre para mí”, adujo ser un tema íntimo por lo que habría que preguntárselo a él, precisando que “él siempre veía que mi parte económica siempre estuviera bien, porque yo era la persona de la cual lo estaba cuidando, de la cual estaba a su servicio y eso él me remuneraba con todo lo que tenía de sus partes de la parte económica de él.” Resaltó igualmente la forma en que el difunto vendedor “adoraba” a su hijo Camilo y que los tres formaban una familia. Tampoco resultó creíble la versión de la demandada, odontóloga de profesión, acerca del pago de \$183.000.000 por el inmueble con matrícula 370-140841, al aseverar sin más que “yo la plata la he tenido guardada en la casa...”, bajo el pretexto de ser desconfiada y no tenerles confianza a los bancos, pese a haber aseverado previamente que los vecinos los veían como los prestamistas y haber sido víctima de hurto.

A lo anterior se agrega que el señor Cadavid le cedió a la demandada las hipotecas que tenía a su favor, según sus palabras “para que me sostuviera, porque yo había estado con él durante más de 20 años. Lo de él me lo cedió a mí, para que yo me sostuviera”. Al preguntársele a la señora Sonia Janeth, sobre el promedio de ingresos mensuales y su concepto para los años 2014 y 2015, de manera frontal se negó a responder diciendo: “Paso, no respondo esa pregunta”, y al conminársele a contestar señaló la suma de tres millones, de lo devengado de las hipotecas, pero que lo tenía que verificar con el contador.

Finalmente, al ponerse de presente las sumas que aproximadamente el señor Cadavid le habría cedido o entregado los dos últimos años de su vida, respondió: “hemos hecho entre los dos transacciones, hemos hecho ahorros y todo ha sido ayuda de él, lo que soy hoy por hoy, todo ha sido a raíz de él, y si fue la voluntad de él, de la persona, que él me hizo a mí, es que yo todo lo que soy, soy su obra de arte, yo no tengo porqué responder más preguntas, porque todo ha sido, aquí estoy en el lugar todo por él, porque él me hizo, me instruyó.... Lo que yo tengo, todo ha sido fruto de Antonio Fredy Cadavid Sánchez.”

Lo anterior dio pábulo para que la a quo calificara la conducta procesal de la accionada a la luz de los artículos 241 y 242 del C. G. del P., en hermenéutica que avala la Sala, a lo cual se agrega que el cheque por \$34.152.000 con el que se pretendió acreditar el pago de \$183.000.000, resultó ser girado en favor del señor Cadavid con antelación a la celebración de la compraventa no por la demandada sino por Julie Andrea Naranjo y María del Rosario Truque, y tampoco se dio cuenta de negocio causal entre las giradoras y la aquí demandada.

En estrictez, nada de lo anterior es controvertido por la recurrente, como tampoco las inferencias que la a quo despuntara en torno de la certificación expedida por el contador Rosendo Barragán, y de las declaraciones de renta de la señora Sonia Janeth, según las cuales no son suficientes para acreditar su capacidad económica para adquirir los inmuebles. A esta instancia se vino, ante todo, a alegar violación del principio de congruencia, tema ya abordado y resuelto por la Sala, y a señalar que de acuerdo con las versiones de los testigos José Bonet (parte demandante), María Idalba Restrepo (parte demandada) y de “las mismas respuestas dadas por las partes en sus interrogatorios...se puede demostrar que estamos si de simulación se trata, ante una SIMULACIÓN RELATIVA”, y no tendría por qué haberse declarado simulación absoluta. Sin ambages concluye que “en el presente proceso estamos evidentemente ante una simulación relativa”.¹⁰

4.2. Establecido lo anterior, cumple memorar que al tenor del artículo 1458 del Código Civil “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”.

Aspecto sobre el cual, la jurisprudencia ha señalado que “la satisfacción del condicionamiento de la insinuación consagrado en el artículo 1458 del Código Civil, modificado por el artículo 1° del Decreto 1712 de 1989, para los eventos allí previstos, constituye una especial carga, que de omitirse, le resta eficacia a ese acto jurídico en lo que supere los 50 salarios mínimos legales mensuales, precisamente porque en esas condiciones se estaría pretermitiendo un requisito necesario para que el acto surta plenos efectos, falencia sancionada

¹⁰ Folio 575 Cdno principal.

con nulidad, a la luz del artículo 1740 del Código Civil” (CSJ Cas. Civ., sentencia de 19 de marzo de 2019, radicado 2007-00618-02).

Esto es, “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”, interpretación que “en ninguna forma se opone a lo dispuesto por el artículo 1740 del código civil, según el cual «es nulo todo acto o contrato al que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes»; 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” (CSJ Cas. Civ., sentencia de 24 de noviembre de 2010, radicado 1997-15076-01).

En virtud de lo anterior, amén de modificarse la sentencia para declarar la simulación relativa de los contratos instrumentados en las escrituras públicas 3643 del 31 de diciembre de 2014, de la Notaría 5ª de Cali; 575 y 576 del 8 de junio de 2012, ambas de la Notaría 16 de Cali, por contener realmente una donación y no una compraventa, habrá de adicionarse el fallo apelado para declarar válida esa donación solo hasta la suma de 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes para la época en que se realizaron los referidos negocios jurídicos, y nula en lo que corresponda al exceso, si lo hubiere, ante la ausencia de la insinuación exigida por el ordenamiento positivo.

En ese sentido, en orden a determinar el límite que hace necesaria la insinuación, el referente del cual ha de partir la Sala es del valor comercial de los bienes donados, pues de conformidad con “el artículo 3º del decreto 1712 de 1989, para la donación debe tenerse presente, entre otros aspectos, ‘la prueba fehaciente del valor comercial del bien’, es decir,

que con el fin de verificar si la donación requiere de insinuación, su valía debe surgir del precio que los activos involucrados tienen en el mercado” (CSJ Cas. Civ., sentencia de 13 de abril de 2018).

Pese a que la demandante frente a cada uno de los contratos resaltó que “se pretendió encubrir una donación sin mediar insinuación”, no enfiló prueba alguna para determinar la cuantía que en exceso de lo permitido conllevaba la nulidad por falta de insinuación, y en tal sentido el Tribunal se acoge a los derroteros que sobre el avalúo de inmuebles consagra la ley procesal civil, para de esta forma tener conforme con lo previsto en el artículo 444 núm. 4 del C. G. del P., que el precio de los inmuebles involucrados debió ser de por lo menos su avalúo catastral incrementado en un 50%.

De esta forma, para el inmueble con matrícula inmobiliaria 370-140841 a folio 19 del cuaderno principal obra documento que señala que para la fecha de celebración del contrato (31 de diciembre de 2014), su avalúo catastral era de \$218.151.556, luego para esa data su valor era de \$327.227.334, de donde con un SMMLV para ese año de \$616.027, todo lo que exceda de 50 SMMLV, esto es, \$30.801.350 es nulo por falta de insinuación, siendo válida la donación hasta esa suma. Conforme con lo anterior, la donación que se hizo en favor de Sonia Janeth Ortiz Guerrero por parte del señor Antonio Fredy Cadavid Sánchez, debe subsistir en la suma de \$30.801.350 que equivale al 9.41 % y declárase inválida en el excedente, esto es, en la suma de \$296.425.984, que corresponde al 90.59% del derecho de dominio del inmueble que habrá de restituirse por la demandada a la sucesión de Antonio Fredy Cadavid Sánchez. Nada hay que agregar en relación con el usufructo constituido en la citada escritura pública 3643 del 31 de diciembre de 2014 de la Notaría 5 de esta ciudad, por cuanto, a la muerte del usufructuario, la nuda propiedad que hasta ese momento detentaba la demandada, se consolidó como propiedad

plena (art 824 del C.C.), misma que en la extensión arriba señalada deberá ser restituida a la masa sucesoral, en razón de la simulación que aquí se declara.

Frente al inmueble con matrícula inmobiliaria 370-612052, a folio 36 vuelto obra documento que da fe de que el avalúo catastral para la fecha del contrato (8 de junio de 2012), era de \$8.675.000, que incrementado en la proporción legal determina su valor en la suma de \$13.012.500. Como el SMLMV de esa calenda era de \$566.700, el margen de 50 SMLMV hasta donde la ley no exige autorización asciende hasta la suma de \$28.335.000. De esta forma la Sala advierte que en este caso la insinuación o autorización no era exigible para el perfeccionamiento de la donación y demás actos dispositivos, que por la cuantía permitida abarca la totalidad del bien.

Lo mismo sucede con el inmueble de matrícula inmobiliaria 370-612051, en donde frente a un avalúo catastral para la fecha del contrato (junio 8 de 2012) de \$8.222.000 indicado a folio 27 vto, al aplicarse los mismos parámetros arriba citados, se llega a la conclusión de la legalidad de la donación y demás pactos accesorios, en lo que corresponde a la totalidad del bien.

4.3. En punto a las restituciones mutuas, aspecto que resulta de obligatorio pronunciamiento a voces del artículo 1746 del Código Civil, ha de señalarse que aquí no hay lugar al reconocimiento de frutos ni mejoras.

Lo anterior, por cuanto el artículo 206 del C. G. del P. dispone que **“quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente,** discriminando cada

uno de los conceptos. Dicho juramento hará prueba de sus montos mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo...”.

Es de verse que el juramento estimatorio de los perjuicios, más que una carga procesal, se erige en el nuevo régimen procesal como un requisito de la demanda, constituyendo por antonomasia un ‘medio de prueba obligatorio’ que determina el *quantum* de los perjuicios de carácter patrimonial que debe realizar la parte que pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras.

En el escrito de demanda, la actora se sustrajo del cumplimiento de este requisito, pues lo único que allí se peticiónó de forma genérica fue condenar a la demandada al pago de sus frutos civiles, sin efectuar estimación alguna respecto al valor que consideraba se le debían restituir. A su vez, la demandada tampoco elevó ninguna reclamación en torno a mejoras.

En ese escenario, ante la ausencia de elementos de juicio que permitan determinar su monto, nada se dispondrá en la parte resolutive sobre tales restituciones.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, MODIFICA la sentencia que el 19 de noviembre de 2019 profirió el Juzgado Quinto Civil del Circuito de esta ciudad, cuya parte resolutive quedará de la siguiente forma:

PRIMERO.- Declarar no probadas las excepciones propuestas por el extremo demandado, y, en consecuencia, **DECLARAR LA**

SIMULACIÓN RELATIVA, del contrato de compraventa instrumentado en la escritura pública No 3643 del 31 de diciembre de 2014, de la Notaría 5ª de Cali, que recayó sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No 370-140841, conservando validez la donación que allí se anida, en el porcentaje equivalente a cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (50 SMMLV) para el año 2014 y nula en el exceso.

En consecuencia, la demandada donataria Sonia Janeth Ortiz Guerrero conservará una cuota parte equivalente al 9.41% del inmueble citado, y a su vez, deberá restituir la cuota parte equivalente al 90.59% del mismo bien, al acervo hereditario de Antonio Fredy Cadavid Sánchez.

Las limitaciones al dominio constituidas por la donataria sobre el referido inmueble, conservarán validez sobre la proporción de los derechos que esta conserva en el mismo.

SEGUNDO. - Ordenar la cancelación parcial del negocio contenido en la citada escritura pública 3643 del 31 de diciembre de 2014, corrida en la Notaría 5ª de Cali, en cuanto al porcentaje de propiedad (90.59%) que queda a favor del acervo hereditario de Antonio Fredy Cadavid Sánchez y se tome nota al margen de la señalada escritura. Inscríbase lo aquí resuelto en el folio de matrícula inmobiliaria 370-140841, para que se tome nota de los porcentajes de propiedad antes referidos.

TERCERO.- DECLARAR LA SIMULACIÓN RELATIVA de los contratos de compraventa instrumentados en las escrituras públicas 575 y 576 del 8 de junio de 2012, ambas de la Notaría 16 de Cali, que recaen sobre los inmuebles con matrícula inmobiliaria números 370-612051 y 370-612052 respectivamente, conservando validez el acto

oculto de donación y demás accesorios que de tales instrumentos emerge, en cuantía equivalente a cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (50 SMMLV) para el año 2012, que por su monto abarca la totalidad de los bienes allí involucrados.

CUARTO. - ORDENAR que se registre esta sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, y en el protocolo de las notarías correspondientes. Ofíciense.

QUINTO. - CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas de primer grado, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

SEXTO. - ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciense.

SEPTIMO. - Sin costas en esta instancia. Remítase el expediente a la oficina de origen.

NOTIFÍQUESE,



CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ
Magistrado Ponente



HOMERO MORA INSUASTY
Magistrado

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hernando Rodríguez Mesa', written in a cursive style.

HERNANDO RODRIGUEZ MESA
Magistrado