



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Radicación n°.	05001-31-03-010-2020-00164-00.
Proceso.	Verbal.
Demandante.	Inversiones Betancur Bolívar S.A., en liquidación, y otro.
Demandados.	Sebastián Betancur Pineda y otros.
Decisión.	Declara simulación absoluta y niega prescripción extintiva.
Temas.	Presupuestos de la simulación absoluta. prueba por indicios. / La demanda interrumpió prescripción extintiva de la acción de prevalencia.
Sentencia n°.	SC-220.

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 Inversiones Betancur Bolívar S.A., en liquidación, y Álvaro Betancur Bolívar frente a Sebastián Betancur Pineda, Luz Marcela Salazar Betancur y Rafael Lara Matarín.

II. ANTECEDENTES.

1.- SÍNTESIS DE LA DEMANDA.

1.1. LA PRETENSIÓN. Mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2020, la sociedad Inversiones Betancur Bolívar S.A., en liquidación, y el señor Álvaro Betancur Bolívar demandaron al señor Sebastián Betancur Pineda, a la señora Luz Marcela Salazar Betancur y al señor Rafael Lara Matarín, pretendiendo se declarara *“que es absolutamente simulada la venta de la nuda propiedad efectuada mediante escritura pública número 1654 de 2004 de la Notaría Sexta de Medellín entre INVERSIONES BETANCUR BOLIVAR S.A. y SEBASTIAN BETANCUR PINEDA sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 001 – 505844 y 001 – 500698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.”*

De forma subsidiaria, solicitaron *“se declare que es relativamente simulada la venta de la nuda propiedad”* ya referida, *“en cuanto se refiere al comprador, siendo el verdadero adquirente el señor ALVARO BETANCUR BOLIVAR”*. Y en forma consecucional, reclamaron que se ordenara *“a las notarías correspondientes y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur la cancelación de los siguientes actos jurídicos, instrumentos públicos, y anotaciones:*

- Actos de compraventa de la nuda propiedad contenidos en la escritura Pública 1654 del 20 de noviembre de 2004 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Medellín registrados en la anotación 009 del folio de matrícula inmobiliaria 001 – 505844 y en la anotación 012 del folio 001 – 500698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

- Actos de cancelación de usufructo contenidos en la escritura Pública 1288 del 24 de abril de 2008 otorgada en la Notaría 17 del Círculo de Medellín registrados en la anotación 010 del folio de matrícula inmobiliaria 001 – 505844 y en la anotación 013 del folio 001 – 500698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

- Actos de compraventa de la nuda propiedad contenidos en escritura Pública 1457 del 19 de mayo de 2010 otorgada en la Notaría 17 del Círculo de Medellín registrados en la anotación 011 del folio de matrícula inmobiliaria 001 – 505844 y en la anotación 014 del folio 001 – 500698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

- Actos de cancelación de usufructo y compraventa contenidos en escritura Pública 1828 del 21 de junio de 2010 otorgada en la Notaría 17 del Círculo de Medellín registrados en las anotaciones 012 y 013 del folio de matrícula inmobiliaria 001 – 505844 y en las anotaciones 015 y 016 del folio 001 – 500698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

- El acto jurídico de compraventa efectuado de LUZ MARCELA SALAZAR BETANCUR a RAFAEL LARA MATARIN realizado mediante Escritura Pública 4149 del 27 de julio de 2010 otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Medellín registrada en la anotación 015 del folio de matrícula inmobiliaria 001 – 505844 y en la anotación 018 del folio 001 – 500698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.”

Del mismo modo, pretendieron *“mantener vigente el acto jurídico de actualización de nomenclatura efectuada por LUZ MARCELA SALAZAR BETANCUR”*, al igual que *“el acto jurídico de constitución de hipoteca efectuada de RAFAEL LARA MATARIN al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. BANCO BBVA COLOMBIA”*, y, por último, solicitaron *“condenar en costas a quienes se opongan a las pretensiones de esta demanda.”*

1.2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS. Después de relacionar el título mediante el cual la sociedad demandante adquirió el dominio de los inmuebles relacionados en esta causa, aunque con usufructo a la señora María Eustolia Bolívar de Betancur, relataron que *“mediante escritura 1654 del 20 de noviembre de 2004 de la Notaría Sexta del Círculo de Medellín, se dijo que INVERSIONES BETANCUR BOLÍVAR S.A. transfiere a título de venta a SEBASTIÁN BETANCUR PINEDA, los derechos de nuda propiedad que tiene sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 001 – 505844 y 001 – 500698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.”*, lo cual, se dijo, *“se hacía por \$102 505.000 que la vendedora declaraba tener recibidos a entera satisfacción”*.

Ese precio, continuaron, fue irrisorio, en tanto obedece al avalúo catastral, y no fue pagado por el supuesto comprador, ni por su madre, que lo representaba, a lo cual agregaron que los inmuebles no fueron entregados, pese a lo que decía el instrumento, *“ya que la señora LILIANA PINEDA se desempeñó simplemente como administradora de ellos, rindiendo cuentas a ALVARO BETANCUR PINEDA, quien se encontraba en Estados Unidos.”*, y, pese a ello, *“era quien manejaba realmente la sociedad y le inyectaba de su propio patrimonio el dinero necesario para sus operaciones.”*

El móvil de la supuesta mascarada, según la demanda, fue proteger los inmuebles *“de otros hijos de MARIA EUSTOLIA BOLIVAR DE BETANCUR y hermanos de ALVARO BETANCUR BOLIVAR, que también tenían relación con la sociedad INVERSIONES BETANCUR BOLIVAR S.A., sin que existiera ánimo de venta ni de compra en ninguna de las partes”*.

Tras el fallecimiento de la señora MARIA EUSTOLIA BOLIVAR DE BETANCUR, adujeron, *“SEBASTIÁN BETANCUR PINEDA, siendo ya mayor de edad, de forma oculta y sin informar a su padre ALVARO BETANCUR BOLIVAR, debido a una pelea que tuvieron el 18 de abril de 2008, canceló el usufructo que se encontraba constituido a favor de su abuela MARIA EUSTOLIA BOLIVAR DE BETANCUR, sobre los dos inmuebles objeto de este proceso”*.

No obstante, lo anterior, señalaron que *“durante todo este tiempo, ALVARO BETANCUR BOLIVAR, desde su residencia en Estados Unidos, estuvo tratando de vender los inmuebles, siendo la persona que pagaba todos sus gastos como*

facturas, cuotas de administración, arreglos y resolvía cualquier inconveniente que existiera”.

Posteriormente, describieron la venta gestada con el señor Lara Matarín, la cual requirió *“de un poder para poder realizar la venta de los inmuebles. ... Lo anterior, porque SEBASTIÁN BETANCUR PINEDA siempre tuvo conocimiento, plena conciencia y aceptó que su padre, como representante de la sociedad INVERSIONES BETANCUR BOLIVAR S.A., fuera verdadero dueño no inscrito de los inmuebles, mientras que se encontraban a nombre de SEBASTIAN BETANCUR PINEDA, sin que este tuviera algún tipo de derecho sobre ellos.”*

En esa medida, *“sin saber que el poder entregado por su hijo se encontraba adulterado, mediante escritura pública 1457 del 19 de mayo de 2010 de la Notaría 17 de Medellín se efectuó compraventa de la nuda propiedad por parte de SEBASTIÁN BETANCUR PINEDA a ALVARO BETANCUR BOLIVAR de los inmuebles objeto de este proceso”. Incluso, mediante la misma escritura 1828 de 2010 de la Notaría 17 de Medellín, “con el fin de que posteriormente se realizara el traspaso de los inmuebles a RAFAEL LARA MATARIN, sin que existiera pago de dinero ni entrega de los inmuebles, ALVARO BETANCUR BOLIVAR transfiere a título de venta los dos bienes objeto de este proceso a LUZ MARCELA SALAZAR BETANCUR”.*

Describieron lo relacionado con la denuncia penal, presentada por el señor Sebastián contra el señor Álvaro, y expusieron que *“cumpliendo las instrucciones brindadas por ALVARO BETANCUR BOLIVAR, LUZ MARCELA SALAZAR BETANCUR transfirió a título de venta a RAFAEL LARA MATARIN los inmuebles objeto de este proceso. 33. Mediante el mismo instrumento público, RAFAEL LARA MATARIN constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. BBVA COLOMBIA”.*

2. RESUMEN DE LA RÉPLICA.

2.1 CONTESTACIÓN A LOS HECHOS. La señora Luz Marcela Salazar Betancur no contestó la demanda, mientras que el señor Rafael Lara Matarín se presentó como un auténtico comprador, que siempre actuó de buena fe.

A su vez, en suma, el señor Sebastián Betancur Pineda arguyó frente al negocio demandado, que lo informado *“tanto su padre como su abuela, la señora MARIA EUSTOLIA BOLIVAR DE BETANCUR, quien era también accionista en la sociedad INVERSIONES BETANCUR BOLIVAR S.A. “EN LIQUIDACIÓN”, era que el inmueble se iba a poner a su nombre con el fin de hiciera parte de su patrimonio y pudiera ayudar a garantizar su futuro económico.”*

2.2. EXCEPCIONES. El señor Lara Matarín alegó haber actuado de buena fe y haber hecho mejoras en los inmuebles vinculados en este litigio, las que debían serle reconocidas y apuntó, que mientras tanto ejercería derecho de retención.

Por su parte, el señor Sebastián Betancur alegó las defensas de prescripción extintiva, y temeridad y mala fe de los actores.

3. LA AUDIENCIA DE ORALIDAD. 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.

1. 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 , 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

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.

clase de pretensión, los que deben ser acreditados para que de ese modo se deleve 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 partícipes; y, el propósito de engañar a terceros, constituyen la simulación, ya absoluta, ora relativa.

2.2. Presupuestos de la simulación. Para la configuración de la simulación o, lo que es lo mismo, para la prosperidad de la acción de prevalencia, en cualquiera de sus variables, 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 edifica, 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

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.

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 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. Con 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 comunión, 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 de la nuda propiedad, contenido en la Escritura Pública 1654 de 20 de noviembre de 2004, de la Notaría Sexta de Medellín, mediante la cual Inversiones Betancur Bolívar S.A. dijo vender a Sebastián Betancur Pineda la nuda propiedad de los inmuebles identificados con la M.I. 001-505844 y 001-500698, ambos 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 sus hermanos, también socios de dicha empresa, alcanzaran algún derecho sobre las mismas heredades.

En cambio, el demandado aludió a que dichos derechos le pertenecen a él, pero no adquiridos a título de compraventa, sino a título de donación por parte de su abuela, quien se los habría regalado, aunque en la audiencia inicial expuso que el donante era, en realidad, su padre Álvaro Betancur Bolívar.

3.2. Lo probado. Preliminarmente se advierte que las partes, en sus versiones, coinciden en que el contrato de compraventa demandado no era real, esto es, no era un negocio verdadero, amén que discrepan en la clase de simulación generada, dado que, para el pretensor, la simulación es absoluta en tanto no había ninguna intención negocial, mientras que, para el encausado Betancur Pineda, la compraventa encubría una donación, por lo cual la simulación sería relativa.

Sin embargo, ¿cuál de las dos versiones se logró acreditar?

Inicialmente, reparemos en que el contrato primeramente cuestionado fue celebrado entre padre e hijo, cuando éste era menor de edad y, al parecer, sin recursos económicos, circunstancias que corroboraría la simulación, pero ello no respondería el interrogante formulado.

La pregunta se decantaría a través de otros indicios, tales como la cambiante versión del codemandado Sebastián Betancur Pineda, que en un primer momento señaló a su abuela de ser donataria y posteriormente a su padre. Empero, no se señaló a la empresa Inversiones Betancur Bolívar S.A., hoy en liquidación, como donataria, sino a su abuela, como persona natural, pero ésta, así lo hubiese querido, no habría podido donar derechos de nuda propiedad sobre los citados bienes, dado que ella apenas tenía el usufructo de los mismos, no la nuda propiedad transferida.

Y si el donatario hubiera sido su padre Álvaro Betancur Bolívar, su actitud posterior denota lo contrario, es decir, que nunca quiso transferir la nuda propiedad de los inmuebles. Tanto es así que buscó recuperar el dominio pleno de estos, en orden a venderlos posteriormente, lo cual se aleja del comportamiento de quien inicialmente los había donado.

Igualmente, si bien Sebastián Betancur Pineda, al levantar el usufruto y al denunciar penalmente a su padre, pareció ser un genuino adquirente, que defendía su dominio, al final enseñó lo contrario, pues luego de conocer la intención de venta de su padre terminó devolviéndole un dinero al comprador que había negociado con su progenitor, en lugar de dirigir completamente el negocio, si era real, como lo expone, su condición de dueño.

Más todavía, el hecho de que el señor Álvaro Betancur Bolívar se ocupara de los gastos de los inmuebles denota que no hubo intención comercial y aunque se haga ver esos costos como parte de la obligación alimentaria, a la postre no se allegó evidencia de la suma de alimentos acordada y, lo cierto es que, la mala relación entre Álvaro Betancur Bolívar y su hijo Sebastián Betancur Pineda, indicaría que la asunción de dichos rubros estaría al margen de una prestación alimentaria, lo cual se resalta aun más si se considera que Sebastián jamás arguyó que él pagara, así fuera con recursos de su ascendiente, algo propio de quien es un auténtico propietario.

Ahora bien, como el señor Rafael Lara Matarín negoció el precio y los demás detalles de la posterior venta con el señor Betancur Bolívar, es evidente que éste se presentó como el dueño y vendedor, y aunque conoció a Sebastián, al final no hay indicio alguno que permita colegir que aquel conocía el entramado familiar y que, por tanto, hubiera comprado conociendo que los títulos antecedentes, en especial, el demandado en la primera pretensión, era simulado. Al contrario, los testigos Juan Mauricio Gutiérrez, Sergio Arango Hoyos, Alvin García Chávez e Ibón Santos Dieguez lo señalan de ser un genuino comprador de unos bienes ofrecidos, para lo cual, incluso, recurrió a un préstamo bancario.

Lo anterior conduce a que Rafael Lara Matarín es un tercero de buena fe y genuino adquirente, quien, por lo tanto, no puede verse afectado con las resultas de este proceso, de suerte que su título, al menos en lo civil, resulta intocable.

Por otra parte, los demás títulos demandados no resultan simulados porque la intención del señor Álvaro siempre había sido la de ser el propietario de los bienes, al menos hasta que los vendió, por interpuesta persona, además, al señor Lara Matarín. Quizá haya falsedad en esas transacciones, pero ello resulta ajeno a este proceso y materia de otra causa judicial.

3.3.- La prescripción extintiva de la acción de simulación. Para finalizar, es notorio que en este caso no se presentó la prescripción de la acción de prevalencia, dado que, si ésta se cuenta desde el alzamiento en rebeldía del supuesto comprador, como lo señaló la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC21801 de 15 de diciembre de 2017, evidente resulta que en este caso no se configuró el fenómeno de la prescripción extintiva, como quiera que la denuncia penal, por falsedad documental, que implicaría la anunciada rebeldía por parte de Sebastián, data del 27 de julio de 2010 y la demanda se presentó el 19 de agosto de 2020.

En esa medida, pareciera que los 10 años transcurrieron íntegros, pero como en 2020, producto de la pandemia generada por la Covid 19, se decretó la suspensión de términos, por espacio de 3 meses, conforme a los Acuerdos PCSJA20-11521, 11526, 11532, 11546, 11549, 11556 y 11567, ostensible resulta que si en este periodo no corrieron los términos de prescripción, la demanda de 19 de agosto es tempestiva y logró interrumpir el periplo extintivo que venía corriendo, tanto más sí, como sucede en este caso, se dio cabal cumplimiento a lo consagrado en el artículo 94 del Código General del Proceso (ver archivo 15 del expediente digital).

Lo dicho en precedencia no deja de lado que dentro del proceso penal por falsedad documental y fraude procesal se ordenó una cautela, apenas inscrita en 2018, y según los convocantes, conocieron la denuncia penal en 2012, o sea, ambas fechas posteriores a la analizada y, por ende, con mayor razón, con relación a ellas, también habría operado la interrupción de la prescripción extintiva en comento. Por consiguiente, al no haberse configurado la prescripción extintiva, dicha excepción será negada.

IV. CONCLUSIÓN.

En definitiva, tras negar la excepción de prescripción extintiva, se declarará que el contrato de compraventa de la nuda propiedad, contenido en la escritura

pública 1654 de 20 de noviembre de 2004, de la Notaría Sexta de Medellín, es simulado en forma absoluta, pero se negará igual declaración respecto de los actos escriturarios números 1288 de 24 de abril de 2008, 1457 de 19 de mayo de 2010, y 1828 de 21 de junio de 2010, estos últimos de la Notaría 17 de Medellín.

Y con relación a la compraventa gestada con el señor Rafael Lara Matarín, conforme escritura 4149 de 27 de julio de 2010, de la Notaría 29 de Medellín, se declarará que éste es un tercero de buena y, por consiguiente, al menos en lo civil, dicho título resulta intocable.

Por lo demás, se levantará la cautela de inscripción de la demanda, dispuesta en auto de 01 de septiembre de 2020 (archivo 4 del expediente digital), y se condenará en costas a Sebastián Betancur Pineda, para cuya cuantificación, siguiendo lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijará la suma de \$2.500.000, como agencias en derecho.

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. NEGAR las excepciones perentorias planteadas por el señor Sebastián Betancur Pineda, en especial la de prescripción extintiva de la acción de prevalencia.

SEGUNDO. DECLARAR que el contrato de compraventa de la nuda propiedad, contenido en la escritura pública 1654 de 20 de noviembre de 2004, de la Notaría Sexta de Medellín, es simulado en forma absoluta.

TERCERO. Como consecuencia de lo anterior, **SE ORDENA** inscribir esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria números 001-505844 y 001-500698, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, a

la cual se oficiará. Igualmente se exhortará a la Notaría Sexta de Medellín, para que tome nota de esta decisión en el respectivo instrumento.

CUARTO. NEGAR las demás declaraciones pedidas, respecto de los actos escriturarios números 1288 de 24 de abril de 2008, 1457 de 19 de mayo de 2010, y 1828 de 21 de junio de 2010, estos últimos de la Notaría 17 de Medellín. Y con relación a la compraventa gestada con el señor Rafael Lara Matarín, conforme escritura 4149 de 27 de julio de 2010, de la Notaría 29 de Medellín, **SE DECLARA** que éste es un tercero de buena y, por consiguiente, al menos en lo civil, dicho título resulta intocable.

QUINTO. DISPONER el levantamiento de la cautela de inscripción de la demanda, dispuesta en auto de 01 de septiembre de 2020 (archivo 4 del expediente digital).

SEXTO. CONDENAR en costas a Sebastián Betancur Pineda, para cuya cuantificación, siguiendo lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijará la suma de \$2.500.000, como agencias en derecho. La Secretaría efectuará la respectiva liquidación.

No se imponen otras condenas en costas.

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: **788bacee503b5a9d3dc4aa100671d2a5c358c0cec9a35db6931bd78343413f57**

Documento generado en 18/08/2022 03:15:53 PM

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

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