



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Tipo de proceso	:	Verbal
Demandante	:	Olga Méndez Pérez
Accionados	:	Gustavo Sandoval Tarazona y otros.
Actuación	:	Fallo de primera instancia
Radicación	:	11001310301920190003600
Fecha	:	Tres (03) de diciembre de dos mil veinte (2020).

I. ASUNTO A TRATAR

Agotado en legal forma el trámite pertinente, este despacho, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5 del art. 373 del C. G. del P., procede a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, dentro del proceso verbal de mayor cuantía iniciado por Olga Méndez Pérez contra Gustavo Sandoval Tarazona, Jorge Enrique Orozco Giraldo, Pablo Enrique Rodríguez, José Fernando Correal Cisneros y Construmaq J.G.B. Equipos S.A.S.

II. ANTECEDENTES

A través de escrito de demanda, se sostiene que la señora Olga Pérez de Méndez (q.e.p.d.) madre de la accionante, adquirió mediante Escritura Pública No. 2269 del 21 de julio de 1958 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá, el bien inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 77-30 de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-910868. La progenitora, falleció el 05 de junio de 2010, sucediendo lo propio con el papá y la hermana de la actora pues sus decesos acontecieron el 13 de abril de 2016 y el 23 de enero de 2017 respectivamente, sobreviviendo como único miembro de la familia, la acá demandante Olga Méndez Pérez.

Que en el año 2014 cuando la demandante se disponía a cancelar el impuesto predial respecto del bien inmueble referido en precedencia y objeto de litigio, se encontró con que el mismo ya había sido cancelado por los que se refutaban dueños del mismo, iniciando la actora junto con su hermana Patricia María Méndez Pérez una investigación, encontrando en el respectivo certificado de tradición que mediante Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004 se sustrajo el dominio del predio en mención, siendo las partes contratantes en dicho instrumento Gustavo Sandoval Tarazona y Jorge Enrique Orozco Giraldo como compradores y Olga Pérez de Méndez en su condición de vendedora, quien

nunca abandonó su lugar de residencia bajo ninguna circunstancia debido a una patología por ésta padecida.

Que mediante los dictámenes periciales respectivos se determinó que el mentado instrumento público padecía de inconsistencias siendo de contenido falso, sin que se encontraran pruebas relacionadas con el negocio en sí, como lo son propuesta de compraventa, contrato de promesa de compraventa, contrato de compraventa, recibo o constancia de pago del supuesto negocio.

Se pretende entonces con la acción impetrada, la nulidad de los negocios jurídicos contenidos en las Escrituras Públicas Nos. 2227 del 19 de octubre de 2004 otorgada en la Notaría 14 del Círculo de Bogotá; 939 del 27 de marzo de 2014 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá; 868 del 07 de abril de 2014 de la Notaría 19 del Círculo de Bogotá y 3203 del 19 de diciembre de 2014 suscrita en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá. La cancelación de tales instrumentos, así como la cancelación de las anotaciones Nos. 6 a 10 del pertinente folio de matrícula inmobiliaria, al versar el contrato de compraventa contenido en el primer instrumento público, sobre objeto y causa ilícita y carecer de consentimiento por parte de la causante Olga Pérez de Méndez.

III. TRAMITE

Admitido el libelo introductorio, el demandado Pablo Enrique Rodríguez se notificó de manera personal del correspondiente auto de apremio y por medio de apoderado judicial presentó escrito de contestación de demanda, manifestándose frente a los hechos y pretensiones del aludido libelo, proponiendo las excepciones de fondo denominadas: i) *Falta de legitimación en la causa por pasiva* y ii) *Falta de legitimación en la causa por activa*.

Por su parte, la sociedad Construmaq JGB S.A.S., notificada en legal manera, contestó la demanda presentando como excepción de fondo la de *falta de legitimación en la causa por activa*.

De igual manera, el demandado Gustavo Sandoval Tarazona, previa notificación personal, por medio de apoderado judicial contestó la demanda alegando como excepciones de fondo las de i) *Falta de demostración de parentesco de la demandante con la causante Olga Pérez de Méndez* ii) *Existencia de investigación por los mismos hechos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos* y iii) *Se demanda nulidad de Escritura Pública No. 2227 de 2004 sin explicar las causales y fundamento. Negocio el cual fue real, cumpliendo con todos los requisitos de ley*.

Los demandados Jorge Enrique Orozco Giraldo y José Fernando Correal Cisneros se notificaron conforme a las disposiciones de los artículos 291 y 292 del C. G. del P., y dentro del término de ley guardaron silencio frente a la demanda impetrada en su contra.

Surtido el traslado respectivo, mediante auto del 04 de marzo de 2020 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, llevándose a cabo las

audiencias dispuestas en los art. 372 y 373 del C. G. del P., los días 28 de septiembre, 25 de noviembre y 30 de noviembre de 2020, dándose aplicación al inciso tercero del numeral 5 de la última norma en cita, a efectos de proferir la pertinente providencia que le ponga fin a la instancia.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y comparecer se encuentran cumplidos a cabalidad, este juzgado es competente para conocer del proceso, por tanto, es procedente definir de fondo el presente litigio, con base en las pretensiones, excepciones de mérito y los fundamentos fácticos memorados en los escritos de demanda y contestación.

2. Conforme se desprende del libelo demandatorio, el extremo actor por medio de apoderado judicial interpuso demanda verbal a efectos de que se declarara la nulidad absoluta de los contratos de compraventa contenidos en las Escrituras Públicas Nos. 2227 del 19 de octubre de 2004 otorgada en la Notaría 14 del Círculo de Bogotá; 939 del 27 de marzo de 2014 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá; 868 del 07 de abril de 2014 de la Notaría 19 del Círculo de Bogotá y 3203 del 19 de diciembre de 2014 suscrita en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 77-30 de esta ciudad, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-910868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., así como la cancelación de tales instrumentos, y de las anotaciones Nos. 6 a 10 del aludido folio de matrícula inmobiliaria por ser falso el primer instrumento público mentado, en razón a que versa sobre objeto y causa ilícita y carece de consentimiento por parte de la causante Olga Pérez de Méndez.

3. En torno a la nulidad absoluta del contrato, se harán las siguientes apreciaciones de carácter legal y jurisprudencial, previo a analizar si se dan los presupuestos para declarar la nulidad de las escrituras públicas anteriormente citadas, y así reconocer los respectivos efectos legales.

Preliminarmente se señala que por tratarse de requisitos que se exigen para la validez de las escrituras públicas objeto de las pretensiones, en consideración a su naturaleza y no al estado o a la calidad de las personas que lo celebran, la omisión de uno solo de ellos acarrea nulidad absoluta. Por consiguiente, debe ser declarada de oficio por el juez cuando aparezca de manifiesto en el contrato, puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, y da lugar al saneamiento por ratificación de las partes cuando no está originada en objeto o causa ilícita y en todo caso por prescripción extintiva.

Al respecto, la Corte Suprema de justicia ha considerado:

“En cuanto a la nulidad o inexistencia de las escrituras públicas por no reunir todas las circunstancias requeridas por el antecitado texto legal, la Corte ya ha tenido oportunidad de estudiar el problema; y que luego de aceptar que hay diferencia entre los actos absolutamente nulos y los inexistentes, ha concluido en que el Código Civil Colombiano comprende dentro de la nulidad absoluta, los contratos jurídicamente

*inexistentes, con fundamento en que el art. 1741 sanciona con tacha de nulidad absoluta los actos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para ellos en consideración a su naturaleza, y no a la calidad o estado de las personas. Según el derecho positivo la nulidad absoluta que se funda siempre en razones de interés general o de orden público, se produce por violar una prohibición de la ley, o por un defecto esencial que impide al acto producir efecto alguno desde el momento de su celebración; la nulidad relativa que se apoya en cambio en el interés privado de las partes, es una medida de protección establecida en favor de las personas que, por razón de su incapacidad legal, no tienen la libre administración de sus bienes, o que han sufrido un error, **engaño** o **violencia** en la conclusión del negocio jurídico.” (Sentencia de Casación Civil del 27 de enero de 1981).*

“Así las cosas, cuando la escritura pública o contrato celebrado carece de cualquiera de las exigencias legales antes señaladas, tal acto se encuentra afectado de nulidad absoluta, como claramente se desprende de lo que dispone el art. 1741 del Código Civil, porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la “producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el art. 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto.”(Casación Civil de 13 de diciembre de 1954, Tomo LXXIX, pág. 245. En el mismo sentido, sentencia de mayo 18 de 1989).

La nulidad se encuentra consagrada en el Art. 1740 del Código Civil, que la define así:

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

“La nulidad puede ser absoluta o relativa”.

A su vez, el art. 1741 de la misma codificación menciona de la siguiente manera las causales para la ocurrencia de la nulidad absoluta:

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

“...”.

Sí en un acto están presentes cualquiera de estas circunstancias, la nulidad es absoluta y cualquier contratante o interesado directo o indirecto la puede alegar, e incluso, por tratarse de una irregularidad que compromete el orden público en general, el juez oficiosamente la podrá declarar al tenor del art. 1742 *Ibídem*.

Establecido que la nulidad compete alegarla a las partes del contrato, tal posibilidad de impugnación se extiende excepcionalmente a los terceros, pero a condición de que *“tengan interés en ello”* (art. 1742 del Código Civil).

4. Conforme a lo anterior y en lo que a la legitimación en la causa concierne, según se ha establecido por la doctrina, ésta es la relación sustancial que existe entre las partes del proceso y el interés sustancial en litigio o que es el objeto de la decisión reclamada, es decir que el demandante sea la persona que de conformidad con la ley sustancial esté legitimada para que por sentencia de fondo se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda, y en cuanto al demandado se refiere, sea la persona que conforme a la ley sustancial esté legitimada para oponerse a la pretensión del demandante.

A su vez, la Sala Civil del H. Tribunal Superior de este Distrito Judicial, en providencial del 05 de diciembre de 2005 refirió que:

“La legitimación en la causa por activa, la tiene la persona “que según la ley puede formular las pretensiones de la demanda, aunque el derecho sustancial pretendido por él no exista o corresponda a otra persona” (Hernando Devis Echandía. Compendio de Derecho Procesa, Tomo I) y por pasiva, aquel a quien conforme a la ley corresponde contradecir la pretensión del demandante o frente al cual se debe declarar la relación jurídica material objeto de la demanda”.

5. En atención a lo anterior y revisadas las piezas procesales respectivas se tiene que la demandante y los demandados se encuentran legitimados en la causa para actuar en su condición de tales, los segundos al intervenir en los negocios jurídicos que se ponen en tela de juicio y que son objeto de la acción base de estudio y, la primera, por ser heredera de la causante Olga Pérez de Méndez, conforme se desprende del Registro Civil de Nacimiento allegado al expediente con indicativo serial No. 55828554 aclaratorio del Registro Civil de Nacimiento con serial 18381650 lo cual se realizó mediante Escritura Pública No. 2838 del 27 de diciembre de 2017, instrumento público en el que de su lectura se desprende la incorporación de aclaraciones y correcciones respecto de los progenitores de la demandante en cuanto a nombre y documento de identificación se refiere y no a un reconocimiento paterno como se expone en los medios de defensa alegados por los demandados al momento de manifestarse frente a la demanda interpuesta, sin que por ende, las excepciones de falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva se encuentren llamadas a prosperar.

Luego acreditada la legitimación en causa de los extremos de la *litis*, y conforme el acervo probatorio allegado al expediente, este despacho estima que la vía adecuada para debatir las pretensiones de la demanda, es precisamente invocando la nulidad absoluta, pues no otra cosa se desprende de los hechos contenidos en el libelo demandatorio y de sus pretensiones, toda vez que se alega dentro del presente asunto que la causante Olga Pérez de Méndez jamás vendió el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-910868 y que es materia de esta contienda, lográndose demostrar por dicho extremo procesal que el negocio jurídico determinado en la Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004 de la Notaría Catorce (14) del Círculo de Bogotá, respecto del inmueble identificado anteriormente (de la que, de su lectura se desprende que actuaron como compradores Gustavo Sandoval Tarazona y Jorge Enrique Orozco Giraldo y como vendedora Olga Pérez de Méndez) era inexistente, faltando uno de los requisitos esenciales del contrato de esa naturaleza – venta-, relacionada con el **consentimiento** por su parte para celebrar dicho acto jurídico configurándose la nulidad absoluta invocada.

En efecto, según se desprende del “*estudio documentológico y grafológico*” elaborado por el perito Oscar Fajardo Guzmán, sobre la Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004, con el fin de establecer su autenticidad o falsedad y si la firma del notario y el sello es original y corresponde a la matriz utilizada por la notaría, informó que se desplazó a las dependencias de la Notaría Catorce de este círculo notarial observando que en el índice de escrituras ubicado en la última página del Tomo 78, dice que la Escritura Pública 2227 de 2004 allí otorgada corresponde a una *disolución de sociedad comercial llamada Renacer*

Ecológico Ltda, refiriendo el auxiliar de la justicia que la escritura original fue sustraída y posteriormente incorporada la que es base de este proceso y que se encuentra en el Tomo en mención actualmente.

En dicho trabajo también se expuso que la firma del notario Eduardo Castro Pérez que aparece en el instrumento público puesto en tela de juicio no es original, siendo puesta por escaneado, firma que es exactamente igual a la que aparece en la Escritura Pública No. 2237 de 2004 de la Notaría visitada, refiriendo que también fue falsificada mediante la misma modalidad.

En lo que a la impresión como *SELLO DEL NOTARIO* se refiere, el perito informó que en su interior reza entre otros textos “*EDUARDO CASTRO PÉREZ*”, “*REPÚBLICA DE COLOMBIA*”, aparece en la página de papel sellado AA18619499 del a E. P. 2227 y no es original ni proviene de un sello, como es la costumbre y lo habitual, siendo una reproducción escaneada.

También se mencionó en la experticia que las Escrituras Públicas del Tomo en mención presentan un alfanumérico en las hojas de papel notarial que presentan escudo, el cual se encuentra ubicado en la zona superior derecha, a excepción de las Escrituras Públicas Nos. 2227 y 2237 que inician con AA, las demás exhiben el alfanumérico AG, no correspondiendo el diseño, tonalidad cromática azul del papel notarial en la Escritura Pública No. 2227 de 2004, a las escrituras patrones vistas en el mismo Tomo 78, siendo completamente diferente y encontrándose diligenciada con una impresora de punto, lo que no ocurre con el instrumento en cuestión que está diligenciado en impresora láser.

Se informó a su vez, que el dactilograma que como de Olga Pérez de Méndez aparece en la zona inferior del reverso del papel alfanumérico AA18619498 no es original, siendo una reproducción fotostática de mala calidad, encontrándose en el sello que estampó el “2227” en cada una de las páginas de la escritura bajo examen no corresponde a la misma matriz que estampó las 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, estableciéndose que el tamaño era disímil y la tonalidad cromática diferente, siendo el certificado IDU No. 1273978 incorporado en la Escritura Pública No. 2227 una reproducción escaneada, igualmente escaneado y bajo el mismo número se encuentra en la Escritura Pública No. 2237.

Concluye el mentado trabajo que se encuentra falsedad integral de la Escritura Pública No. 2227, del 19 de octubre de 2004.

Por otra parte en el dictamen pericial efectuado por el Grafólogo y Documentólogo Forense Juan Carlos Pérez Díaz se estableció que cotejada la firma dubitada impresa en la Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004, otorgada en la Notaría 14 del Círculo de Bogotá, con las muestras manuscritales pertenecientes a Olga Pérez de Méndez, se hallaron evidentes disimilitudes gráficas de orden morfológico y dinamo-gráfico, así como en sus elementos intrínsecos y extrínsecos, que demuestran la no uniprocedencia manuscritural, teniendo en cuenta los siguientes aspectos: calibre de los trazos, enlaces, dinámica, ritmo, tiempos gráficos, morfología, proporción, puntos de iniciación y terminación, inclinación, angulosidad y automatismos, infiriéndose en el trabajo traído a colación que las escrituras públicas analizadas son producto

de una imitación servil, en donde el falsario reprodujo los trazos más sobresalientes de un modo preestablecido.

Las experticias no fueron puestas en tela de juicio por los demandados en el respectivo traslado como tampoco debidamente controvertidas, pues a pesar de que el apoderado judicial del demandado Gustavo Sandoval Tarazona manifestó inconformidad frente a los respectivos trabajos, poniendo en tela de juicio su idoneidad tanto en la audiencia de sustentación de los mismos por parte de los expertos como en las alegaciones de conclusión, tales desacuerdos no se fundamentaron con la pertinente prueba, más cuanto no obstante solicitar la práctica de un dictamen pericial en la respectiva etapa procesal, accediendo el despacho a ello y otorgándole la posibilidad de que lo allegara al expediente, posteriormente el peticionario desistió de tal trabajo técnico.

A su vez, este despacho mediante prueba de oficio requirió a la Notaría Catorce (14) del Circuito de Bogotá a efectos de que se manifestara frente a las inquietudes expresadas por los apoderados judiciales que conforman el extremo accionado, entidad que en la respectiva misiva informó lo siguiente:

- Apparently the Escritura Pública 2227 of October 19, 2004 that rests in the Tomo 78 of the protocol of the same year of said notary, is not original.
- Apparently the Escritura Pública 2227 of October 19, 2004 that rests in the Tomo 78 of the protocol of the same year of said notary, makes reference to the compraventa of the real estate identified with the folio of matrícula inmobiliaria No. 50C-910868 celebrated between Olga Pérez de Méndez in her condition of seller and Jorge Enrique Orozco Giraldo and Gustavo Sandoval Tarazona as buyers.
- Apparently the signature of the señora Olga Pérez de Méndez is scanned and the signature of the señores Jorge Enrique Orozco Giraldo and Gustavo Sandoval Tarazona is original.
- The public writings that are run in the notary and that are in the tomos are found signed in original by those who intervene in them, as well as by the notary in charge or titular.
- According to the book of Índice de escrituras carried in the Notaría, for the month of October 2004 the escritura 2227 of October 19, 2004 existing in the Tomo 78 of 2004 does not have coherence with the data in the mentioned book incorporated.
- The book of Índice alfabético de escrituras that is found in this despacho for the year 2004 appears that the public writing number 2227 of October 19, 2004 authorized in this notary contains the act of dissolution of commercial company that made Renacer Ecológico Limitada.
- The alphanumeric of the escritura 2227 of October 19, 2004 existing in the folio 178 does not have coherence with the alphanumeric of the public writings 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2228, 2229, 2230, 2231 and 2232.

toda vez que el alfanumérico de la escritura 2227 del 19 de octubre de 2004 obrante a folio 178 empieza con la letra AA y el alfanumérico de las demás escrituras mencionadas empiezan con las letras AG.

Actuaciones que también guardan coherencia con la decisión tomada por el Juzgado Treinta y Uno Penal Municipal con Función de Control de Garantías de Bogotá, estrado judicial que mediante providencia del 27 de junio de 2018 ordenó suspender el poder dispositivo del bien registrado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-910868, al considerar que con la documentación aportada existe una inferencia razonable que sugiere que la anotación No. 006 que se hizo en el mentado folio que es la supuesta compraventa en modo de adquisición de Pérez de Méndez Olga a Sandoval Tarazona Gustavo y Orozco Giraldo Jorge Enrique puede ser un registro obtenido de manera fraudulenta, afirmando preliminarmente que es probable que la escritura pública haya sido manipulada y reemplazada para hacerla aparecer como algo que no es, e inscribir una compraventa que no ocurrió¹. Decisión confirmada en segunda instancia por parte del Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento de esta ciudad, mediante providencia de fecha 14 de agosto de 2018.

Las situaciones anteriores llevan al despacho a concluir la inexistencia del acto jurídico incorporado en la demandada Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004 encontrándose viciada de nulidad absoluta, razón por la cual ello habrá de declararse en la parte resolutive de esta providencia, al igual que la cancelación tanto de la misma como de la anotación No. 6 existente en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

6. Ahora bien, conforme lo dispone el art 1746 del C.C., al declararse la nulidad aludida en precedencia, lo propio entonces es proceder a las restituciones mutuas, las que en este caso no serán objeto de pronunciamiento, en la medida que no obra en el expediente prueba idónea alguna que acredite el pago efectivo por parte del demandado Gustavo Sandoval Tarazona y Jorge Enrique Orozco Giraldo a la causante Olga Pérez de Méndez, estando en poder de la demandante el inmueble objeto del acto jurídico viciado de nulidad, corriendo igual suerte y por la misma causa la indemnización de perjuicios solicitada por el demandado Gustavo Sandoval Tarazona al momento de contestar la demanda.

7. En lo que se refiere a los contratos de compraventa incorporados en las Escrituras Públicas Nos. 939 del 27 de marzo de 2014 otorgada en la Notaría 7 del Círculo de Bogotá; 868 del 07 de abril de 2014 de la Notaría 19 del Círculo de Bogotá y 3203 del 19 de diciembre de 2014 suscrita en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-910868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la carrera 14 No. 77-30 de Bogotá, y las anotaciones que respecto de aquellas existen en el folio de matrícula inmobiliaria mentado en

¹ Información extraída de la providencia de fecha 14 de agosto de 2018 emitida en segunda instancia por parte del Juzgado Cuarenta y Ocho Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento de Bogotá y obrante a folios 283 a 286 del expediente físico.

precedencia, este despacho no encuentra vicio que invalide tales actos jurídicos. Además, el extremo actor no hizo alusión a ello tanto en el introductorio inicial (pues en la pretensión tercera simplemente se solicitó las cancelaciones de las anotaciones 6 a 10 del folio en mención) como en la subsanación al mismo (en las pretensiones 3, 5 y 7 se pidió solamente la nulidad de los mentados actos sin indicar a que nulidad se refería).

No obstante, en cumplimiento del deber de interpretación de la demanda establecido en el numeral 5 del art 42 del C. G. del P., a efectos de decidir de fondo el asunto en cuestión, habrá de disponer la inoponibilidad de tales actos jurídicos frente a la demandante.

Posición del despacho que encuentra sustento jurisprudencial en sentencia la Corte Suprema de Justicia donde se dispuso:

“La interpretación de la demanda para hacer la labor de diagnosis jurídica o identificación del tipo de acción invocada o elección de la proposición normativa sustancial que rige la litis, en suma, no está sujeta a fórmulas sacramentales de ninguna especie, ni es una opción o mera facultad de los jueces, sino una obligación encaminada a comprender el verdadero significado del problema jurídico que se deja a su consideración, sin la cual no habrá manera de que el sentenciador pueda aplicar al caso la norma sustancial que le permita motivar correctamente su decisión a partir de la demostración de los hechos que ella exige.

“2. En todo caso, independientemente del nomen iuris que quiera darse al instituto jurídico que rige la litis – lo que no deja de ser una importante discusión doctrinal–, lo cierto es que la demandante no tiene por qué padecer las consecuencias de una disputa estrictamente teórica; pues su pretensión se concretó a que se deshagan los efectos jurídicos del acto o negocio viciado que lesionó y sigue afectando sus intereses, sin importar el título que quiera darse a esa acción”².

Así, y para lo que al caso concreto concierne, conforme lo establece la jurisprudencia citada en precedencia, la acción de nulidad tiene como fin hacer desaparecer el acto viciado, cuya característica es la destrucción del negocio con efecto retroactivo, debiendo por ende las cosas volver al estado en que se encontraban antes de su ejecución, mientras que la inoponibilidad, es la ineptitud frente a terceros de buena fe, de un negocio jurídico válido entre las partes, o de su declaración de invalidez.

Frente al asunto en estudio, se observa que la demandante Olga Méndez Pérez no intervino en ninguna de las negociaciones anteriormente anotadas, siendo tercero frente a las mismas,³ las que, no obstante se reitera, no adolecen de causa legal de invalidez, emanan de un contrato inexistente, esto, sin perjuicio, de las resultas del proceso penal que en torno a dichos negocios jurídicos se ha iniciado y que ha sido traído a colación al momento de fundamentarse la declaratoria de nulidad de la Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004.

8. De igual manera, la anotación 9 del folio respectivo, no será objeto de orden de cancelación, toda vez que aquella fue dispuesta por el Juzgado Treinta

² Sentencia SC9184-2017 del 28 de junio de 2017 Rad. 110013103021200900244-01 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

³ «En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercero». Raúl DIEZ DUARTE. La simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957. p. 64.

Civil Municipal de esta ciudad, en razón de un embargo por dicho juzgado decretado, siendo por ende competencia de tal despacho conocer del aludido pedimento.

9. En lo que se refiere a la defensa de la pasiva dirigida a la existencia de investigación por los mismos hechos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., conforme se desprende del anexo obrante a folios 287 a 291 del cuaderno uno (1) del expediente físico, se tiene que, dicha autoridad expidió la Resolución No. 000378 del 17 de octubre de 2017 *“Por la cual se ordena el archivo de la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-910868”* estableciéndose entonces que dicha determinación fue tomada por tal autoridad aludiendo que en el expediente allí tramitado existe prueba aportada por la Notaría 14 del Círculo de Bogotá en el que se certifica que la Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004, si corresponde al protocolo con la que se efectuó la anotación 6 del referido folio de matrícula inmobiliaria, no siendo de su competencia hacer pronunciamientos sobre falsedades en el contenido de los documentos que se presentan para registro, lo que, en el caso bajo análisis, es la base de la acción impetrada que conforme a lo analizado en precedencia, ha sido demostrado en debida manera.

10. Así las cosas y analizados en conjunto los medios de prueba que fueron aportados oportunamente al expediente y conforme a las reglas de la sana crítica, observa el despacho que la parte demandante ha demostrado de manera parcial los supuestos de hecho que sus pretensiones persiguen, sin que los medios de defensa de la pasiva referidos a la *falta de legitimación en la causa, falta de demostración de parentesco de la demandante con la causante Olga Pérez de Méndez, existencia de investigación por los mismos hechos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y falta de causa y fundamento para demandar la nulidad de la Escritura Pública No. 2227 de 2004 siendo el negocio real cumpliendo con todos los requisitos de ley*, resultaren probados en el presente asunto.

11. Así las cosas, se condenará en costas a la parte demandada, así: a los señores Gustavo Sandoval Tarazona y Jorge Enrique Orozco Giraldo, por ser los suscriptores de la Escritura Pública que se declara nula, en un 70%, y a los demás demandados, Pablo Enrique Rodríguez, José Fernando Correal Cisneros y Construmaq J.G.B. Equipos S.A.S. en un 30%, que serán asumidos en proporción al porcentaje que les corresponde; conforme a lo dispuesto en el numeral primero del art. 365 del C. G. del P.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve (19) Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE

PRIMERO. Declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa elevado a Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá.

SEGUNDO. Ordenar la cancelación de la Escritura Pública No. 2227 del 19 de octubre de 2004 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá. Oficiase a la notaría para lo de su cargo.

TERCERO. Ordenar la cancelación de la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-910868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

CUARTO. Negar la declaratoria de nulidad de las Escrituras Públicas Nos. 939 del 27 de marzo de 2014 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá; 868 del 07 de abril de 2014 de la Notaría 19 del Círculo de Bogotá y 3203 del 19 de diciembre de 2014 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-910868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la carrera 14 No. 77-30 de Bogotá.

QUINTO. Declarar la inoponibilidad de las Escrituras Públicas Nos. 939 del 27 de marzo de 2014 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá; 868 del 07 de abril de 2014 de la Notaría 19 del Círculo de Bogotá y 3203 del 19 de diciembre de 2014 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-910868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la carrera 14 No. 77-30 de Bogotá, frente a la demandante Olga Méndez Pérez.

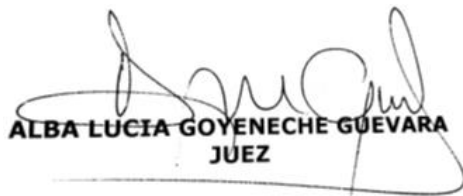
SEXTO. Negar la cancelación de las anotaciones 7 a 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-910868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

SÉPTIMO. Inscribase esta sentencia y decisión en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-910868.

OCTAVO. Condenar en costas a la parte demandada, así: a los señores Gustavo Sandoval Tarazona y Jorge Enrique Orozco Giraldo en un 70%, y a los demás demandados, Pablo Enrique Rodríguez, José Fernando Correal Cisneros y Construmaq J.G.B. Equipos S.A.S. en un 30%, distribuido proporcionalmente a cada uno. Liquidense por secretaría teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$30'000.000,00.

NOVENO. Cumplido lo anterior, archívese la actuación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.



ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
HOY 04/12/2020 SE NOTIFICA LA PRESENTE
PROVIDENCIA POR ANOTACIÓN EN ESTADO
No. 113

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRÍGUEZ
Secretaria