

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado Sala de decisión
Actas virtuales Nos. 10 y 13 de 20 de abril y 18 de mayo de 2023.

Asunto:

Nulidad absoluta de contrato de compraventa de Josny Monroy Triana y
Derwin Monroy Triana contra Luis Francisco Monroy Vargas, Janeth
Benavides Monroy, Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta.

Exp. 2014-00198-02

Bogotá, D.C., siete (7) de junio de dos mil veintitrés (2023).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra el fallo de 29 de junio de 2022, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, Cundinamarca.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

Los señores Josny Monroy Triana y Derwin Monroy Triana, solicitan declarar "*la nulidad absoluta*" de las escrituras públicas 211 de 11 de febrero de 2013 y 445 de 14 de marzo de 2013, protocolizadas en la Notaría Cuarta del

Círculo de Bogotá, asimismo, se decreta la cancelación de las anotaciones No. 11 y 12 del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con F.M.I. 156-24334, para que en su lugar se ordene la inscripción de la escritura pública No. 2633 de 2 de agosto de 2013.

Como sustento de tales pedimentos se adujo, en síntesis, lo siguiente:

- La madre de los señores Josny Monroy Triana y Derwin Monroy Triana, presentó una demanda de alimentos en contra de Luis Francisco Monroy Vargas, que conoció el Juzgado Segundo de Facatativá bajo el radicado 2001-00122 y culminó con sentencia condenatoria.

- El señor Luis Francisco Monroy Vargas, interpuso proceso de exoneración de alimentos en contra de Josny Monroy Triana y Derwin Monroy Triana, trámite cursado en el Juzgado Segundo de Familia de Facatativá, que terminó con ocasión a una conciliación el 3 de junio de 2005, donde, el demandante aceptó adjudicar a sus hijos el inmueble identificado con F.M.I. 159-24334 ubicado en la carrera 1ª No. 2- 98 del municipio de Facatativá como dación en pago de sus obligaciones alimentarias, prometiendo realizar la respectiva escritura pública.

- Se realizó la entrega del inmueble por parte de Luis Francisco Vargas en 2005, sin cumplir con la suscripción de la escritura pública, situación que llevó a Josny Monroy Triana y Derwin Monroy Triana iniciar proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento, tramitado en el Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá bajo el radicado 2008-00956, dentro del cual, se ordenó como medida previa, el embargo del bien siendo inscrita el 9 de septiembre de 2009.

- En el del proceso ejecutivo 2008-00956, se cometió el delito de *“fraude procesal y falsedad en documento”*, cuando se levantó la medida de embargo que recaía sobre el inmueble sin que el juzgado lo hubiese ordenado, *“la medida fue levantada en virtud de un supuesto oficio proveniente del Juzgado 50 Civil Municipal, el cual era falso incluido el sello del Juzgado 50 Civil Municipal y la firma de la secretaria doctora DAYRA GUTIERREZ JIMENEZ”*.

- Así que, una vez levantada la medida cautelar, el señor Luis Francisco Monroy Vargas vendió el inmueble objeto de dación de pago a su sobrina Janeth Benavides Monroy con escritura pública 211 de 11 de febrero de 2013, *“quien era plenamente conocedora de la existencia del proceso adelantado por obligación de suscribir documento”*, comoquiera que, el señor Manuel Monroy fue testigo dentro del proceso 2008-00956.

- Luego, la nueva propietaria vendió el referido bien a los señores Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta con escritura pública 445 de 14 de marzo de 2013, quienes también conocían el proceso judicial que se adelantaba sobre ese inmueble, *“porque en varias oportunidades se habían acercado a preguntarles a mis mandantes si vendían el terreno, ellos le habían explicado que debían esperar hasta tanto no saliera el proceso que cursaba en el juzgado 50 civil municipal”*.

- El inmueble en la actualidad ostenta un valor aproximado de \$350.000.000, sin embargo, los señores Bejarano adquirieron el mismo por un valor mucho menor, esto es, la suma de \$120.000.000.

- El Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá, culminó el proceso ejecutivo 2008-00956, suscribiendo la escritura pública No. 2633 de 2 de agosto de 2013 a favor de Josny Monroy Triana y Derwin Monroy Triana, no

obstante, no ha podido inscribirse en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, en razón a que existen las anotaciones de las escrituras públicas objeto de nulidad que tienen como titulares del dominio a otras personas –los señores Bejarano Acosta-.

- La secretaria del Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá interpuso denuncia penal por el delito de fraude procesal y falsedad, indicando que el oficio mediante el cual se levantó la medida cautelar no provenía de ese despacho judicial, así mismo, ofició a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informando que esa entidad no ha ordenado el levantamiento de la cautela que pesa sobre el inmueble.

- A su turno, los señores Josny Monroy Triana y Derwin Monroy Triana presentaron denuncia en contra de Luis Francisco Monroy Vargas y los compradores, que correspondió a la Fiscalía Primera de Facatativá, bajo radicado 25269600389201300246.

- Los señores Bejarano Acosta en compañía de diez personas más, despojaron del inmueble de manera violenta a los señores Josny Monroy Triana y Derwin Monroy Triana, golpeando a su progenitora y al señor Carlos Castillo, motivo por el que interpusieron una querrela policiva en la Inspección Tercera de Policía de Facatativá.

- El señor Luis Francisco Monroy Vargas ha estado detenido en varias oportunidades en el extranjero, razón por la que se adelantó un proceso en el Juzgado Trece Penal Especializado de la Unidad de Extinción del Dominio bajo el radicado No. 2011-015-13, donde se aplicó extinción de dominio a todos los bienes que se encuentran a su nombre.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:

La acción de la referencia fue de conocimiento del Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, que con proveído de 26 de enero de 2015¹ admitió la demanda, ordenó notificar a los demandados y exigió prestar caución previa a decretarse la cautela solicitada.

Con auto de 26 de marzo de 2015² se ordenó la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con F.M.I. 156-24334, Luis Francisco Monroy Vargas se notificó de manera personal el 26 de noviembre de 2015³, contestó y propuso excepciones de mérito por medio de apoderado judicial que denominó *“1-CARENCIA DE DERECHO: (Requisitos legales de causa y objeto ilícito). 2- PLEITO PENDIENTE. 3-BUENA FE DE LOS DEMANDADOS. 4-CARGA DE LA PRUEBA. 5-SIMULACIÓN. 6-CONVALIDACIÓN. 7-INVALIDEZ DE LA CONCILIACIÓN (legitimación material en la causa por activa). 8-EXCEPCIÓN GENÉRICA”*, con proveído de 3 de febrero de 2016⁴ se tuvo por contestado en oportunidad, entre otras determinaciones.

Janeth Benavides Monroy se notificó de manera personal el 9 de febrero de 2016⁵, quien por medio de apoderado judicial contestó la demanda y propuso excepciones de mérito que no guardan relación con la demanda.

Gerardo Bejarano Acosta se notificó de manera personal el 11 de febrero de 2016⁶, contestando la demanda, propuso tres excepciones, en la primera de

¹ Archivo 04 C01 Cuaderno principal

² Archivo 06 C01 Cuaderno principal

³ Archivo 09 C01 Cuaderno principal

⁴ Archivo 13 C01 Cuaderno principal

⁵ Archivo 14 C01 Cuaderno principal

⁶ Archivo 14 C01 Cuaderno principal

ellas argumenta, que el negocio jurídico no recayó sobre un bien prohibido o por fuera de comercio “como en el caso de la venta acusada de nulidad por recaer sobre un bien embargado por parte de los demandantes”, la segunda, como el “cumplimiento de todos los requisitos legales generales y especiales, exigidos por la ley civil para la validez del acto o contrato de compraventa de los bienes inmuebles”, y la tercera como, “inexistencia manifiesta del vicio o defecto que origina la nulidad absoluta en el contrato”

Con proveído de 17 de marzo de 2016⁷, se tuvo por contestada la demanda en tiempo por parte de Janeth Benavides Monroy y Gerardo Bejarano Monroy, se ordenó correr traslado de las excepciones propuestas por los demandados; Rigoberto Bejarano Acosta no pudo ser notificado dentro del trámite, ordenándose su emplazamiento y para representación de sus intereses, con auto de 23 de enero de 2018⁸ se designó curador *ad litem* para que asuma su defensa, quien se notificó de manera personal el 12 de febrero de 2018⁹ y contestó la demanda proponiendo la excepción de mérito denominada, “BUENA FE EXENTA DE CULPA DE LOS ADQUIRENTES”, con auto de 13 de abril de 2018¹⁰ se tuvo por contestada la demanda dentro del término legal y se ordenó correr traslado de la mencionada excepción.

Con proveído de 23 de mayo de 2018¹¹, se fijó fecha para llevar a cabo audiencia que trata el artículo 101 del C.P.C., el 23 de agosto de 2018, no siendo posible realizarse conforme al incidente de nulidad presentado por Rigoberto Bejarano Acosta, que fue declarado infundado por medio de providencia de 23 de noviembre de 2018¹², ante esa decisión el incidentante

⁷ Archivo 17 C01 Cuaderno principal

⁸ Archivo 20 C01 Cuaderno principal

⁹ Archivo 20 C01 Cuaderno principal fl. 8

¹⁰ Archivo 20 C01 Cuaderno principal fl. 16

¹¹ Archivo 21 C01 Cuaderno principal

¹² Archivo 01 C02 Cuaderno de incidente de nulidad fl. 53

presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación, de los cuales fue resuelto de manera desfavorable el primero y declarado desierto el segundo.

En audiencia de 1º de agosto de 2019¹³, se declaró fracasada la etapa de conciliación, se practicaron interrogatorios de parte a Janeth Benavides Monroy, Luis Francisco Monroy Vargas, Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta, Josny Monroy Triana, se declaró infundada la excepción previa de pleito pendiente propuesta por el apoderado de Luis Francisco y Janeth Benavides, contra esa determinación se formuló recurso de reposición y en subsidio de apelación, de los cuales el primero se resolvió de manera desfavorable y el segundo declarado improcedente.

El 5 de diciembre de 2019¹⁴ en continuación de la audiencia anterior, se determinó que los hechos 1, 2, 4, 5, 8, 9 y 10 no requieren probanza, contrario a los hechos 3, 6, 7, 11, 13, 14, parcialmente 16, 19, 20 y 21, además, frente a las excepciones propuestas por los demandados, no la tuvo en cuenta las de Janeth Benavides Monroy, contrario a las excepciones propuestas por Luis Francisco Monroy Vargas denominadas “*carencia del derecho, buena fe del demandado y la genérica (la que se pruebe)*”, las de Gerardo Bejarano Acosta innominadas y las de Rigoberto Bejarano Acosta, “*la buena fe exenta de culpa*”; se practicaron las pruebas solicitadas y se ordenaron de oficio.

El 14 y 15 de octubre de 2020¹⁵, se realizó la audiencia que trata el artículo 373 del C.G.P., de manera virtual, donde se receptionaron los testimonios de los testigos solicitados por cada parte, practicó los interrogatorio a las partes de manera oficiosa y ordenó correr traslado del trabajo pericial por el

¹³ Archivo 23 C01 Cuaderno principal

¹⁴ Archivo 24 C01 Cuaderno principal

¹⁵ Archivo 27, 28 y 29 C01 Cuaderno principal

Departamento de Criminalística CTI de Bogotá, respecto del oficio 1345 de 24 de julio de 2012.

El 22 de marzo de 2022¹⁶ se continuó con la audiencia prevista en el artículo 373 del C.G.P., donde se escuchó en interrogatorio oficioso a Rigoberto Bejarano y Gerardo Bejarano.

El 24 de marzo de 2022¹⁷, se practicaron las pruebas restantes, se surtió contradicción del dictamen realizado por el perito Jorge Ariel Quiroga Traslaviña, se incorporó prueba de video aportado por los demandantes y finalmente, se declaró clausurado el debate probatorio.

El 29 de junio de 2022¹⁸ se declaró fallida la etapa de conciliación, se escucharon los alegatos de conclusión, resolvió la solicitud de suspensión presentada por el apoderado de Janeth Benavides y Luis Francisco Monroy y se emitió la sentencia objeto de alzada.

3. LA SENTENCIA APELADA

El Juez de primer nivel, empezó por efectuar un resumen de los antecedentes y trámite procesal; realizó unas apuntes teóricas con relación a la nulidad relativa y absoluta, como sobre la enajenación de las cosas embargadas por orden judicial como causal de nulidad absoluta del acto o contrato, entre otros, para de esa manera abordar el caso en concreto.

Anotó que, el bien inmueble identificado con F.M.I. 156-24334 fue embargado por el Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá, donde se

¹⁶ Archivo 61 y 61.1 C01 Cuaderno principal

¹⁷ Archivos 67, 68 y 69 C01 Cuaderno principal

¹⁸ Archivos 76 y 77 C01 Cuaderno principal

promovió el proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento con radicado No. 2008-00956, que conforme las pruebas recaudadas en el expediente, el oficio 1345 de 24 de julio de 2012 por el cual se levantó la medida cautelar que pesa sobre el bien, no fue librado por ese despacho, mucho menos se emitió tal orden, por tanto, el embargo se encontraba vigente al momento de la enajenación del bien que hizo Luis Francisco Monroy Vargas a Janeth Benavides Monroy mediante escritura pública 211 de 11 de febrero de 2013, por lo que *“en criterio del despacho se encuentra viciada de nulidad absoluta por objeto ilícito”*, comoquiera que para realizarse dicha transferencia se requería la autorización judicial o el levantamiento real de la medida cautelar, lo que no aconteció en este trámite.

De conformidad con lo anterior, el documento no incorpora la manifestación legítima de la voluntad de la autoridad judicial, por lo tanto, carece de idoneidad para otorgar la validez al levantamiento de la medida, lo que hace que la transferencia de un bien legalmente embargado por cuenta de un oficio que carece de valor, *“origina que todos los actos jurídicos posteriores efectuados sobre el indicado bien carezcan de validez, pues al ser el documento que levantó la medida carente de autenticidad o espurio no puede ser este en principio fuente creadora de derechos, en otras palabras el vicio inicial comunica sus efectos a los actos derivados de éste”*, lo que afecta las escrituras públicas 211 de 11 de febrero de 2013 y 445 de 14 de marzo de 2013, y consecuentemente debe reflejarse en ese mismo sentido con relación a las anotaciones 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria, por estar vigente la prohibición de enajenación del bien.

Frente a las excepciones propuestas por Luis Francisco Monroy Vargas, la primera de ellas, *“pleito pendiente”*, fue decidida como excepción previa en la audiencia de 1 de agosto de 2016 y las restantes fueron renunciadas en su

oportunidad; el Juez, examinó en conjunto las excepciones citadas por Gerardo Bejarano Acosta y el curador *ad litem* de Rigoberto Bejarano Acosta, destacando que se debe precisar la teoría de la buena fe cualificada *“como también se le conoce con apoyo en la cual ha buscado proteger los intereses de las partes cuanto estos se soportan en comportamientos que exhiben la debida diligencia y cuidado, la adecuada prohibición en la realización de sus negociaciones y transferencias y en ultimas son prueba de que la parte afectada se encontraba en ultimas en imposibilidad real de conocer el vicio, el error o el fraude que compromete hoy su derecho”*.

Refirió que la buena fe cualificada no puede ser invocada por Luis Francisco Monroy Vargas *“por la clarísima razón de ser este parte en el proceso Ejecutivo por obligación de suscribir documento, el cual correspondió al Juzgado 50 Civil Municipal de Bogotá bajo el radicado 2008-00956, dentro del cual no se había emitido auto ordenando levantar la medida cautelar, por lo que el comportamiento debido, la debida diligencia, le exigía a él conocer el estado real del proceso, por lo que el levantamiento de la medida en ausencia del pago de la obligación o cumplimiento de la obligación y en ultimas de decisión judicial, en lugar de legitimar su comportamiento como expresión de la mayor buena fe, lo controvierte”*.

Con relación a los señores Janeth Benavides Monroy, Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta, no encontró el despacho acreditada la buena fe, teniendo en cuenta las continuas inconsistencias que presentan las declaraciones rendidas por ellos que impiden formar una imagen coherente y unitaria de los de los actos objetivos requeridos para la invocación de esa figura, dado el comportamiento divagante de Janeth Benavides Monroy como compradora del bien, quien no dio claridad sobre el monto y el origen preciso de los recursos, nunca ingresó al predio, ni lo tuvo en posesión, además de conocer los compradores solo hasta el mismo día de

la firma de escrituras, *“también existen contradicciones o ambigüedades sobre la forma en que se concretó la negociación en primer lugar no se tiene claridad si el precio fue cancelado en Bogotá o el día de la firma de la escritura pública o en Facatativá, tampoco existe concordancia sobre la forma como se canceló dicha suma y en que proporción fue hecho por parte de los compradores, asimismo existen dudas sobre la fecha exacta en la que se habría verificado la entrega del lote o extendido el paz y salvo entre las partes, aspectos a los cuales se suma, segundo que unas veces se afirma que el negocio se celebró con la señora Janeth Benavides Monroy y otra con el mismo señor Luis Francisco Monroy, a todos estos hechos se agrega, que una vez conocida la oposición de los demandantes a la entrega del bien, no promovieron ninguna acción civil en contra de la señora Janeth Benavides, comportamientos que resultan contrarios a la conducta que habría desplegado un comprador diligente y preocupado, engañado en su buena fe, máxime que, según la declaración de la señora Benavides, el conocimiento que ellos tenían respecto de la posesión del bien por parte de los demandantes, es decir que no se trató de un hecho súbito, intenso e intempestivo, y más aún su conocimiento calificado en estas materias debido a que se dedican según dice la misma señora Benavides a la compra y venta de inmuebles”*, en ese entendido el despacho no encontró el conjunto coordinado, armónico y claro los actos de diligencia constitutivos de esa buena fe cualificada, que permita tener como inoponibles a los demandados los efectos de la falta de autenticidad del oficio 1345 de 24 de julio de 2012, por lo que, cualquier desavenencia que exista en relación con la negociación del bien, debe ser resuelta de manera circunscrita o limitada entre la señora Janeth Benavides Monroy y los señores Rigoberto Bejarano costa y Gerardo Bejarano Acosta, por fuera de ese estrado judicial.

En ese orden, dio por no probadas las excepciones de mérito denominadas *“carencia de derecho, buena fe de los demandados y buena fe exenta de culpa, así como cualquier otra oposición formulada por los demandados”*, se declaró la nulidad absoluta de las escrituras públicas 211 de 11 de febrero de 2013 y

445 de 14 de marzo de 2013 de la Notaría Cuarta del Circulo de Bogotá, así como, la cancelación de los negocios, se ordenó la cancelación de las anotaciones 11 y 12 del certificado de tradición y libertad del inmueble con F.M.I 156-24334 e inscribir la escritura pública No. 2633 de 2 de agosto de 2013 de la Notaría Séptima de Bogotá, entre otras determinaciones.

4. EL RECURSO

Inconforme con la decisión se formularon las siguientes apelaciones:

-Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta, argumentaron sus reparos bajo los siguientes términos:

- Señaló que el Juez de primera instancia no dio valor probatorio a las pruebas aportadas al proceso, toda vez que la documental allegada, demuestra que Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta, al momento de realizar el negocio contentivo en la escritura pública No. 445 de 14 de marzo de 2013, realizaron las diligencias tendientes a verificar que el bien no ostentara ninguna limitación al dominio o se encontrara fuera del comercio, con lo que se demuestra la buena fe exenta de culpa, contrario a la parte actora, quien no probó que los demandados hayan actuado de mala fe en la elaboración y ejecución del referido convenio.

- El Juez no tuvo en cuenta que la parte demandada tenía interés de conciliar las pretensiones del proceso para que fuera menos gravosa la situación, frente a las denuncias penales iniciadas por el Juzgado Cincuenta Civil Municipal, los demandantes y los demandados en contra de Luis Francisco Monroy y Janeth Benavides Monroy por los delitos de falsedad, estafa y fraude procesal.

- El sentenciador se limitó a afirmar que los demandados tenían conocimiento de la existencia del proceso ejecutivo por obligación de hacer 2008-00956 y no tuvo en cuenta el certificado de tradición y libertad, que al momento de realizar el negocio no tenía ninguna anotación y mucho menos, mostraba que el bien se encontrara fuera del comercio, tampoco le dio credibilidad al paz y salvo como constancia de pago.

-Se decretó la nulidad absoluta de las escrituras públicas objeto del proceso, pero, debió ordenar las restituciones mutuas, es decir, ordenar la devolución de los dineros que Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta pagaron en cumplimiento del contrato de compraventa, demostrados con el paz y salvo y demás documental aportada al proceso.

-Por su parte, los demandados Luis Francisco Monroy Vargas y Janeth Benavides Monroy expresaron:

- Solicitaron la suspensión del proceso conforme lo establece los artículos 161 y 162 del C.G.P., *“toda vez que la sentencia que dicha el juzgado 1 CC depende necesariamente de lo que se decida en el proceso penal que cursa en el juzgado Segundo Penal del Circuito de Facatativá (Radicados de las Fiscalías Seccionales No. 2013-00246 y 2013-11935 por los mismos hechos y ante los presuntos delitos de Falsedad en Documento y Fraude Procesal, en tanto que el punto sustancial de cancelación o no de la medida cautelar del precio con matrícula 156-24334 es cuestión conexa para decidir el motivo de este litigio”*.

-En el presente asunto se concluyó que los demandados actuaron de forma desleal, y ello no resulta ser cierto *“ya que la buena fe es un criterio objetivo que funciona como un canon hermenéutico, fuente de integración del contrato por vía dispositiva, más no es dado que se coliga o infiera como resumen de lo acontecido”*, así

que la negativa de reconocer el principio de la buena fe bajo la regla de *“falta de diligencia y cuidado”*, no tiene cabida en este asunto, comoquiera que los demandados obraron conforme las anotaciones que para el año 2013, fecha en que se suscribieron las escrituras públicas, presentaba el certificado de tradición y libertad, documento que no ha sido tachado de nulo o contrario a la realidad *“el A Quo deja entrever que los demandados faltaron a sus deberes secundarios, tales como constatar la autenticidad del oficio suscrito por el juzgado 50 CM dirigido a la oficina de Registro, el mismo que cancelaba la medida cautelar. Se olvida sin embargo que en los negocios mercantiles como lo son las adquisiciones (o compraventa), la diligencia de un buen hombre de negocios se extiende hasta la prudencia, más no la alta exigencia de dirigirse a las oficinas públicas a confirmar lo que se ha hecho público”*, así mismo, en las operaciones mercantiles en la *“debida diligencia”*, el vendedor suministra la información y el comprador lleva a cabo el análisis basado en la misma, *“Así las cosas, en el presente asunto no se observa que haya existido **error común**, como lo señala el fallador de primera instancia”*.

5. FUNDAMENTOS DE INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala resolver lo que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del Juez que adoptó la decisión de primera instancia.

Encontrando satisfechos los presupuestos procesales exigidos por la jurisprudencia y la doctrina para que proceda sentencia de mérito, no se hace necesario realizar pronunciamiento sobre los mismos. Tampoco se observa que se haya incurrido en motivo de nulidad que obligue a invalidar total o parcialmente lo actuado; además, como en este evento, la parte demandada es

la única recurrente, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil¹⁹, impone que la competencia de esta instancia sea restrictiva, por tanto, nos ocuparemos exclusivamente sobre los puntos que son motivo del recurso.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO:

Le corresponde a esta Sala determinar, si el fallador llevó a cabo la adecuada valoración de las pruebas allegadas al expediente para haber declarado la nulidad absoluta de las escrituras pública 211 de 11 de febrero de 2013 y 445 de 14 de marzo de 2013 y, tener por no probadas las excepciones de mérito de buena fe y buena fe exenta de culpa planteadas por los demandados.

5.3. CASO DE ESTUDIO:

El artículo 1849 del Código Civil, define la compraventa como: *“Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”*, estipulándose que cuando tal convenio recaiga sobre inmuebles y el mismo pueda predicarse eficaz, requiere que se otorgue la correspondiente escritura pública y cumpla la formalidad de la inscripción en el registro, para efectos de la tradición (Art.1880 *Ibidem*).

De lo anterior se tiene que, para la existencia del contrato de compraventa, deben confluir ciertos elementos esenciales, como son, el precio y la cosa, siendo estos de vital importancia, en la medida en que, en ausencia

¹⁹ SC10223-2014 de 1º de agosto de 2014, entre otras

de alguno de éstos, tal falencia ocasiona la inexistencia del mismo, porque válidamente no podría dársele tal denominación.

Ahora bien, existe una diferencia entre éste concepto y el referente a la invalidez del contrato, la primera se presenta cuando, no se reúnen requisitos como la declaración de voluntad, el objeto, la causa y las formalidades legales del contrato; en tanto a que la invalidez, se presenta cuando se incumplen las exigencias de los artículos 1502²⁰ y 1741 del C.C., teniendo en cuenta que cada una de ellas genera, en especial la segunda, que es la que ocupa nuestra atención, porque, es su declaratoria lo que explícitamente se busca con la demanda del epígrafe.

De cara a lo anterior, la acción de nulidad, ésta contemplada en el artículo 1740 del Código Civil, donde preceptúa, que 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.

Según el artículo 1741 C.C., la nulidad producida por un *“objeto o causa ilícita”* o por la *“falta de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos”* en consideración de su naturaleza, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Así mismo hay nulidad absoluta en los *actos y contratos de personas absolutamente incapaces*. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

20 *“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

1o.) *que sea legalmente capaz.*

2o.) *que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.*

3o.) *que recaiga sobre un objeto lícito.*

4o.) *que tenga una causa lícita.*

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra”.

El artículo 1742 *ejusdem*, señala que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aún, sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, puede alegarse por todo el que tenga interés en ello y por el agente del Ministerio Público en procura de la moral o de la ley. Cuando no es generada por causa u objeto ilícitos, puede llegar a sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por la prescripción extraordinaria. En cambio, la nulidad relativa o rescisión de los contratos obedece principalmente a vicios del consentimiento.

En el presente asunto, Josny Monroy Triana y Darwin Monroy Triana instauraron proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento contra Luis Francisco Monroy Vargas que cursó en el Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá bajo el radicado No. 2008-00956, donde se ordenó como medida preventiva, el embargo del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 156-24334 ubicado en la carrera 1ª No. 2-96 del municipio de Facatativá, el motivo que dio inicio al litigio de la referencia, se dio a raíz del acta de conciliación de 3 de junio de 2005²¹ derivado del proceso de exoneración de cuota alimentaria tramitado ante el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia del Circuito de Facatativá con radicado No. 2005-00046, en la que el señor Monroy Vargas se comprometió a escriturar el bien inmueble mencionado a sus hijos, señores Monroy Triana.

La medida de embargo decretada al interior del proceso ejecutivo 2008-00956, se inscribió el 12 de junio de 2009 con oficio 1322 de 5 de junio de 2009, como se desglosa del respectivo certificado de tradición²², sin embargo, visible a anotación número 10 del mismo documento, se registró el levantamiento de esa cautela por medio de oficio 1345 de 24 de julio de 2012, el cual, conforme

²¹ Archivo 10 C01 Cuaderno principal fl. 3

²² Archivo 01 C01 Cuaderno principal fl. 40

se desprende de las constancias extendidas por ese despacho judicial, la denuncia formulada por la secretaria y particularmente, de la prueba técnica grafológica²³ practicada por el perito del grupo del CTI -Jorge Ariel Quiroga-, ese documento²⁴ carece de autenticidad, en el entendido que no hay uniprocedencia entre la firma en el estampa con la de la secretaria del Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá, señora Dayra Shirley Gutiérrez Jiménez, quien además afirmó en su testimonio²⁵, que en efecto, la rúbrica puesta en el oficio mencionado no corresponde a la suya y que dentro del proceso, no fue ordenado el levantamiento de la cautela que pesaba sobre ese bien; como lo corrobora el oficio 1584 de 6 de junio de 2013²⁶ y la denuncia de 30 de enero de 2014²⁷. De tal manera, dicho acto no correspondía a la realidad jurídica del inmueble que continuaba con la medida de embargo vigente.

El 11 de febrero de 2013 mediante escritura pública 211 de la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá²⁸, los señores Luis Francisco Monroy Vargas en calidad de vendedor y Janeth Benavides como compradora, suscribieron contrato de compraventa del inmueble objeto de la controversia, por un valor de \$115.079.000, *“suma esta que EL (LA LOS)VENDEDOR (A, ES) declara(n) haber recibido a entera satisfacción, de manos de EL (LA LOS) COMPRADOR (A, ES)”*, así como se estableció que en esa misma fecha se hizo entrega real y material del inmueble, con *“FECHA DE PAGO 11 DE FEBRERO DEL 2013 DEL BANCO POPULAR”*.

Por otro lado, se tiene la escritura pública No. 0445 de 14 de marzo de 2013²⁹, de la misma Notaría, por medio de la cual la señora Janeth Benavides

²³ Archivo 24 C01 Cuaderno principal fls 11 a 15

²⁴ Archivo 25 C01 Cuaderno principal fl. 11

²⁵ Audio 27 C01 Cuaderno principal Récord: 58:50

²⁶ Archivo 01 C01 Cuaderno principal fl. 36

²⁷ Archivo 01 C01 Cuaderno principal fl. 42

²⁸ Archivo 01 C01 Cuaderno principal fls.3 a 10

²⁹ Archivo 01 C01 Cuaderno principal fl. 12 a 20

Monroy vendió a Gerardo Bejarano Acosta y a Rigoberto Bejarano Acosta, el mismo inmueble, por el valor de \$120.000.000, suma que la vendedora declaró haber recibido a entera satisfacción en esa fecha, así como el comprador, haber recibido la entrega real y material como se desprende de aquel instrumento.

Al respecto, el artículo 1866 del C.C., señala que pueden venderse *“todas las cosas corporales, o incorpóreas, cuya enajenación no esté prohibida por la ley”* y en forma concordante, el numeral 3º del canon 1521 de la misma codificación indica que habrá objeto ilícito en la enajenación cuando recaea sobre *“cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello”*.

De conformidad con lo anterior, la Corte Suprema de Justicia ha señalado, que:

30“5. Con todo, la doctrina vigente, edificada a partir de los hechos examinados en cada caso concreto, y conforme a la interpretación finalista del numeral 3º del artículo 1521 del C.C., precisó que los contratantes pueden negociar la venta del bien embargado, sin implicar ello la nulidad contrato, siempre y cuando la obligación de transferirlo se acuerde como modalidad, plazo o condición (C.C., arts. 1530 y 1551)³¹, en el sentido de condicionar su cumplimiento conviniendo la forma en que la cautela pueda y debe ser removida.

Es decir, que, al momento de su cumplimiento, esto es, cuando se lleve a cabo la tradición (el registro), se cancele la medida o se obtenga la autorización del juez o el consentimiento del acreedor.

En otras palabras, «(...) si los contratantes estipulan como pura la obligación de enajenarlo, si no lo sujetan a plazo ni condición, contrato y tradición son nulos, como quiera que aquél prevé el pago inmediato de la obligación de dar, esto es mientras el embargo subsiste; más si pactan el pago, o sea la tradición o enajenación, se haga cuando la cosa haya sido desembargada (obligación a plazo indeterminado), o en el evento de que Juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (obligación

³⁰ CSJ Sentencia SC-041 de 2022

³¹ CSJ SC. Sentencia de 8 de agosto de 1974

condicional), tanto el contrato como la enajenación constitutiva del pago son actos válidos y eficaces (...)»³²

*De esa manera, concluyó que había nulidad de la compraventa porque los medios probatorios no demostraron «(...) que la enajenación impugnada se haya efectuado previa autorización del juez o consentimiento del acreedor para cuya garantía se decretó la cautela (...)»*³³

Los hechos del caso daban cuenta que el contrato de compraventa, respecto a la obligación de transferir el dominio, o de llevarse el registro, había guardado silencio sobre el embargo que el inmueble sufría, y por lo mismo, nada dispuso sobre su levantamiento, o de obtener permiso del juez o del acreedor para llevarse a cabo su tradición. La enajenación, por tanto, pactada de forma pura y simple, por tener como efecto inmediato e inminentemente su exigibilidad a partir de su celebración, irradiaban nulo el acto y la tradición, por ser del todo irrealizable ante la subsistencia de la señalada medida cautelar” (negrilla fuera de texto).

En este caso, ciertamente la celebración de los negocios cuestionados, contentivos en las escrituras públicas 211 de 11 de febrero de 2013 y 445 de 14 de marzo de 2013, se produjeron en la vigencia de la medida de embargo que recae sobre el inmueble, sin tener trascendencia que fraudulentamente se hubiese inscrito en el registro su levantamiento para permitirse las transferencias que fueron llevadas a cabo, comoquiera que, quienes llevaron a cabo las negociaciones carecen de la buena fe cualificada como más adelante nos ocuparemos de tratar, por consiguiente, esos actos se encuentran viciados de nulidad absoluta a consecuencia del objeto ilícito que se irradió sobre la suscripción de los documentos escriturales cuando el inmueble se encontraba fuera del comercio.

En ese orden de ideas, siendo el objeto ilícito generador de la obligación ésta es absolutamente nula, como lo puntualizó la Corte Suprema de Justicia:

³² CSJ SC. Sentencia de 14 de diciembre de 1976.

³³ Posición reiterada por la Corte en la sentencia de 4 de febrero de 2013, exp. 2008-00471-01.

³⁴*“La obligación de dar tiene por objeto hacer tradición de un derecho real, esto es, enajenar. Tal objeto es ilícito si consiste en enajenar cosa que a la sazón esté embargada por decreto judicial, salvo que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (art. 1521, ord. 3º). Luego es absolutamente nulo el contrato creador de obligación cuyo objeto sea hacer tradición de cosa sujeta a embargo, excepto en los dos casos anteriormente citados... (negritas fuera de texto original)*

Conforme al artículo 1521, hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas que no están en el comercio; de los derechos o privilegios que no pueden transferirse; de las cosas embargadas, a no ser en determinados casos específicos, y de aquellas sobre cuya propiedad se litigia, excepto en una sola hipótesis. Si fuera nula la enajenación de las cosas embargadas y de las litigiosas, pero no el contrato, que obliga a hacerla, con idéntica razón sería válido el que genera obligación de enajenar cosa que por su naturaleza o su destino está fuera del comercio, o derecho o privilegio intransferible. Así, la venta de bienes de uso público sería contrato válido, susceptible de ser cumplido en equivalente; e igualmente lo sería la de derechos de uso o habitación, o la de percibir alimentos a que tiene derecho el vendedor. Conclusiones todas estas que, como fácilmente se advierte, no resisten el menor análisis.

Y no se diga que los dos primeros casos del artículo 1521 se refieren a nulidad absoluta, en tanto que los dos últimos sólo atañen al interés del demandante en el proceso en que se ha decretado el embargo o se ha registrado la demanda; porque todos cuatro, sin excluir ni uno solo, configuran objeto ilícito, o sea que conciernen al interés público y generan por igual nulidad de aquella especie, no apenas relativa (...).

Atendida la estructura que título y modo tienen en nuestro régimen civil, o bien tanto el contrato como la tradición son nulos cuando se trata de bien embargado, o bien el uno y la otra son válidos. No hay más alternativa. Si los contratantes estipulan como pura la obligación de enajenarlo, esto es, si no la sujetan a plazo ni condición, contrato y tradición son actos nulos, como quiera que aquél prevé el pago inmediato de la obligación de dar, esto es, mientras el embargo subsiste, más si pactan que el pago, o sea la tradición o enajenación, se haga cuando la cosa haya sido desembargada (obligación a plazo indeterminado), o en el evento de que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (obligación condicional), tanto el contrato como la enajenación constitutiva del pago son actos válidos y eficaces,,

Se ha argüido también que la prohibición de enajenar, cosa embargada fue establecida por el legislador en el solo interés del acreedor en cuyo

³⁴ CSJ, Cas. Civil, Sentencia diciembre 14 De 1976

beneficio se decretó esa medida, a quien en nada perjudica el contrato, sino únicamente la tradición o enajenación del bien trabado. Al sentar esta premisa se olvida, no sobra repetirlo, que la nulidad absoluta es de orden público. Puede ser declarada, no sólo a instancia del acreedor burlado, sino también de toda otra persona que tenga interés en ello. Si la prohibición del ordinal 3º del artículo 1521 mirara apenas al interés particular del acreedor a quien el embargo aprovecha éste podría renunciar el derecho de pedir la declaración de nulidad cuando él mismo no consintió la enajenación ni la autorizó el juez (artículo 15 del código) lo que estaría en abierta pugna con la prohibición contenida en los artículos 2º de la Ley 50 de 1936 y 1526 del código”.

Dada la nulidad del negocio, consecuente de una comunicación apócrifa remitida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los señores Janeth Benavides Monroy y Luis Francisco Monroy Vargas, plantean su inconformidad en el sentido de que no era su deber constatar la autenticidad del oficio por el cual se levantó la medida de embargo, y que “los demandados obraron conforme a las anotaciones que para el año 2013 aparecían en el certificado de tradición y libertad”, por tanto, actuaron de “buena fe”.

Por su parte, Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta alegaron la “buena fe exenta de culpa” argumentando que previo a la negociación, “realizaron las diligencias tendientes a verificar que el bien no tuviera alguna limitación al dominio o se encontrara fuera del comercio, por lo que una vez se verificó se procedió a la negociación...”.

Justamente, la buena fe es un principio general del derecho presente en todas las instituciones, figuras y reglas del ordenamiento jurídico. El Código Civil la define en el artículo 768 como, “la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio”, en ese orden de ideas, “cuando las partes realizan una regulación específica de los intereses involucrados en sus esferas dispositivas (negocio jurídico), con apego a la reglamentación normativa vigente, propician, paralelamente, que la ley les brinde el

reconocimiento y convalidación de la voluntad declarada, en los términos por los que hayan optado los mismos contratantes. Pero ese posicionamiento les impone, colateralmente, la observancia irrestricta de reglas de conducta que involucran conceptos ligados a la lealtad y buena fe, tanto para sí como para con aquellos que de una u otra forma resultan afectados (Art. 1603 *ibídem*). La buena fe implica que las personas, cuando acuden a concretar sus negocios, deben honrar sus obligaciones y, en general, asumir para con los demás una conducta leal y plegada a los mandatos de corrección socialmente exigibles. El acatamiento de dichos principios implica para el contratante el sentimiento de proceder como lo hace cualquier ser humano digno de confianza, que honra su palabra, que actúa conforme a las buenas costumbres, que respeta a sus semejantes, que responde con honestidad sus compromisos, aviniéndose, incondicionalmente, a reconocer a sus congéneres lo que les corresponde. Obrar dentro de esos parámetros es prohiar conductas que han sido erigidas como referentes sociales de comportamientos apropiados. Obrar de buena fe es proceder con la rectitud debida, con el respeto esperado, es la actitud correcta y desprovista de elementos de engaño, de fraude o aprovechamiento de debilidades ajenas. Inclusive, bueno es destacarlo, desarrollo de estos parámetros es la regla que impide reclamar amparo a partir de la negligencia o descuido propios: '[n]emo auditur propriam turpitudinem allegans'³⁵

Y sobre la buena fe cualificada o exenta de culpa, señaló la misma Corporación:

³⁶“Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error communis facit jus’, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que ‘Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta

³⁵ CSJ Sentencia de 9 de agosto de 2007, exp. No. 08001-31-03-004-2000-00254-01

³⁶ CSJ STC-8123 de 2017

que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa'."

De igual manera se puntualizó la diferencia entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa, la primera de ellas *"la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla"*, en cambio *"la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno **subjetivo**, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno **objetivo**, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza"*³⁷.

En ese estado de cosas, se tiene que **Janeth Benavides Monroy** dilucidó que quería comprar una vivienda para ella y su familia, empero, adquirió un lote que no era habitable al cual nunca ingresó, sin recordar la fecha de celebración del negocio, como tampoco la nomenclatura, señalando que pagó \$30.000.000 en cuotas quincenales y mensuales, de los que no obra recibo de pago alguno en el plenario, ni constancia de movimientos financieros con tal fin, además, por el parentesco que se adujo con el vendedor –sobrina- y por su comportamiento procesal, al ofrecer respuestas que se tornaron evasivas y contradictorias, ello frente al negocio cuestionado que obedece a la escritura pública 211 de 11 de febrero de 2013.

³⁷ *Ibidem*

Así, no hay duda de que la demandada mintió en las anteriores afirmaciones, comoquiera que, dentro de la diligencia de entrevista de 28 de noviembre de 2023³⁸ en el proceso penal 2013-00246 manifestó a la Fiscalía General de la Nación, haber reunido la suma de \$35.000.000 para la compra del mencionado bien, los que dijo haber entregado en febrero de 2013.

De allí que, el resto de afirmaciones no son de recibo, y más que certeza, generaron dudas que no lograron ser despejadas, puesto que según ella, compró un inmueble que cuesta \$110.000.000, de los cuales solo pagó \$30.000.000, y aun así, se suscribió escritura pública sin haberse pagado en su totalidad, ni se realizó la entrega real y material del bien, y en el instrumento escriturario no quedó establecido el modo de pago del dinero faltante, ni obra en el expediente documento alguno que respalde su decir, porque, las máximas de la experiencia nos dictan que las deudas deben garantizarse con su respectivo título.

Frente al contrato de compraventa que refiere la escritura pública 445 de 14 de marzo de 2013, aseveró la señora Benavides Monroy, que en la negociación ³⁹*“si hubo bastantes contravenciones, bastantes problemas, pleitos... pues de lo que dice de los alimentos de la demanda del levantamiento de ese embargo”*, informando que el día de la venta del lote asistieron el señor Manuel Monroy, Luis Francisco Monroy, ella y los señores Bejarano, a quienes solo hasta el día de firmar la escritura los conoció en la ciudad de Bogotá, no tiene claridad si el valor fue de \$160.000.000 o \$150.000.000, que el dinero de la venta lo recibieron ella y el señor Monroy Vargas en la notaría donde suscribieron el contrato, *“en la notaría ellos entregaron una parte, otra fue un cheque, creo que fueron esas dos maneras”*, manifestaciones que no concuerdan con la

³⁸ Archivo 01 C04 Cuaderno Fiscalía fl. 8

³⁹ Audio 23 Cuaderno principal Récord: 30:32

información expuesta en ese instrumento, el cual expone que la venta obedeció a \$120.000.000, los cuales se recibieron ese día a entera satisfacción, además de haber expedido un paz y salvo de 14 de marzo de 2013⁴⁰ autenticado el 14 de mayo de ese año por la suma de \$150.000.000.

A más que, pese a ostentar la calidad de propietaria del bien, indicó que la entrega del lote a los señores Bejarano Acosta, la hizo su tío Luis Francisco Monroy Vargas, porque ella no estuvo presente en ese evento y no tenía las llaves *“absolutamente nada del lote”*, que el pago se hizo una parte en efectivo y otro en cheques, que no recuerda cuánto tiempo demoraron para pagar y que el valor del cheque fue por la suma de \$25.000.000, sin embargo expidió documento de paz y salvo como si hubiese recibido la totalidad del valor de la venta.

En el interrogatorio de 1° de agosto de 2019, dijo desconocer la medida cautelar que recae sobre el bien, así como el proceso ejecutivo que se tramitaba, que su tío le comentó sobre ese proceso judicial, pero adujo, *“no me inmiscuyo en los problemas personales... pero si tenemos cierta relación de vez en cuando le he tenido un gran afecto, pero nunca me inmiscuyo en los problemas personales de ninguno, no de él, ni de mi familia”*, luego, de manera discordante, en audiencia de 14 de octubre de 2020, señaló que su tío le manifestaba todo el tiempo los inconvenientes *“que tenía con los muchachos y pues la denuncia que ellos le había colocado por alimentos, por lo que no permanecía con ellos y los había descuidado durante mucho tiempo”*, y en otra de sus afirmaciones ante la Fiscalía General de la Nación, confirmó su estrecha relación con el señor Monroy Vargas; señaló no tener conocimiento sobre el levantamiento de la medida cautelar que se realizó de manera fraudulenta hasta cuando se hizo la entrega del inmueble, donde se presentó la *“trifulca”*, cuando la abogada *“me llamó y*

⁴⁰ Archivo 16 C01 Cuaderno principal fl. 29

me dijo, usted sabe que ese lote está con problemas”, posteriormente aseveró que se enteró de esa circunstancia hasta cuando la empezaron a llamar del juzgado en razón de una querrela policiva que los señores Monroy Triana presentaron en su contra.

Lo anterior, deja entrever que la demandada no fue ajena a los hechos que acaecieron alrededor del inmueble objeto de la compra y venta por ella realizadas, al contrario, se encontraba informada por su familiar sobre la cautela que embargaba el bien, su tío el señor Monroy Vargas se había obligado a escriturar el lote a sus hijos y sobre el trámite judicial 2008-00956, dejando en evidencia la relación estrecha que unía a los partícipes de la inicial negociación. Por lo tanto, no se le puede atribuir la buena fe en su actuar.

Por su parte, el señor **Luis Francisco Monroy Vargas**, indicó que el lote fue vendido a Janeth Benavides Monroy por el valor de \$120.000.000, haciendo referencia a la escritura pública 211 de 11 de febrero de 2013, y sobre el documento escriturario 445 de 4 de marzo de 2013, contrario a lo que expresó Janeth Benavides Monroy, afirmó que se reunieron con los señores Bejarano en Facatativá y allí se hizo el negocio, ⁴¹*“a conocer a los señores Bejarano y a que vieran el lote, porque vinimos con mi sobrina que ella fue la que le mostró, ellos entraron se les explicó o se les mostró los documentos y ya”*, entre otras inconsistencias; luego, lo que más causa extrañeza, es que sin figurar como propietario del inmueble acompañó a su sobrina en la negociación, se reunió con los compradores, y afirmó que al momento de la venta tuvo en cuenta el certificado de tradición y libertad que mostraba que el inmueble se encontraba libre de embargo, empero, omitió informarles a los compradores, sobre la existencia del proceso ejecutivo 2008-00956 que cursaba en su contra, que involucraba ese predio con una medida cautelar, trámite del cual según él, no

⁴¹ Audio 23 C01 Carpeta principal Récord: 1:05:40

se apersonó sino que alguien, no recuerda quién, le encargó que observara el proceso y se dio cuenta que se había levantado la medida cautelar, enunciando tres fechas distintas en los interrogatorios; se excusa, afirmando que ignora qué sucedió con el proceso judicial, donde se comprometió a traspasar ese bien a sus hijos en acta de conciliación firmada el de 3 de junio de 2005, y que además, había visto sobre ese lote el aviso, donde los señores Monroy Triana ofrecían ese bien, es decir que ofreció en venta el mismo inmueble que iban a vender sus hijos.

Es enfático en señalar que solo acompañó a su sobrina como propietaria del lote a realizar las diligencias de negociación para con los señores Bejarano Acosta, decir que desdibuja su hermano Manuel Alberto Monroy Vargas, quien obrando como supuesto comisionista de la venta, reconoció como verdadero dueño del inmueble a Luis Francisco Monroy Vargas, como lo expuso en entrevista practicada por parte de la Fiscalía General de la Nación el 21 de noviembre de 2013, *42*“yo conocía al señor GERARDO BEJARANO, porque trabajaba también en el gremio de los carniceros en donde yo me desempeñaba anteriormente, él curiosamente un día me preguntó que si yo sabía de un lote que él deseaba comprar, no me dijo para que, yo le dije que sí que mi hermano Luis Francisco, estaba vendiendo una propiedad que él dijo que era de él y como me había ofrecido comisión por la venta, yo los presenté a juntos luego mi hermano me dio \$3.000.000 de la comisión...”.

Además, todo demuestra que Monroy Vargas tenía pleno conocimiento del acto ilícito que permitió levantar la medida cautelar, situación que le habilitó realizar las negociaciones del inmueble, véase que en el proceso ejecutivo se desprende que el demandado elevó memorial al juzgado el 3 de

⁴² Carpeta segunda instancia – C05 Apelación contra sentencia-Archivo 23 fl. 87

mayo de 2012⁴³ manifestando que el inmueble es de su propiedad y pide que le permita el ingreso, luego, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación el 5 de junio de 2012⁴⁴ contra el auto de 29 de mayo de 2012 y anexó certificado de tradición y libertad que da cuenta sobre la vigencia de la cautela. Cuando para el 9 de agosto de 2012 es cuando se hace la inscripción de la anotación No. 10 del oficio espurio del Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá con fecha 24 de julio de ese mismo año, que levantó la medida cautelar, de cuyo resultado irregular, resultó favorecido solo unos meses después, al empezar la cadena de ventas del inmueble.

Luego, los demandantes aportaron memorial al proceso, en el cual pusieron de presente el levantamiento de la medida cautelar relacionada en la anotación 10 del certificado de instrumentos públicos, motivo por el que el Juez con auto de 23 de mayo de 2013⁴⁵ requirió a la ORIP a fin de que aportara el original del oficio 1345 del 24 de julio de 2012, *“lo anterior obedece a que esta judicatura no ha dado la orden de levantar medida alguna y mucho menos de terminación del presente asunto por pago total. OFICIESE”*, y posteriormente, el 13 de agosto de 2013, Luis Francisco Monroy Vargas otorgó poder a Manuel G. Méndez P., el cual fue aportado al proceso. Todo lo anterior, desvirtúa su decir de haberse hallado totalmente desprendido del proceso ejecutivo que se le adelantaba y de no haber tenido conocimiento de su desarrollo, y en segundo lugar y más importante, pone al descubierto su actuar de mala fe, dado que era pleno sabedor que sobre el bien materia de compraventa recaía un embargo por cuenta del proceso judicial y sobre el cual, de forma fraudulenta se dispuso su levantamiento, del que resultó beneficiado.

⁴³ Carpeta segunda instancia – C05 Apelación contra sentencia-Archivo 24- cuaderno 1- archivo 1 fl. 283

⁴⁴ Carpeta segunda instancia – C05 Apelación contra sentencia-Archivo 24- cuaderno 1- archivo 1 fl. 325

⁴⁵ Carpeta segunda instancia – C05 Apelación contra sentencia-Archivo 24- cuaderno 1- archivo 1 fl. 380

En consecuencia, pese a que los señores Benavides Monroy y Monroy Vargas, comunican los hechos de manera distinta y contradictoria, rehusándose a informar puntualmente sobre los hechos que rodearon esas negociaciones, bajo el argumentando de no recordarlo, evadiendo con respuestas artificiosas lo pedido, nos impone concluir que, los demandados no obraron de buena fe, con rectitud y honestidad dentro de sus actuaciones en cuanto a la compra y venta del inmueble, puesto que, guardaron silencio sobre el embargo que el inmueble recaía y de lo cual, no existe noticia de cualquier circunstancia procesal –legítima y legal- dentro del ejecutivo que afectara su vigencia, por lo mismo, la compraventa del bien se tornaba irrealizable y la ilicitud negocial no solo se configura porque el inmueble permanecía cautelado, sino además, por la conducta fraudulenta y delictiva que llevó a que se levantara la medida cautelar, lo que consecuentemente traería consigo la nulidad de los actos cumplidos a razón de ese hecho.

Frente a ese acontecer, la compraventa celebrada entre la señora Benavides Monroy y Bejarano Acosta, elevada a escritura pública No. 0445 de 14 de marzo de 2013, porque no rompe el mismo móvil que motivó el anterior negocio, que es distraer el bien en una cadena de compraventas, y de suyo carece de validez, puesto que ⁴⁶*“si un tercero ha adquirido un derecho, y la fuente de adquisición de su antecesor es inválida, también se invalida la suya”*.

Es así que, los señores Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta recurren a esta instancia porque se duelen por la falta de apreciación de las pruebas aportadas al proceso, las cuales, demuestran que al momento de realizar el negocio verificaron que el inmueble no ostenta limitación, ni se encontraba fuera del comercio, sin embargo, del interrogatorio practicado al señor Rigoberto, se extrae que reconoció como vendedores a los señores

⁴⁶ CSJ Sentencia de 24 de febrero de 2003 exp. 6610

Janeth Benavides Monroy y Luis Francisco Monroy Vargas, a pesar que aseverar categóricamente que verificó el certificado de tradición y libertad, indicando al señor Monroy Vargas como vendedor sin que figurara como titular dentro del mentado certificado, a quien le entregó el dinero de la compra y en cambio éste le hizo entrega del lote.

Mencionándose por el mismo deponente, que entregó la suma de \$80.000.000 en efectivo a los tres vendedores, Janeth Benavides Monroy, Luis Francisco Monroy Vargas y Manuel Monroy Vargas, ⁴⁷“*habiéndolo guardado en los maletines que portaban, la parte restante de \$35.000.000, fueron pagados en efectivo a JANETH BENAVIDES y a LUIS MONROY VARGAS, en mi oficina... y el ultimo saldo de \$35.000.000 les cancelado en la casa de mi hermano GERARDO, y este dinero fue recibido por los señores LUIS FRANCISCO MONROY y su hermano MANUEL MONROY VARGAS, el 14 de marzo de 2013, la señora JANETH BENAVIDES MONROY, me firmó recibido de pago de los \$150.000.000 en efectivo y de igual forma me expidió paz y salvo por esta negociación...*”.

Lo mismo sucede con **Gerardo Bejarano Acosta**, quien reconoce a Luis Francisco Monroy Vargas como vendedor, le pagó el valor de la venta del inmueble, y adujo que no ha buscado a los vendedores para que le brinden alguna solución frente a la problemática que presenta el bien, mas, contrario a lo que dicho por su hermano, dilucidó que el 17 de mayo de 2013, día en el que tomaron la posesión del predio “*sucedio que habían unos señores dentro del lote, llegamos allá y entonces hubo unos cruces de palabras y cogimos la posesión del lote*”. De forma que, las respuestas ofrecidas por los hermanos Bejarano Acosta no tienen la capacidad de persuasión para demostrar que no tenían conocimiento del problema jurídico que involucraba el predio objeto de

⁴⁷ Carpeta segunda instancia – C05 Apelación contra sentencia-Archivo 23 fl. 89

negociación; opuesto a ello, reflejan contradicción en sus respuestas y son evasivos al responder.

Se agrega a ello, lo que **Janeth Benavides Monroy** expresó con relación a la entrega del lote, indicando que se había advertido anticipadamente a los compradores, ⁴⁸*yo tenía que entregarle el lote a los señores Bejarano pues se tornó difícil la entrega del lote, recuerdo que antes de entregarlo estábamos con el señor Luis Monroy les advertió a los señores Bejarano que iba ser difícil la posesión del lote porque los muchachos eran agrestes que es el término que se utiliza, el que los muchachos eran agrestes, entonces que iba ser difícil, los señores Bejarano textualmente le refirieron al señor Luis Monroy que ellos sabían tratar ese tipo de gente, entonces que ellos sabían cómo iban a tomar posesión de ese lote*”, como si no les causara asombro a los compradores sobre la posesión que ejercían los demandantes dentro del inmueble que habían negociado, que en su decir, no ostentaban ningún problema jurídico.

Además, los hermanos Bejarano Acosta, negaron haber visto una valla o publicación del venta sobre el lote, sin embargo de lo expresado por Josny Monroy Triana, se tiene que, para los años de 2010 hasta 2013, los demandantes tenían el aviso que ofrecía en venta el bien, lo que da al traste con lo referido por Luis Francisco Monroy Vargas cuando adujo, ⁴⁹*yo llegue del exterior el día 26 de enero de 2010 perdón del 2012, el día 28 vine a Faca y miré las paredes que había una casa cuando yo me había ido y cuando un señor llegó y me dijo, tu quieres comprar eso porque había cartelera que se vendía y yo dije, no, yo que voy a vender si esta casa es mía, entonces me acerqué*”, adicionando que, ⁵⁰*su señoría los únicos interesados grandemente era el señor Josny y Derwin Monroy Triana, porque ellos así allá creo que 2 o 3 años le habían colocado avisos en la fachada*

⁴⁸ Archivo 28 C01 Cuaderno principal Récord: 33:36

⁴⁹ Archivo 23 C01 Cuaderno principal Récord: 49:26

⁵⁰ Archivo 29 C01 Cuaderno principal Récord: 25:18

de la puerta, se vendía a esto le pusieron números de teléfono y todo, yo tengo incluso los documentos que certifican de que ello estaban vendiendo eso hacía mucho”, que sumado a lo dicho por Josny Monroy Triana, que expresó que los señores Bejarano Acosta se acercaron a preguntar por el lote, junto con su tío Manuel Monroy, “recuerdo muy bien, lo tengo totalmente claro que en enero del 2013 mi tío Manuel y el señor Bejarano, el señor Gerardo pues es de la piel rojita y discúlpenme la expresión que tomo con el piel rojita, ellos se acercaron al predio, nosotros ya teníamos demolido el predio, estaba Luis Durán, un primo que se llama José Luis y mi hermano, estábamos dentro del predio y terminando de tumbar algunas paredes, de recoger tejas y de todo ese tema, cuando llegó en enero este señor Bejarano con mi tío Manuel preguntando que si nosotros estábamos vendiendo el predio”, evento corroborado con lo descrito por el testigo Luis Eduardo Durán, quien relata que “en una ocasión, como en enero de 2013, creo que era uno de los señores Bejarano, gordito, cacheti coloradito... a preguntar por el lote, que cuanto costaba el lote, estaba ahí y yo me retire, siguió hablando con Josny y yo me retiré a seguir recogiendo los escombros... al señor Bejarano la única vez que lo vi fue cuando fue con un tío de los gemelos y de Derwin y de Josny y preguntaron allá”, que coincide con lo dicho por el señor Edgar Castro Lozano, que esbozó que los demandantes contaban con un aviso de venta del inmueble, en el que se enunciaban los números telefónicos de los señores Monroy Triana.

Es claro que si los demandantes Monroy Triana ofrecían públicamente en venta el lote del cual no tenían su titularidad, era apenas lógico que su ofrecimiento recaía sobre los derechos litigiosos respecto del proceso ejecutivo 2008-00956, información que ofrecieron a las personas que demostraban el interés de comprarlo, de la cual los señores Bejarano Acosta no fueron ajenos como lo quieren hacer ver.

Ahora, se vislumbra que su actuar no ostentan un comportamiento ajustado a la buena fe cualificada que reclaman, en el entendido que, el señor Rigoberto Bejarano cuenta con la experiencia y conocimiento en bienes raíces, *“soy empresario en este momento, estudié administración técnica en administración y soy el gerente de mi empresa Ruta Comercial Restrepo Plaza”*, por el simple hecho, de reconocer como vendedor a una persona la cual no ostenta la titularidad del inmueble que le ofrece, y en consecuencia entregarle dinero, recibirle el predio, y además recibe paz y salvo por una persona diferente, situación que de haberle generado una mínima duda, hubiese recurrido a verificar la situación jurídica del inmueble en el Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá, por tanto no obró con seguridad de cara a la adquisición real del derecho convenido; súmese, que aun habiendo encontrado ocupantes el 17 de mayo de 2013 en el lote, proceden a instaurar la denuncia penal en contra de los vendedores, solo hasta el 5 de septiembre de 2013⁵¹, una conducta que no refleja prudencia ni diligencia, menos en cabeza de una persona con experiencia en materia de bienes raíces.

A tono con lo analizado en precedencia, las aspiraciones de los demandados soportados en la buena fe exenta de culpa están conminadas al fracaso, tal y como lo concluyó el juzgador de primera instancia, comoquiera que al cotejo de probanzas y la naturaleza propia de la acción declarativa incoada, dicha valoración no resulta manifiestamente equivocada como lo pretenden hacer ver los apelantes.

De otra parte, frente a la solicitud de restituciones mutuas reclamadas por los demandados Bejarano Acosta sobre sus codemandados, cabe resaltar que el canon 1746 del C.C., señala que *“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo*

⁵¹ Archivo 16 C01 Cuaderno principal fl. 14

estado en que se hallarían sino hubiese existido el acto o contrato nulo, sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita”, así mismo, “En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles y voluntarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”.

De tal manera que, *“para efectos de proveer sobre las referidas prestaciones, la buena o mala fe que debe examinarse es la posesoria o, más exactamente, la que acompañe la detentación de la cosa, que siguiendo los términos del artículo 768 del Código Civil y efectuada la correspondiente adaptación, “es la conciencia” de haberse recibido un bien “por medios legítimos exentos de fraudes y de otro vicio”⁵².*

Para ello, pasaremos a demostrar que la foliatura, carece de la demostración real y fehaciente de la ocurrencia de unos verdaderos negocios de compraventa, cuando tenemos que:

Gerardo Bejarano en la versión que ofreció, a pesar de su displicencia, afirmó que entregaron la totalidad del dinero en efectivo el mismo día que firmaron el contrato promesa de compraventa y la escritura pública, una parte en Facatativá y otra en la ciudad de Bogotá, que retiró de una cuenta del Banco de Bogotá la suma de \$80.000.000, de los cuales no obra prueba en el plenario, y cuando el Juez le preguntó por el origen de los recursos, de manera evasiva contestó, *“los otros recursos salieron de la misma cuenta doctor”*. Lo que la experiencia dicta en estos casos es que todo comerciante prudente conoce y tiene el deber jurídico de saber cuál es el origen de los dineros que le permiten

⁵² Sentencia SC3966 de 2019

hacer sus negocios, sobre todo cuando se trata de sumas de dinero que no son nada despreciables.

Por su parte **Janeth Benavides Monroy**, señaló que el lote fue vendido a los hermanos Bejarano Acosta por la suma de \$160.000.000 entregados una parte en efectivo y otra en cheque “*era para reclamar en Bancolombia... \$25.000.000*”, y arguyó que nunca le han pedido la devolución de los dineros lo que verdaderamente deja un manto de duda, porque lo mínimo que se esperara es, que se reclamen los emolumentos pagados a causa de un negocio que resultó fallido, y más, cuando se trata de personas con experiencia en esa clase de negocios.

Luis Francisco Monroy, dijo “*sinceramente no recuerdo en qué forma o como le pagaron a ella, pero ellos le pagaron seguramente en efectivo todo o en cheques no recuerdo bien ese punto*”; lo cierto es, que no se tiene certeza del valor pagado por el precio del lote, teniendo en cuenta lo expresado por los demandados que en nada guarda relación con la escritura pública 445, y más aún, cuando se refugian en un paz y salvo que exigieron expedir hasta cuando tuvieron conocimiento de la negociación del inmueble adolecía de un vicio de nulidad;

A lo que se suma, sobre la venta del inmueble realizada entre los aquí codemandados no fue objeto de acción civil entre ellos mismos –verbigracia tercerías– donde se expusieran sustentos facticos y pretensiones que apuntaran a tal cometido, luego, es claro que nada debe resolverse sobre las restituciones mutuas, a lo que se suma, la ausencia de acreditación de la realidad de ese negocio como se ha hecho mención, sobre la suma supuestamente pagada, a quién se le hizo y en qué oportunidades. Por tanto, la reclamación que se hace tardíamente y novedosa de restituciones mutuas, sorprende en este momento y no tiene vocación de prosperidad.

Y aún, de haberse acreditado dentro de estas diligencias el pago del inmueble por parte de los señores Bejarano Acosta, como lo prevé el artículo 167 del C.G.P. y 1757 del C.C., como consecuencia de la declaración de nulidad de un contrato viciado, surge el querer del legislador de los restablecimientos mutuales, siempre y cuando, no se presente el objeto y causa ilícita como causales de invalidación del acto, por disposición del artículo 1525 *ídem*, que conlleva como efecto que “No podrá repetirse lo que ya se ha dado o pagado por un objeto o causa ilícita a sabiendas”.

Sobre el particular, ha dispuesto la Corte Suprema de Justicia en lo concerniente al efecto retroactivo que surge con la declaración de nulidad y su inviabilidad por el objeto y causa ilícitos:

*⁵³“Justamente, acorde con lo mandado en el artículo 1746 del referido estatuto sustantivo, la sentencia sobre ese pronunciamiento da derecho a las partes «para ser restituidas al mismo estado en que hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; **sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita**» (inc. 1º. Se resaltó); para cuyo propósito cada cual debe responder por la pérdida de las especies o de su deterioro, de los frutos, mejoras y demás prestaciones mutuas, sin excluir los casos fortuitos y la calidad de la posesión, conforme a las reglas generales (inc. 2º).*

Es de verse, pues, cómo en el citado precepto 1746 hay una regla general para restituir lo “dado o pagado” por las partes del contrato cuya nulidad se declara judicialmente, a más de lo relativo a frutos, mejoras y demás prestaciones recíprocas, conceptos todos que se enmarcan dentro de las llamadas restituciones mutuas; pero esa pauta es sin desmedro de las secuelas previstas para los eventos de nulidad por «objeto o causa ilícita», que remiten al artículo 1525 y subsisten en el sistema del código, a pesar de la ya vista modificación del 1742 por la ley 50 de 1936.

De donde emana que si bien las partes están legitimadas para alegar ese defecto de validez, no pueden tener derecho a los restablecimientos anejos, cuando el mismo emana de un objeto o causa ilícita que ellas conocieron, porque la restricción dispuesta en aquel (art. 1525) al no

⁵³ Sentencia SC13097-2017 Rad. No. 76001-31-03-009-2000-00659-01

permitir que pueda repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilegales, como ha dicho la Corte, es de un gran contenido ético fundado en el principio clásico que impide sacar provecho o repetición de su propia torpeza o dolo⁵⁴. El orden jurídico impide ir en contravía de la regla moral de las obligaciones que desde los romanos enseña que la justicia se niega a dar protección cuando quien la requiere no llega hasta ella con las manos limpias (nemo creditur turpitudinem suam allegans)⁵⁵.

De ahí que si una persona de manera consciente interviene o participa, directa o indirectamente, en la formación de un acto con objeto o causa ilícitos, debe negársele protección, o cuando menos las prestaciones que ejecutó o dio en tal cometido.

Pero desde luego que restricción de ese linaje no se aplica de manera mecánica, puesto que el precepto 1525 requiere una especie de atribución participativa en el acto o contrato afectado por objeto o causa ilícitos, al agregar que sea «a sabiendas», vale decir, de modo cierto, con pleno o inequívoco conocimiento de los contratantes, porque tuvo ocasión de precisar lo esta Corte, tal expresión, entendida en su sentido natural y obvio (art. 28 del C.C.), que debe ser el de la lengua española, significa «de modo cierto, a ciencia cierta», y que, por consiguiente, «se requiere un conocimiento objetivo o un conocimiento-realidad frente a determinado hecho».

Es así, que en el caso que nos ocupa, sería inapropiado disponer que se devuelvan las cosas al estado precontractual, situación que de alguna manera premiaría a los codemandados – compradores, quienes a conciencia intervinieron en un acto contrario al ordenamiento jurídico como quedó acreditado con los medios suasorios relacionados en esta providencia, lo que conllevaría a aplicarse la sanción que acarrea el objeto o causa ilícita como secuelas que deja el artículo 1525 previamente citado.

De otro lado, frente a la solicitud de suspensión expuesta por el apoderado de los demandados Luis Francisco Monroy Vargas y Janeth Benavides Monroy, cabe resaltar que la misma ya fue objeto de pronunciamiento por esta Sala el 12 de diciembre de 2022⁵⁶.

⁵⁴ Casación civil de 22 de enero de 1971, GJ. 2340, p. 50.

⁵⁵ Citada en la sentencia de esta Sala del 4 de Octubre de 1982, CLXV, P. 215.

⁵⁶ Carpeta C02- 05 carpeta apelación contra sentencia- Archivo 10

Finalmente, no es de recibo la manifestación del apoderado de los señores Bejarano Acosta, que arguyó que el Juez no tuvo en cuenta que los demandados tenían interés de conciliar, comoquiera que en el proceso no puede quedar en suspenso so pretexto de la vocación de las partes o de una de ellas de llegar a esta clase de arreglos, además, la Sala evidenció la disposición del *A quo* sobre ese aspecto, disponiendo en las diferentes audiencias tiempo para ello, que no puede impedir que el asunto sea resuelto.

En consecuencia, se **confirma** la sentencia apelada calendada el 29 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, imponiendo codena en costas a los recurrentes y agencias en derecho por dos salarios mínimos legales mensuales vigentes –artículo 365 del C.G.P.-.

DECISIÓN

En atención de estos enunciados, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil- Familia, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia de 29 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: Imponer condena en costas en esta instancia a cargo de los recurrentes y a favor de la parte demandante, fijando las agencias en derecho

en dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Óbrense conforme al artículo 366 del C.G.P.

TERCERO: **Negar** las restituciones mutuas solicitadas por los demandados Rigoberto Bejarano Acosta y Gerardo Bejarano Acosta, conforme lo anotado en la parte considerativa.

CUARTO: Por secretaría, **enviar** oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

Pablo I. Villate M.

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado