

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintinueve (29) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)

**PROCESO N°:** 110013103038-2023-00457-00  
**DEMANDANTE:** FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
**DEMANDADOS:** MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

*Agotado el trámite correspondiente, se procede a emitir sentencia dentro del proceso declarativo promovido por las sociedades FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. y TOTAL CO S.A.S. contra MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO.*

**ANTECEDENTES**

*La parte demandante solicitó con ocasión de la reforma de la demanda, las siguientes pretensiones*

**"PRETENSIONES PRINCIPALES:**

**PRIMERA:** *Se declare la NULIDAD ABSOLUTA del acto de compraventa contenido en la escritura pública de compraventa No. 968 de 9 de abril de 2021, otorgada por la Notaría Treinta y Nueve (39) del Circuito de Bogotá, por objeto y causa ilícita, que contiene la venta efectuada por CARLOS JAVIER CORTES FRANCO a MCG INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES, respecto al inmueble Lote de terreno ubicado en el Sector B en el barrio San Cristóbal Sur de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910 y cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 237 de 22 de enero de 1999 de la Notaría primera (1) del Circuito de Bogotá. Sírvase oficiar a la Notaría 39 del Circuito de Bogotá, para que proceda a realizar las correspondientes anotaciones respecto de la declaratoria de nulidad del acto de compraventa contenido en la escritura pública No. 968 de 9 de abril de 2021 de la Notaría Treinta y Nueve (39) del Circuito de Bogotá*

**SEGUNDA:** *Como consecuencia de la prosperidad de la pretensión anterior, se ordene la cancelación o anulación definitiva de la anotación No. 008 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910, con que se identifica el inmueble Lote de terreno*



**PROCESO N°:** 110013103038-2023-00457-00  
**DEMANDANTE:** FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
**DEMANDADOS:** MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

*ubicado en el Sector B en el barrio San Cristóbal Sur de la ciudad de Bogotá y cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 237 de 22 de enero de 1999 de la Notaría primera (1) del Círculo de Bogotá. Sírvase oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Sur para que proceda a cancelar la anotación.*

**TERCERA:** *Se condene en costas, agencias en derecho y perjuicios a las partes demandadas.*

### **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:**

**PRIMERA:** *Se declare la NULIDAD ABSOLUTA del acto de compraventa contenido en la escritura pública de compraventa No. 968 de 9 de abril de 2021 de la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá, que contiene la venta efectuada por CARLOS JAVIER CORTES FRANCO a MCG INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES, respecto al inmueble Lote de terreno ubicado en el Sector B en el barrio San Cristóbal Sur de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910 y cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No.237 de 22 de enero de 1999 de la Notaría primera (1) del Círculo de Bogotá, por falta de consentimiento, en razón a que quien aparece en la escritura como vendedor, no era ni es el propietario del inmueble, por lo que no existió consentimiento del verdadero dueño y por lo tanto dicha venta es INOPONIBLE a mis representados FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN JERONIMO DE YUSTE, constituido mediante escritura pública No. 6163 de 19 de septiembre de 1997 otorgada en la Notaría 1 del Círculo de Bogotá, MOGGIO S.A. y TOTAL CO S.A.S, como fideicomitentes en dicho contrato fiduciario. Sírvase oficiar a la Notaría 39 del Círculo de Bogotá, para que proceda a realizar las correspondientes anotaciones respecto de la declaratoria de nulidad del acto de compraventa contenido en la escritura pública No. 968 de 9 de abril de 2021 de la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá*

**SEGUNDA:** *Como consecuencia de la prosperidad de la pretensión anterior, se ordene la cancelación o anulación definitiva de la anotación No. 008 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910, con que se identifica el inmueble Lote de terreno ubicado en el Sector B en el barrio San Cristóbal Sur de la ciudad de Bogotá y cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 237 de 22 de enero de 1999 de la Notaría primera (1) del Círculo de Bogotá. Sírvase oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Sur para que proceda a cancelar la anotación.*

**TERCERA:** *Se condene en costas, agencias en derecho y perjuicios a las partes demandadas."*

*Como hechos de la demanda, manifestó el apoderado de la parte demandante de manera resumida, que al revisarse el folio de matrícula inmobiliaria No.*



PROCESO N°: 110013103038-2023-00457-00  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
DEMANDADOS: MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*50S-40318910 en agosto de 2021, se encontró en la anotación No. 007 una declaración judicial de pertenencia por sentencia del 23 de noviembre de 2009 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá a favor del demandado CARLOS JAVIER CORTEZ FRANCO.*

*Que en la anotación No. 008 del mismo folio de matrícula aparece registrada la escritura pública No. 968 del 9 de abril de 2021 de la Notaría Treinta y Nueve de Bogotá, contentiva de la compraventa realizada entre CARLOS JAVIER CORTES FRANCO como vendedor, a la sociedad MCG INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. como compradora.*

*Manifestó que revisada la escritura se evidenció que, para la fecha de la firma, el señor CARLOS JAVIER CORTES FRANCO es el representante legal suplente de MCG INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. observándose una identidad entre el supuesto enajenante y la sociedad adquirente.*

*Expuso que acudieron a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Zona Sur de Bogotá D.C., a fin de poner en conocimiento de esa entidad las irregularidades presentadas, obteniendo copia de la sentencia que se registró en la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910 y que correspondía se determinó que supuestamente la sentencia se profirió por el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C.*

*Que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos referida, inició actuación administrativa el día 23 de febrero de 2022, ordenando la citación de las sociedades demandantes como a los acá demandados quines no comparecieron.*

*Declaró que se presentó denuncia penal ante la Fiscalía por cuanto las anotaciones 7 y 8 inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910 no corresponden a la realidad.*



PROCESO N°: 110013103038-2023-00457-00  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
DEMANDADOS: MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*Que sobre la sentencia proferida por el Juzgado 19 Civil del Circuito de esta ciudad, la titular del despacho indicó que ni la sentencia ni el oficio fueron expedidos por ese Despacho judicial y por auto del 8 de marzo de 2022, notificado el 9 del mismo mes y año, ordenó oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, solicitando la anulación de la anotación 007, dado que la misma es fraudulenta y no fue ordenada en el expediente al que allí se hace referencia y no corresponde a las verdaderas partes del proceso. Igualmente, ordenó a la secretaría que efectuara denuncia penal.*

*Declaró que el citado Juzgado le ordenó a la Oficina de Registro la anulación de la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40318910.*

*Afirmó que el señor CORTES FRANCO, obtuvo la inscripción de la anotación No. 007 en forma fraudulenta y luego procedió a celebrar una venta con la sociedad, MCG INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. de la cual era el representante legal suplente, por medio de escritura pública No 968 del 9 de abril de 2021 de la Notaría Treinta y Nueve de Bogotá, escritura contentiva del acto del cual se solicita la nulidad absoluta por causa ilícita o la nulidad absoluta por falta de consentimiento de los verdaderos dueños del inmueble.*

*Que en la escritura obran manifestaciones falsas como que es se hizo la entrega real y material y que lo declaró como recibido la sociedad compradora, pues las demandantes nunca han perdido la posesión del inmueble que han ejercido desde el año 1971.*

*Expresó que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, mediante Resolución No. 00000401 de 26 de junio de 2023 resolvió dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 007 de matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910 y corregir la anotación 008 como venta de cosa ajena, por lo que consideró que se configura la nulidad por causa ilícita.*



PROCESO N°: 110013103038-2023-00457-00  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
DEMANDADOS: MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

## **TRAMITE PROCESAL**

*Presentada la demanda se admitió el 9 de octubre de 2023.*

*Notificada la parte demandada, ninguno de estos contestó la demanda.*

*El 27 de agosto del año que transcurre se practicó la audiencia inicial, a la cual no asistió la parte demandada; se practicó interrogatorio respecto de los demandantes y se decretaron pruebas.*

*El 26 de noviembre de 2024 se efectuó la audiencia de instrucción y juzgamiento, a la cual tampoco asistió la parte demandada, se practicaron pruebas y se escucharon alegatos de conclusión y en aplicación del numeral 5. del artículo 373 del Código General del Proceso, se profiriere sentencia.*

## **CONSIDERACIONES**

*Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos en este asunto; no se advierten nulidades que puedan invalidar lo hasta ahora actuado dentro del trámite respectivo, siendo procedente definir de fondo el presente litigio, imponiéndose entonces proferir la correspondiente sentencia.*

*Entrando en el fondo materia de estudio, corresponde a este despacho analizar si se dan los presupuestos para declarar la nulidad de la escritura pública objeto de pretensiones, para así, reconocer los respectivos efectos legales,*

*Para abordar el estudio del presente caso, es preciso indicar, que lo pretendido por las accionantes es la declaratoria de nulidad absoluta por objeto y causa ilícita de la escritura de compraventa No. 968 del 9 de abril de 2021 de la Notaría 39 de Bogotá en la venta efectuada por CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO a MCG INGENIERA Y CONSTRUCCIONES sobre el inmueble*



PROCESO N°: 110013103038-2023-00457-00  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
DEMANDADOS: MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40318910 y como consecuencia de ello se ordene la cancelación de la anotación No. 008 del Certificado de Tradición.*

*La parte actora aduce como sustento de sus pretensiones que en agosto de 2021 al revisar el folio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910, se encontró en la anotación No. 007 una declaración judicial de pertenencia, en donde por sentencia del 23 de noviembre de 2009 del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá se registró la propiedad a favor del señor CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO y que en la anotación No. 008 del mismo folio de matrícula inmobiliaria aparece registrada la escritura pública No. 968 del 9 de abril de 2021 de la Notaría Treinta y Nueve de Bogotá, contenido de una compraventa entre el señor CORTÉS FRANCO a la sociedad MCG INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S., acto registrado en el folio de matrícula inmobiliaria el 11 de mayo de 2021.*

*Que el Juzgado 19 Civil del Circuito de esta ciudad informó que ni la sentencia ni el oficio del proceso de pertenencia con el que se hizo titular del derecho real de dominio el señor CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO son de ese Juzgado, por lo que ordenó por medio de oficio, anular la anotación 007 del certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910, por cuanto la sentencia es falsa como el oficio secretarial.*

*Expuso también la parte demandante que la secretaría de ese Despacho formuló un denuncia penal.*

*Conforme a las pretensiones principales, el artículo 1740 del Código Civil determina que es nulo todo acto o contrato que le 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. Esta nulidad, puede ser absoluta o relativa.*

*La nulidad por tanto es una sanción por la infracción a las normas legales en que incurren las partes contratantes, cuyas causales son taxativas y referidas*



PROCESO N°: 110013103038-2023-00457-00  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
DEMANDADOS: MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*por el artículo 1741 del Código Civil, donde indica que esta ocurre cuando hay objeto o causa ilícita; la ausencia de requisitos formales o falta de capacidad de las partes, las cuales requieren de declaración judicial.*

*Dado que se alega la nulidad absoluta por objeto y causa ilícita, es necesario tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 1519 del Código Civil que señala que ésta se presenta en todo lo que contraviene el derecho público de la Nación. A su turno el artículo 1523 de la misma codificación determina que igualmente hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.*

*Por su parte el artículo 1521 del mismo Código determina que hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas que no están en el comercio; en la de los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona y en la venta de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.*

*Por lo anterior, solamente habrá objeto ilícito cuando se contravengan las prohibiciones antes mencionadas y con base en ella es que se genera la declaratoria de nulidad absoluta, se repite por objeto y causa ilícita.*

*Sobre la causa, el artículo 1524 señala que éste es el motivo que induce al agente a la celebración del acto o contrato, y por tanto la causa ilícita, es la prohibida por la ley o contraria a las buenas costumbres, o al orden público, por lo que corresponde verificar, si el acto objeto de esta demanda, ha obedecido a móviles contrarios al orden público o a las buenas costumbres, sin que para ello deba fundarse en una expresa prohibición legal.*

*En este caso, como se refirió anteriormente, se pretende con la demandada que se declare la nulidad absoluta de la venta de un inmueble, entre los demandados CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO a la sociedad MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S., de quien se aduce, lo adquirió de manera fraudulenta por medio de una proceso y una sentencia de declaración de*



PROCESO N°: 110013103038-2023-00457-00  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
DEMANDADOS: MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*pertenencia que nunca se tramitó y profirió por parte del Juzgado 19 Civil del Circuito de esta ciudad.*

*Revisadas las pruebas de oficio decretadas por el Despacho, se encuentra certificado de tradición del inmueble objeto de demanda, de fecha 4 de septiembre de 2024, en la cual se registró que "ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ", dejando sin piso por tanto que el acá demandado CORTÉS FRANCO sea titular de derecho real de dominio por adjudicación que se le hiciera a través de proceso pertenencia.*

*Igualmente consta, que en la anotación 008 se cambió la inscripción a "COMPRAVENTA DE COSA AJENA: 0604 COMPRAVENTA DE COSA AJENA", y se dejó a la sociedad compradora MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. como "Titular del dominio incompleto".*

*Por lo anterior, es claro que en efecto se presentó una irregularidad en la titularidad del inmueble objeto de esta demanda a favor del acá demandado CORTÉS FRANCO, por cuanto se fundamentó en una sentencia de un proceso de pertenencia inexistente que terminó con la invalidez de la anotación 007, por lo que el móvil que se tuvo en cuenta para su titulación y su posterior venta a la también demanda MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. es contrario a la ley.*

*Lo anterior lleva a concluir que la nulidad deprecada se encuentra plenamente probada, pues la causa para que al señor CORTÉS FRANCO se le tuviera por titular de derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de demanda, se fundamentó en un presunto delito, esto es, una posible falsedad de la sentencia de pertenencia que le dio el derecho de dominio y que se inscribió en la anotación 007, el cual es materia de investigación por la jurisdicción penal y que llevó a que este, en ejercicio de tal calidad, lo enajenara a una sociedad de la cual también es parte, pues obra como representante legal suplente, según el certificado de cámara de comercio de la sociedad que obró como compradora.*





PROCESO N°: 110013103038-2023-00457-00  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
DEMANDADOS: MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*Igualmente, dado que la parte demandada no contestó la demanda, ni tampoco asistieron a la audiencia inicial ni a la de instrucción y juzgamiento, se presumirían por ciertos los hechos susceptibles de confesión, por lo que junto con el fundamento de la presente sentencia, se declarará la nulidad invocada.*

*Toda vez que la parte demanda no contestó la demanda, ni asistió a la audiencia inicial ni de instrucción y juzgamiento, no habrá lugar a condena en costas.*

*En mérito de lo expuesto el **JUZGADO Y TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,*

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** la nulidad absoluta del acto de compraventa contenido en la escritura pública No. 968 del 9 de abril de 2021 de la Notaría Treinta y Nueve de Bogotá D.C. sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910 celebrado entre el señor CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO y la sociedad MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S., por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** la cancelación de la escritura pública No. 968 del 9 de abril de 2021 de la Notaría Treinta y Nueve de Bogotá D.C. sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910 celebrado entre el señor CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO y la sociedad MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. **OFICIAR** a la citada notaría adjuntado copia de la presente providencia.

**TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la anotación No. 008 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40318910. **OFICIAR** a la Oficina de Registro



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

PROCESO N°: 110013103038-2023-00457-00  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN JERÓNIMO DE YUSTE; MOGGIO S.A. Y TOTAL CO S.A.S.  
DEMANDADOS: MCG INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CARLOS JAVIER CORTÉS FRANCO

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur adjuntado copia de la presente providencia.*

**CUARTO: NO CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandante por no aparecer causadas.

**NOTIFÍQUESE,**

**JOSÉ DAVID VIDALES VERGARA**  
**JUEZ**

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico  
No. **139** hoy **2** de **DICIEMBRE** de **2024** a las **8:00 a.m.**

DIANA LISETH HERRERA ORTIZ  
SECRETARIA