

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca, veinte (20) de enero de dos mil veintidós (2022)

### **Radicado No. 2011-00163-00**

Cumplido el rito procesal y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede el Despacho a decidir de fondo el proceso de Restitución de bien inmueble arrendado, promovido por el señor PEDRO JACINTO SALAMANCA LÓPEZ contra CLUB DEPORTIVO DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL.

### **I. ANTECEDENTES**

El señor PEDRO JACINTO SALAMANCA LÓPEZ, por intermedio de apoderado judicial llamó a juicio a la persona jurídica CLUB DEPORTIVO DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL, para que por el cauce del proceso verbal y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, *-vigente para la época de la presentación de la demanda-*, e invocando como causal, la mora en el pago de la renta pactada, se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el día 1 de enero de 2008, respecto de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1188706, 50C-1188707, 50C-1188708, 50C-1188709 y 50C-1188710, ubicados en el sector El Charquito, vereda Siete Trojes del municipio de Mosquera, Cundinamarca.

Informó que el inmueble cuenta con una extensión de quince hectáreas y seis mil trescientos metros cuadrados, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública número 6614 del 28 de diciembre de 1989.

Afirmó que el canon de arrendamiento pactado, se fijó en la suma de \$3.600.000 mensuales, incrementado anualmente, no obstante el arrendatario ha incurrido en mora en el pago, desde el mes de enero de 2009.

Indicó finalmente, que el demandado renunció expresamente a la constitución en mora y a los requerimientos legales, tal como se desprende de la cláusula octava del mencionado contrato.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL

**2.1.** La demanda fue admitida por auto de fecha 02 de marzo de 2010<sup>1</sup>, ordenándose notificar la existencia del proceso al CLUB DIBOGOTANA, conforme lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 794 de 2003, y, se ordenó correr traslado por el término de diez (10) días.

**2.2.** El extremo pasivo fue notificado personalmente a través de apoderado judicial, quien dentro del término de traslado<sup>2</sup>, desconoció en todas sus partes el contrato de arrendamiento fundamento de la acción, y al efecto formuló la excepción que rotuló como *“DESCONOCIMIENTO ROTUNDO DEL SEÑOR PEDRO JACINTO SALAMANCA COMO ARRENDADOR, Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE EXIBE (SIC) Y ABUSO DE CONFIANZA, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UNA FALSEDAD IDEOLÓGICA, QUE COMO ACTO MATERIAL, ES FASE DE CONSUMACIÓN DE OTROS DELITOS: DE ESTAFA, CONCIERTO PARA DELINQUIR Y FRAUDE PROCESAL AL SER PRESENTADO EN TRAMITE JUDICIAL Y MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE”*, para cuyo sustento adujo básicamente:

Que el CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL -DIBOGOTANA- no accedido, no ocupa y no permanece en los inmuebles ubicados en la Vereda siete (7) Trojes del municipio de Mosquera Cundinamarca, integrados como un solo globo de terreno, a título de arrendamiento, sino a modo de posesión con ánimo de señor y dueño, sin reconocer a nadie como propietario, o arrendador.

Afirma que el dominio sobre los bienes objeto de restitución no viene desde las tres fechas contradictorias que aparecen en el supuesto contrato de arrendamiento que allega PEDRO SALAMANCA, sino que viene desde hace 21 años desde el 28 de diciembre de 1989, día en que el hoy demandante, PEDRO JACINTO SALAMANCA, siendo presidente de DIBOGOTANA como por disposición de esa entidad y con recursos de la misma, recursos generados por la venta de predios de DIBOGOTANA, compra estos predios en el municipio de Mosquera y los entrega al Club DIBOGOTANA como de propiedad de la entidad, pero que valiéndose argucias no lo sitúa nombre de DIBOGOTANA sino que los compra a nombre de él.

Aduce que el actor fue presidente de DIBOGOTANA durante 24 años, y administró los predios, no como propietario o arrendador, sino por mandato por representación y disposición de la parte demandada.

Argumenta que para la fecha de celebración del supuesto contrato, el señor PEDRO JACINTO SALAMANCA, quién aparece en el contrato como arrendador era a la vez el presidente titular del CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL, tan solo que para el efecto de la firma del contrato que exhiben figura firmando el contrato, el vicepresidente de DIBOGOTANA señor Gustavo Sánchez Murcia, y el

---

<sup>1</sup> Folio 22

<sup>2</sup> Folio 642

vicepresidente señor PEDRO JACINTO SALAMANCA se convierte por acto de magia en la persona que arrienda a DIBOGOTANA el bien objeto del contrato que es de DIBOGOTANA, a pesar de que el señor PEDRO JACINTO SALAMANCA, aparece como propietario en el registro, y del cual DIBOGOTANA, es legítimo poseedor desde hace 21 años y no lo tienen calidad arrendatario, como falsamente lo presenta el señor Salamanca en la demanda restitución sino a modo de posesión.

Reseña que el contrato de arrendamiento que exhibe y anexo a la demanda es un contrato espurio que no figura en la historia administrativa de DIBOGOTANA cómo contrato que hasta la fecha de notificación de la demanda de restitución a mi representado no le era conocido su texto, ni por la asamblea general máxima autoridad del Club, ni en el ámbito administrativo funcional del comité ejecutivo, como nivel administrativo de la entidad. Agrega que este contrato no figura ni ha reposado jamás en los archivos administrativos de DIBOGOTANA, por el contrario, la historia real ha sido la molestia en el seno de los asociados, por la actitud de PEDRO SALAMANCA, por no transferir la propiedad a DIBOGOTANA como tantas veces él lo prometió, existiendo desde antes conciencia en los asociados de la mala intención por despojar a la entidad de sus propiedades.

Culmina diciendo que el contrato de arrendamiento es una falsedad ideológica que como acto material, es fase de consumación de otros delitos dos puntos de estafa concierto para delinquir, y fraude procesal al ser presentado en el trámite judicial abuso de confianza y mala fe por parte del demandante

**2.3.** Ante el desconocimiento del contrato de arrendamiento en las condiciones antes señaladas, este Despacho mediante auto dictado el 04 de mayo de 2011, decidió dar trámite a los medios exceptivos formulados por el demandado<sup>3</sup>, providencia que se mantuvo incólume en sede de reposición<sup>4</sup>, y en aplicación de las disposiciones jurisprudenciales contenidas en la sentencia T-1082 de 2007, entre otras.

**2.4.** Decantado lo anterior, la parte demandante replicó a las excepciones formuladas, y con relación a la historia administrativa en los archivos de la relación contractual de arrendamiento del predio, allegó dos contratos de arrendamiento suscritos el 20 de diciembre de 2001 y 01 de marzo de 2006, por los señores GUSTAVO SÁNCHEZ MURCIA, MANUEL VICENTE BOLÍVAR y JAIME ENRIQUE PÁEZ.

Añadió que el contrato fundamento del proceso de restitución, surgió a raíz de la reforma de los estatutos del año 2007, *“pues a partir de dicha fecha, nació a la vida jurídica el CLUB DEPORTIVO DIVISIÓN BOGOTANA DE FUTBOL, totalmente diferente a la antigua División Bogotana de Fútbol, pues tan solo si analizamos los integrantes: para el CLUB, son personas naturales (Artículo 7º,*

---

<sup>3</sup> Folio 662

<sup>4</sup> Folio 670

*Estatutos Nuevos) y los integrantes de la antigua División Bogotana de Futbol lo eran Clubes y equipos de futbol (artículo 6º Estatutos antiguos)”*

Desmintió la falta de facultades por parte del señor GUSTAVO SÁNCHEZ MURCIA para suscribir el contrato, argumentando que las mismas se encuentran contenidas en el artículo 47 de los Estatutos, que lo facultan para reemplazar al presidente en sus ausencias temporales, y en el caso en particular dada la doble calidad de propietario-arrendador y a su vez, presidente del Club, en que debía firmar los contratos de arrendamiento, razón por la cual se firmaron por el vicepresidente y con varios de los miembros del comité ejecutivo.

Finalmente señaló que la posesión alegada por la demandante, se debe discutir al interior del proceso de pertenencia y no tiene relevancia en el presente asunto.

**2.5.** Mediante auto adiado 10 de agosto de 2011, se decretaron las pruebas del proceso, las cuales se practicaron con la intervención de las partes.

**2.6.** Continuando con el rito procesal, el 10 de octubre de 2012<sup>5</sup>, se corrió traslado para alegar de conclusión, para cuyo efecto las partes se ratificaron conforme a su interés expresados en la demanda<sup>6</sup> y contestación de la misma<sup>7</sup>.

**2.7.** Posteriormente, mediante auto dictado el 15 de mayo de 2013, y en conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 del derogado C.P.C., se decretó la suspensión del presente proceso “*hasta tanto se profiera la sentencia dentro de la pertenencia promovida por Club División Bogotana de Futbol contra Pedro J. Salamanca y otros, bajo el radicado 2011-00426, que cursa igualmente en este despacho judicial*”<sup>8</sup>, decisión que fue confirmada en sede de apelación por la SALA CIVIL -FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ<sup>9</sup>.

**2.7.** Finalmente, mediante providencia de fecha 25 de septiembre de 2020, se ordenó la reanudación del presente proceso; decisión que fue recurrida por la parte demandada sin éxito alguno, por cuanto el día 04 de junio del año pasado no se accedió a la reposición formulada.

**2.8.** Finalmente, mediante auto adiado 07 de octubre de 2021, se decretó como prueba de oficio consistente en que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, remitiera copia de la sentencia de primera instancia proferida en el proceso de pertenencia formulado la sociedad aquí demandada en contra del aquí demandante, la cual fue allegada como obra en autos. (Fls. 927-933).

---

<sup>5</sup> Folio 802

<sup>6</sup> Folio 807

<sup>7</sup> Folio 819

<sup>8</sup> Folio 847.

<sup>9</sup> Providencia proferida el 16 de septiembre de 2013 – F.850

Así las cosas, y como quiera que el día 16 de diciembre de 2020 el estrado judicial en mención, profirió sentencia en el proceso de pertenencia antes citado, procede el Despacho a emitir la correspondiente sentencia, conforme las siguientes,

### III. CONSIDERACIONES

**Cuestión Previa:** Previo a emitir las consideraciones que servirán de derrotero en la sentencia que culminara esta instancia, es de imperiosa necesidad precisar que la decisión se adoptara conforme a las pruebas regular y oportunamente allegadas al plenario, efectuando un análisis en forma conjunta como lo ordena nuestro ordenamiento procesal vigente; cuestión que debe ser así, ante la ausencia de ejecutoriedad de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, por cuanto hasta la emisión de esta sentencia la Honorable Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca no ha desatado el recurso de apelación formulado por la parte demandante en aquél proceso de pertenencia bajo radicado No. 2019-00171, **lo que impide a voces del artículo 163 del CGP, tener por ejecutoriada dicha providencia y vinculante para los resultados de este proceso, pues no se puede considerar que haya hecho tránsito a cosa juzgada formal.**

Precisado lo anterior, se advierte en el presente asunto la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues no hay duda acerca de la competencia; además, se cumplen las exigencias generales y específicas ínsitas a este tipo de demandas y existe capacidad para ser parte y capacidad procesal.

La acción promovida en el presente asunto, es la de restitución de inmueble arrendado regulada procesalmente por el artículo 424 del CPC *-vigente para la época de presentación de la demanda-*, y su finalidad jurídica estriba en que el arrendatario restituya a su arrendador el inmueble recibido a título de arrendamiento.

Como elemento esencial de la pretensión, la legitimación en la causa consiste en ser el demandante la persona que conforme al derecho sustancial, se encuentra facultada para reclamar el reconocimiento o la declaración del derecho controvertido, y ser el demandado, la persona frente a la cual se puede exigir esa declaración.

Del texto del artículo 424 del CPC que contemplaba la acción restitutoria de bienes arrendados, con claridad se desprende quienes tienen la legitimación en la causa al señalar que: *“Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas”*. En consecuencia, la legitimación por activa la tendrán quienes ostenten la calidad de arrendadores frente a quienes tengan la calidad de arrendatarios, conforme a la prueba que al respecto se aduzca, siendo tales contratantes los llamados a intervenir en el proceso.

En pos de cumplir tal requisito, con la presente demanda se allegó documento que contiene el contrato de arrendamiento celebrado el día 01 de enero de 2008, respecto de los bienes inmuebles objeto de restitución, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1188706, 50C-1188707, 50C-1188708, 50C-1188709 y 50C-1188710, ubicados en el sector El Charquito, vereda Siete Trojes del municipio de Mosquera-Cundinamarca. (Fls. 2-6 C-1).

No obstante, este contrato fue desconocido por la demandada afirmando que el CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FUTBOL-DIBOGOTANA, no ocupa dichos predios en calidad de arrendamiento, sino que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño desde hace 21 años, esto es, desde el 28 de diciembre de 1989, fecha desde la cual el demandante siendo presidente de la demandada, por disposición del Club y con recursos de la misma, compró estos predios para la entidad, pero valiéndose de argucias no los registró a nombre de DIBOGOTANA, sino a su nombre, administrándolos no como dueño o arrendador sino por mandato de la entidad, dada su condición de presidente del Club, tal como lo ha reconocido desde entonces en las asambleas; y, que, ante los cuestionamientos e inconformidades expresadas por los asociados del por qué figura el predio a su nombre, siempre lo justificó en posibles embargos, no obstante el demandante nunca se ha negado a realizar la transferencia.

**Caso concreto:** Para resolver el asunto planteado, se tiene que en diligencia de interrogatorio de parte que absolvió el demandante PEDRO JACINTO SALAMANCA LÓPEZ, durante el curso del presente proceso, asintió haber fungido como presidente de la demandada DIBOGOTANA desde el año 1989 hasta el año 2010; que en el año 1991 fue la intención de que la demandada adquiriera los predios objeto de este proceso, pero por problemas con embargos, él compró la propiedad con su dinero. De igual manera, declaró que en la asamblea celebrada el día 14 de marzo de 1997, había que simularse pagos de arriendos de los bienes, señalando que ello fue para justificarle al Juzgado 22 Civil del Circuito que no tenía ninguna propiedad para embargar; que el contrato de arrendamiento lo firmó el vicepresidente, porque él era el presidente de la entidad, que los cánones eran pagados con impuestos, el arriendo de las casetas, cobro de porterías y demás que se derivaba del pago. (Fls. 728-732 C-3).

Conforme a lo confesado por el aquí demandante en su interrogatorio de parte y confrontándolo con las pruebas documentales incorporadas oportunamente a la presente actuación y con las testimoniales compendiadas, impiden tener por acreditado que entre el señor PEDRO JACINTO SALAMANCA LÓPEZ y el CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FUTBOL -DIBOGOTANA-, el día 1 de enero de 2008, se hubiese celebrado contrato de arrendamiento respecto de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1188706, 50C-1188707, 50C-1188708, 50C-1188709 y 50C-1188710, ubicados en el sector El Charquito, vereda Siete Trojes del municipio de Mosquera – Cundinamarca, así como tampoco existe constancia que el mismo haya sido autorizado, o, como mínimo, puesto en conocimiento de los órganos de dirección y control de la entidad, y menos aún que el presunto arrendatario hubiese cumplido alguna obligación por virtud del citado contrato o registrado contablemente dichos pagos.

Ello, ante la dualidad de fungir como Presidente de la entidad y a su vez como arrendador del inmueble para el Club que representaba, pues debió velar por que la situación contractual fuera clara, no solo ante todo los asociados, sino en su gestión como representante de la entidad aquí demandada, llevando un adecuado manejo de la situación financiera que reflejara que ciertamente el contrato de arrendamiento existía, la claridad frente al pago de los arrendamientos que el demandante recibía, el valor de los mismos, todo, dentro de elementales normas de contabilidad y las obligaciones que la ley impone a quienes ejercen la administración de una persona jurídica.

Sin embargo, ninguno de los elementos de juicio incorporados a la acción, cumplen el propósito de acreditar la intención, necesidad o autorización por parte de la entidad demandada de celebrar el contrato de arrendamiento objeto de las suplicas restitutorias y mucho menos respecto de predios que en múltiples asambleas y en otros actos reconoció como de propiedad de Dibogotana. Además, tampoco se encuentra acreditado que desde que el demandante presuntamente arrendó el inmueble a la entidad que precisamente representaba, ésta haya pagado arrendamientos y que el Club haya registrado contablemente esos pagos.

Peregrinamente señaló el demandante en el interrogatorio de parte, que los cánones de arrendamiento eran cancelados con impuestos y otros gastos (*Respuesta a la pregunta duodécima*), justificando así la ausencia de registros contables, y, por ende, la falta de recibos de pago de arrendamiento durante todos los más de 20 años mediante los cuales la demandada ha sido presuntamente su arrendataria, no obstante no existe prueba de ello, amén que de tener por cierta dicha afirmación llevaría entonces también a admitir como válido, que el demandante como representante del Club, transgredía obligaciones mínimas que la ley en nuestro ámbito jurídico le impone a todo administrador.

Ahora, si bien el demandante como réplica a las excepciones trajo al proceso diversos documentos que remontan presuntamente el arrendamiento al año 1997, ni por asomo existe otras pruebas, como recibos de pago, registros contables de la entidad o personal del demandante, que en verdad acredite el pago de esos presuntos de cánones de arrendamiento, como tampoco probó que de una u otra manera el valor de la renta ingresó a su patrimonio personal, pues no existe en el proceso declaración de ingresos o de renta que acredite ese recaudo en su favor.

Tampoco puede perder de vista el juzgado que además del conflicto de intereses que recae en el señor SALAMANCA LÓPEZ, también ejercía una posición dominante, en su calidad de representante de la entidad demandada, a tal punto que, según se puede extraer del interrogatorio de parte absuelto, una vez removido del cargo, nunca entregó cuentas, ni documentos, mucho menos registros contables de la entidad, omisión que no puede ser concebidas en perjuicio de la demandada, pues siendo el administrador de la arrendataria, le imponía el deber ético y legal de acreditar la existencia de tales registros, los cuales no fueron acreditados en el plenario.

Por otro lado, resulta altamente sugestivo que se invoque el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2009, pese a que fungió como representante legal de la entidad hasta mediados del año 2010, sin que, como era lógico e inexcusable, en las respectivas actas de asamblea o en otro documento conste cuenta de cobro o reclamación alguna frente al pago por concepto de arrendamiento; y, peor aún, que en su doble connotación de ‘presidente-arrendador’, no haya procedido a cancelar los impuestos de los predios, cuando ello hacía parte de su derecho-deber como representante legal, arrendador y ejecutor directo del pago respecto de los predios del cual funge como propietario inscrito del derecho de propiedad.

Empero contrario a ello, tan solo promovió el presente proceso de restitución casi un año después de haber sido desvinculado del cargo, comportamiento que desborda los cánones de la lógica y la razón, y más aún cuando el demandante allega al plenario dos contratos de arrendamiento celebrados para los años 2002 y 2006, sin que exista prueba alguna que tampoco durante los más de 20 años de gestión como presidente del Club, haya dentro de la memoria administrativa del ente demandado, constancia, autorización, registro contable o siquiera intención de adquirir en arriendo tales predios.

Además, y aunque el derecho de propiedad resulta irrelevante para el presente asunto, sí refuerza la hipótesis que se viene exponiendo sobre la veracidad del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta que a lo largo de su gestión como Presidente, es decir, durante más de 20 años, el demandante personalmente a desconocido su calidad de propietario, y en su lugar, ha reconocido a mutuo propio en favor de DIBOGOTANA, y en otras oportunidades, y ante las solicitudes presentadas por los socios del Club, respecto de las cuales llama la atención del

Despacho las realizadas desde el año 1998, por el señor MANUEL VICENTE BOLÍVAR RUIZ, quien intrincada y sistemáticamente le exigía al actor transferir la inscripción de la propiedad a nombre de DIBOGOTANA, tal como dan cuenta, entre otras, las actas de asamblea y documental que obran a folios 63, 64, 66, 68, 69, 71 del cuaderno No. 1.

Es de precisar, que los anteriores requerimientos no solamente se realizaron para la transferencia del derecho de propiedad de los bienes objeto del presente proceso de restitución, sino además respecto de la casa ubicada en el Barrio Teusaquillo de la ciudad de Bogotá, donde al parecer funciona la sede del Club, la cual se encuentra registrada a nombre del señor PEDRO SIERRA, e incluso para que de la misma manera procediera respecto de las cuentas bancarias de la entidad, que igualmente se encontraban a nombre de quien fungió como Presidente (ver folios 69 y 70).

Así mismo, resulta altamente extraño para el Despacho, que pese a las insistentes y enérgicas reclamaciones realizadas particularmente por el señor MANUEL VICENTE BOLÍVAR RUIZ en su condición de Fiscal del Club al aquí demandante, no haya hecho alusión en ninguna oportunidad a arriendos o pago de los mismos, casi coetáneamente a sus exigencias aparezca suscribiendo los tres contratos de arrendamiento de marras vistos a folios 705 y 798 del plenario, especialmente aquel que data del año 2001<sup>10</sup>, pues por el contenido de dichas reclamaciones, permiten al Despacho colegir que en el intelecto del prenombrado señor BOLÍVAR RUIZ, siempre tuvo la convicción que los pluricitadas predios pertenecían al CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FUTBOL; sin embargo la verificación de todos estos hechos corresponde a la justicia penal cuya denuncia ya fue formulada por la entidad demandada.

Recaba el Despacho, que desde el mismo momento de la adquisición del predio, esto es, desde el año 1989, en reiteradas oportunidades, el demandante PEDRO JACINTO SALAMANCA LÓPEZ ha exteriorizado públicamente su intención de transferir la propiedad a nombre del Club demandado, e incluso el acta de asamblea celebrada el 14 de marzo de 2008, vista a folio 317 de la presente actuación, *-fecha para la cual ya se había firmado el contrato de arrendamiento que sirve hoy de fundamento al presente proceso de restitución-*, no solo reconoció que el predio era de propiedad del Club División Bogotana, sino que además presenta un informe de cuentas respecto de inversiones realizadas para el mantenimiento de dichos inmuebles, sin que en esta o en otras oportunidades hubiese aludido a los citados contratos de arrendamiento o al pago canon alguno, manifestación que se plasmó en los siguientes términos:

*“Se dirige el Sr. Presidente a los asambleístas para rendir su informe: [...] Finalmente les dice: llevo 24 años de Presidente de la División Bogotana de Fútbol, en los cuales los terrenos que son propiedad de Ustedes están a nombre mío y las escrituras de la casa siguen a nombre del Sr. Pedro Sierra. Será que*

---

<sup>10</sup> Folio 705

*todavía me queda conciencia para seguirlos perjudicando o será que el Sr. Pedro Sierra, ya vino a reclamar esta casa?, será que Ustedes han elegido mal y a las personas como el Delegado de Everest, Don Tocora, Don Yate, Don Arnulfo Zabrizkhy y como otros que se me escapan los nombres en estos momentos no será los que deben estar dirigiendo la Entidad; porque en esta reforma estatutaria con todo el respeto que me merecen todos, esta vez no me va a temblar la mano para reservarme e derecho de muchas cosas, porque estoy facultado, no por los caprichos sino porque son funciones del presidente y lee el Artículo 46 de los Estatutos. Entonces esto es para que Ustedes entiendan que el presidente tiene obligaciones y en este caso el suscrito; dentro de dos años que hay nuevas elecciones, igualmente el próximo presidente tiene las mismas obligaciones, representar la Institución y hacer cumplir las normas que nos rigen y no les digan cómo nos dicen “chanchulleros”; evitar al máximo habladurías de componendas en el transcurso de los campeonatos con la labor de los señores árbitros...”. (Resalto fuera de texto).*

Por otro lado, y de la prueba testimonial vertida al proceso, por los declarantes LUIS ENRIQUE OLARTE COLMENARES<sup>11</sup>, JOSÉ MANUEL VELANDIA<sup>12</sup>, ARNULFO RAMÍREZ, ARNULFO RAMÍREZ<sup>13</sup>, ALBERTO PINZÓN GARCÍA<sup>14</sup>, Y LUIS ALFREDO MARTÍNEZ VEGA<sup>15</sup>, JAIME ARROYABE RENDÓN<sup>16</sup>, RAÚL RIPPE GROSSO<sup>17</sup>, Y JOSÉ ANTONIO ACOSTA FORERO<sup>18</sup> quienes en su condición de miembros del Club, y algunos de ellos integrantes de la Junta Directiva de la entidad, desde incluso antes de la adquisición de los pluricitadas predios, señalaron de manera unánime, responsiva y convincente, que dentro CLUB DIBOGOTANA nunca se conoció la existencia del contrato de arrendamiento, ni se realizaron pagos por concepto de arrendamiento de dichos inmuebles, y por el contrario, para todos los asociados, *-incluido el señor SALAMANCA-*, existió la certeza que éstos eran de propiedad de la demandada, y por ende la innecesaria celebración de contratos para ejercer el uso y goce de ellos.

Y si bien, tales testimonios fueron tachados de sospechosos por imparcialidad, por razón del vínculo que ostentan para con la entidad demandada, lo cierto es que la condición cuestionada contrario a estructura tal fenómeno jurídico invocado, es la que le otorga su idoneidad por razón del conocimiento directo sobre el manejo administrativo de la Institución deportiva y su poder de inspección o fiscalización, y, por tanto sobre los hechos fundamento de las pretensiones, amén que el cuestionario formulado versó sobre aspectos internos del Club, cuyo conocimiento compete casi de manera exclusiva a sus miembros y no a terceros.

---

<sup>11</sup> Folio 750

<sup>12</sup> Folio 753

<sup>13</sup> Folio 760

<sup>14</sup> Folio 765

<sup>15</sup> Folio 768

<sup>16</sup> Folio 779

<sup>17</sup> Folio 783

<sup>18</sup> Folio 791

Por lo tanto, aplicando las reglas de la sana crítica, encuentra el Despacho que los testigos rindieron su declaración de forma espontánea, reflexiva coherente, convincente, con conocimiento de causa, y, finalmente, guardan íntima correspondencia con los demás elementos de juicio incorporados al proceso, permitiendo concluir que en puridad de verdad nunca existió por parte del Club División Bogotana de Fútbol, la necesidad de tomar en arriendo unos predios de los que siempre tuvo la convicción eran de su propiedad y respecto de los cuales, como mínimo, ostentaba la tenencia de manera libre, es decir, sin que existiera oposición o limitante para ejercer sobre el mismo el uso y el goce.

En este estado de cosas, el cardumen probatorio valorado y analizado conlleva a tener por probado que en efecto, el contrato de arrendamiento no surgió producto de un acuerdo de voluntades o mejor, no medió el consentimiento entre el arrendador y el Club, así como tampoco en las fechas que allí se indican, sino como consecuencia de la posición dominante que ejercía tanto el señor PEDRO JACINTO SALAMANCA LÓPEZ en su doble connotación de propietario inscrito respecto de los predios objeto de restitución y de representante legal del Club, y a su vez, el señor GUSTAVO SÁNCHEZ MURCIA en su calidad de Vicepresidente de la entidad. Igualmente permiten concluir, que la gestión del señor GUSTAVO SÁNCHEZ MURCIA, de haberse llegado a suceder en las fechas que dan cuenta los contratos, se desarrolló por fuera del marco legal que gobierna sus funciones, pues los estatutos de la entidad facultan al vicepresidente para representar al presidente en sus faltas temporales o definitivas, sin embargo, precisa el Despacho que la acción del representante legal no se dio por ausencia material temporal o definitiva del presente PEDRO JACINTO SALAMANCA, sino por el conflicto de intereses que claramente se presentaba para celebrar el contrato, es decir por una causa moral que generaba incompatibilidad, razón por la cual el vicepresidente no estaba amparado en disposición normativa alguna para contratar directamente, y en tal condición surgía el deber de solicitar autorización al máximo órgano de la institución para la celebración de dicho contrato, en tanto el actuar del vicepresidente no se subsume dentro de las facultades taxativas que legalmente le otorgaban los estatutos de la entidad.

En conclusión, las pruebas aportadas y practicadas, desdicen sin ambages la real celebración del referido vínculo contractual, pues quedo demostrado que la demandada no recibió los predios relacionado en la demanda en calidad de arrendamiento, ni se comprometió a pagar por esa tenencia un precio determinado, y, por tal razón carece de efecto vinculante entre las partes, ante lo cual, le asiste razón a la parte demandada al formular excepción de mérito que denomino “ *DESCONOCIMIENTO ROTUNDO DEL SEÑOR PEDRO JACINTO SALAMANCA COMO ARRENDADOR, Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE EXIBE (SIC)* ”, lo cual conlleva a que se nieguen las pretensiones de la demanda.

Por lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **IV. RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción denominada “*DESCONOCIMIENTO ROTUNDO DEL SEÑOR PEDRO JACINTO SALAMANCA COMO ARRENDADOR, Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE EXIBE (SIC)*”, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO: NEGAR** las pretensiones de la demanda con fundamento en lo precedentemente considerado.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandante. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de cinco (5) S.M.M.L.V.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**