

*República de Colombia*  
*Rama Judicial*



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ**  
**SALA CIVIL DE DECISIÓN**

25-2011-0287-01

Bogotá, D.C., agosto cinco (5) de dos mil trece (2013)  
Aprobado en Sala de julio dieciocho (18) del mismo año.  
Acta No. 35.  
Magistrado Ponente: **RODOLFO ARCINIEGAS CUADROS.**

Ref. Apelación Sentencia. CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FUTBOL -  
DIBOGOTANA- contra PEDRO SIERRA.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia que, en el proceso de la referencia, profirió el Juzgado Veinte (20) Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá D.C., en abril diez (10) de dos mil trece (2013).

**ANTECEDENTES**

1. Mediante escrito que, por reparto, correspondió al Juzgado Veinticinco (25) Civil del Circuito de esta ciudad, el Club División Bogotana de Fútbol – Dibogotana-, por intermedio de apoderado judicial, demandó a Pedro Sierra a fin de que, previos los trámites del proceso ordinario, se acceda a las siguientes pretensiones:

“**PRIMERA.-** Decretar que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 10184 de 27 de Octubre de 1992, de la Notaría 29 de Bogotá, mediante el cual el CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL –DIBOGOTANA- antes DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL –DIBOGOTANA-, transfirió al señor PEDRO SIERRA, el dominio del inmueble ubicado en la carrera 15 No. 31 B-09 de Bogotá, es un contrato de compraventa simulado y una venta ficticia.

**SEGUNDA.-** Como consecuencia de la anterior declaración, decrete la nulidad absoluta de la escritura pública No. 10184 del 27 de Octubre de 1992, de la Notaría 29 de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-511957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

**TERCERO.-** Como consecuencia de las anteriores declaraciones reconózcase al CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL –DIBOGOTANA, como el titular del derecho de dominio del inmueble ubicado en la carrera 15 No. 31 B – 09, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-511957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

**CUARTO.-** Como consecuencia de las anteriores declaraciones, decrete la validez de la escritura pública No. 5089 del 23 de febrero de 1988, de la Notaría 32 de Bogotá, mediante la cual EL CLUB DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL –DIBOGOTANA,

antes DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL –DIBOGOTANA, adquirió el dominio y la posesión del inmueble ubicado en la carrera 15 No. 31 B-09 de Bogotá, y que aparece registrada en la anotación No. 5 del certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50C-0511957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro. Igualmente de la escritura No. 2237 del 22 de junio de 1989, de la notaría 32 de Bogotá, mediante la cual se aclaró la escritura pública No. 509 del 23 de febrero de 1988 de la notaría 32 de Bogotá, correspondientes al bien objeto de esta demanda.

**QUINTA.-** Ordénese registrar la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-511957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, correspondiente al inmueble objeto de esta demanda.

**SEXTA.-** En firme la sentencia, ordene la expedición de copias auténticas a cargo del demandante, para el registro respectivo.

**SÉPTIMA.-** Que se condene al demandado al pago de las costas que se causen en desarrollo de este proceso, en caso de resultar vencido”<sup>1</sup>.

2. Como hechos que sustentan las pretensiones, se señalaron en resumen, los siguientes:

2.1 Que, el contrato de compraventa celebrado entre Dibogotana y Pedro Sierra sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-511957, protocolizado en Escritura Pública No. 10184 de octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), es un negocio simulado, puesto que la voluntad de las partes no estaba dirigida a efectuar la transferencia de dominio sino a aparentarla, con el único propósito de proteger el patrimonio de la vendedora que se encontraba en riesgo por posibles embargos, debido a acciones judiciales impetradas contra ella, por Metropolitana de Fútbol.

2.2 Que, la simulación se gestó en el Comité Ejecutivo de Dibogotana, en virtud de una propuesta del presidente de la entidad actora, Pedro Jacinto Salamanca, quien autorizado la materializó mediante el mencionado documento público, contentivo de la enajenación de un inmueble a manos de un amigo suyo, de nombre Pedro Sierra, tanto así que la posesión del bien vendido nunca se entregó y su precio tampoco se canceló, puesto que lo convenido era que una vez superada toda contingencia de ser demandada la vendedora por sus acreedores, se devolvería aquel. Resalta que Pedro Sierra manifestó en varias ocasiones ante la asamblea de socios, que se comprometía a devolver la propiedad y que lo que hacía, era un favor para preservar el bien de propiedad de la institución deportiva.

2.3 Que, de lo acaecido hay nutridas pruebas, como el libro de actas de asamblea que lleva la entidad demandante, correspondencia cruzada entre sus miembros y el presidente de la misma, el pago de impuestos que causaba el predio y ningún reconocimiento de dominio en cabeza del demandado durante más de dieciocho (18) años. Además, se alteraban los balances de la empresa, en aras a soportar la veracidad de la compraventa, mostrando un aparente contrato de arrendamiento para efectos de justificar el uso del bien.

---

<sup>1</sup> Folio 414 C. 1.

2.4 Que, al no ser reelegido Pedro Jacinto Salamanca en el cargo que ocupaba, se nombró como directivos del Club División Bogotana de Fútbol a Francisco Castillo León y José Antonio Acosta, quienes se reunieron con Pedro Sierra para conversar sobre la transferencia del predio en que ha funcionado su sede administrativa por largo tiempo, nuevamente a favor de esa entidad, para lo cual éste último “*exigió el cincuenta (50%) por ciento del valor comercial de la casa, y el 10% para el pago de los honorarios del abogado que lo acompañaba en ese momento*”, pues en caso contrario, haría valer el negocio tenencial celebrado con Salamanca, respecto del mismo bien.

2.5 Que, los representantes de la actora le manifestaron a Pedro Sierra que desconocían el citado contrato de arrendamiento, pues a él nunca se había hecho alusión en asamblea general, ni el documento que lo contenía reposaba en los archivos de Dibogotana. En todo caso, el contrato no fue exhibido por el demandado.

2.6 Que, el otrora presidente de la entidad demandante, Pedro Jacinto Salamanca, quien desempeñó su labores desde marzo de mil novecientos ochenta y seis (1986) hasta marzo de dos mil diez (2010), actuó también irregularmente respecto de otros bienes de Dibogotana de los que se ha querido apropiar, pues mediante Escritura Pública No. 33336 de abril veintiocho (28) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) vendió otro inmueble a Yolanda Garzón Barreto por la suma de ochenta millones de pesos (\$80.000.000,00).

2.7 Que, con el producto de ese negocio, se compró el inmueble en que funciona la sede administrativa de Dibogotana, bien involucrado en esta causa, y también se adquirieron otros predios ubicados en el municipio de Mosquera, los que quedaron bajo titularidad de Pedro Jacinto Salamanca con el argumento de ser ello necesario para evitar posibles embargos a la entidad, quien así mismo adujo que el precio había ascendido a sesenta millones de pesos (\$60.000.000,00) cuando en realidad la Escritura Pública revela que equivalía a solo diez millones de pesos (\$10.000.000,00).

2.8 Que, durante la gestión de Pedro Jacinto Salamanca se le requirió para que traspasara nuevamente el dominio del inmueble en cuestión, a nombre de Dibogotana, lo que dilató aun después de terminados los procesos judiciales dentro de los que se podían decretar embargos en contra de la institución, con excusas tales como la carencia de recursos para cancelar impuestos o gastos de escrituración, las que prolongó hasta último momento, ya que cesó en sus funciones sin que hubiere obrado conforme se le petitionó en múltiples momentos.

2.9 Que, para recuperar los bienes situados en Mosquera, se incoó un proceso de pertenencia contra Pedro Jacinto Salamanca con soporte en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y también, se le denunció penalmente por estafa, falsedad ideológica, concierto para delinquir y fraude procesal por pretenderlos a través de un proceso de restitución de inmueble arrendado, con base en un documento obtenido en “*forma espuria y fraudulenta*”.

3. Una vez admitida la demanda por el juzgado de conocimiento, se procedió al enteramiento del extremo pasivo, quien oportunamente se opuso a las pretensiones contenidas en el libelo introductorio, mediante la formulación de los siguientes medios exceptivos<sup>2</sup>:

3.1 “**Prescripción**”, con fundamento en que no es imprescriptible la acción mediante la cual se pretende la declaratoria de nulidad de un acto jurídico, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 2513 y 2535 del Código Civil, de los cuales se extrae que aquel fenómeno extintivo acaece en diez (10) años en tratándose de nulidad absoluta y cuatro (4) años, de relativa.

Añade que, el contrato de compraventa celebrado entre Pedro Salamanca como presidente de Dibogotana y Pedro Sierra, lo fue con el lleno de los requisitos legales y pleno consentimiento de la entidad que autorizó el negocio en asamblea extraordinaria de socios, quienes además, en diecinueve (19) años no reclamaron derechos sobre el bien, superándose los diez (10) de la prescripción extintiva de esta acción.

Así mismo, aduce que respecto del inmueble enajenado se pactó verbalmente un arrendamiento, por virtud del cual Dibogotana debía cancelar los cánones (conforme figura en los libros de la empresa), servicios públicos e impuestos; sin que pueda justificadamente la actora ahora alegar, que nunca entregó el predio a su comprador, que lo ha poseído durante más de veinte (20) años y que le ha realizado mejoras, sin que hayan pruebas al respecto.

3.2 “**Falta de legitimación en la causa**”, sustentado en que la demanda de simulación puede ser incoada por las partes contratantes, sus herederos o terceros cuando tengan un interés jurídico y por ende, en el trámite deben ser llamados todos aquellos que participaron en el contrato discutido. Empero, en ese caso, debiéndose, no se demandó a Pedro Salamanca, quien actuó como representante legal de la demandante, a quien los socios autorizaron la venta, lo que estima, es causal de rechazo de la demanda de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 85 del C. de P.C.

3.3 “**Inexistencia del demandante o demandado**” para lo que esgrimió que, según establece el numeral 4 del artículo 97 *ejusdem*, la demandante no es la misma persona jurídica que fungió como vendedora en el acto jurídico tachado de simulado, pues su nombre era División Bogotana de Fútbol “Dibogotana”, mientras que quien impetró la demanda, se denomina Club División de Fútbol “Dibogotana”. Reitera también, que no se demandó a Pedro Salamanca, pese a que fue él quien vendió el inmueble y tenía la calidad de representante legal en esa época.

3.4 “**No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios**” y “**falta de litisconsorcio necesario e integración del contradictorio, artículo 83 del C. de P.C.**” debido a que, considera que era menester citar a Pedro Jacinto Salamanca, pues en su momento él fue el vendedor autorizado por los

---

<sup>2</sup> Folios 48 a 57 C. 2.

socios de Dibogotana para la enajenación. Se basa en que deben comparecer al proceso todas las personas que intervinieron en la suscripción de la Escritura Pública No. 10184, echándose de menos la presencia del mentado, que debe rebatir las pretensiones y pruebas del caso, las que en realidad se dirigen a reprochar su conducta, y quien además tiene pleno conocimiento del negocio, particularmente sobre detalles como el pago del precio y el posterior contrato de arrendamiento.

3.5 “**No haberse presentado la demanda en legal forma**” ya que quien ha de responder por las irregularidades denunciadas en la demanda, es Pedro Salamanca, y por ende, él debió haber sido demandado, máxime si el excepcionante es un comprador y arrendador de buena fe.

3.6 “**Inexistencia del acto de simulación**” puesto que el contrato de compraventa celebrado mediante la Escritura Pública No. 10184 de octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), que recayó sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 511957, se acoge a lo dispuesto en los artículos 740 y 741 del Código Civil , ya que la tradición se efectuó por parte de Dibogotana quien transfirió el dominio a Pedro Sierra, el que recibió de buena fe y adquirió la propiedad por medios legítimos.

Respalda la veracidad del negocio, con la existencia de un contrato de arrendamiento verbal, convenido entre Pedro Salamanca como representante de Dibogotana y Pedro Sierra, dueño del inmueble.

3.7 “**Existencia de contrato verbal de arrendamiento**”, por lo que pone de presente que tal se celebró una vez suscrita la Escritura Pública de compraventa y entregado el precio del bien, ya que la vendedora demandante necesitaba permanecer en el inmueble, comprometiéndose a pagar cuatrocientos mil pesos (\$400.000,00) mensuales por concepto de canon, más los servicios públicos e impuestos causados, y a entregar el predio en caso de que Pedro Salamanca no continuara en el cargo de presidente de Dibogotana, lo que no cumplió, pues no fue reelegido y desde marzo cinco (5) de dos mil diez (2010) hasta la actualidad se presenta una mora en las mensualidades.

## LA SENTENCIA IMPUGNADA

Una vez agotadas las etapas procesales de la primera instancia, el Juzgado de conocimiento profirió fallo, en el que resolvió:

“**PRIMERO: DECLARAR** la nulidad absoluta y por tener objeto ilícito, la escritura pública No 10184 del 27 de noviembre de 1992 de la notaria 29 de Bogotá, mediante la cual la DIVISION BOGOTANA DE FUTBOL, hoy CLUB DIVISION BOGOTANA DE FUTBOL-DIBOGOTANA, dijo vender al señor PEDRO SIERRA, el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-511957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**SEGUNDO:** Como consecuencia, **ORDENAR** que por la secretaria del Juzgado 25 Civil del Circuito de esta ciudad, se oficie a la notaria 29 de esta ciudad, para que tome nota de la decisión aquí adoptada.

**TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la inscripción No.9 contenida en el folio inmobiliario No. 50C-511957, para lo cual por la Secretaria del citado Juzgado, se libraré la comunicación respectiva a la Oficina de Registro citada.

**CUARTO: ORDENAR** La cancelación de la inscripción de la demanda; por la secretaria del Juzgado de conocimiento procédase de conformidad.

**QUINTO: CONDENAR** a la parte demandada, a pagar las costas procesales, para lo cual se señalan como agencias en derecho la suma de \$3.850.000.00, las cuales deberán ser liquidadas por el Juzgado de conocimiento.

**SEXTO:** Agotada la competencia de este despacho conforme al acuerdo citado y cumplido el trámite secretarial respectivo, remítase la actuación al Juzgado de conocimiento para lo de su cargo.<sup>3</sup>

Como apoyo de su decisión, el *a quo* comenzó por exponer el concepto jurisprudencial de la simulación, y la distinción entre la absoluta y la relativa, enfatizando en que, según la doctrina, en la primera se crea un negocio jurídico aparente ante terceros que se contrapone a la voluntad real reservada de común acuerdo por las partes, por lo que puede predicarse que el contrato simulado es inexistente.

En ese orden de ideas, plantea a su vez, que la inexistencia de los negocios ha sido asimilada a la nulidad absoluta, cuya regulación se encuentra dispuesta en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil, por lo que enmarca el análisis del caso en esa normatividad, teniendo en cuenta que la compraventa atacada estuvo antecedida “-según la demandante- de un concilio simulatorio para sustraer el inmueble objeto del contrato de su patrimonio”.

Prosiguiendo, encontró que el asunto puesto bajo su consideración era objeto de reproche por la nulidad absoluta de un contrato de compraventa, debido a que “no existió una causa real y lícita para su celebración pues, el mismo se realizó única y exclusivamente con el objeto de sustraer el bien de la Carrera 15 No. 31B-09 de esta ciudad del patrimonio social de la entidad demandante y con el propósito de evitar su posible embargo y secuestro, por parte de terceros con quienes se tenían divergencias jurídicas particulares”. Adujo que el negocio lo llevó a cabo la entidad demandante como vendedora, por conducto de su representante Pedro Salamanca y, Pedro Sierra en calidad de comprador, quienes entonces convinieron expresamente aparentar la transferencia de dominio por el tiempo en que duraran los pleitos jurídicos en contra de Dibogotana, lo que superado, daría lugar a la devolución del predio.

Para la falladora de primer grado, los presupuestos fácticos esbozados encuadran en la hipótesis de que trata el artículo 1741 del Código Civil, al ser causa ilícita de un negocio, tener por único móvil la “sustracción del bien inmueble del patrimonio social, propiciando la burla de derechos de terceros, interesados en obtener medidas cautelares sobre el mismo y con claro quebrantamiento del principio sustancial consagrado en el artículo 2488” *ejusdem*, a cuyo tenor el patrimonio del deudor es prenda general de los acreedores.

---

<sup>3</sup> Folio 280 C. 2.

En todo caso, puso de presente que en el contrato que consta en la Escritura Pública No. 10184 de 1992 concurren los requisitos de existencia y validez formal, empero, escrutó el acuerdo de voluntades en aras a determinar si aquel está viciado de nulidad por causa ilícita, hallando que en efecto, con la enajenación cuestionada lo único perseguido era sustraer el bien negociado del patrimonio de la actora -en forma fingida pues el comprador no adquirió ningún derecho-, en franca transgresión de lo consagrado en el artículo 2488 del C. C. citado en precedencia. Además, advirtió el *a quo* que del Certificado de Tradición del inmueble, se evidencia que a la fecha de la suscripción del documento público contentivo de la venta (octubre 27 de 1992), tal estaba embargado por el Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de esta ciudad, a favor de Metropolitana de Clubes de Fútbol, hasta noviembre cuatro (4) de mil novecientos noventa y dos (1992), fecha en que se canceló la cautela.

De ese modo, se acredita que los bienes de Dibogotana estaban siendo perseguidos por sus acreedores y que lo que motivó la venta del bien ya identificado, a manos de Pedro Sierra, fue propender por su protección para que no fuera involucrado en acciones judiciales.

Todo lo anterior, le permitió a la juzgadora acudir al artículo 1742 del Código Civil y declarar la nulidad absoluta del contrato examinado por objeto ilícito (art. 1521 *ejusdem*), resaltando que la acción mediante la cual se pretende una declaración de ese talante, es imprescriptible, por estar involucrado en ella el interés público y además, que así puede proceder, pues aun de oficio le corresponde dejarlo sin efectos, ya que salta de bulto el vicio, el pacto negocial fue traído al proceso para ser debatido y fueron citadas a la controversia los sujetos que intervinieron en él.

Añade que, aun haciendo abstracción de lo expuesto, quedó demostrado que las partes no tuvieron voluntad de celebrar la compraventa del inmueble en cuestión, pues los hechos que rodearon el negocio así lo revelan, entre otros, el embargo que en el pasado pesaba sobre el bien a favor de Metropolitana de Clubes de Fútbol (persecución de acreedores), los testimonios recaudados -cuyos deponentes si bien fueron tachados de sospechosos su dicho se valoró suficientemente espontáneo y sincero para darle crédito-, y la prueba documental aportada, consistente en actas de asamblea en las que se dejó constancia del concierto para fingir el negocio, todo lo que condujo a concluir, que el contrato fue un acto simulado.

Para terminar, acerca de las restituciones mutuas que se derivan de la declaratoria de nulidad, adujo mediante cita jurisprudencial que, cuando el vicio tiene como origen el objeto o causa ilícita, “*no puede repetirse lo que se haya dado o pagado a sabiendas de la ilicitud*”, por lo que no se ordenó proceder en ese sentido.

## LA IMPUGNACIÓN

La parte demandada en el proceso se mostró inconforme con lo así resuelto, por lo que interpuso el recurso de apelación que se desata, esgrimiendo

que mal hace la juzgadora de primera instancia al considerar que la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 10184 es nula absolutamente por versar sobre objeto ilícito, en razón a que las obligaciones que nacen de ese contrato no se agotan con la protocolización del documento público, en tratándose de inmuebles, pues es menester inscribir ese documento en el Registro.

Trae a colación el artículo 673 del Código Civil, para señalar que la tradición es uno de los modos de adquirir el dominio, con el propósito de destacar que la Escritura Pública simplemente contiene la declaración de voluntad de las partes, por virtud de la cual éstas se obligan, una a pagar el precio, otra a entregar la cosa, empero, solo hasta el registro en la oficina correspondiente puede decirse que la entrega se ha verificado en debida forma, como se interpreta de lo preceptuado en el artículo 2652 del Código Civil, que establece que la compraventa está sujeta a tal acto.

Entonces, en el caso concreto, estima que si bien la Escritura Pública de compraventa se suscribió en octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), fecha en la que el inmueble sobre el que recayó estaba embargado, el contrato allí contenido no es nulo, de un lado, porque aunque registrada la cautela ya se había pagado la totalidad de la obligación que respaldaba, lo que se puede inferir de la inscripción del oficio de levantamiento en noviembre cuatro (4) –para cuya elaboración se requiere el transcurso del término de notificación y ejecutoria de la providencia que dio esa orden- y de otro, porque el registro se logró cuando el bien estaba ya liberado –en noviembre cinco (5)-. A tono con lo narrado, manifiesta que en realidad no existía ningún acreedor de Dibogotana como para argumentar que la venta tenía como finalidad defraudarlos, más aun si no había embargo por inscribirse en el folio de matrícula, pues ello no aconteció, pese a que hubiera sido inevitable un embargo de remanentes.

Señala relevante tal cuestión, toda vez que pese a que el inmueble se encontraba fuera del comercio en octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992) –data en que se suscribió el mencionado documento público-, la cautela que lo sustrajo del mercado se levantó por orden judicial en noviembre cuatro (4) de la misma anualidad, y solo con posteridad –el día cinco (5) de ese mes y año- se inscribió el acto jurídico de enajenación. Lo descrito, deja en claro que la intención de la compraventa no era defraudar, pues solo se transfirió el dominio hasta que se canceló la totalidad de la obligación respaldada con la medida inscrita sobre el bien.

La declaración de nulidad, por su parte, no estaba permitida pues tal es susceptible de prescribir por la vía extraordinaria en diez (10) años, contrario a lo esgrimido por la sentenciadora, término establecido por el artículo 1742 *ejusdem* que ya transcurrió para el caso.

Arguye que el negocio tampoco es simulado, resaltando que el funcionamiento y la permanencia de la entidad demandante en el bien se debe a un contrato de arrendamiento en el que ella es una mera tenedora, y que no se

explica por qué durante más de “treinta (30) años”<sup>4</sup> ningún miembro de la junta directiva de Dibogotana cuestionó lo acontecido, justificándose en el poder y confianza que Pedro Salamanca detentaba frente a ellos, sin embargo, solicita que en caso de encontrarse probado que el acto es una mera apariencia, la acción se declare prescrita de acuerdo a lo indicado en el artículo 2491 del Código Civil, que regula la acción pauliana.

## CONSIDERACIONES

1. Sobre los presupuestos procesales no existe reparo por cuanto la competencia radica en el Juez Civil del Circuito y la funcional para la segunda instancia en esta Corporación, los extremos del litigio tienen capacidad procesal para ser parte y la demanda es idónea. Tampoco se observa vicio capaz de invalidar lo actuado.

2. De entrada, corresponde poner de presente que en el fallo impugnado, con apoyo en lo dispuesto en el artículo 306 del C. de P.C.<sup>5</sup> en concordancia con el artículo 1742 del C. C.<sup>6</sup>, la sentenciadora declaró oficiosamente la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-511957, celebrado entre el Club División Bogotana de Fútbol –Dibogotana- (vendedora) y Pedro Sierra (comprador), mediante la Escritura Pública No. 10184 de octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), al advertir que tal estuvo viciada de objeto ilícito, por cuanto el identificado bien, a la fecha de suscripción del documento público que contenía el negocio, se encontraba embargado y a órdenes de una autoridad judicial. Además, en la parte considerativa adujo que el referido pacto contractual tuvo como causa la sustracción de bienes del patrimonio de la demandante, con el objeto de defraudar a sus acreedores, móvil al que le adjudicó el carácter de ilícito y que le sirvió también para cimentar el argumento de simulación absoluta.

Partiendo de ese punto y antes de descender al motivo de inconformidad que por vía de apelación expuso el demandado, corresponde a esta Sala, acometer una labor de rectificación doctrinaria, en relación con el *petitum* contenido en la demanda, la interpretación que de él hizo la juzgadora de primer grado, y las distinciones entre la nulidad absoluta y la simulación absoluta.

2.1 Advierte la Sala, que ya en los albores de la parte considerativa de la sentencia, la juzgadora de primer grado confundió en la providencia impugnada las dos figuras anotadas, debido quizá a la forma como fueron planteadas las

---

<sup>4</sup> De ese modo lo plantea el apelante en su sustentación. Folio 11 C. 2.

<sup>5</sup> ARTÍCULO 306. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, podrá abstenerse de examinar las restantes. (...).

<sup>6</sup> ARTICULO 1742. OBLIGACIÓN DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA. 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; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley (...).

pretensiones en el libelo genitor, las que por demás carecen de toda técnica jurídica, puesto que el extremo actor solicitó en primer lugar, “*decretar que el contrato (...) es un contrato de compraventa simulado y una venta ficticia*” y en segundo lugar, “*como consecuencia de la anterior declaración, decretese la nulidad absoluta de la escritura pública (...)*”<sup>7</sup>, peticiones excluyentes e irreconciliables en el mundo jurídico cuando no se presentan en los términos del artículo 82 del C. de P.C., como lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

“Más exactamente, la simulación absoluta, *per se*, de suyo y ante sí, envuelve la inexistencia del negocio jurídico aparente. (...) Del mismo modo, en la simulación absoluta, las partes están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia de la realidad (...).

**En idéntico sentido, por elementales reglas de experiencia, el juicio axiológico sobre la validez o invalidez de los actos dispositivos se emite respecto de los negocios existentes, excluyéndose en los inexistentes, aunque en un plano estrictamente teórico el negocio simulado en forma absoluta podrá estipularse por un incapaz absoluto, en circunstancias de dolo, error espontáneo o violencia o recaer sobre causa u objeto ilícito, hipótesis todas en las cuales la inexistencia excluye la invalidez que esta supone y parte de aquella, no pudiéndose predicar de un mismo acto dispositivo que es simultáneamente inexistente e inválido.**

Con estos lineamientos, traducida la simulación absoluta en la inexistencia del acto envuelto en la apariencia de la realidad, la lógica corriente, excluye por incompatible, su nulidad absoluta, y por consiguiente, toda falencia, deficiencia, confusión o impropiedad del lenguaje empleado en una demanda, por ejemplo, cuando se incoan pretensiones de “simulación absoluta y consecuente nulidad absoluta” de un mismo acto, debe disiparse acudiendo al significado lógico racional de las locuciones en el ámbito normativo. Desde esta perspectiva, una contradicción, vaguedad u oscuridad en la cuestión litigiosa, como la reseñada, ha de resolverse según la disciplina jurídica y el entendimiento prístino de las figuras, con referencia a la simulación relativa, por cuanto solo el acto dispositivo existente es susceptible de nulidad absoluta, en tanto, en la simulación absoluta, por definición es inexistente y, por tanto, no es susceptible de invalidez.”<sup>8</sup>

A tal conclusión debe arribarse, sin que sea obstáculo para ello el tenor literal de la reclamación judicial, pues no debe olvidarse que el juzgador con fundamento en los hechos alegados y las pruebas oportuna y regularmente recaudadas, es decir, el contenido integral de la demanda, ha de dar aplicación en eventos como el suscitado en primera instancia, a lo dispuesto en el artículo 4 *ejusdem* que establece que “*al interpretar la ley procesal, el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial*”, para con la *sindéresis* que se requiere, interpretar razonablemente la demanda y fallar como en Derecho corresponde.

Es que, a criterio de esta Sala, la pretensión del Club División Bogotana de Fútbol –Dibogotana- se dirigía a solicitar la declaración de la simulación absoluta de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 10184 y no, de su nulidad absoluta por causa ilícita como entendió el *a quo* al ubicar el pleito en esa figura, ya que “*según el contenido de la demanda, el acto atacado está viciado de nulidad absoluta en razón a que no existió una causa real y lícita para su*

<sup>7</sup> Folio 414 C. 1.

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Sentencia de mayo seis (6) de dos mil nueve (2009). Expediente 00083.

*celebración pues, el mismo se realizó única y exclusivamente con el objeto de sustraer el bien de la carrera 15 No. 31B-09 de esta ciudad del patrimonio social*<sup>9</sup>, y tal podía ser entendida más bien, como una pretensión de carácter subsidiario, a tono con las reglas que sobre acumulación de pretensiones prescribe el artículo 82 del C. de P.C.<sup>10</sup>

A la sazón, se equivocó la sentenciadora de primera instancia, pues en la hipótesis de la simulación absoluta, no hay lugar a una nulidad, teoría que si bien en el pasado fue adoptada por la Corte Suprema de Justicia, ya fue superada, para deslindar como en líneas atrás se dilucidó, cada una de esas figuras. Además, a criterio de esta Sala, tampoco fue acertado –por innecesario- que hubiere desplegado un análisis oficioso de la nulidad absoluta por objeto ilícito que impregnaba el contrato de compraventa en cuestión, puesto que, de acuerdo a los presupuestos fácticos esbozados en la demanda, el *petitum* estaba enfocado a lograr, se itera, la declaración de la simulación absoluta de la compraventa, si se atiende el verdadero significado de los siguientes términos, trazados por la actora en la demanda: *“la compraventa que se protocoliza a través de la Escritura Pública No. 10184 de 27 de octubre de 1992 de la Notaría 29 del Circulo de Bogotá, entre DIBOGOTANA y PEDRO SIERRA, es un acto jurídico simulado, es una compraventa ficticia, es una compraventa aparente, porque la voluntad íntima, real y manifiesta de las partes contratantes, no era realizar el negocio jurídico, en los términos de transferir el dominio y la posesión, ni efectuar el pago del precio estipulado, sino aparentar y fingir, transitoriamente la transferencia del dominio expresada en la compraventa, para salvaguardar y proteger el patrimonio de la DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL, ante previsibles embargos, por asuntos litigiosos que mantenía DIBOGOTANA, con la MATROPOLITANA DE FÚTBOL (sic)”*. De manera que correspondía, en orden lógico, averiguar si el acto de enajenación era o no simulado absolutamente, pues si lo era la compraventa como acto aparente nunca habría nacido (en otras palabras, sería inexistente) y así debía declararse, en cambio, si aquel era real (es decir, no simulado), se abriría paso al estudio de la validez del contrato, para determinar si concurrían en él los presupuestos para decretar su anulación por objeto ilícito.

3. Ahora bien, a este punto es menester subrayar que aunque la resolución adoptada por la juzgadora, la habilitó para sustraerse de analizar las pretensiones y los medios exceptivos formulados por el extremo pasivo, como ella misma anunció en la parte motiva de la providencia<sup>11</sup>; en las consideraciones de la misma, se efectuó un estudio del citado vicio, inicialmente con base en la causa ilícita asimilada a la causa *simulandi*, que de acuerdo a la interpretación de la demanda sustentó el reclamo judicial de la actora; e igualmente, se consideró que *“al margen de lo anterior”*<sup>12</sup>, el negocio era simulado absolutamente, pues de acuerdo al acervo probatorio, los

<sup>9</sup> Folio 269 C. 2.

<sup>10</sup> ARTÍCULO 82. ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES. El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos: (...) 2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias. (...).

<sup>11</sup> Folio 279 C. 3.

<sup>12</sup> Folio 274 *Ibidem*.

sedicentes contratantes nunca tuvieron voluntad de dar vida a un negocio jurídico de la estirpe aludida, sino que tal fue, por parte del demandado Pedro Sierra “*un favor a la entidad DIBOGOTANA DE FÚTBOL, para recibir la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble controvertido en el proceso y, para evitar su embargo por parte de los acreedores de la citada entidad deportiva*”<sup>13</sup>.

Ya descendiendo al punto específico sobre el cual gravita la alzada, se tiene que el demandado recurrente, funda su impugnación en dos pilares, uno, la no simulación del contrato de compraventa, y el otro, la validez del mismo por ausencia de vicios de nulidad que lo afecten, puntualmente causa y objeto ilícitos.

Confrontados entonces los argumentos de la decisión censurada por el recurrente y las razones de la alzada, advierte el Tribunal que a este punto corresponde desplegar el estudio del caso, en el marco de la simulación absoluta cuya declaratoria fue deprecada por la demandante, en aras a respetar el orden lógico que atrás fue explicado, lo que en todo caso no vulnera el principio de la *no reformatio in pejus* consagrado en el artículo 357 del C. de P.C., pues desde ya hay que decir, que la pretensión de simulación incoada sí tiene virtualidad para salir adelante, y por contera, aunque la resolución judicial será distinta, en todo caso, los efectos jurídicos son los mismos.

4. Memórase, entonces, que el fenómeno de la simulación es de elaboración jurisprudencial, en desarrollo del mandato contenido en el artículo 1766 del Código Civil. Puede afirmarse, sobre él, que hace relación a la discordancia entre la voluntad real de los contratantes (elemento interno) y la declaración que de ella públicamente hacen (elemento externo) en procura de aparentar la existencia de un negocio al cual ellos no reconocen efecto alguno, de disimular las verdaderas condiciones de un acuerdo realmente celebrado o de disfrazar a una de las partes verdaderas de la convención superponiendo a una persona diferente.

Comprendida la acción aquí intentada, en lo que se refiere a la primera pretensión incoada<sup>14</sup>, propio es colegir que la simulación denunciada en este asunto se ubica en el campo de la simulación absoluta, en la medida que no se reconoce la existencia real del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 10184 de octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, contrato celebrado entre la sociedad demandante como vendedora y el demandando en calidad de comprador del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 050C-0511957.

Sobre la simulación absoluta enseña la Corte Suprema de Justicia:

“El negocio jurídico simulado puede presentarse bajo dos modalidades distintas que conducen a la clasificación general de la simulación en absoluta y relativa, a cada una de

---

<sup>13</sup> Folio 278 C. 3.

<sup>14</sup> Folio 414 C. 1.

las cuales corresponde una estructura particular. **Así, la simulación absoluta se realiza siempre que las partes, a tiempo que logran conseguir el propósito fundamental buscado por ellas de crear frente a terceros la apariencia de cierto acto jurídico y los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento de que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente.** La declaración oculta tiene aquí, pues, el cometido de contradecir frontalmente y de manera total la pública, y a eso se reducen su contenido y su función. Mas como de todas maneras los presuntos contratantes han creado una apariencia llamada transitoria y exteriormente a prevalecer sobre la verdad íntima, por fuerza de esa sola circunstancia, aun sin necesidad de estipulación expresa al respecto, quedan obligados entre sí a llevar a cabo el acto o los actos necesarios para borrar esa falsa apariencia, y por ende, a colocar las cosas en el estado en que se encontraban al momento de fingir la negociación. Sólo en este último sentido, entonces, la simulación absoluta viene a establecer un vínculo jurídico entre quienes se sirven de ella.”<sup>15</sup> (Negrilla fuera de texto)

Se distingue, por tanto, que la simulación implica el distanciamiento, sin desconocerse su doble naturaleza, de lo declarado por los contratantes y de la realidad que envuelve tal manifestación de voluntad (verdad íntima) y que ella es el resultado del acuerdo de voluntades, esto es, que implica concierto de los intervinientes. Apunta también nuestro Tribunal de Casación que:

**“Por aplicación de los principios de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, el negocio jurídico con simulación, no es por esta mera circunstancia inválido ni ineficaz.** En razón de aquellos postulados jurídicos, a los particulares les es permitido realizar su actividad económica escogiendo para ello los medios jurídicos lícitos que estimen más adecuados, y, por ende, alcanzar indirectamente lo que podrían directamente lograr. **La simulación no es entonces, per se, causa de nulidad.** Aunque toda simulación envuelve la idea de ocultamiento frente a terceros, en cuanto al aspecto ostensible del acto persigue mantener ignorada de éstos la verdad, eso sólo no permite considerarla como ilícita, porque fingir no significa necesariamente dañar. Pero es claro, y la observación tiene sólo valor en el campo de la práctica, que como la disimulación implica generalmente un tránsito hacia el daño, y es este el fin con el cual suele ser empleada, el negocio simulado está más propenso que cualquier otro a quedar afectado de ilicitud. Mas entonces será el daño que cause, lo que determinará la ilicitud del acto.”<sup>16</sup> (Énfasis de la Sala)

Se tiene, entonces, que los requisitos indispensables o axiológicos de toda acción de simulación son los siguientes: 1º) La divergencia entre la voluntad real y la declarada por los contratantes; 2º) El que haya existido concierto simulatorio entre los partícipes; y 3º) Que su propósito haya sido el engañar a terceros.

Síguese, por tanto, al estudio correspondiente, a efectos de establecer si se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de esta acción, sin que sea menester analizar la legitimación en la causa por activa y pasiva, ya que además de ser punto pacífico en el *sub judice*, de entrada se verifica tal presupuesto como quiera que quienes actúan en ambos extremos procesales son quienes contrataron directamente en el negocio que se discute.

---

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de mayo veintiuno (21) de mil novecientos sesenta y nueve (1969).

<sup>16</sup> *Ibidem*.

Determinado lo anterior, prosigue la Sala con el análisis de las pretensiones y el fundamento probatorio del fallo que declaró su prosperidad, para lo cual pertinente es citar también las palabras de la Corte Suprema de Justicia en relación con la prueba de la simulación, a la que se ha referido en los siguientes términos:

“3. El saludable principio de la libertad probatoria en lo tocante con la simulación tiene su razón de ser y justificación en que generalmente los simulantes asumen una conducta sigilosa en su celebración, puesto que toman previsiones para no dejar huella de su fingimiento y, por el contrario, en el recorrido de tal propósito, procuran revestirlo de ciertos hechos que exteriorizan una aparente realidad. Porque como en la concertación de un acto simulado generalmente las partes persiguen soslayar la ley o los derechos de terceros, los simulantes preparan el terreno y conciben urdirlo dentro del marco de la más severa cautela, sin dejar trazas de su insinceridad. De suerte que enseñoera, para tal efecto, la astucia, el ardid, la conducta mañosa y soterrada.

4. Es entonces explicable que desde antaño, la doctrina haya expresado que `el que celebra un acto simulado rehuye el rastro que lo denuncie; extrema la apariencia engañosa, elude la prueba que lo descubra y lo rodea con todas las precauciones que su cautela y cálculo le sugieran'. **"Ante esta situación, la prueba de la simulación se torna tortuosa, por la índole de la reserva en que se han colocado las partes, lo que explica que quien combate el acto fingido, en determinadas circunstancias, sólo pueda acudir a los indicios.**" Y si bien en la labor de la ponderación de la prueba indiciaria el juez se encuentra asistido de cierta autonomía o poder discrecional, no puede desentenderse, cuando se trata de litigios de esta naturaleza, del deber en que se encuentra, como lo advierte Héctor Cámara en su obra, de `sondear con esmero hasta los más insignificantes detalles que rodean el hecho, porque un indicio que a prima facie parezca insignificante, puede darle el hilo conductor de la investigación'.

5. **Atendida la circunstancia de ser la prueba indirecta de indicios la que se ofrece con mayor facilidad en el establecimiento de la simulación,** la doctrina, con apoyo en los antecedentes o prácticas de que se valen los simulantes, **tradicionalmente ha afirmado como indicios reveladores de tal fenómeno el parentesco, la amistad íntima, la falta de capacidad económica del adquirente, la retención de la posesión del bien por parte del enajenante, el comportamiento de las partes al efectuar el negocio, el comportamiento de las partes en el litigio, el precio exiguo, estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas,** la disposición de todos o de buena parte de los bienes, la carencia de necesidad en el vendedor para disponer de sus bienes, la forma de pago, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, etc.

6. Mas como acontece que la habilidad de los contratantes ha originado nuevas formas de matices de simular, esto ha dado lugar para sostener que en materia indiciaria, respecto de tal fenómeno, es imposible formular un catálogo de indicios, porque a medida que se avanza en el ocultamiento de la simulación, paralelamente van tomando cuerpo otros indicios. Es por ello que hoy se suma al cortejo de tal prueba indirecta, el móvil para simular (causa simulandi), los intentos de arreglo amistoso (transactio), el tiempo sospechoso (tempus), la ausencia de movimientos en las cuentas bancarias, el precio no entregado de presente (pretium confessus), el lugar sospechoso del negocio (locus), la documentación sospechosa (preconstitutio), las precauciones sospechosas (provisio), la no justificación dada al precio recibido (inversión), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz, etc." (Negrilla fuera de texto)

4.1 Con la demanda se allegó copia auténtica de la Escritura Pública No. 10184 de octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de la ciudad, por la cual Pedro Jacinto Salamanca en representación de la División Bogotana de Fútbol – Dibogotana- vendió a Pedro Sierra el inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 32-29 de Bogotá y lindado como allí se indica, e identificado con el folio de matrícula No. 50C-0511957.

De acuerdo a ello, al rompe fracasan las excepciones de mérito formuladas bajo la denominación de “**no comprender la demanda a todos los litisconsorcios necesarios**”, “**no haberse presentado la demanda en legal forma**”, “**falta de litis consorcio necesario e integración del contradictorio**” y “**falta de legitimación en la causa**”, en tanto que en el marco del artículo 51 y 83 del C. de P.C. no era imperativa la citación de Pedro Salamanca a este juicio, ya que en la compraventa discutida él actuó en nombre de la persona jurídica que funge aquí como demandante y no por sí mismo, por lo que los efectos del contrato en discusión, en nada afectan sus intereses personales si en cuenta se tiene lo preceptuado en el artículo 1602 del Código Civil.

De la misma manera, despáchase desfavorablemente la denominada “**inexistencia del demandante**”, pues si bien a la fecha de la suscripción de la Escritura Pública la vendedora tenía por nombre División Bogotana de Fútbol – Dibogotana- y actualmente, Club División Bogotana de Fútbol –Dibogotana-, tal modificación responde a un ajuste normativo, sin que pueda decirse que la primera está extinta, pues con la demanda se allegó copia auténtica de su Certificado de Existencia y Representación como club<sup>17</sup>, en el que se indica que su personería le fue reconocida mediante Resolución No. 0864 del 1960-03-09<sup>18</sup>, la cual fue expedida cuando la entidad aun no tenía en nombre que ahora detenta.

4.2 Continuando con el primero de los indicios de la simulación advertido en el plenario, advierte la Sala el móvil para simular, el que fundamenta el actor en el propósito del negocio, cuya finalidad era “*salvaguardar y proteger el patrimonio de la DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL, ante previsibles embargos, por asuntos litigiosos que mantenía DIBOGOTANA*” con Metropolitana de Fútbol. Sobre tal asunto y la mera apariencia de la enajenación, se aportaron las siguientes probanzas:

(i) Acta de Asamblea General Ordinaria de Clubes Afiliados a Dibogotana, llevada a cabo en marzo cuatro (4) de mil novecientos noventa y cuatro (1994), en la que su presidente Pedro Salamanca, informa:

“(…) sobre los gastos y haberes de la División Bogotana de Fútbol **durante los años 1992-1993 y parte del año 1994**. Agradece a los dirigentes de los clubes que tuvieron la oportunidad de sentirlos como directivos y querer (...) la Institución, **los esfuerzos fueron bastantes (sic) inmensos, en los problemas y procesos que existían contra la Dibogotana** pero que hoy son premiados a la Institución en la medida que **hay a 1994 solamente 2 procesos que están vivos, los otros siete procesos definitivamente al 21 de Diciembre de 1992 se han suspendido quedando a favor de la Dibogotana**. Les manifiesta únicamente queda el fraude procesal contra él por no haber querido correr las escrituras a la Metropolitana pero que el deber es proteger el patrimonio de la División Bogotana de Fútbol (...)”<sup>19</sup>. (Negrilla fuera de texto)

(ii) En Acta de Asamblea General Ordinaria de marzo quince (15) de mil novecientos noventa y seis (1996), nuevamente el presidente de la sociedad demandante hace referencia a Metropolitana de Fútbol:

---

<sup>17</sup> Folios 2 y 3 C. 1.

<sup>18</sup> Folio 4 y 5 *Ibidem*.

<sup>19</sup> Folio 147 *Ib*.

“(…) se trata de un pequeño expediente (presenta a los assembleístas) que cursa todavía en los Tribunales Superiores de Bogotá porque todavía no se ha podido quitar ese problema sobre el proceso 8000 de la Dibogotana, por personas ajenas a la Entidad y que están y estuvieron en la entidad, se permitieron posiblemente de buena fe dar aclaraciones en el juzgado y declaraciones al Juzgado Civil del Circuito 22 de 1970-73-84 y 90 en los cuales habilitaron el proceso penal que se desprendió de un proceso civil cuando desde 1985 del 16 de septiembre, este proceso se dio en sentencia condenando a la División Bogotana de fútbol a correr las escrituras de su terrero de su (sic) extensión de 12 fanegadas aproximadamente a la Metropolitana de Clubes sorpresa para todos cuando han recibido toda una serie de aclaraciones y documentos que todo el mundo quedará perplejo cuando les diga que lo que manifestaban era totalmente mentira que ha tocado con la venia de la mentira para poder buscar la defensa de las propiedades de la entidad y desafortunadamente se permite informar que en cabeza suya en la asamblea extraordinaria de 1987 se confió o confiaron del sr secretario ejecutivo y cuando más se pidió el favor de no hacer preguntas respecto los hicieron (sic) por parte de sr Carlos Rodríguez, sr Valbuena y debido a aclaraciones los espías de la Metropolitana confirmaron a la Fiscalía 45 y allí rebuscando el proceso 22 se dieron cuenta que el contrato de 1966-1970 había sido firmado por el sr José Evaristo Torres Rocha (...) informan que ha venido con los abogados no uno solo aproximadamente ocho porque se está haciendo una solicitud a la corte suprema de justicia donde laboran ocho magistrados que irán a dar la razón a la Metropolitana de clubes entonces la Dibogotana perderá 3 fanegadas de terreno y aproximadamente tres mil quinientos millones de pesos que son la nulidad de la escritura que se hizo en la venta a la sra Yolanda Garzón Barreto (sic)”<sup>20</sup>.

Prosigue Pedro Salamanca comentado sobre la existencia de varios procesos judiciales tramitados en contra de Dibogotana, pero no resulta muy clara la transcripción detallada de su dicho. De cualquier modo, aquel hace mención a algunos negocios jurídicos realizados por la entidad, expresando que *“igualmente pide disculpas a los assembleístas un poco de cordura de paciencia y ser conscientes de que hay un terreno de más de 16 fanegadas que es de ustedes y por voluntad de ustedes está a nombre mío y hay una casa que está a nombre de un amigo y aquí presente el Sr. Pedro sierra quien ha prestado su nombre para favorecer a la Entidad; que por favor confíen en los directivos”*<sup>21</sup> (Negrilla de la Sala).

(iii) En Acta de Asamblea General Ordinaria efectuada en marzo catorce (14) de mil novecientos noventa y siete (1997), se dejó constancia que *“el Sr Delegado del Club Deportivo Zabrizkhy solicita aclaración en los siguientes casos 1° La casa no aparece en el Balance (...) 5° por qué se pagan arriendos si la casa es nuestra (...)”* a lo que manifiesta el presidente:

“hoy si se puede hablar claro porque no hay esquiroleros como lo hubo hasta el año 96 y no porque no estén presentes puede hablar (sic), **porque uno de ellos fueron los que permitieron que la División bogotana de Fútbol obtuviera procesos y gastos de honorarios a abogados, de los procesos que están vigentes en el Juzgado 45 en la Corte Suprema de Justicia y en el Juzgado 14 Civil del Circuito municipal (sic)** y entonces señores Delegados me parece que si bien es cierto hay alguna aclaración al Balance al Informe del Sr. Tesorero es irresponsable del Sr de Deportivo Zabrizkhy que es una persona profesional en el derecho no sepa por qué después de once años elegido el comité ejecutivo presente a mi cabeza: **por qué figuran las propiedades a nombre**

<sup>20</sup> Folio 158 C. 1.

<sup>21</sup> Folio 166 *Ibidem*.

**de otras personas**, por qué se pagan honorarios y por qué arrendamientos. Pregunta al señor Zabrizkhy si la providencia que tiene en contra o a favor en la corte suprema de justicia donde se presentó por intermedio del Doctor Álvaro Eslava (sic) (...) con el abogado que ustedes pagaron, y que yo contraté se investiga la situación tan amañada que tenían para la División Bogotana de Fútbol, pregunta si está de acuerdo con la contratante o está de acuerdo con **la asamblea General que en 1990 y 1986 y 1994 le aprobaron al Comité Ejecutivo que encabezaba Pedro J. Salamanca y Pedro Sierra (sic) tuvieran las propiedades para evitar los embargos y evitar este amañamiento que tenían que dejar a la División Bogotana de Fútbol sin propiedades** y pregunta de nuevo al Sr de Zabrizkhy quien ha estado en las últimas reuniones si se le olvidó que aprobaron que estaban de acuerdo en que el comité ejecutivo siguiera la defensa cual fuera la circunstancia para salvar la institución (sic). Continúa el Sr. Presidente con el punto por qué arrendamientos se pagan y **dice el Sr Pedro Sierra está presente quien nunca cobrará un peso en normas contables debe aparecer para cualquier inspección aparezcan las cosas reales o crean que el Sr Pedro Sierra los va a robar están equivocados o si ustedes creen q (sic) Pedro Salamanca por figurar en las escrituras públicas de los campos de Mosquera donde se practica el deporte mensualmente se va apoderar de los terrenos entonces que hoy salga de acá bajo responsabilidad de este contrato que de ahora en adelante tome la rienda de la defensa de la Institución** porque no permite como cabeza visible que ha puesto hasta sus sentimientos los pies en la modelo y ahora q (sic) se vengan con consultas y preguntas irresponsables amañadas de pronto para no sé qué grabar o ir a decir a la contraparte”<sup>22</sup> (...)

**“hay grabaciones, actas donde está plasmado que el Sr Pedro Salamanca y el Sr Pedro Sierra prestaron su nombre y su patrimonio para cuidar las propiedades de la División Bogotana de Fútbol y evitar el embargo de los Juzgados del Sr Rafael Castro y el Sr Osvaldo Mesa Granados y de Jaime Arroyave y de los que no quieren que la División Bogotana de Fútbol progrese, manifiesta; no es que desconozca el derecho de nadie, me disgusta la forma como se hacen esas preguntas porque no van a la realidad porque solo la hacen con el fin de enaltecerse sacar pecho y echarle el lobo al Comité ejecutivo (sic)”<sup>23</sup>. (Negrilla de la Sala)**

Subraya además Pedro Salamanca que sostiene una amistad con Pedro Sierra y finaliza manifestando *“les dejo a ustedes un sentimiento propio de (...) y de hombres propietarios de la División Bogotana de Fútbol así estén las propiedades a nombre de Pedro Salamanca y de Pedro Sierra en 1998 14 o 15 de marzo los invito a ustedes para que deleguen como directivos a las personas que ustedes estimen convenientes”<sup>24</sup>*, en aras a Escriturar nuevamente el inmueble a nombre de la actora.

Allí mismo se dejó constancia de la intervención del demandado, quien según el acta respectiva adujo:

“El Sr Pedro Sierra agradece al Sr Presidente, asambleístas y les comenta el ánimo de asistir a una asamblea es para tratar de **informarles a ustedes al respecto de la casa que está a nombre mío** a solicitud del comité ejecutivo de la División Bogotana de Fútbol y del Sr Presidente que me pidió el favor de aceptar una escritura (... ilegible) con problemas jurídicos y viendo la magnitud en que se encontraba Dibogotana ya que podían perder un capital, yo asumí **pero crean previamente que este servidor no tiene que investigar ni mucho menos ir de pronto a decir que esto no es mío (sic)**. Yo les he dicho a mis amigos y al comité que voy con ustedes a la tumba pero vamos a salir de esto, con mi familia está muy claro estas propiedades y cuando salgan

---

<sup>22</sup> Folio 182 C. 1.

<sup>23</sup> Folio 188 *Ibidem*.

<sup>24</sup> Folio 190 *Ib*.

de estos problemas con mucho gusto entregaré la escritura a ustedes, daré lo que pueda la quiero mucho a la División Bogotana de Fútbol. Muchas gracias. (sic)<sup>25</sup>. (Énfasis de la Sala)

(iv) En Acta de Comité Ejecutivo de enero dieciocho (18) de mil novecientos noventa y nueve (1999), “[e]l Sr Presidente informa que el Señor Pedro Sierra está dispuesto en el presente año a correr las escrituras de la casa. Así mismo, él informa que en relación con las escrituras de los campos, está esperando el fallo de la corte suprema de justicia para correr las escrituras a nombre de Dibogotana”<sup>26</sup>.

(v) Consta en Acta de Asamblea General Ordinaria de Clubes de marzo primero (1) de dos mil dos (2002), que Pedro Salamanca puso de presente que:

“he acosado y el Señor fiscal es testigo, creo que él tiene una copia de la carta que se le envió al Señor Pedro Sierra, en el cual estamos solicitando se nos corra la escritura para comprobarles a Ustedes, que sí, la persona que nos prestó ese favor, nos corra las escrituras; pero no la podemos correr a nombre de la DIVISIÓN BOGOTANA DE FUTBOL todavía; porque el proceso no ha salido; entonces que uno de Ustedes preste su nombre a ver si la DIBOGOTANA también lo aprueba”<sup>27</sup>.

(vi) En Acta de Asamblea General Ordinaria, que se realizó en marzo doce (12) de dos mil cuatro (2004), Pedro Salamanca en su calidad de presidente de la sociedad demandante expresa:

“es muy claro en todas las Asambleas y por esto quedan grabadas y escritas en los libros de Actas y es así que se sabe que propiedades tiene la DIVISIÓN BOGOTANA DE FUTBOL, a nombre de qué persona están, como es la casa que está a nombre del Señor Pedro Sierra un amigo y que al respecto también se escuchan bochinchas entre los Dirigentes que lo único que quieren es perjudicar a la entidad”<sup>28</sup>.

Se expone que varios bienes de Dibogotana fueron transferidos a terceros pues su presidente, temía que sobre ellos se practicaran medidas cautelares y en últimas perdieran su patrimonio, puntualmente éste aseguró:

“Metropolitana de Clubes o así él no lo haga el Sr. Abogado tiene que perseguir sus honorarios, la Metropolitana de Clubes tiene que perseguir sus daños y perjuicios y entonces cuando esté una propiedad a nombre de Pedro Salamanca o a nombre de la Dibogotana ¿Qué persigue para embargar? Las propiedades de la Dibogotana.”<sup>29</sup>

Sobre el predio aquí involucrado, señaló Salamanca:

“que está figurando a nombre de Pedro Sierra, que también figura en las actas y también se le dijo por parte del Sr. Fiscal que dizque, Pedro Sierra le había pedido \$5.10.20 (sic) millones de pesos ; yo tengo testigos, de hecho y de facto, que el Sr Pedro Sierra, nunca ha pedido un peso o por lo menos aquí, nunca ha mandado una carta a decir que va a

---

<sup>25</sup> Folio 192 C. 1.

<sup>26</sup> Folio 197 *Ibidem*.

<sup>27</sup> Folio 213 al dorso *Ib*.

<sup>28</sup> Folio 240 *Ib*.

<sup>29</sup> Folio 252 *Ib*.

pedir, por correr las escrituras; de alguna manera me imagino yo de pronto; el dirá, yo les hice el favor, se me afectó mi patrimonio, si es que declara renta y si no, de lo contrario, hay dos salidas: o el Sr. Corre las escrituras a nombre de las personas que ustedes digan o de la Dibogotana o yo paso a la notaria una resiliación (sic) de la venta, porque no llegó la plata a la Dibogotana, eso siempre se lo he aclarado a los señores miembros del comité ejecutivo (...)”<sup>30</sup> (...) “Ustedes saben y aquí está el presidente de la Liga, quien lo sabe y ustedes han mantenido el silencio de que la Dibogotana tiene sus terrenos, todo mundo lo sabe, claro que si está bien, que Usted se preocupe pues de todas maneras alguien tiene que preocuparse de las cosas, en caso particular de que los terrenos estén a nombre mío, yo no les he cobrado ningún peso ni lo voy a cobrar (sic)”<sup>31</sup>.

(vii) Quedó apuntado en Acta de Asamblea General Ordinaria de marzo catorce (14) de dos mil ocho (2008) que Pedro Salamanca dijo:

“llevo 24 años de Presidente de la División Bogotana de Fútbol, en los cuales los terrenos que son propiedad de ustedes estaban a nombre mío y las escrituras de la casa siguen a nombre del Sr. Pedro Sierra. Será que todavía me queda conciencia para seguirlos perjudicando o será que el Sr. Pedro Sierra, ya vino a reclamar esta casa?”<sup>32</sup>

Francisco Castillo, afiliado a Dibogotana señaló:

“todos tenemos conocimiento, que se han venido sustentando informes que no son en la realidad y me refiero a que nos falta resolver el tema de los terrenos y de la casa, se debe llegar a un acuerdo (...) con los Señores Pedro Sierra, quien aparece dueño de acá y Pedro Salamanca, de los terrenos (...)”<sup>33</sup>.

Paso seguido el presidente de la institución deportiva da un discurso para plantear las posibles estrategias para la devolución de los bienes cuya propiedad le fue transferida a terceros, considerando que se presenta una gran dificultad por el valor de los impuestos que los actos jurídicos representarían, no obstante “[r]eitera nuevamente la confianza que le deben tener en su familia y la familia del Sr, Pedro Sierra, quienes tienen pleno conocimiento, a ciencia cierta cómo es toda la situación”<sup>34</sup>.

(viii) En Acta de Reunión celebrada entre los afiliados de Dibogotana, en junio cuatro (4) de dos mil diez (2010), con el “único punto a tratar “aclarar el tema de las propiedades del Club”, Pedro Salamanca “reitera que se tiene la información pertinente, con la verdad de las actas y documentos oficiales para demostrar que es de la entidad las propiedades (sic); tanto la casa como los terrenos. Reitera de nuevo arreglar a las buenas y llegando al caso de no poderlo hacer; usar el punto tercero que es la justicia, la cual podría demorarse un poco más, de pronto otros 24 o 25 años. Finalmente agradece la intervención.”

Así mismo, “el Dr. Ramos, abogado quien acompaña al Sr. Pedro Salamanca” esclareció el asunto y dijo:

---

<sup>30</sup> Folio 252 C. 1.

<sup>31</sup> Folio 265 dorso *Ibidem*.

<sup>32</sup> Folio 277 *Ib*.

<sup>33</sup> Folio 278 *Ib*.

<sup>34</sup> Folio 280 *Ib*.

**“don Pedro les ha explicado que los bienes han sido pasados a otras personas, por los procesos jurídicos que existían, tendían los bienes a perderse.** Por otra parte hace referencia a una sentencia que se decretó, la cual ordenó que se cumpliera una situación jurídica y Don Pedro no la cumplió, condenándolo a meses de cárcel y una condena y que ese proceso que lleva más de 24 años, ratificando lo dicho por el Sr. Vicepresidente que es cierto. Explica que cuando hay una decisión final, la cual la hubo en el año 2002, por la corte suprema de justicia, ordenando que la División Bogotana de Fútbol debiera correr la escritura o pagar el valor de lo que podrían valer las fanegadas de terreno. **Manifiesta que es el motivo por el cual las propiedades están en manos de terceros, que si estuvieran a nombre de la Dibogotana, ya se hubiesen perdido (sic)**”<sup>35</sup>. (Negrilla fuera de texto)

El artículo 189 del Código de Comercio, aplicable a los pre citados documentos a tono con el artículo 8 de la Ley 153 de 1887<sup>36</sup>, establece que “la copia de estas actas, autorizada por el secretario o por algún representante de la sociedad, será prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas”, lo que en este caso no ocurrió.

(ix) Los testigos que depusieron su dicho, José Antonio Sánchez, José Manuel Velandia, Raúl Rippe Grosso, Luis Alfredo Martínez Vega, Alberto Pinzón García, Arnulfo Ramírez y José Antonio Acosta Forero, fueron tachados como sospechosos de acuerdo al artículo 217 del C. de P.C. debido a su calidad de afiliados a Dibogotana, “pero no por ello cabe su rechazo, sino que se impone de todos modos escrutar si ciertamente los motivos que afectan su credibilidad los han impelido a romper la imparcialidad”<sup>37</sup>.

De la lectura de su testimonio, se observa que en términos generales, el relato de los mentados concuerda con los hechos referidos en las Actas cuyos fragmentos más significativos aquí se transcribieron, y con otros medios demostrativos que adelante se resaltarán, por lo que a criterio de la Sala, su dicho no se halla abrigado de amañamiento alguno. Es más, uno de los testigos que no tenía relación de ningún tipo con la institución deportiva, Eduardo Augusto Silgado Posada, también devela elementos indiciarios de la simulación absoluta del negocio examinado, al narrar que estuvo presente en dos (2) reuniones que en el año dos mil once (2011) se realizaron con Pedro Sierra, en la primera porque “*conocía al señor JOSÉ ANTONIO ACOSTA y nos saludamos y me dijo esperate y yo hice presencia ahí*”, y en la segunda porque fue invitado. Narró que:

“estaban presentes el señor PEDRO SIERRA, JOSÉ ANTONIO ACOSTA, FRANCISCO CASTILLO, RAÚL, un señor de apellido RAÚL RIPPE y allí estaba presente el doctor PINZÓN no estoy seguro, PINZÓN tal vez, estaba en calidad de abogado del señor PEDRO SIERRA, acompañándolo en esa reunión. En esa reunión, el señor FRANCISCO CASTILLO es el presidente de DIBOGOTANA y estaban dialogando con el señor PEDRO SIERRA para

---

<sup>35</sup> Folio 302 C. 1.

<sup>36</sup> Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho. Adviértese que la demandante es una sociedad sin ánimo de lucro y la norma aludida esta dirigida a regular las sociedades comerciales.

<sup>37</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de mayo catorce (14) de mil novecientos ochenta y uno (1981). M.P.: Héctor Gómez Uribe.

definir un asunto relacionado en el sentido de cómo iban a hacer para que el señor PEDRO SIERRA le devolviera una propiedad que estaba a nombre del señor PEDRO SIERRA y le transfiriera nuevamente esa propiedad a DIBOGOTANA, el señor PEDRO SIERRA expresaba que sí, que él podría acceder a situar la propiedad nuevamente en cabeza de DIBOGOTANA pero que le debían dar algún pago por el favor que él había hecho, los señores de DIBOGOTANA en este caso el señor FRANCISCO CASTILLO le decía que DIBOGOTANA podría ponderar en qué sentido le podrían colaborar para efectos de que el accediera de nuevo a transferirle la propiedad a DIBOGOTANA, esa reunión concluyó en que el señor PEDRO SIERRA le solicitó a los representantes de DIBOGOTANA que consultaran en su junta directiva a cuánto podría, de cuánto podría ser la retribución por el hecho de haber hecho ese favor de tener una casa que es la sede administrativa de DIBOGOTANA, se citaron entonces para finales de febrero para mirar las propuestas, en esa segunda oportunidad se me invitó a que estuviera presente, reunión que se llevó en el mismo edificio pero en otra cafetería COLOMBIAN COFFEE (sic), donde estuvimos las mismas personas por allá para el 28 de febrero de 2011, en esta reunión los señores de DIBOGOTANA le expresaron que quien debía sugerir cuanto valía o con cuánto se le podía retribuir era el señor PEDRO SIERRA, acto seguido el señor PEDRO SIERRA le expresó al presidente de DIBOGOTANA que efecto (sic) que él le trasladaba la propiedad de la sede administrativa o de la casa de DIBOGOTANA si le daban a el 50% (sic) de la propiedad, el valor comercial de la propiedad del 50%, más un 10% para los honorarios del abogado que estaba presente, los señores de DIBOGOTANA ante su pedido le expresaron que tuviese en cuenta que los propietarios de la casa eran ellos, que él no había sufrido ningún perjuicio, que no declaraba la casa, que no había pagado los impuestos y que por lo tanto eso era como exagerado” (...) “al final de la reunión al no llegar a un acuerdo el señor PEDRO SIERRA, como entre bambalinas, no muy claro, recuerdo lo que él expresaba, que él tenía un contrato de arrendamiento, los señores de DIBOGOTANA le expresaron que eso no era cierto, que ellos desconocen el contrato de arrendamiento, lo que hubo entre ellos fue un pacto de confianza”<sup>38</sup>.

(x) Carta suscrita por Pedro Salamanca dirigida al Fiscal de la División Bogotana de Fútbol, adiada en enero veintinueve (29) de dos mil cuatro (2004), en la que se hace alusión al “*inconveniente presentado con el señor PEDRO SIERRA quien amablemente se ofreció y aceptó colaborarnos con el favor de la escritura de la casa y a la fecha no se le ha solicitado que realice el trámite de cesión de manera formal (...)*”<sup>39</sup>.

(xi) Comprobantes de egreso membreados por Dibogotana y recibos<sup>40</sup>, que hacen relación a reparaciones efectuadas a su sede administrativa ubicada en la Carrera 15 No. 32-29 de esta ciudad, correspondientes a los años mil novecientos ochenta y ocho (1988), mil novecientos ochenta y nueve (1989), mil novecientos noventa y uno (1991), dos mil dos (2002), dos mil siete (2007), dos mil ocho (2008) y dos mil diez (2010). Precísase que en este caso los documentos calendados con anterioridad a octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), fecha en que se suscribió la Escritura de Compraventa que se discute en esta causa, son notoriamente impertinentes para acreditar que la actora aun luego de la transferencia del dominio del bien a manos de Pedro Sierra, se comportaba como su propietaria.

---

<sup>38</sup> Folio 227 C. 2.

<sup>39</sup> Folio 321 C. 1.

<sup>40</sup> Folios 323 a 340 *Ibidem*.

Las obras consisten en arreglo de baños, tejado, impermeabilización, mantenimiento, pintura y reparaciones en general.

(xii) Contratos de arrendamiento de una oficina y una habitación<sup>41</sup>, los que tuvieron vigencia en algunos períodos de los años dos mil uno (2001), dos mil dos (2002), dos mil cuatro (2004), dos mil cinco (2005), dos mil siete (2007), dos mil diez (2010), dos mil once (2011).

(xiii) Facturas de servicios públicos domiciliarios –telefonía, acueducto y alcantarillado y energía- con sus correspondientes comprobantes de egreso<sup>42</sup>, del predio ubicado en la Carrera 15 No. 32-29, causados desde mil novecientos ochenta y nueve (1989) a mil novecientos noventa y seis (1996) y desde mil novecientos noventa y nueve (1999) a dos mil once (2011).

Anotáse que todos los documentos reseñados en líneas anteriores no fueron controvertidos por el extremo pasivo y se aportaron en copia auténtica, por lo que tienen pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido en el artículo 254 del C. de P.C.

Por tanto, el móvil *simulandi* y el pleno conocimiento de los contratantes al respecto –acuerdo simulatorio-, aparecen suficientemente acreditados, enfatizándose en que el demandado no aportó ninguna prueba relevante al proceso, para dar crédito a que la intención negocial de las partes era real, pues en la réplica al libelo genitor, se limitó a pedir documentos con los cuales se demuestra el derecho de dominio que ostenta, lo que en nada rebate el *petitum* de la actora, quien no niega que en la actualidad aquel funge como dueño, sino más bien, rebate la real ejecución de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa, como por ejemplo, el pago del precio y la entrega material de la cosa, para esgrimir así, que la compraventa fue un acto fingido.

Es que como indicio de la divergencia entre la voluntad declarada de comprar y vender respectivamente; y la interna, de transferir el bien sólo para efectos de dar una apariencia de quiebra a los acreedores de Dibogotana, también se recaudó el interrogatorio de parte al demandado, cuyo dicho apoya las conclusiones de esta Sala, toda vez que declaró que el acuerdo de voluntades en cuestión:

“lo hicimos en 25 millones de pesos, lo cierto es que le di 5 millones a PEDRO SALAMANCA y los otros 20 a las escrituras. Le dije que cuando me lo iba a entregar y él me dijo que le arrendara el inmueble, y él me empezó a pagar arriendo por 400 mil pesos, él me dijo que si podía seguir el arriendo y me siguió pagando. Como a los 4 o 5 años le dije bueno joven y me empezó a pagar 600 mil pesos, le dije que me entregara eso a PEDRO SALAMANCA, él me dijo que me entregaba, que lo iban a relegir, estando en todo eso, salimos de disgusto, le dije que me respetara y me hiciera entrega del inmueble. Volvimos e hicimos las paces, y así transcurrió el tiempo hasta cuando yo me di cuenta que él se había retirado, o no sé, cuando lo llame él me dijo que no, le pregunte que como así, posteriormente al cabo de un tiempo, no estoy

---

<sup>41</sup> Folios 341 a 347 C. 1.

<sup>42</sup> Folios 348 a 408 *Ibidem*.

ben (sic) seguro me llega un oficio de la tal división Bogotá que quieren conciliar conmigo”<sup>43</sup>.

Pero el demandado ninguna prueba arrojó al debate sobre el efectivo desembolso de los dineros a que ascendía el precio pagado, ni el modo en que procedió para su entrega o vestigios sobre la capacidad económica que a la fecha tenía para sufragar las sumas que dijo haber dado como contraprestación del bien, otros indicios en contra de la veracidad de la compraventa.

Arguyó en su momento Pedro Sierra, sobre el encuentro que en el año dos mil once (2011) mantuvo con funcionarios que relevaron a Pedro Salamanca en la dirección de Dibogotana, al que se hizo mención en el hecho noveno (9) del escrito introductorio, que con Francisco Castillo y “*otro señor que le dice RIPER*”:

“empezamos a hablar, él me dijo que era el representante legal de la Dibogotana, que llegáramos a un acuerdo, le dije que me explicara de que estaba hablando porque yo con él no había negociado nada. Le dije que me informara sobre que íbamos a conciliar y le dije que yo había hecho un negocio con PEDRO SALAMANCA, él me dijo que es mejor que arregláramos, lo cierto es que yo les dije déjenme pensarlo, analizarlo, que esto no es así, acuérdesese que yo tengo una cosa patrimonial y algo que me pueden perjudicar (sic)”<sup>44</sup>.

Los involucrados acordaron hablar posteriormente sobre el tema, hasta que Pedro Sierra se enteró de éste proceso y le pidió explicaciones a Pedro Salamanca quien le dijo “*que lo respetara, que lo dejara que él iba a hablar con ellos*”.

A ello se suma que según se acreditó en el plenario con el dictamen pericial practicado<sup>45</sup>, la destinación y posesión del bien vendido nunca fue entregada por Dibogotana a Pedro Sierra, experticia que fue objetada por error grave por el extremo pasivo con sustento en que no se tuvo en cuenta quien era en estricto Derecho el propietario del predio, yerro que para esta Sala no está configurado pues la auxiliar de la justicia cumplió con la labor que le fue encomendada, no cambió las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, ni tomó como objeto de observación o estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que era materia del ella, estirpe de desaciertos que la Corte Suprema de Justicia<sup>46</sup> ha estimado con entidad suficiente para desechar esa prueba.

El demandado atribuyó la tenencia material del bien por parte de la sedicente vendedora, a la existencia de un contrato de arrendamiento pactado verbalmente entre los contratantes, acuerdo sobre el que tampoco hay rastro alguno en el proceso.

---

<sup>43</sup> Folios 105 y 106 C. 2.

<sup>44</sup> Folio 106 *Ibidem*.

<sup>45</sup> Folio 182 a 188 *Ib*.

<sup>46</sup> Corte Suprema de Justicia. G. J. Tomo LII, pág. 306; G.J. Tomo CCXXV.

Sobre la relación tenencial el demandado dijo “yo arreglé verbalmente con PEDRO SALAMANCA, un canon de arrendamiento al principio de 400 mil pesos y que él se comprometía a pagar los impuestos, y los demás que tenían que pagar como luz, agua y esas cosas, y que el cuando se retiraba de la división, el me entregaba el inmueble” pero no se convino ninguno incremento anual, pese a que supuestamente, el arrendamiento tuvo vigencia desde el año mil novecientos noventa y dos (1992) y hasta la actualidad, ya que “como a los 8 años, le dije a PEDRO lo del canon y me lo subió de 400 mil a 600 mil pesos”<sup>47</sup>, situación que raya con lo que la experiencia indica, es decir, que el arrendatario tenga a su cargo el pago de impuesto predial, que el canon de un arrendamiento comercial sobre un predio se mantenga por el mismo valor durante tan largo período de tiempo y mucho más, que a un arrendador a quien no le cancelan un precio por el usufructo de un bien que dice ser de su propiedad, durante más de tres (3) años, como dijo en el interrogatorio Pedro Sierra, no haya iniciado ninguna acción para obtener el pago, ni requerido a Dibogotana para que cancelara las mensualidades atrasadas, pues el llamado de atención solo lo hizo cuando los directivos de esa sociedad lo buscaron y conversaron con él, con la finalidad de que les transfiriera nuevamente el dominio del bien en que funciona su sede administrativa. A la par de lo anterior, el demandado aseveró no haberle hecho jamás mejoras, arreglos o remodelaciones al inmueble, pese a que dice ser dueño de él hace más de diez (10) años.

En lo que concierne al tópico, observa la Sala que en Asamblea General Ordinaria de marzo quince (15) de mil novecientos noventa y seis (1996), el presidente manifiesta:

“el Sr. Andrés Pedraza (...) pregunta sobre una cuenta que aparece en el balance de cuentas por pagar por varios millones de pesos pero no existe aclaración al respecto el Sr. Presidente contesta que son unos rublos (sic) que aparecen por arrendamientos al Sr. Pedro Sierra a quien se le vendió la casa (...) el sr contador inicial sobre el rublo (sic) de los 6.000.000 millones de pesos a don Pedro Sierra por arrendamiento el cual aparece allí en el Balance hasta tanto la cosa sea devuelta y al presentarse esta se hace revertir esa partida en beneficio de Dibogotana”<sup>48</sup>.

En Acta de Asamblea General Ordinaria de Clubes de marzo quince (15) del año dos mil (2000), se itera:

“(...) un dirigente pregunta sobre arrendamientos. El señor presidente responde se hace figurar pero no se paga y ustedes lo saben muy bien. Los motivos con las escrituras sobre arrendamiento casa donde está la sede de Cra 15 #32-29, las escrituras no están a nombre de la Dibogotana por cuestiones que ustedes saben y están a nombre del Sr Pedro Sierra, así como los terrenos se ha dicho públicamente junto con el comité ejecutivo “Todo es y será siendo propiedad de la División (sic) Bogotana de Fútbol.”<sup>49</sup> (...) “el Sr Presidente aclara que si las propiedades no están a nombre de la Entidad es porque se está buscando los conductos regulares de la cuestión de hacer una compraventa, en fin mirando la forma para que a la Institución no le cueste y las propiedades pasen a nombre de la División Bogotana de Fútbol.”<sup>50</sup>.

---

<sup>47</sup> Folio 108 C. 1.

<sup>48</sup> Folio 164 C. 2.

<sup>49</sup> Folio 203 *Ibidem*.

<sup>50</sup> Folio 204 *Ib*.

Y por último, en Acta de Asamblea General Ordinaria de Clubes de marzo primero (1) de dos mil dos (2002), el contador de Dibogotana pone de presente que:

“En la parte de arrendamientos, es una partida que se creó hace algunos años, precisamente no se siguió causando para no elevarla, por consiguiente; esto ya viene de hace más o menos uno 6 o 7 años que se creó una partida de arrendamiento, porque teóricamente la casa no es nuestra y esta impuesta por pagar, no está en el gasto; ¿Por qué no está en el gasto? Porque es que corresponde años anteriores, gastos de este año, arrendamientos de la casa por pagar no hay, ni lo ha habido por cuatro años, porque eso se suspendió, porque nunca se iba a pagar, un valor que nunca se paga; son 18 millones de pesos que se crearon en algunos años y quedó ahí quieto, porque la casa en estos momentos, en teoría y papeles no es nuestra”<sup>51</sup>.

Según el presidente Pedro Salamanca los balances que reflejaban la cancelación de cánones, eran “*para efectos de cuestiones legales de los Juzgados; habría que causar arrendamientos para poder justificar que la DIBOGOTANA sí está pagando arriendos*”<sup>52</sup>. Entonces, la carencia de asidero probatorio, da al traste con el medio exceptivo denominado “**existencia de contrato verbal de arrendamiento**”.

Es así, como aparece patente la simulación absoluta también advertida por el *a quo*, porque las pruebas allegadas permiten colegir que las partes no tuvieron la intención real de celebrar el contrato objeto del litigio sino que tal, fue tan solo una apariencia para la obtención de otros fines, sin que sea exitosa la excepción nombrada “**inexistencia del acto de simulación**”. Cabe esclarecer que la juez de primer grado, se confundió al asimilar la causa del acto aparente creado a la causa ilícita, por estimar que el móvil de la compraventa fingida era defraudar a los acreedores de la demandante, debido a que para efectos de la simulación, tal circunstancia no requiere ese alcance –lograr afectar determinadamente el patrimonio del deudor, que sirve como prenda general de los acreedores-, pues a la luz del *petitum* es suficiente corroborar que la voluntad de los contratantes estaba dirigida a simular un negocio, con independencia de su propósito, el que solo es útil para valorarlo como indicio, como aquí acontece, puesto que “la acción de simulación no tendrá en este caso por objeto sancionar un acto fraudulento, sino establecer que el acto realizado es sólo aparente y no produce los efectos que le corresponderían si fuera efectivo y real”<sup>53</sup>.

Aun haciendo abstracción de lo dicho, de acuerdo a lo argüido en las Asambleas es cierto que la entidad deportiva tenía varios pleitos judiciales activos en su contra al momento de hacer el negocio simulado, situaciones que la instaron al ocultamiento de su patrimonio.

Cae allí un razonamiento incorrecto del apelante, puesto que como sentó en la sustentación del recurso, no se trata ésta de una acción pauliana (art. 2491 C. C), a través de la cual puede un tercero atacar un negocio en el que su deudor participó para insolventarse, causándole un perjuicio, distinta de la

---

<sup>51</sup> Folio 212 C. 1

<sup>52</sup> Folio 218 al dorso *Ibidem*.

<sup>53</sup> Claro Solar, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Vol. V. De las Obligaciones. Edit. Temis. Bogotá. 1992. p. 648).

plurimencionada simulación absoluta trazada en la demanda, lo que permite a esta Sala, apartarse de la aplicación de la norma en cita, para examinar la “**prescripción**” de la acción que el impugnante alega.

4.3 El término para pedir la simulación absoluta de un contrato, es el que corresponde a la prescripción extintiva de la acción ordinaria, con la que se apertura la controversia en torno a aquel. De ese modo, evocáse que el artículo 2536 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002, preceptúa que la ordinaria prescribe por diez (10) años sin que haya sido ejercitada, mientras que antes de la vigencia de esa Ley, el término se doblaba a veinte (20) años.

De acuerdo a lo reseñado, tenemos que el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 10184, fue celebrado en octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), lo que admitiría la aplicación del artículo 41 de la Ley 153 de 1887 que establece que “La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la nueva ley hubiere empezado a regir”.

En ese orden de ideas, de ningún paraje que se le mire, feneció la oportunidad para declarar la simulación del contrato, pues si se acoge el lapso de diez (10) años para incoar la acción, como pidió el demandado, en abrigo de la nueva ley que redujó los términos veinteañales, tal período se contabilizaría partir de diciembre veintisiete (27) de dos mil dos (2002) –data en que empezó a regir la Ley 791 de 2002–, y terminaría en el año dos mil doce (2012).

Observa la Sala que la prescripción fue interrumpida civilmente por la demanda judicial, en la forma que regula el artículo 90 del C. de P.C. que reza “[l]a presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca caducidad, siempre que el auto admisorio de aquella, o el de mandamiento ejecutivo, en su caso, se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación al demandante de tales providencias, por estado o personalmente. Pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.”

En el *sub judice*, el libelo introductorio se presentó en mayo veinticuatro (24) de dos mil once (2011)<sup>54</sup>, es decir, antes de los diez (10) años para consolidar su prescripción. El auto admisorio por su parte, se notificó por estado a la actora en julio quince (15) de dos mil once (2011) y al demandado, por conducta concluyente<sup>55</sup> en octubre veinticinco (25) de la misma anualidad,

---

<sup>54</sup> Hoja de Reparto. Folio 422 C. 1.

<sup>55</sup> El artículo 330 del C. de P.C. estipula que “cuando el escrito en que se otorgue poder a un abogado se presente en el juzgado de conocimiento se entenderá surtida la notificación por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado, inclusive el auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el día en que se notifique el auto que reconoce personería, a menos que la notificación se hay surtido con anterioridad”, en el marco de esa norma, el extremo pasivo arribó al proceso aportando poder y contestación (folios 1 y 16 C. 2.) Posteriormente, se le reconoció personería jurídica al profesional del Derecho que lo representa.

calenda en que se emitió el auto que le reconoció personería jurídica a su abogado. En otras palabras, el enteramiento de las partes no se surtió con una diferencia superior a un (1) año, lo que quiere decir, que la acción ordinaria fue oportuna, frustrándose así la “**prescripción**” planteada.

Como colofón, se revocará la sentencia recurrida para en su lugar, declarar que el contrato de compraventa celebrada entre la demandante Club División Bogotana de Fútbol –Dibogotana- y el demandado Pedro Sierra, que recayó sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 50C- 0511957, es absolutamente simulado.

5. En gracia de discusión acerca de la existencia de la enajenación, es decir, de su no simulación absoluta, esta Sala tendría que declararla un acto nulo por objeto ilícito -en la forma que lo hizo el *a quo*-, con soporte en las siguientes consideraciones.

El recurrente esgrimió ante esta Sede Judicial, en punto a la declarada nulidad absoluta por objeto ilícito, que el contrato de compraventa de inmuebles se divide en dos etapas, la protocolización de la Escritura Pública que da constancia de la voluntad de las partes y genera obligaciones recíprocas y la tradición o entrega real, que se entiende verificada con el registro de ese documento. Entonces, manifiesta que con la suscripción de la Escritura Pública no quedaron agotadas las prestaciones surgidas del contrato, pues tal debía inscribirse en la oficina de registro, y ese acto aconteció cuando la cautela ya se había levantado, por lo que entiende esta Sala que el apelante estima, que esa circunstancia salvaguarda la compraventa del vicio de nulidad que le achaca la juez de primera instancia. En palabras del recurrente, “*no se requería el consentimiento del acreedor para efectuar la compraventa del inmueble, en la medida en que el proceso se encontraba legalmente terminado y las obligaciones saneadas. La afirmación anterior se realiza si tenemos en cuenta que el momento de la protocolización del negocio no lo es la protocolización de la escritura si no por muy el contrario (sic) la inscripción ante el registro*”.

Agrega también, que si bien en octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), momento de la escrituración de la venta del bien identificado con folio de matrícula No. 50C-511957, éste estaba embargado, como se observa del Certificado de Tradición; la obligación cuyo pago garantizaba esa medida cautelar, ya se había cancelado en su totalidad, pues de otra forma no se explica la elaboración de un oficio en noviembre cuatro (4), para lo que debe tenerse en cuenta el término de notificación y ejecutoria del auto que terminó el proceso por pago según el artículo 537 del C. de P.C., el que debió haber transcurrido a la mencionada fecha.

En todo caso, petición se declarara la prescripción extraordinaria de la acción, con el objeto de hacer sucumbir la declaratoria de nulidad absoluta, pues contrario a lo expuesto en la providencia impugnada, tal no es imprescriptible, en tanto a la luz del artículo 1742 del Código Civil, el legislador otorga diez (10) años para pronunciarse sobre ese asunto, los que en este caso concreto, ya habían expirado.

5.1 Para comenzar, estamos en frente entonces, de un contrato de compraventa celebrado por Pedro Jacinto Salamanca obrando como presidente de la División Bogotana de Fútbol “Dibogotana”, en calidad de vendedor, y Pedro Sierra en nombre propio, como comprador; respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-0511957.

A voces de lo dispuesto en el artículo 1849 del Código Civil, “la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”. A su vez, el artículo 1857 *ejusdem* preceptúa que “la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y el precio, salvo las excepciones siguientes: **La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. (...)**” (Énfasis de la Sala). Ello quiere decir que se requiere una solemnidad *ad substantiam actus*, en concordancia con el artículo 12 del Decreto 960 de 1970 que establece que “[d]eberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad”.

Sábase que nuestra legislación distingue el título del modo para efectuar la tradición de la cosa vendida. Por ello y como la ley exige solemnidad para la validez del contrato de compraventa, basta la recepción, extensión, otorgamiento y autorización de la Escritura para que el negocio se perfeccione y aquella funja como título, del que nacen para las partes derechos y obligaciones correlativas, “una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero” según el artículo 1849 del C.C.

Esa obligación de dar, se traduce en la tradición de las cosas enajenadas, que constituye un modo de adquirir el dominio (art. 673 del C.C.), por “la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”, la que, específicamente en tratándose de inmuebles, se efectúa mediante al inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 *ejusdem*).

No debe perderse de vista que el título, para este caso concreto, lo es la Escritura contentiva del contrato de compraventa mientras que el modo, o sea, la tradición, es su registro en la oficina competente; lo que significa que si por ley el negocio se reputa perfecto desde que se suscribe el documento público (con el título), habiéndose acordado la cosa y el precio, desde ese momento existe y por ende, el acto puede a partir de ahí, padecer de vicios de nulidad absoluta o relativa, los primeros, que acá nos importan, por objeto ilícito, causa ilícita, falta de formalidades para el valor del acto o incapacidad absoluta (art. 1741 del C. C.).

Sobre los efectos de la enajenación de la cosa embargada, de antaño la Corte Suprema de Justicia ha discurrido con el objeto de esclarecer en que momento del negocio surge el vicio citado y hay lugar a su anulación, distinguiendo el título del modo, en aras a establecer si la enajenación puede

verse así afectada desde el otorgamiento de la Escritura Pública o si es menester que tal sea registrada para calificar los defectos de su validez.

En la construcción de la interpretación judicial más apropiada, otrora el Tribunal de Casación dijo que:

“la enajenación no se consuma por el simple otorgamiento del título traslativo, sino por la ejecución del modo, aquí la tradición. En consecuencia, el dicho título, aunque sea otorgado estando vigente el decreto del embargo judicial, en nada afecta la situación creada por éste. Por el contrario, la tradición que se haga durante la existencia de la medida cautelar, es ilícita en cuanto contraría al mandato judicial y vulneradora de los intereses resguardados con él. Tal ilicitud, desde luego, contingente, en cuanto puede ser evitada por los medios que determina el ordinal 3 del artículo 3° del artículo 1521 del C.C. y eliminada por el desinteresamiento del acreedor, única persona legitimada en principio para alegarla. (...)”.<sup>56</sup>

Empero, esa tesis fue rectificada en el año mil novecientos setenta y seis (1976), en los siguientes términos:

“Por lo que atañe a la compraventa, que es cabalmente el contrato cuya nulidad se pide en primer lugar en la demanda con que se inició este proceso, el punto que se examina no ofrece el menor asomo de duda, en vista del artículo 1866 del código, que reza así: ‘Pueden venderse todas las cosas corporales, o incorporales, **cuya enajenación no esté prohibida por la ley**’ (Subraya la Sala). De consiguiente habiendo prohibición legal de enajenar ‘las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o consienta en ello’ (ordinal 3° del artículo 1521), **NO PUEDEN VENDERSE** tales cosas, lo que a la luz de lo dispuesto en el artículo 1523, conforme al cual ‘hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes’, permite sentar firmemente la conclusión de que la venta de cosa embargada por decreto judicial tiene objeto ilícito y es absolutamente nula, a más de serlo el pago de la obligación del vendedor.

**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, sino 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; mas 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 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 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 3° 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 el mismo no consintió la enajenación ni la autorizó el juez (artículo 15

---

<sup>56</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de mayo trece (13) de mil novecientos sesenta y ocho (1968). Citada en sentencia de noviembre siete (7) de mil novecientos setenta y cinco (1975), tesis reiterada en sentencia de mayo siete (7) de mil novecientos sesenta y nueve (1969) (CXXX, págs. 91 y 92), sentencia de junio veintisiete (27) de mil novecientos setenta (1970) (CXXXIX págs. 229 a 231) y sentencia de enero veintidós (22) de mil novecientos setenta y uno (1971) (CXXXVIII págs. 49 y 50)

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.

**Además aunque desde un punto de vista teleológico fuera suficiente anular la tradición y no el contrato generador de la obligación de hacerla, no se justificaría en manera alguna sacrificar el principio de que la validez del contrato, en lo atinente al elemento objeto, se aprecia en función de la licitud del que tenga la obligación u obligaciones que de él nacen.** Con tanta mayor razón si se parte de la base de que quien enajena cosa embargada por haberse obligado contractualmente a darla en este estado, efectúa pago nulo proveniente de contrato nulo, no se puede, por lo tanto, aislar o desarticular estos dos fenómenos so pretexto de que al acreedor ejecutante no le interesa la invalidez del contrato, sino solo la del pago de la obligación que éste produce”.<sup>57</sup> (Negrilla fuera de texto)

En el *sub lite*, el Club División Bogotana de Fútbol –Dibogotana-, en octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), vendió a Pedro Sierra, mediante Escritura Pública (título) el inmueble de matrícula 50C-0511957<sup>58</sup> -aportada en copia auténtica con valor probatorio en el marco del art. 254 C. P.C.-, cuyo precio se declaró a esa data íntegramente recibido (clausula cuarta) y la entrega real y material surtida en la misma fecha; sólo que la tradición mediante registro (modo) no se efectuó sino hasta noviembre cinco (5) de mil novecientos noventa y dos (1992), puesto que antes de esa data y desde octubre veintidós (22) de esa anualidad, se hallaba fuera del comercio en virtud de una orden de embargo emanada del Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá, debidamente registrada como revela el Certificado del predio en su anotación No. 7.

Posteriormente, con oficios adiados en noviembre cuatro (4) de mil novecientos noventa y dos (1992), el día cinco (5) del mismo mes y año, se levantó la señalada cautela y se inscribió la compraventa llevada a cabo entre las partes, siendo el actual propietario Pedro Sierra. Luego, si para la época en que se perfeccionó el contrato de compraventa mediante la suscripción de Escritura Pública, en octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), el inmueble identificado con matrícula No. 50C-511957, estaba embargado y por fuera del comercio, como refleja su Certificado de Tradición y Libertad<sup>59</sup>, sin hesitación puede afirmarse que aquel es absolutamente nulo por objeto ilícito (art. 1741<sup>60</sup> y 1521<sup>61</sup> del C.C.), ya que el dueño no podía disponer del bien cautelado sin autorización del juez o consentimiento del acreedor,

---

<sup>57</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de diciembre catorce (14) de mil novecientos setenta y seis (1976), G.J. t. CLII, pág. 533.

<sup>58</sup> Folios 28 a 33 C. 1.

<sup>59</sup> Folio 45 y 46 C. 1.

<sup>60</sup> ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo 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.

<sup>61</sup> ARTICULO 1521. <ENAJENACIONES CON OBJETO ILÍCITO>. Hay un objeto ilícito en la enajenación: 1o.) De las cosas que no están en el comercio. 2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona. 3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello. 4o.) <Ordinal derogado por el artículo 698 del C. de P. C.>.

sanción cuya declaratoria de oficio se imponía, según el artículo 1742 *ejusdem*, como atinadamente falló la sentenciadora de primer grado.

5.2 En lo que concierne al pago total de la obligación respaldada con el embargo inscrito en el folio 50C-0511957 correspondiente al inmueble enajenado, el que arguye el apelante se dio con anterioridad a la suscripción de la Escritura Pública No. 10184 de octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), como –según él- aparece evidente si en cuenta se tiene que el oficio de cancelación fue fechado en noviembre cuatro (4) y para su elaboración debieron haber transcurrido varios días de ejecutoria del auto que decretó la terminación del proceso-, encuentra esta Sala que es un mero alegato basado en conjeturas, carente de asidero probatorio y de alcance para lograr la revocatoria del fallo de primera instancia.

Si bien es cierto que la sanción de nulidad sólo se configura cuando la medida cautelar está vigente en el momento en que se celebra el contrato, vigor que debe interpretarse no solo de la publicidad que se le da a la cautela con el registro sino también de la orden judicial que se hubiere emitido al respecto, en la presente causa no hay ningún medio demostrativo que permita concluir a esta Corporación que a octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), ya se hubiere decretado su levantamiento por parte del juez de conocimiento, para determinar por esa razón, que su publicidad en la matrícula inmobiliaria, el día en que se perfeccionó la compraventa, no tenía soporte.

5.3 Superada así la discusión propuesta por el apelante, sin más ambages, hay que decir que como se anotó en líneas anteriores, el *a quo* de oficio estaba habilitado para la declaración de nulidad, por ausencia de un requisito de validez (artículo 1502 del C.C.), por virtud del mandato contenido en el artículo 1742 *ejusdem*, a cuyo tenor “la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato”, la que además, no es saneable pues la misma norma señala que la nulidad absoluta solo puede serlo por ratificación de las partes (arts. 1752 a 1756 del C.C.) cuando no se trate de causa u objeto ilícito, es decir, no era posible considerar tal en este caso, por encontrarse expresamente excluida la hipótesis que acá se configura, por tratarse de la enajenación de un bien embargado.

No obstante, prosigue la disposición en cita indicando que el saneamiento puede darse, “en todo caso por prescripción extraordinaria”, evidenciándose de forma palmaria el yerro del *a quo*, que fue señalado por el apelante en la sustentación de la alzada, puesto que la funcionaria judicial adujo, respecto del objeto y causa ilícita, la imprescriptibilidad de la sanción de anulabilidad del acto, por estar involucrados “el interés general y público”.

Esa aseveración de la Sala, se cimienta en la reforma que la Ley 50 de 1936 efectuó al artículo 1742 del Código Civil, la que modificó el criterio anterior, teniendo en cuenta que

“por razones de alto interés público, el derecho había excluido de la prescripción extraordinaria la acción impugnatoria de los actos ilícitos en su objeto o en su causa, exclusión esta que permitía a los titulares de dicha acción atacarlos en cualquier

tiempo, aun posterior al termino de dicha prescripción. **A partir de la comentada reforma, después de consumada la prescripción, tales titulares tienen cerrada la mencionada vía de impugnación, con prescindencia de su interés privado para usar de ellas y aun del interés general que legitima al ministerio público para hacerlo (...)** con la consecuencia aberrante de que este engendro ya no solo descarta totalmente la actuación de quienes estuvieran legitimados ad causam para invocar la declaración de nulidad, sino que **también extingue la potestad de los jueces para combatir los actos ilícitos. (...)** Entonces, cumplido el término de la prescripción extraordinaria, veinte años, el juez queda despojado de su poder legal para negarle eficacia al acto ilícito, bien sea de oficio o bien a instancia de parte legítima. Ese acto violatorio del orden publico queda totalmente purgado de su pecado original y quienes fueron sus agentes reciben un indulto plenario que también cohonesto sus pretensiones para obtener el lucro de su conducta antisocial; y ni el juez puede tampoco declarar de oficio la nulidad por la misma razón; porque el contrato ya quedó saneado por la prescripción de la sanción legal.”<sup>62</sup>

De ese modo fue explicado por la Corte Constitucional en el análisis de constitucionalidad desplegado en la sentencia C-597 de 1998, respecto de la expresión “y en todo caso por prescripción extraordinaria”, la que “se refiere no sólo a las nulidades producidas por causas diferentes a objeto o causa ilícitos sino también a las generadas por éstos.

Pese a ello, la impugnación con soporte en el específico argumento de la prescripción anotada, está llamada al fracaso. El término para declarar la nulidad absoluta de un contrato por objeto ilícito, bien sea a petición de parte o de oficio por el juez, también es el que corresponde a la prescripción extintiva de la acción ordinaria, punto que se dilucidó con anterioridad, al estudiar la prescripción de declaratoria de simulación absoluta.

6. Sin adentrarse en más elucubraciones, en atención a lo esbozado en precedencia, se revocará la sentencia apelada para en su lugar, declarar que el contrato de compraventa objeto de discusión es absolutamente simulado y ordenar que se proceda a efectuar las anotaciones del caso en la Notaria correspondiente y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Se impondrá condena en costas al demandado, por serle desfavorable la presente decisión, conforme dispone el numeral 1 del artículo 392 del C. de P.C.

## DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C., en Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

---

<sup>62</sup> Ospina Fernández, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones, Octava Edición. Editorial Temis, Bogotá 2008. Pág. 449.

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Revocar íntegramente la sentencia que, en el proceso de la referencia, profirió el Juzgado Veinte (20) Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá D.C., en abril diez (10) de dos mil trece (2013). En su lugar:

**SEGUNDO.** Declarar no probadas las excepciones formuladas por el demandado.

**TERCERO.** Declarar impróspera la objeción grave presentada por el demandado ante el dictamen pericial realizado por la auxiliar de la justicia designada. Téngase en cuenta para los efectos del artículo 239 del C. de P.C.

**CUARTO.** Declarar absolutamente simulado el contrato de compraventa celebrado por el Club División Bogotana de Fútbol –Dibogotana, en calidad de vendedora, y Pedro Sierra de comprador, por las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

**QUINTO.** Ordenar el registro de esta sentencia en la oficina competente, para los fines pertinentes. Líbrese oficio.

**SEXTO.** Ordenar la cancelación de la Escritura Pública No. 10184 de octubre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., en la cual se consignó el contrato simulado. Líbrese oficio.

**SÉPTIMO.** Ordenar la cancelación de la anotación No. 9 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-511957, mediante la cual se registró el negocio simulado. Líbrese oficio.

**OCTAVO.** Ordenar, como consecuencia de la prosperidad de la pretensión simulatoria, la cancelación del registro de la demanda que fuera inscrita como medida cautelar en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-511957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Oficiése.

**NOVENO.** Condenar en costas a la parte demandada. Por concepto de agencias en Derecho se fija la suma de tres millones doscientos mil pesos (\$3.200.000,00). Tásense.

**Notifíquese y cúmplase,**

**RODOLFO ARCINIEGAS CUADROS**  
Magistrado

**JULIA MARÍA BOTERO LARRARTE**  
Magistrada

**MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA**  
Magistrada