



Señores  
**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ**  
Despacho.

**Referencia:** Proceso Verbal con radicación No. 2019-00373  
Dda. María Inés Rodríguez Rodríguez y Álvaro Guevara Rico  
Dos. Nancy Sandra Wilches y otros

JUZ. PROM. M. TOCANCIPÁ

32176 18-MAR-'20 11:41

Folios 7.

### EXCEPCIONES DE MÉRITO

**CARLOS ARMANDO VILLANUEVA BURGOS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.422.221 expedida en Bogotá D. C. Tarjeta Profesional No. 70.610 del C. S. de la J. con domicilio profesional en la Calle 10 no. 4-25 Oficina 203 de Tocancipá, teléfono 3023289723, en mi calidad de apoderado judicial de la demandada según poder debidamente otorgado por la señora Nancy Sandra Wilches, también mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.774.002 expedida en Bogotá D. C. residente en la Calle 18 Sur No. 9-83 Interior 23 Apartamento 203 Urbanización "La Estación" del municipio de Tocancipá Cundinamarca, teléfono 3102026775; manifiesto que, encontrándome dentro del término legal establecido, presento escrito de **excepciones de mérito** a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

### EXCEPCIÓN DE MÉRITO DENOMINADA COBRO INJUSTIFICADO DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS

Tiene fundamento esta excepción en el hecho de haberse presentado en la demanda de la referencia dentro del acápite de las pretensiones, una petición de condena en contra de mi defendida señora NANCY SANDRA WILCHES, la cual consta en los siguientes términos:

En la demanda impetrada por los señores **MARÍA INÉS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ** y **ÁLVARO GUEVARA RICO**, en contra de mi poderdante, en el acápite de las "**PRETENSIONES**", en la pretensión "**TERCERO**", solicita la demandante al Despacho lo siguiente: "Como consecuencia de lo anterior, se indemnice a los señores **MARÍA INÉS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ** y **ÁLVARO GUEVARA RICO** por la suma de \$23.876.376,00 por concepto de daños y perjuicios (daño emergente), causados por la no firma de la escritura pública y como consecuencia de ello no la no entrega real y material a mis poderdantes del inmueble con folio matrícula inmobiliaria No. 76-79618 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, toda vez que los señores **MARÍA INÉS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ** y **ÁLVARO GUEVARA RICO** han tenido que incurrir en gastos no previstos como lo es el pago de arriendo, pues mis poderdantes no tienen donde vivir actualmente, suma esta que se encuentra sustentada, según juramento estimatorio que se anexa".

Al respecto se puede presentar esta excepción de mérito teniendo como fundamento los siguientes:

**Primero.** fue voluntad de los demandantes compradores suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la hoy en día demandante señora Nancy Sandra Wilches y su entonces esposo señor William Alberto Garavito Martínez, en fecha dos (2) de abril del año dos mil catorce (2014) sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 176-79618 Registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, mismo inmueble que se prometió en venta; a los compradores se les hizo entrega táctas material del inmueble vendido, desde la fecha en que se firmó el contrato de arriendo del inmueble por parte de los anteriores propietarios, en favor de los compradores, quienes a partir de esa fecha, se han beneficiado obteniendo los frutos civiles que producen mes a mes año a año el inmueble arrendado, porque siempre mi poderdante les ha



2

**ABOGADOS CONSULTORES**  
**Derecho Penal - Civil - Laboral - Familia - Sucesiones**  
**Policivo, Comercial, Administrativo y Disciplinario - pequeñas causas.**

pagado el canon de arriendo, el cual empezó con un valor de quinientos mil pesos (\$500.000,00) Mcte., y hoy en día el precio que se paga por el arriendo asciende al valor de seiscientos mil pesos (\$600.000,00) Mcte.

A la fecha de compra venta del inmueble y a la fecha de suscribirse el contrato de arrendamiento, ambos ya referidos anteriormente, los señores demandantes aparentemente no tenían vivienda, el contrato de compra venta del inmueble, no quedó supeditado a si los compradores tenían o no vivienda, porque tampoco es materia del susodicho contrato de promesa de compra venta; ahora como bien lo dice la parte demandada en su libelo de la demanda, en la PRETENSIÓN PRIMERA, al solicitar la nulidad absoluta del contrato: "...por haberse omitido requisitos o formalidades previstas en la ley para la invalidez del contrato, como son: a) no haberse fijado fecha (día/mes/año/hora/notaría), para elevar a escritura el contrato de compra venta, ley 153 de 1887 artículo 89 numeral 3, en concordancia con el art 1611 del código civil. b) no haberse fijado fecha (día/mes/año/hora/notaría), para la entrega real y material del inmueble objeto del contrato". Como se puede observar la demandante reconoce expresamente en esta pretensión PRIMERA, que son y fueron conscientes del error, vicio con que mutuamente con los demandados y bajo su voluntad de aceptación de el clausulado que contiene el documento contractual de promesa de compra venta del inmueble, para que injustamente se pretende enriquecer su patrimonio a expensas del patrimonio de la demandada.

Si los vendedores hoy en día demandados hicieron entrega del inmueble de manera tácita a sus nuevos propietarios; si los nuevos propietarios en uso de sus derechos sobre el inmueble procedieron a realizar y suscribir contrato de arrendamiento con los vendedores, si dicho contrato de arrendamiento se ha prorrogado en el tiempo hasta la fecha de la presente, como lo reconoce la demanda en su acápite de los HECHOS, en su hecho "SEXTO; ...contrato este que se encuentra vigente...", quiere decir que han hecho uso de su calidad de señores y dueños y no reconocen otro propietario; luego su conducta frente a la propiedad objeto de la promesa de venta, nos es otra que la que ordinariamente ostenta un propietario o que se reputa como tal; entonces no puede alegar la demandante que no ha recibido el inmueble prometido en venta; aunado a lo anterior se han lucrado mes a mes, año a año del fruto civil (canon de arrendamiento) que produce el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 176-79618 Registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, que el canon de arrendamiento lo inició a pagar la demandada señora SANDRA NANCY WILCHES, quien fuera la propietaria y que este pago se ha repetido desde fecha 2 de julio de 2014 hasta la fecha de la presente, cómo puede decir la demandante que ha recibido daños y perjuicios por la no firma de la escritura. Ahora la demandante ha sido negligente al no adelantar gestión en una notaría elevar a protocolo y requerir a los vendedores para que firmaran dicha escritura de manera conjunta, no aparece prueba alguna aportada a la demanda que así lo demuestre para que se obligue a los demandados a pagar suma de dineros por concepto de daños y perjuicios a los demandantes.

Por lo anteriormente sustentado y demostrado, se solicita al despacho tener como prueba de esta excepción, la demanda inicial, en sus pretensiones denominadas: "**PRIMERO, TERCERO y CUARTO**", los hechos denominados en la demanda: "PRIMERO al DÉCIMO PRIMERO"; las pruebas aportadas en la demanda como son: contrato de promesa de compra venta de inmueble en todo su clausulado, de fecha 3 de julio de 2013 en dos (2) folios; contrato de arrendamiento de vivienda urbana de fecha abril dos (2) de dos mil catorce (2014) en todo su clausulado, en un (1) folio.

Las pruebas, los hechos y pretensiones de la demanda, indican a la luz del derecho que mi poderdante demandada, no está obligada a reconocer y pagar dinero por concepto de daños perjuicios, que entre otras no ha sido demostrado por la demandante, solo se aporta un juramento estimatorio de fecha 1 de junio de 2019, en notaría, acto que cualquier ciudadano puede mandar hacer, y no necesita requisito alguno más que su presunta buena fe, sin embargo para los efectos de su demanda se debió soportar tales gastos, por lo menos con un contrato de arriendo, pero



## ABOGADOS CONSULTORES

Derecho Penal - Civil - Laboral - Familia - Sucesiones  
Policivo, Comercial, Administrativo y Disciplinario - pequeñas causas.

3

como es una presunción, la pretensión de la demandante, éstos no se preocuparon por demostrar con una prueba material, los dichos pagos de arrendamiento. Luego tales gastos no están debidamente probados. De otra parte, la no firma de una escritura de por sí, no causa daño o perjuicio alguno, porque tampoco está demostrado por la demandante, y se olvidan que ellos los demandantes, fueron negligentes al aceptar un contrato con vicios al igual que los demandados, luego la responsabilidad es de las dos partes compradores y vendedores. No se le puede endilgar ladinamente la responsabilidad a una sola de las partes contratantes, luego mi poderdante no tiene responsabilidad frente a sus demandantes, porque entonces los demandados que fueron negligentes, también deberían pagar los gastos de arrendamiento que le ha cancelado a los aquí demandantes por el mismo inmueble anteriormente vendido.

Por lo explicado y sustentado y con las pruebas obrantes en el libelo demandatorio, es que se solicita al Despacho que se declare probada esta justa excepción de mérito denominada **EXCEPCIÓN DE MÉRITO DENOMINADA COBRO INJUSTIFICADO DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.**

Se niegue la pretensión de pago de indemnización por concepto de daños y perjuicios expresados en la demanda inicial.

Se condene en costas a la parte demandante.

Cordialmente,



**CARLOS ARMANDO VILLANUEVA BURGOS**

C.C. No. 19.422.221 de Bogotá D.C.

T.P. No. 70.610 C. S. de la J.

CONSULTORES



**EXCEPCIÓN DE MÉRITO DENOMINADA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE NULIDAD  
POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO.**

Tiene fundamento esta excepción de mérito, los siguientes apartes, contenidos en el libelo de la demanda inicial, veamos:

1 El contrato de "**PROMESA DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**", con matrícula inmobiliaria No. 176-79618 Registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá se suscribió por los demandantes y la demandada conjuntamente con su fallecido esposo, el tres (3) de julio de dos mil trece (2013), el último pago o abono al valor del inmueble pactado en el contrato, es reconocido por la demandante en el hecho "**CUARTO**", en el cual se expresa lo siguiente: "**CUARTO**: Teniendo en cuenta lo acordado por los **VENDEDORES Y COMPRADORES** respecto de la forma de pago del precio del inmueble objeto de este proceso, mis poderdantes terminaron de cancelar la totalidad del precio acordado en la promesa de compra venta el día 11 de septiembre de 2013 es decir 02 meses después de haber celebrado el negocio.". la parte demandante no deja duda alguna sobre la fecha en que sus poderdantes pagaron la obligación dineraria frente a los vendedores del inmueble prometido en venta. Dinero que mi poderdante no niega haber recibido.

Sin embargo, para los fines de la presente excepción de mérito que se propone, se tiene lo preceptuado en el artículo 1750 del Código Civil, veamos: "Prescripción de la acción de nulidad. La acción de nulidad, como se conoce la demanda que se presenta ante un juzgado para que declara la nulidad del contrato, está sujeta a prescripción.

Para el caso de la nulidad de un contrato civil, la prescripción es de 4 años en términos del artículo 1750 del código civil, vemos: "**ARTÍCULO 1750.-** el plazo para pedir la rescisión durará cuatro años. Este cuatrienio se contará, en el caso de violencia, desde el día en que ésta hubiere cesado; en el caso de error o de dolo desde el día de la celebración del acto o contrato...".

Teniendo en cuenta que la demanda fue radicada en este Despacho por los interesados a través de apoderado judicial, en fecha 11 de junio de 2019, a la cual se le dio el número 2019-00373.

El contrato de promesa de compraventa se suscribió en fecha 03 de julio de 2013 y la fecha de radicación de la demanda de nulidad de contrato de compraventa fue radicada el 11 de julio de 2019, han transcurrido seis (6) años, lo que nos muestra que el termino entre la fecha de la celebración del contrato y la fecha de interposición de la demanda que nos ocupa, ha transcurrido seis (6) años, sobrepasando en dos (2) años el termino final que determina la ley en el código civil artículo 1750.

Prueba. Se solicita al Despacho se traslade para resolver esta excepción las siguientes obrantes en el cuaderno principal de la demanda que nos ocupa: de lo anterior lo constituye el contrato de promesa de compraventa de inmueble celebrado entre SANDRA WILCHES, WILLIAM ALBERTO GARAVITO MARTÍNEZ, como vendedores y MARÍA INÉS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ y ÁLVARO GUEVARA RICO, como compradores, en fecha 03 de julio de 2013, aportado como prueba en la demanda inicial por los demandantes, en dos (2) folios.

El libelo de la demanda en el acápite de los hechos: "PRIMERO hasta el hecho DÉCIMO TERCERO; el acápite de las pretensiones: "PRIMERA hasta la TERCERA".

Por lo anteriormente sustentado y probado, de manera respetuosa se solicita al Despacho sea declarada probada la excepción de mérito denominada **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE NULIDAD POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO.**

Se solicita al Despacho que, de ser aprobada la presente excepción de mérito, se condene en costas a la parte demandante.



5

**ABOGADOS CONSULTORES**  
**Derecho Penal - Civil - Laboral - Familia - Sucesiones**  
**Policivo, Comercial, Administrativo y Disciplinario - pequeñas causas.**

Del Señor Juez,

**CARLOS ARMANDO VILLANUEVA BURGOS**

C.C. No. 19.422.221 de Bogotá D.C.

T.P. No. 70.610 C. S. de la J.





**EXCEPCIÓN DE MÉRTIO DENOMINADA COBRO INDEBIDO DE INDEXACIÓN DEL  
DINERO PAGADO POR CONCEPTO DE COMPRA DE INMUEBLE**

Tiene fundamento esta excepción, el hecho de haberse presentado en la demanda denominada **"PROCESO DECLARATIVO DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA"** radicado en el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, mediante apoderada judicial, en fecha 11 de junio de 2019, a la cual se le dio el número de 2019-00373, demanda interpuesta por los señores **MARÍA INÉS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ** y **ÁLVARO GUEVARA RICO**, en contra de la señora **NANCY SANDRA WILCHES** y herederos indeterminados, de un contrato de promesa de compraventa de inmueble, suscrito en fecha 03 de julio de 2013; en dicha demanda, en el acápite de las **"PRETENSIONES"** en la pretensión **"SEGUNDO"**, aparece expresado lo siguiente: **"SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordene que los demandados señora **SANDRA NANCY WILCHES** y herederos indeterminados del señor **WILLIAM ALBERO GARAVITO MARTÍNEZ (QEPD)** haga la devolución de la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.00,00)** a mis poderdantes señores **MARÍA INÉS RODRÍGUEZ RODRIGUEZ Y ÁLVARO GUEVARA RICO**, dinero este que deberá ser indexado a la fecha de ejecutoria de la sentencia." No se justifica la solicitud o pretensión de los demandantes, puesto que el dinero que se entrego como precio o valor del inmueble prometido en venta, equivalente a **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000,00) Mcte**, es producto de lo pactado en el contrato de promesa de compraventa ya referido anteriormente, en esta excepción, y no tiene asidero jurídico tal pretensión por lo siguiente:

La parte demanda y la parte demandante, cuando eran vendedores y compradores dentro del contrato ya referido, optaron por celebrar un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en fecha de abril 02 de 2014, documento que fue suscrito y aprobado por el señor **ÁLVARO GUEVARA** en su calidad de arrendador y por el señor **WILLIAM ALBERO GARAVITO MARTÍNEZ** como arrendatario. Así las cosas se puede colegir que los vendedores hicieron una entrega tacita del inmueble, cediéndole en su totalidad la posesión y disposición del inmueble del objeto de la promesa de compraventa; y aunque no se pacta en el contrato ya referido fecha de entrega material y firma de escritura en notaría, nótese como **ÁLVARO GUEVRA RICO** en el contrato de arrendamiento ostenta la calidad de arrendador, haciendo ejercicio y actos de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno, lo cual denota una transparente y clara intención y el animo de señor y dueño del inmueble prometido en venta. Además, como en la misma demanda se expresa en el acápite de los hechos, en el hecho sexto se expresa lo siguiente: **"SEXTO:** teniendo en cuenta las constantes evasivas que tuvieron mis poderdantes respecto del negocio celebrado, las partes tomaron la decisión de suscribir el día 02 de abril de 2014 un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble objeto de proceso. Lo anterior es pro da "darle una tranquilidad" a los señores **MARÍA INÉS RODRIGUEZ RODRÍGUEZ Y ÁLVARO GUEVRA RICO**, contrato este que se encuentra vigente y con incumplimiento en el pago de canon de arrendamiento."

Ahora en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes se puede leer en la clausula segunda lo siguiente: **"SEGUNDA, PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO.** El arrendatario se obliga a pagar a los arrendadores por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en quinientos mil pesos (\$500.000,00), dentro de los primero cinco (5) días en cada periodo contractual..."

El canon de arrendamiento en la actualidad se encuentra en un valor de seiscientos mil pesos (\$600.000,00) Mcte, cancelados mes a mes por la arrendataria a su arrendador, los primero cinco (5) días de cada mes.



## ABOGADOS CONSULTORES

Derecho Penal - Civil - Laboral - Familia - Sucesiones  
Policivo, Comercial, Administrativo y Disciplinario - pequeñas causas.

Todo lo anterior indica, en especial el contrato de arrendamiento y el pago de canon, que el arrendador y comprador del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa se encuentra beneficiándose de los frutos civiles (arrendamiento) que produce mes a mes año a año el inmueble arrendado; dinero que es cancelado al mismo arrendador.

No se concibe entontes que la parte demandante, pretenda que se le indexe el valor de setenta y cinco millones de pesos (\$75.000.000,00) si queda demostrado que, durante el año 2014 hasta la fecha del presente escrito se está beneficiando, se está lucrando, del inmueble comprado y tácitamente entregado por los vendedores, enriqueciendo su patrimonio en una cuantía actual de seiscientos mil pesos mensuales (\$600.000,00). No se justifica entonces la pérdida de capacidad adquisitiva del dinero en efectivo porque los demandados han recibido constantemente una suma de dinero que supera ampliamente el valor del IPC anual. Por tal motivo esta excepción de mérito es presentada, sustentada y probada, con el contrato de arrendamiento de fecha 02 de abril de 2014, y con el libelo de la demanda inicial en su acápite de los hechos, concretamente en el hecho sexto. documentos estos que se solicita al Despacho sean trasladados para resolver la presente excepción de mérito, los cual reposan en la demanda inicial en el cuaderno principal obrante en ese Despacho.

Por lo anteriormente expresado y probado, se solicita de manera respetuosa al Despacho sea decretada su aprobación con las respectivas consecuencias jurídicas procesales.

Se solicita que de ser declarada probada la presente excepción de mérito, se condenen costas a la parte demandante.

Del Señor Juez, cordialmente.

  
**CARLOS ARMANDO VILLANUEVA BURGOS**

C.C. No. 19.422.221 de Bogotá D.C.

T.P. No. 70.610 C. S. de la J.

CONSULTORES