Señor
Juez 49 Civil del Circuito
j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá

Ref. Ordinario de Alejandro Gutiérrez Pardo y otros contra América Tenis Club.
Rad. 11001310302120l1-00179-00

En mi calidad de apoderado de la América Tenis Club, atendiendo los preceptos de vigencia establecidos por el art. 627 del C. G. P. y la normatividad contenida en el Código de Procedimiento Civil, dentro del proceso de la referencia conforme al art. 97 del C.P.C. en armonía con los arts. 396 y 397 del mismo Código y arts.6 y 44 de la ley 1395 de 2.010, con fundamento en los numerales 7° y 10 y el inciso final del citado art. 97 del C.P.C., adicionado por el 6 de la referida ley 1395, propongo en nombre de mi representada las excepciones previas de; 1) Ineptitud de la demanda por falta de sus requisitos formales; 2) Pleito Pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto; 3) Prescripción extintiva de la acción ordinaria invocada en la demanda y 4) Prescripción extintiva de la acción resolutoria de mutuo disenso formulada como pretensión principal en esta demanda.

I.- **Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales.**

Esta excepción previa la fundó en los siguientes aspectos:

1.1.- Conforme al art. 75 del C.P.C. deben precisarse las pretensiones, las que se soportan en unos hechos, las unas y los otros necesariamente deben guardar la correspondiente armonía y relación de causalidad, es decir necesitan de una correspondencia entre lo pretendido y demandado y los hechos en que se sustenta la pretensión principal y las subsidiarias.

Si no se cumple con lo anterior la demanda falla en sus requisitos de forma y por consiguiente debe prosperar la excepción.-

1.2.- En efecto las pretensiones acumuladas, principales y subsidiarias, invocadas son de desistimiento tácito; incumplimiento reciproco y simultáneo, Si estudiamos y analizamos la demanda y vemos sus soportes fácticos encontramos que ellos no corresponden en su mayoría a la invocación de las pretensiones formuladas, contienen una narrativa que no se acompasa con las pretensiones de mutuo disenso incoadas.

1.3.- La misma norma citada (75) en su numeral 3° ordena que la demanda debe contener, además, el nombre y domicilio o, a falta de éste, la residencia de los representantes o apoderados de las partes, si se ignoran debe hacerse la manifestación en ese sentido.
La demanda reformada e integrada no informa el nombre del representante de la pasiva, ni su domicilio ni su residencia, tampoco manifiesta que los ignora.

1.4.- Según las voces del art. 75 numeral 11 del C. P. C. en la demanda debe informarse sobre la dirección de la oficina o habitación donde el demandante y su apoderado recibirán notificaciones personales, y donde han de hacerse al demandado o a su representante o manifestar si se ignoran.
La demanda de que se trata no satisface esta exigencia, lo que trae como consecuencia una ineptitud formal de la demanda.

Deberá declararse probada esta excepción.

II.- **Pleito Pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.**

Esta excepción la fundó en los siguientes aspectos:

2.1.- Ante el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá, hoy 51 Civil del Circuito de Bogotá, bajo la radicación No. 11001310302420140055OO **el América Tenis Club en proceso Ordinario de Pertenencia** demandó a Andrés Pardo Montoya personalmente, a Juan Manuel Gutiérrez Pardo, Alejandro Gutiérrez Pardo, María Paulina Gutiérrez Pardo y Rafael Gutiérrez Pardo como herederos determinados de Helena Pardo Montoya (de Gutiérrez), Isabel Cristina Linares Gutiérrez y Pablo Linares Gutiérrez como herederos determinados de Carolina Gutiérrez Pardo y demás herederos indeterminados de Helena Pardo Gutiérrez y Carolina Gutiérrez Pardo, Y DEMAS INTERESADOS a fin de obtener en favor de mi representada la declaración "que por prescripción adquisitiva extraordinaria por POSESION MATERIAL ..... le pertenece el pleno dominio al América Tenis Club del predio o lote de terreno....." al cual se contrae la demanda de que se trata.

2.1.1.- A la fecha en el proceso ya se pronunciaron las sentencias de primera y segunda instancia y esta última de fecha 21 de julio de 2.021 al revocar la del juzgado 51 Civil del Circuito (quien conoció del asunto en primera instancia) negó las pretensiones de la demanda. Contra la sentencia del Tribunal se interpuso por mi representada recurso extraordinario de casación que fue concedido por el ad-quem, encontrándose a la espera de su trámite.

2.2.- La posesión real y material que sobre el predio al que alude la promesa de contrato a la cual se contrae este proceso, viene siendo ejercida por mi representada, desde la fecha en que Andrés y Helena Pardo Gutiérrez le hicieron entrega material de la posesión permitiéndole desde ese entonces -25 de junio de 1.975-, ejecutar los actos de señor y dueño, propietario, que es la causa del proceso ordinario de pertenencia mencionado en esta excepción, cuyo origen está en la mencionada promesa.

Se trata de las mismas partes, el mismo objeto y la misma causa en este y en el proceso mencionado.

Dándose los supuestos previstos en la excepción propuesta deberá declararse probada.

III.- P**rescripción extintiva de la acción resolutoria y resciliatoria intentadas y prescripción extintiva de la acciones consecuenciales de restitución e indemnizatoria formuladas en la demanda en razón o por la modalidad de la entrega que de manera real y material los promitentes vendedores hicieron al América Tenis Club del predio prometido en venta.**

Esta excepción se funda en:

3.1.- Se convino por los contratantes en la cláusula séptima de la promesa de contrato que "*La entrega material del inmueble deberá hacerse antes del 25 de junio del año en curso y desde ese entonces el promitente comprador podrá emprender obras materiales*, ... (subrayo)

Con este pacto se cumplió tal y como lo confiesa la parte actora en este proceso y la entrega material se cumplió el 25 de junio de 1.975.
Sobre esta entrega y sus efectos en relación con la posesión material nuestra Corte Suprema de Justicia ha dicho:
".....- Para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues solo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador." (CLXVI, pág. 51 Casación junio 24 de 1.980)

3.2.- Según las voces del derogado artículo 2531 del C. C. "El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria,...." Y el lapso de tiempo para esta prescripción estaba determinado en el artículo 2532 ibídem, según el cual "es de veinte años contra toda persona."

3.3.- Como reiteradamente lo ha confesado la actora en esta demanda, ratificando lo dicho en la demanda ordinaria que los Promitentes Vendedores promovieron contra mi mandante ante el Juzgado 7 Civil del Circuito y por la cual pretendieron la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del promitente comprador, así como en sus alegaciones formuladas en el proceso ejecutivo ya mencionado promovido por el América Tenis Club ante el mismo Juzgado 7 Civil del Circuito de Bogotá, el inmueble prometido en venta se le entregó materialmente al América Tenis Club desde el 25 de junio de 1.975 y de ese entonces a hoy el América Tenis Club es quien lo ha poseído quieta, pacífica y regularmente a la luz de extraños y conocidos y con el consentimiento y beneplácito de los Pardo Gutiérrez quienes, utilizando las mismas palabras de la H. Corte, le entregaron a su promitente comprador en posesión material la cosa sobre la cual verso el contrato de promesa, pues así se manifestó el desprendimiento del ánimo de señor o dueño de ellos y la voluntad de adquirirlo por parte del América Tenis Club, por lo cual se dieron y dan los supuestos para la prescripción adquisitiva a favor de mi mandante del predio en cuestión lo que trae consigo la correlativa prescripción de las acciones restitutorias consecuenciales de la acción resolutoria y de esta acción resolutoria pues el término del que gozaba la actora para intentarla era de veinte años y como se observa en el expediente la notificación del auto admisorio de la demanda se verificó y se consideró surtida el 18 de diciembre de 2.017 a mi representada cuando habían transcurrido más de 41 años de haberse realizado la entrega material del bien prometido en venta.

IV.- **Prescripción extintiva de la acción resolutoria por mutuo disenso formulada como pretensión principal en esta demanda y prescripción de sus consecuenciales de restitución e indemnizatorias.**

Esta excepción se funda en:

4.1.- El 30 de enero de 1.991, fecha para la cual los promitentes comprador y vendedor acordaron suscribir la escritura pública traslaticia de dominios que se dice incumplieron ya que no concurrieron a la Notaria 17 del Circulo de Bogotá, Despacho en que debía cumplirse el negocio prometido.

4.2.- Conforme a Ley 640 de 2.001, artículos 19 a 22, el término de prescripción se suspende con la formulación de la solicitud de conciliación y se reanuda una vez se

extiendan las respectivas constancias de no lograrse el acuerdo conciliatorio y ellas queden a disposición del interesado.

4.2.3.- Conforme a las voces de los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, vigentes para el 30 de enero de 1.991 –fecha en que se debía suscribir la escritura pública según el último otrosí-:
"Art. 2535.- La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible."
"Art. 2536.- La acción ejecutiva se prescribe por diez años, Y LA ORDINARIA POR VEINTE.- ....." (resalto)

En el caso presente si las partes se dice, conforme a la demanda por mutuo disenso, rescindieron y/o resciliaron el contrato de promesa de compraventa, que es lo que se colige de sus hechos y de sus pretensiones, tal hecho ocurrió, empezando a operar el plazo prescriptivo, el 30 de enero de 1991 por lo cual el término de prescripción de los 20 años de que trataba el, hoy derogado, artículo 2036 del Código Civil expiraba el día 30 de enero de 2.011.

La actora en este proceso acudió a la conciliación prejudicial el 28 de enero de 2.011; dicha audiencia fracasó en consideración a que el 17 de marzo de 2.011, fecha en la cual se surtió, el promitente vendedor Andrés Pardo Montoya no concurrió ante la Procuraduría a efectos de que se surtiera la mencionada audiencia prejudicial de conciliación.

4.2.4.- La constancia de no conciliación e imposibilidad de la misma, por ausencia de Andrés Pardo se extendió el día 24 de marzo de 2.011. En esa misma fecha la actora formuló ante la oficina de reparto la demanda, cuyo conocimiento correspondió al juzgado 21 Civil del Circuito.

4.2.5.- Luego de un trámite viciado de nulidad el Juzgado 21 Civil del Circuito admitió la demanda por auto de 24 de septiembre de 2.013. Contra esta providencia se invocó recurso de apelación, que fue a la postre, admitido por el Tribunal, **en el efecto suspensivo** y surtido el mismo fue desatado mediante providencia de fecha 13 de septiembre de 2.017. Mediante auto de diciembre 15 de 2.017 ese Juzgado dispuso obedecer lo resuelto por el Superior en relación con la providencia que admitió nuevamente la demanda y que dispuso como surtida la notificación por conducta concluyente (art. 330 inciso final C.P.C.) y su traslado por 20 días.
Está providencia de diciembre 15 de 2.017 fue notificada por anotación en los estados del 18 de diciembre de 2.017 motivo por el cual conforme a las disposiciones contenidas en el Código de Procedimiento Civil (arts. 330 y 334) y Código General del Proceso (art. 305) el término para contestar la demanda empezó a correr al día siguiente de la notificación del auto que dispuso obedecer lo resuelto por el superior quien confirmó el decreto de la nulidad y la admisión de la demanda.

4.2.5.1.- En las anteriores condiciones el auto admisorio del libelo se entiende notificado a mi representada **el 18 de diciembre de 2.017**.
En aplicación de la Ley 640 de 2.001 artículos 19 a 22 operó en beneficio de la actora la suspensión del término de prescripción iniciado el 30 de enero de 1.991 y que vencería el 30 de enero de 2.011, respecto de la recisión por mutuo disenso, al formular el 28 de enero de este último año la solicitud de conciliación. La suspensión operó por tres días, que se reanudaron el 24 de marzo de 2.011 al retirar las copias y formular el libelo.

4.2.5.2.- El auto admisorio de la demanda de septiembre 24 de 2.013 se notificó a mi representada el 18 de diciembre de 2.017, es decir en un término superior al año de que trata el artículo 90 del C. P. C., aplicable al caso de autos, y por tanto la

prescripción de la acción/pretensión de resolución y/o rescisión intentadas, así como respecto de sus consecuenciales indemnizatorias, continúo corriendo y NO OPERO LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN con la presentación de la demanda.

Ruego al juzgado declarar fundada esta excepción.

Pruebas.

Tendiente a demostrar las excepciones previas invocadas, solicito el decreto y practica de las siguientes pruebas:

Documental.

a.- Que se tenga como tal la demanda y sus anexos en cuanto satisfagan las exigencias legales.

b.- Que mediante oficio se solicite al Juzgado 7 Civil del Circuito de Bogotá, hoy de conocimiento del 47 Civil del Circuito de Bogotá, remita a este Despacho y para que obre en este expediente, copia total y autentica del expediente contentivo del proceso ordinario promovido por HELENA Y ANDRES PARDO contra EL AMERICA TENIS CLUB que tenía la Radicación 11001310300720011101601.
Con esta prueba pretendo demostrar la entrega material que los Promitentes Vendedores –Helena Pardo hacia parte de ellos- hicieron del predio al América Tenis Club desde el 25 de junio de 1.975 y como mi representada desde ese entonces, abierta, publica e ininterrumpidamente y en frente a propios y extraños ha ejercido actos propios de señor y dueño.

c.- Que mediante oficio se solicite al Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil y/o a la Corte Suprema de Justicia Sala Civil para que expida copia del expediente Radicado bajo el No. 11001310302420140005501 y que contiene el **Proceso Ordinario de Pertenencia del América Tenis Club** contra Andrés Pardo Montoya, Herederos Indeterminados y determinados de Helena Pardo Montoya (de Gutiérrez): Juan Manuel Gutiérrez Pardo, Alejandro Gutiérrez Pardo, María Paulina Gutiérrez Pardo y Rafael Gutiérrez Pardo, Herederos Indeterminados y determinados de Carolina Gutiérrez Pardo: Isabel Cristina Linares Gutiérrez y Pablo Linares Gutiérrez y demás interesados y además para que **CERTIFIQUE** sobre la existencia y estado del referido proceso.

Para el efecto ruego libar los respectivos oficios.

Además toda la prueba evacuada en ese proceso ordinario, solicito sea trasladada a este proceso e incidente, según lo autoriza el artículo 185 del C. P. C. pues fue surtida con la anuencia y participación de las mismas partes procesales de este proceso y sustantivas del contrato de promesa de venta.

Ruego al juzgado librar el respectivo oficio.

Fundamentos de Derecho.

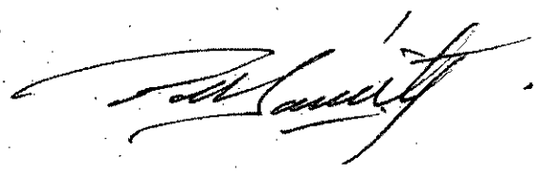
Los fundamentos de derecho ya están citados en este escrito.

Notificaciones.

Estas se recibirán por las partes en los lugares indicados en la demanda y su contestación o en el lugar que expresamente indiquen.

Sírvase dar curso a este escrito de excepciones previas y declararlas fundadas disponiendo lo pertinente.

Señor Juez



PEDRO EDUARDO SANCHEZ CASTILLO
C. C. 19'078.997 de Bogotá.
T.P.12.516 del C.S.J.

Noviembre 5 de 2.021