

SECRETARÍA. Montería, marzo diez (10) de dos mil veintiuno (2021). Pasa al despacho de la señora Jueza el presente proceso, en el cual se encuentra pendiente por resolver sobre la excepción previa alegada por el apoderado judicial de la demandada, informando que ya se surtió el traslado de esta. Así mismo, se encuentra pendiente solicitud de corrección del Auto adiado 09-febrero-2021. Provea,

LUZ STELLA RUIZ M.
Secretaria



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA

Montería, marzo diez (10) de dos mil veintiuno (2021).

ASUNTO: Proceso Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa, de **JORGE ENRIQUE GUTIÉRREZ ECHEVERRY -CC.6.095.465**, contra **QUIMICOLOR S.A.S. -NIT.830.500.365-1. RAD. 230013103003 2020-00101-00.**

ASUNTO

Visto el informe secretarial que antecede, procede el despacho a decidir sobre la excepción previa formulada por el vocero judicial de la demandada QUIMICOLOR S.A.S.

DE LA EXCEPCIÓN PREVIA PRESENTADA POR LA DEMANDADA

El apoderado judicial de la demandada QUIMICOLOR S.A.S, propone el medio exceptivo que se encuentra erigido en el numeral 5º del artículo 100 del C.G.P. - ***Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.***

ARGUMENTOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA EXCEPCIÓN PREVIA

1. El poder otorgado al abogado del demandante no cumple los requisitos del inciso segundo, del artículo 5 del decreto 806 del 4 de junio de 2020 en cuanto que no indica expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado, el cual deberá coincidir con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados.
2. No se cumplió con el requisito de procedibilidad consagrado en artículo 35 de la Ley 640 de 2001 en cuanto a la celebración de la audiencia de conciliación extrajudicial.

En este aspecto, es importante señalar que los presupuestos facticos, hechos y causa litis (incumplimiento contractual por parte del demandante) que motivaron la realización de la audiencia de conciliación celebrada entre las partes el 9 de noviembre de 2018 en el centro de Conciliación de la Universidad del Sinú, no fueron los mismos que dan origen a la presente demanda (mutuo disenso tácito), por lo tanto, se hacía imperiosa la celebración de una nueva audiencia donde se ventilaran los nuevos hechos y pretensiones de las partes. En ese orden de ideas, no es legalmente viable agotar el requisito de procedibilidad de la referida norma, con base en hechos, presupuestos facticos y pretensiones distintas a las que hoy se persiguen en la presente demanda. Así las cosas, consideramos que no

se agotó el mencionado requisito de procedibilidad necesario para avanzar con la presente demanda.

PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE DEMANDANTE

La parte demandante descorre traslado de la excepción previa propuesta por la demandada, en los siguientes términos:

Pues bien, en lo relativo a que en el poder no se indicó expresamente la dirección del correo electrónico del apoderado, es necesario indicar que en efecto el Decreto Legislativo 806 de 2020 expedido por el Ministerio de Justicia y del Derecho en el marco de la pandemia COVID-19 por medio del cual se adoptaron medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, en su artículo 5 referente a los **poderes** señaló en su inciso primero que "En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados", sin entrar a controvertir si el Decreto en mención reformó o no transitoriamente el Código General del Proceso y no obstante, lo antes aludido en cuanto al carácter de taxatividad **numerus clausus** al que se encuentran sometidas la excepciones previas, para el fracaso de este medio exceptivo basta con que se observe la fecha en la que el demandante otorgó poder al suscrito abogado, desprendiéndose nítidamente que ello tuvo ocurrencia el día 09 de marzo del año 2020, según la nota de presentación personal emanada de la Oficina Judicial de esta Ciudad de Montería, y que se encuentra estampada en el precitado poder. Es decir, que el mandato dado en dicho poder fue conferido antes de la expedición del DECRETO 806 de 2020, lo cual ocurrió el día 04 de junio del año 2020. Luego entonces, mal podría exigirse el cumplimiento del requisito alegado por el censor para invocar la prosperidad de esa excepción previa **(no haberse indicado expresamente la dirección del correo electrónico del apoderado en el poder)** cuando para la época del otorgamiento del mencionado poder el Decreto 806 de 2020 no había sido expedido y que en todo caso sus efectos son hacia futuro y no retroactivos. En conclusión, el poder cumple con todos los requisitos de orden legal, tornándose completo y suficiente para adelantar la actuación de la referencia.

Frente a lo alegado por el apoderado demandante en cuanto a que no se cumplió con el requisito de procedibilidad, es de advertir, que, si se encuentra agotado dicho trámite, tanto así que este despacho después de haber sido inicialmente inadmitido la demanda y posteriormente subsanados los yerros de la misma, procedió a decretar su admisión por hallarse satisfechos todos los requisitos de Ley. No obstante, en los reparos que hizo la judicatura en su providencia de inadmisión nunca hizo referencia a dicho tópico por encontrarse satisfecho el mismo y obrante dentro del plenario procesal.

CONSIDERACIONES

En un sentido amplio, se denomina excepción a la oposición que el demandado formula frente a la demanda, bien como obstáculo definitivo o provisional a la actividad provocada

mediante el ejercicio de la acción en el órgano jurisdiccional, o bien para contradecir el derecho material que el actor pretende hacer valer.

Como punto de partida, es preciso indicar que las excepciones previas se encuentran **señaladas en forma taxativa** en el artículo 100 del Código General del Proceso. Su objeto principal es sanear o suspender el procedimiento, en aras de que el proceso termine con sentencia que decida de fondo la controversia planteada.

En lo que en este caso atañe, encuentra el Despacho que la demandada propuso la excepción establecida en el numeral 5º del artículo 100 del C.G.P., a saber:

Artículo 100. Excepciones previas. *Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

(...)

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

Verificada la base sobre la cual se alza el reproche expuesto por el vocero judicial, se procede a revisar la demanda inicialmente presentada, encontrando que, así como lo alega la parte demandante en el memorial por medio del cual descorre traslado de la excepción previa, el poder presentado con la demanda fue otorgado en fecha 09-marzo-2020, antes de la vigencia del Decreto 806/04-junio-2020, tal como se desprende del sello de presentación personal impuesto en dicho documento (ver imagen); motivo por el cual no le es exigible el cumplimiento de los requisitos establecidos en el mencionado Decreto.

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA (Reparto)
E.S.D.

Asunto: Otorgamiento de poder.

JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY, mayor de edad, domiciliado y residente en esta Ciudad de Montería, identificado con la cedula de ciudadanía número 6.095.465, manifiesto a usted que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere al Doctor CÉSAR AUGUSTO FIGUEROA ESTRADA, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 15.646.308 y portador de la tarjeta profesional número 162.033 del Consejo Superior de la Judicatura, para que inicie, tramite y lleve a término DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENÑO TÁCITO en contra de "QUIMICOLOR S.A.S" sociedad comercial con NIT. 830500365-1, representada legalmente por el señor ANTONIO ABAD MENDEVIL NARVAEZ, identificado con la cedula de ciudadanía número 92.600.609, para que previo el trámite de ley correspondiente se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa que vincula a los bienes inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias números 140-5625 y 140-17001 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Montería.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso y en especial las de conciliar, recibir, transigir, sustituir, reasumir, desistir, renunciar, y en general todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de este mandato.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería jurídica al Doctor CÉSAR AUGUSTO FIGUEROA ESTRADA, en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente,

JORGE ENRIQUE GUTIERREZ-ECHEVERRY
C.C. No. 6.095.465

Acepto,

CÉSAR AUGUSTO FIGUEROA ESTRADA
C.C. No. 15.646.308
T.P. No. 162.033. Del C. D de la J.



Ahora bien, en lo que respecta al cumplimiento del requisito de procedibilidad, encuentra el Despacho que le asiste la razón a la parte demandada.

El artículo 35 de la Ley 640 de 2001, establece:

✦ **ARTICULO 35. REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.** <Artículo modificado por el artículo 52 de la Ley 1395 de 2010. El nuevo texto es el siguiente:> En los asuntos susceptibles de conciliación, la conciliación extrajudicial en derecho es requisito de procedibilidad para acudir ante las jurisdicciones civil, de familia y contencioso administrativa, de conformidad con lo previsto en la presente ley para cada una de estas áreas. En los asuntos civiles y de familia podrá cumplirse el requisito de procedibilidad mediante la conciliación en equidad.

Realizada la audiencia sin que se haya logrado acuerdo conciliatorio total o parcial, se prescindirá de la conciliación prevista en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil o de la oportunidad de conciliación que las normas aplicables contemplen como obligatoria en el trámite del proceso, salvo cuando el demandante solicite su celebración.

El requisito de procedibilidad se entenderá cumplido cuando se efectúe la audiencia de conciliación sin que se logre el acuerdo, o cuando vencido el término previsto en el inciso 1o del artículo 20 de esta ley la audiencia no se hubiere celebrado por cualquier causa; en este último evento se podrá acudir directamente a la jurisdicción con la sola presentación de la solicitud de conciliación.

Con todo, podrá acudirse directamente a la jurisdicción cuando bajo la gravedad de juramento, que se entenderá prestado con la presentación de la demanda, se manifieste que se ignora el domicilio, el lugar de habitación y el lugar de trabajo del demandado, o que este se encuentra ausente y no se conoce su paradero.

Verificada el Acta de Conciliación allegada con la demanda, se pudo observar lo siguiente:

1. El acta que se allega con la demanda es un ACTA DE NO CONCILIACIÓN.

La demanda procede cuando se ha intentado conciliar y no se logra. La parte demandante debe intentar conciliar con la contraparte, antes de presentar la demanda.

2. La audiencia de conciliación que se anexa fue solicitada por la parte aquí demandada, no por el demandante.
3. Así las cosas, se advierte que quien exigía cumplimiento del contrato de compraventa objeto de la demanda, ante el Centro de Conciliación, fue el aquí demandado, motivo por el cual, no corresponde a las pretensiones de la demanda, solo hace parte de los hechos en que hoy el demandante fundamenta sus pretensiones, **máxime cuando dicho acuerdo conciliatorio modificó el contrato de promesa de compraventa objeto de las pretensiones.** (ver imagen -hechos de la demanda 2020-00101-00)

Décimo cuarto: Luego el señor ANTONIO ABAD MENDEBIL BUELVAS, en su calidad de representante legal de QUIMICOLOR S.A.S, y por conducto de apoderado judicial Dr. PABLO BULA BUELVAS, elevó solicitud de conciliación ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN PRIVADO DE LA UNIVERSIDAD DEL SINÚ, con el propósito que se declarará el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del señor JORGE ENRIQUE GUTIEEREZ ECHVERRY en su calidad de prometiende vendedor respecto de un lote de terreno de 30.000 Mts², que se segregaría de un lote de mayor extensión o finca llamada "Taiwan", así mismo, procediera este a correr la correspondiente escritura pública de compraventa respecto dicho lote terreno y que afectaría las matrículas inmobiliarias 140-5625 y 140-017001, o en su defecto que el prometiende vendedor devolviera al prometiende comprador la suma de dinero por este pagada, más los frutos civiles correspondientes, y además que el prometiende vendedor reconociera y pagara a favor del prometiende comprador la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) por concepto de cláusula penal.

Décimo quinto: Nótese que en los hechos de la citada solicitud de conciliación se sigue haciendo referencia a un solo lote de terreno como el prometido en venta, indicándose que este se segregaría de uno de mayor extensión o finca denominada "Taiwan", pero nuevamente se incurrir en el yerro, cuando allí mismo se señala que dicha promesa de compraventa afectaba dos matriculas inmobiliarias, a saber: 140-5625 y 140-17001. Luego entonces, siendo así, la promesa de compraventa debió haber versado sobre dos lotes de terreno, especificando sus áreas, medidas y lindero particulares, señalando así mismo, el área, medidas y linderos generales de los dos predios de mayor extensión de los cuales serían segregados y no sobre uno solo, de esa forma, hubiese existido total claridad respecto de que trámite y que documentación obtener para concretar la suscripción de la escritura pública de compraventa.

Décimo Sexto: En diligencia de conciliación celebrada el día 21 de noviembre del año 2018, los señores **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY** y **ANTONIO ABAD MENDEVIL BUELVAS**, este último actuando en su condición de representante legal de "**QUIMICOLOR S.A.S**" armaron a un acuerdo conciliatorio consistente en modificar la cláusula primera y parágrafo uno de la cláusula cuarta de la promesa de compraventa suscrita por ellos en fecha 04 de abril del año 2018, con **otro sí** para cumplimiento de obligaciones adiado el día 27 de agosto de 2018, ampliando en la cláusula primera el número de hectáreas prometidas en venta pasando de tres (3) a cuatro (4) hectáreas, así mismo, se ampliaron las medias particulares de los linderos NORTE y SUR, figurando en adelante; **NORTE:** Con predio del Prometente vendedor **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY** con una longitud de **ciento treinta y tres metros**; **SUR:** Con la doble calzada que conduce de Planeta Rica a Montería con una extensión de **ciento treinta y tres metros**; **ORIENTE:** Con una longitud de seiscientos metros y predios del prometente vendedor **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY**; y por el **OCCIDENTE:** Con predios del prometente vendedor con una extensión de seiscientos metros. De igual forma, se modificó la cláusula cuarta, estipulándose como nuevo precio la suma de **TRECIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000.00)**, de los cuales ya para ese entonces el señor **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY**, había recibido **DOCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000.00)** y del saldo restante de **NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000.00)**, le fue entregada al señor **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY** la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES PESOS (\$45.000.000.00)** a la firma del acta de conciliación, y el saldo de **CUARENTA Y CINCO MILLONES PESOS (\$45.000.000.00)**, le sería entregado el día 14 de diciembre del año 2018 a las 10:00 AM, fecha acordada en esa misma diligencia para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, por último acordaron también aumentar el valor de la cláusula penal a la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00)**.

(...)

Décimo octavo: Hasta la firma del mencionado acuerdo conciliatorio ambas partes mostraron disposición y voluntad en concretar el negocio jurídico originado en el contrato de promesa de compraventa a pesar de sus desatinos, esto al observar, que en ese acuerdo de conciliación convinieron entre otras cosas, la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa y el pago del saldo insoluto, actos sustanciales para la existencia y validez de esta clase de contratos sinalagmáticos.

Visto lo anterior se concluye, que el acta de conciliación allegada con la demanda no acredita que se haya cumplido con el requisito de procedibilidad consagrado en el artículo 35 del Decreto 640 de 2001, razón por la cual el Despacho encuentra probado el medio exceptivo presentado por la parte demandada **-Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones**, ya que si bien es cierto se aportó una acta de No conciliación, no es menos cierto que las pretensiones de la demanda no fueron ventiladas dentro de la misma de forma íntegra (véase las pretensiones de la subsanación de la demanda y las pretensiones realizadas en la conciliación, las cuales son distintas así:

PRETENSIONES

1. Que se **DECLARE RESUELTO** el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 04 de abril del año 2018, entre **JORGE ENRRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY** y "**QUIMICOLOR S.A.S**", representante legal por el señor **ANTONIO ABAD MENDEVIL BUELVAS**, por **MUTUO DICENSO TACITO**. Debiendo restablecerse todas las cosas a su estado original.

2. Que se ordene a la parte demanda de abstenerse de ingresar al inmueble y/o de realizar cualquier conducta que perturbe la propiedad y posesión que tiene y ejerce mi representado sobre este.

PRETENSIONES:

1. Que se declare el incumplimiento del contrato de Promesa de Compra venta con cargo al señor **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY**, quien actúa en el mencionado contrato como el promitente vendedor, a favor del Promitente Comprador cumplido **QUIMICOLOR SAS** representada para el efecto por el señor **ANTONIO MENDIVIL BUELVAS**; promesa contractual que versa sobre un lote de terreno con las siguientes especificaciones: Tres hectáreas de tierra (30.000 MTS2) que serían segregadas de un lote de mayor extensión o finca llamado **TAIWAN** de propiedad del promitente vendedor, **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY**, quien conforme al clausulado contenido de dicho contrato y que fuere suscrito el pasado 04 de abril de 2018, con **OTRO 51** de fecha 22 de junio del año 2018, no se presentó el día 27 de agosto de 2018 a las tres de la tarde (3:00 pm) para la protocolización de la escritura del lote prometido en venta, acto que debía surtir en la Notaría Segunda del Circuito de la ciudad de Montería.
2. Que el Promitente Vendedor incumplido, **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY** en su condición de propietario inscrito, proceda a cumplir con la asunción de la Escritura pública respecto del bien inmueble prometido en venta a favor de la compañía **QUIMICOLOR SAS** representada para el efecto por el señor **ANTONIO MENDIVIL BUELVAS**; esto es, un lote de terreno de tres hectáreas (30.000 MTS2) que serían segregadas de un lote de mayor extensión o finca llamado **TAIWAN**; lote de terreno que afectaría las siguientes matrículas inmobiliarias 140-6626 y 14017001, dicho lote tendría una longitud de 100 metros por el frente que vendrá siendo entre la doble calzada que de planta Rica conduce a Montería y 200 metros hacia el fondo; igualmente se determina allí mismo la Notaría respectiva del Circuito de Montería, la fecha y la hora en que deberá llevarse a cabo la pre anotada protocolización, todo debidamente acompañado de los documentos requisito para su perfeccionamiento, como lo son: Paz y salvo predial, Plano y licencia de segregación... En su defecto, que el Promitente Vendedor incumplido, **JORGE ENRIQUE GUTIERREZ ECHEVERRY**, devuelva al promitente Comprador cumplido, **QUIMICOLOR SAS** representada para el efecto por el señor **ANTONIO MENDIVIL BUELVAS**, las suma de dineros **POR ESTE** pagadas en tiempo a favor del aquí promitente vendedor incumplido y que corresponden a la cantidad de **DOSIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS**

Así las cosas, se declarará probado el medio exceptivo y consecuentemente, se requerirá a la parte demandante para que subsane dicha falencia, para lo cual se le concede el término legal de cinco (5) días para que acredite ante esta Agencia Judicial, que la demanda cumple con el requisito de procedibilidad consagrado en el artículo 35 del Decreto 640 de 2001.

Finalmente, por economía procesal, procede el Despacho a resolver memorial presentado por la parte demandante, donde solicitó que se corrija el auto adiado 09-febrero-2021 que tuvo por no subsanada la demanda de reconvención, en lo que respecta al numeral primero, donde por error de cambio de palabras se indicó que el demandado en reconvención era **RAFAEL ANDRÉS PUCHE DÍAZ**, cuando lo correcto es **JORGE ENRIQUE GUTIÉRREZ ECHEVERRY**.

Verificado el auto se encontró que, en efecto, el Despacho incurrió en error involuntario, toda vez que en dicha demanda de reconvención la parte demandada era **JORGE ENRIQUE GUTIÉRREZ ECHEVERRY** y no **RAFAEL ANDRÉS PUCHE**:

PRIMERO: TENER POR NO SUBSANADA la demanda de reconvención presentada por **QUIMICOLOR S.A.S.**, contra **RAFAEL ANDRÉS PUCHE DÍAZ**, de conformidad con lo anotado en la parte motiva del presente proveído y, consecuentemente,

Así las cosas y de conformidad con lo normado en el artículo 286 del C.G.P., se procede a su corrección, como así se indicará en la parte resolutive.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

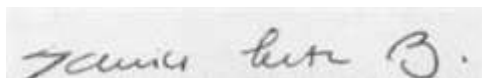
PRIMERO: DECLARAR PROBADO el medio exceptivo dilatorio denominado **Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones**, propuesto por la parte demandada, en observancia a las consideraciones plasmadas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: REQUERIR a la parte demandante para que subsane la falencia formal detectada en la demanda, atinente a la acreditación de que la demanda cumple con el requisito de procedibilidad consagrado en el artículo 35 del Decreto 640 de 2001; esto es, haber intentado la conciliación extraprocésal de las pretensiones de la demanda, conforme a los hechos que la fundamentan, antes de la presentación de la demanda. Se le otorga a la parte accionante el término de **cinco (5) días** para ello.

TERCERO: Vencido el término otorgado en el numeral anterior, vuelva al despacho el expediente para dar impulso procesal que en derecho corresponda.

CUARTO: CORREGIR el NUMERAL PRIMERO del Auto adiado 09-febrero-2021, en el sentido de que la demanda de reconvención presentada por QUIMICOLOR S.A.S., fue contra **JORGE ENRIQUE GUTIÉRREZ ECHEVERRY** y no contra Rafael Andrés Puche Díaz, como se indicó en dicho proveído, por error involuntario del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT
JUEZA**

Sbm.

Firmado Por:

**MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT
JUEZ**

JUZGADO 3 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE MONTERIA-CORDOBA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

e175d7f99ade4e1612c440d6e34dd44c16af2247c22a6731f0db5c39219f852d

Documento generado en 11/03/2021 10:56:43 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**