

Doctor
JORGE IVÁN HOYOS GAVIRIA
JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORARILDAD DE MEDELLÍN –
ANT.
E.....S.....D.

<i>Referencia:</i>	<i>Demanda Verbal de Responsabilidad Civil Contractual</i>
<i>Radicado:</i>	<i>05001 131 03 016 2021 – 00144 00</i>
<i>Demandante:</i>	<i>Oscar Armando Bohórquez Quiceno, Administrador y representante legal del edificio La Merced P.H.</i>
<i>Demandada:</i>	<i>Alba Nelly Cortes Loaiza, Qualit Construcciones S.A.S.</i>
<i>Asunto:</i>	<i>Excepciones previas</i>

JOSÉ ALIRIO VALENCIA ZULUAGA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 79.267.502 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 222094 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la señora ALBA NELLY CORTES LOAIZA, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con cédula 43.041.204; actuando en calidad de apoderado del extremo pasivo de la presente litis, conforme a lo estipulado por el artículo 100 y 101 del C. G. P. me permito presentar cuadernos de excepciones previas.

EXCEPCION PREVIA.

Declárese probada la excepción previa de Indebida Representación de la parte demandante, falta de prueba de la calidad con que se compárese al proceso, falta de legitimación para actuar.

Primero. - La parte demandante en el escrito de la demanda y sus anexos no aporó poder debidamente otorgado por los propietarios de las áreas privadas del edificio La Merced P.H.; en el cuaderno de la demanda a folios 21, 22 y 23, se observa poder conferido por el señor Oscar Armando Bohórquez Quiceno, identificado con cédula 8.129.792, actuando en calidad de representante legal de la Propiedad Horizontal, conforme al folio 600 del escrito de la demanda y sus anexos, se acredita la calidad de representante legal de la copropiedad mediante el certificado Especial de la Secretaria de Gobierno Local y de Convivencia de la Alcaldía Medellín; de conformidad al artículo 33 de la Ley 675 de 2001 y la escritura pública 4142 del 23 de diciembre de 2014 Reglamento de Propiedad Horizontal, designado por la asamblea general de propietarios mediante acta sin consecutivo levantada el día 26 de mayo de 2015, para tener la calidad de representante legal de la persona jurídica denominada "EDIFICIO LA MERCED PROPIEDAD HORIZONTAL".

Segundo. - De acuerdo a los artículos 19 y 50 de la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes, el administrador tiene la representación legal de la persona jurídica la cual está determinada por las áreas comunes, en tal calidad tiene la facultad legal de representar, demandar, reclamar a nombre de la persona jurídica por lo correspondiente a las áreas comunes, (ver folio 295 del escrito de la demanda y sus anexos; artículo 10, numeral 10 del artículo 47 del reglamento de propiedad horizontal, Folio 312 del escrito de la demanda).

Tercero. - Cada una de las áreas privadas del edificio La Merced P.H., están debidamente determinada, individualizada y diferenciadas, áreas de las cuales existe un titular de dominio debidamente registrado en el certificado de libertad y tradición de cada área privada conforme a lo estipulado en el artículo noveno del reglamento

ACTUAR JURÍDICO
ABOGADOS

de propiedad horizontal, (folio 283 del escrito de la demanda y sus anexos), en armonía con los artículos 16 y 18 de la Ley 675 de 2001.

Cuarto. – Se observa que en los hechos de la demanda números 43, 44 y 45 entre muchos otros, en los cuales el demandante expone los siguiente:

“43. En vista de la anterior, la Unidad contrató los servicios de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín para que hiciera un avalúo de dicho detrimento patrimonial.

44. Los daños del edificio no son atribuibles a los propietarios sino a los constructores **ALBA NELLY CORTES LOAIZA** y a **RICHARD ANDRÉS MIRA** (en su calidad de representante Legal de **QUAILIT CONSTRUCCIONES S.A.S.**).

45. En tal sentido, los propietarios no son responsables de la pérdida de valor que sufrió su apartamento. El detrimento se evidencia en el siguiente cuadro, según los valores establecidos por la Lonja de Propiedad Raíz:”

APARTAMENTO	AVALÚO ANTES DE REPOTENCIACIÓN	AVALÚO DESPUES DE REPOTENCIACIÓN	DIFERENCIA AVALÚO RECLAMACIÓN
201	\$ 536.276.000	\$ 469.739.774	\$ 66.536.226
302	\$ 610.282.000	\$ 524.420.707	\$ 85.861.293
401	\$ 507.956.000	\$ 444.720.723	\$ 63.235.277
402	\$ 572.993.000	\$ 491.629.320	\$ 81.363.680
501	\$ 537.456.000	\$ 469.145.893	\$ 68.310.107
601	\$ 512.456.000	\$ 448.639.090	\$ 63.816.910
602	\$ 610.282.000	\$ 524.420.707	\$ 85.861.293
701	\$ 613.273.000	\$ 537.759.789	\$ 75.513.211
702	\$ 665.442.000	\$ 573.064.440	\$ 92.377.560
		TOTAL	\$ 682.875.557

Avalúo que como se expone en la contestación de la presente demanda es impugnado.

Quinto. - El administrador y representante de la persona jurídica, no tiene la capacidad, ni la facultad para decidir, representar, demandar, reclamar, nombrar apoderados judiciales o tomar determinaciones sobre las áreas privadas, puesto que estas facultades recaen y están única y exclusivamente en cabeza del titular del dominio del bien privado.

Sexto. – Es de tener en cuenta, que, desde el mismo encabezado de la demanda se encuentra que el señor Oscar Armando Bohórquez Quiceno, funge como representante legal de la propiedad horizontal edificio La Merced, en los hechos hace narrativa de los mismos mostrando que actúa a nombre de los propietarios de las unidades privadas, las pretensiones las propone a nombre de los propietarios de las unidades privadas sin tener facultad, ni estar legitimado para ello, salvo dos pretensiones que de manera parcial podrían ser planteadas por el representante legal de la copropiedad, esto es la pretensión primera y tercer, todas las demás corresponden a pretensiones que deben ser enervadas por los propietarios de las áreas privadas.

De lo antes expuesto, se concluye que el señor administrador Oscar Armando Bohórquez Quiceno se desbordo en sus facultades y en funciones, actúa sin estar legitimado para ello, el administrador no está facultado para otorgar poderes para representar y demandar en nombre de los titulares del dominio de las unidades privadas; por otra parte, el señor apoderado doctor Abel Jairo Ramírez Pérez, no ostenta la facultad ni el derecho de postulación para demandar en nombre de los propietarios de las unidades privadas.

En el siguiente cuadro se detallan los nombres de las personas que tienen el dominio actual de cada uno de los apartamentos que conforman las unidades privadas del

ACTUAR JURÍDICO
ABOGADOS

edificio La Merced P.H., los datos se toman de los certificados de libertad y tradición actualizados.

Apto	Matricula Inmobiliaria	Escritura de compraventa inicial	Propietario actual de cada uno de los apartamentos
201	001-1195760	369 – fecha 13/02/2015	Leasing Bancolombia
202	001-1195761	294 – fecha 10/02/2016	Gustavo de Jesús Muñoz Piedad Stella Álzate Mejía
301	001-1195762	1093-fecha 1370472015	Martina Emilia Villada Bedoya
302	001-1195763	4644- fecha 07/05/2015	Francisco Javier Otalvaro Ríos
401	001-1195764	2355- Fecha 17/07/2015	Valentina Álzate Montenegro
402	001-1195765	1676- fecha 21/05/2015	Elizabeth Madrigal Pérez Gilberto Andrés Valencia
501	001-1195766	375 – Fecha 16/02/2015	Felipe Arbeláez vallejo Santiago Arbeláez vallejo Carolina Carmona G
502	001-1195767	1789- fecha 17/05/2015	Daniela Echeverri Giraldo
601	001-1195768	775- fecha 12/03/2015	Juan Camilo Palacio Sara Ramírez Arenas
602	001-1195769	768 – fecha 12/03/2015	Francisco Javier Restrepo Cataño
701	001-1195770	1286-fecha 28/04/2015	Felipe Arbeláez vallejo Carolina Carmona González
702	001-1195771	2623- fecha 30/08/2016	Caterine Ibarquen Mena

Séptimo. – Es claro su señoría, estamos frente a un litis consorcio facultativo cuya única relación jurídica que se podría dar entre las partes es la del cumplimiento de garantías, por ello al no tener la calidad de necesario no es subsanable, por lo cual se deberá resolver la opción previa planteada en lo que se refiere a los propietarios de las unidades privadas, continuando en lo pertinente con las pretensiones que pudieran ser propuestas por la Propiedad Horizontal edificio La Merced P.H. Probada la excepción que se plantea, se deberá condenar en costas y gastos del proceso a la parte demandante y en favor de la señora Alba Nelly Cortes Loaiza parte demandada, conforme a los gastos por mi representada acreditados dentro del proceso hasta el momento, en aplicación de los artículos 361 al 366 del Código General del Proceso, en armonía con la Sentencia C 089 de 2002.

Petición:

Con fundamento en los hechos antes expuesto, respetuosamente solicito al señor Juez, se sirva declarar la inexistencia de la representación o apoderamiento judicial de los titulares del dominio de las unidades privadas, correspondientes a los nueve apartamentos que aparecen relacionados en la presente demanda conforme a la siguiente tabla.

Tabla actualizada de titulares del dominio de las áreas privadas del edificio La Merced P.H.

Apartamento	Matricula Inmobiliaria	Titular del dominio actual del cada uno de los apartamentos de la P.H- La Merced
201	001-1195760	Leasing Bancolombia
202	001-1195761	Gustavo de Jesús Muñoz Piedad Stella Álzate Mejía
301	001-1195762	Martina Emilia Villada Bedoya
302	001-1195763	Francisco Javier Otalvaro Ríos
401	001-1195764	Valentina Álzate Montenegro
402	001-1195765	Elizabeth Madrigal Pérez Gilberto Andrés Valencia
501	001-1195766	Felipe Arbeláez vallejo Santiago Arbeláez vallejo Carolina Carmona G
502	001-1195767	Daniela Echeverri Giraldo
601	001-1195768	Juan Camilo Palacio Sara Ramírez Arenas
602	001-1195769	Francisco Javier Restrepo Cataño

ACTUAR JURÍDICO
ABOGADOS

701	001-1195770	Felipe Arbeláez vallejo Carolina Carmona González
702	001-1195771	Caterine Ibarquen Mena

Conforme a los documentos que aporto como prueba que dan certeza sobre los propietarios de las áreas privadas, respetuosamente le solicito al señor Juez, se sirva declarar probada la excepción planteada inexistencia de la representación o apoderamiento judicial de los titulares del dominio de las unidades privadas.

Conforme a lo preceptuado en los artículos 361 al 366 del Código General del Proceso, en armonía con la Sentencia C 089 de 2002; condenar en costas y gastos del proceso a la parte demandante y en favor de la señora Alba Nelly Cortes Loaiza parte demandada, conforme a los gastos por mi representada acreditados dentro del proceso hasta el momento.

Fundamentos de derecho

La presente excepción se fundamenta en lo preceptuado en los artículos 100 y 101 del C. G. P.

Pruebas:

Respetuosamente, solicito al señor Juez, se tengan como pruebas las que reposan en el escrito de la demanda y las que se aportan con la presente contestación, de manera especial las que me permito relacionar a continuación y que se aportan con la contestación a la demanda.

- Escrito de la demanda.
- Poder otorgado por el administrador al apoderado judicial
- Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio La Merced
- Certificados de libertad y tradición
- Documento aportado por la parte demandante como "Avalúos" de las unidades privadas (folios 339 al 556 del escrito del escrito de la demanda y sus anexos)

Notificaciones:

El suscrito apoderado, podrá ser notificado en la carrera 51 No. 50 – 21 oficina 1801 ed. Banco de Londres, Medellín, teléfono 251 00 97, celular 320 658 38 61.

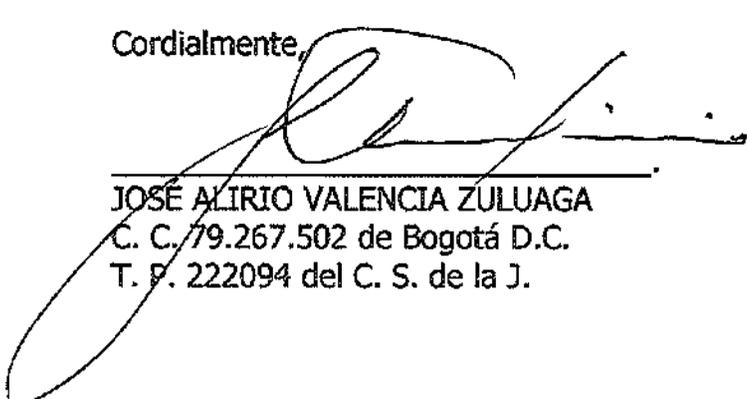
Notificaciones virtuales, podrán realizarse a los correos electrónicos:

actuarjuridico01@gmail.com

abogadojosealiriovalencia@gmail.com

Del señor Juez

Cordialmente,



JOSE ALIRIO VALENCIA ZULUAGA

C. C. 79.267.502 de Bogotá D.C.

T. P. 222094 del C. S. de la J.