



**Constancia.** *Notificaron personalmente a la entidad demanda del auto admisorio a través de su correo electrónico cuyo acuse de recibo data del 19 de diciembre de 2023. El término de traslado cursó del 15 de enero al 09 de febrero de 2024.*

*El 07 de febrero de 2024 se recibió escrito de contestación de la demanda con formulación de excepciones previas y de fondo.*

*Armenia Quindío, abril 1° de 2024*

*No requiere firma Art. 2 Ley 2213/2022*

**Yady Marcela Arias Loaiza**  
*Secretaria*

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ARMENIA QUINDIO**

**Asunto:** Resuelve Excepción Previa  
**Proceso:** Verbal – Responsabilidad Civil  
**Demandante:** Torre Makana Conjunto Residencial -  
Propiedad Horizontal  
**Demandada:** Arias Jiménez S.A.S  
**Radicado:** 63001-31-03-003-2023-00303-00

**Abril primero (1°) de dos mil veinticuatro (2024)**

Conforme advierte la constancia que acompaña esta providencia, la organización demandada ejerció, en tiempo hábil, su derecho de contradicción y defensa, invocando excepciones tanto dilatorias como de mérito.

De su intervención se remitió copia simultánea a la mandataria de la parte demandante, de modo que hay lugar a prescindir de su traslado por secretaría conforme autoriza el parágrafo del artículo 9 de la Ley 2213/2022.

Bajo ese orden, se abre paso la resolución de la excepción previa planteada, esto es, la *“incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado”*, con apoyo en las consideraciones que seguidamente se expondrán.

El artículo 100 de la codificación procesal enlista aquellas situaciones que habilitan a demandado a formular excepciones previas en aras de encauzar la actuación o, de ser el caso, proceder con la terminación anticipada en un específico evento.



A su turno, el artículo 101 Ib fija las reglas aplicables a la tramitación de tales mecanismos exceptivos, estableciendo un presupuesto de temporalidad, esto es que han de cursar dentro del término de traslado de la demanda y en escrito deparado con expresión de las razones en que se apoyan, acompañando de las pruebas que se pretendan hacer valer.

Para el caso, la formulación de la excepción se ajusta al referido marco temporal, unido a que se presentó en escrito separado con el sustento suficiente y se invocó una causal tipificada, puntualmente en el numeral 4 del canon ya citado.

El primer argumento que soporta la excepción corresponde a un defecto en el poder relativo a que este se otorgó para *“proceso verbal de responsabilidad civil originadas el incumplimiento de las obligaciones emanadas del proyecto de construcción del edificio torre Makana PH, contra la sociedad Arias Jiménez SAS...)*, pero el proceso iniciado corresponde a uno de *“responsabilidad civil por defectos de construcción”*.

Así, la parte demandada estima que es semánticamente distinto el proceso iniciado, pues no es lo mismo el incumplimiento de obligaciones a defectos de construcción y por ende el asunto no está claramente identificado.

A ese respecto, cumple referir que en efecto el artículo 74 del C.G.P sostiene que *“(...) En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados ...”*.

Para el caso, estima el despacho que el poder otorgado por la propiedad horizontal demandante cumple con suficiencia esas cualidades de determinación y claridad, pues sin dificultad se aprecia que el mandato encomienda el inicio de un proceso de responsabilidad civil, tal y como ha fue presentado a consideración de este despacho.

Ahora, la mención de la fuente de responsabilidad en el cuerpo del poder relativa al incumplimiento de las obligaciones emanadas del proyecto de construcción para nada riñe con la denominación que la apoderada le quiso dar a su demanda, esto es *“Demanda verbal de responsabilidad civil por defectos de construcción”*.

Nótese que la acción para la que se le otorgó poder fue la de responsabilidad civil, que exactamente corresponde al proceso que ella ha iniciado, independientemente de la fuente de la responsabilidad invocada y que será objeto de debate.



Puestas en este orden las cosas, el poder resulta suficiente, pues no alteró su propósito para el inicio de la acción determinada por el mandante, esto es la de responsabilidad civil.

En lo que toca al segundo reproche, sostiene el memorialista que el acta de la asamblea de copropietarios en que se autorizó demandar a la constructora carece de una serie de formalidades y contraviene disposiciones de la Ley 675/2001, pues no cita, por ejemplo, nombre y calidades de los asistentes a la asamblea, lesionando entonces normas sustanciales.

Frente a ello, es preciso resaltar que en esta acción no tiene lugar discusión alguna sobre la legalidad o no de la asamblea de copropietarios como la que plantea el recurrente, pues el objeto de este proceso no es otro que determinar si existe o no responsabilidad civil a cargo de la parte demandada y en caso afirmativo determinar el monto por indemnizar.

Así, las presuntas deficiencias de forma en el acta de asamblea aportada escapan a la órbita del contexto de la acción sometida a consideración. Incluso, a quienes les asiste legitimación para efectos de impugnación de aquella pieza es a los copropietarios respectivos y a través de la senda procesal pertinente, que no es esta.

Vale acotar, además, que la incapacidad que pregonan la excepción propuesta se configura cuando es la parte quien actúa por quien no tiene la calidad de representante legal, lo que no ocurre en este caso, pues la propiedad horizontal reclamante acude por intermedio de su administradora legalmente inscrita, quien otorgó poder a una profesional del derecho.

Basta entonces lo considerado para concluir que la excepción propuesta cae en el vacío y debe declararse como no probada, con la consecuente condena en costas conforme dicta el artículo 365.1 del C.G.P.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** DECLARAR NO PROBADA la excepción previa denominada incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado, propuesta por Arias Jiménez S.A.S.



**SEGUNDO:** CONDENAR en costas a la parte demandada, en beneficio de la demandante. Inclúyase en su liquidación, a título de agencias en derecho la suma de \$1.160.000.

**TERCERO:** RECONOCER personería para actuar en representación de Arias Jiménez S.A.S al abogado Jorge Andrés Marulanda García.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Estado # 47 del 02-04-2024

Firmado Por:  
Ivan Dario Lopez Guzman  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 003  
Armenia - Quindío

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: **e8b830cb09861775988a5e292d67ee920f268bfe4ea637d660fd5ed6ab396296**

Documento generado en 28/03/2024 09:52:08 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>