



**RESOLUCIÓN N° 0114 DE 2021
POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE
LA RESOLUCIÓN N° 357 DEL 20 DE OCTUBRE 2020.**

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.
EXPEDIENTE:	CONJUNTO RESIDENCIAL MURUROA
RECURRENTE:	GLORIA BOHORQUEZ
DIRECCIÓN:	CALLE 53 No. 42-25

El Secretario de Control Urbano y Espacio Público, en uso de sus facultades legales y especialmente las contenidas en los Artículos 209 de la C.P., Ley 388 de 1997; Ley 810 de 2003, Decreto Acordal 0801 de 2020, y

I. CONSIDERANDO

1.- Que la Constitución Política en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998, determinan como deber de las autoridades, coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado, teniendo en cuenta que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

2.-Que el artículo 1° de la Ley 1437 de 2011, establece que las normas consagradas en la parte primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tienen como finalidad proteger y garantizar los derechos y libertades de las personas, la primacía de los intereses generales, la sujeción de las autoridades a la Constitución y demás preceptos del ordenamiento jurídico, el cumplimiento de los fines estatales, el funcionamiento eficiente y democrático de la administración, y la observancia de los deberes del Estado y de los particulares.

3.- Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, por regla general, contra los actos definitivos procederán los recursos de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque y el de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

4. Que el Artículo 4° de la Ley 675 de 2001 establece que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica.

5. Que el Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, ordena a los alcaldes o a quienes estos deleguen, inscribir y posteriormente certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que aporten la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.

II. ANTECEDENTES

1. Que esta secretaría mediante Resolución N° 357 del 20 de octubre del 2020, y una vez verificado el cumplimiento de los requisitos correspondientes, inscribió en el Registro De Propiedad Horizontal Del Distrito De Barranquilla a la señora Zuleima Margarita Martínez Abiantun identificada con cédula de ciudadanía Número 44.153.672, como administrador



RESOLUCIÓN N° 0114 DE 2021
POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE
LA RESOLUCIÓN N° 357 DEL 20 DE OCTUBRE 2020.

y representante legal del Conjunto Residencial Mururoa, con NIT. N° 802.015.568-6, ubicado en la calle 53 N°. 42-25 de Barranquilla.

2. Que mediante EXT-QUILLA-20-185005 de 05 de noviembre de 2020, se recibió un escrito denominado solicitud de suspensión de la Resolución No. 357 de 2020 por parte de la Señora Gloria Bohórquez, en contra de la inscripción en el registro de propiedad horizontal del distrito de Barranquilla como administrador y representante legal del conjunto Residencial Mururoa de la señora Zuleima Margarita Martínez Abiantun, mediante el cual se pretende la revocación de la designación de administrador ordenada en la Resolución No. 357 de 2020.

III. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

Teniendo en cuenta que la interposición del recurso contra el acto administrativo No. 357 de 2020, expedido por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, se realizó mediante escrito EXT-QUILLA-20-185005 de noviembre 5 de 2020, el mismo se entiende presentado dentro de la oportunidad y término legal establecido en la Ley 1437 de 2011 para tales efectos.

Aunado a lo anterior, tomando en consideración que contra el acto administrativo que se recurre, procede este tipo de actuación por ser de aquellos que se consideran definitivos dentro del accionar de la Administración, tal como lo señala el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, es procedente su estudio.

En el mismo sentido, con relación a la procedencia de recursos de alzada contra actos administrativos de acuerdo al artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala:

ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
- 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos. Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

En suma, y de acuerdo con lo transcrito, la resolución 357 de 20 de octubre de 2020, no es susceptible de recurso de apelación pues al ser expedida por el Secretario de Control Urbano y Espacio Público, en su calidad de autoridad del orden territorial y siendo una potestad conferida al Alcalde por la misma ley 675 de 2011 art 8, tal instancia no procede contra dicho acto.



RESOLUCIÓN N° 0114 DE 2021
POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE
LA RESOLUCIÓN N° 357 DEL 20 DE OCTUBRE 2020.

IV. SUSTENTACION DEL RECURSO

Basan su petición los accionantes, en irregularidades presuntamente presentadas al momento de la realización de las asambleas de copropietarios, toda vez que:

“El documento de convocatoria y citación de la asamblea general extraordinario del conjunto residencial Mururoa en la cual se hace constar que solamente fue citada por personas no propietarias y de igual manera aparece probado que tampoco fue convocada por el mínimo número plural de propietarios convocantes que son 11 de 55 propietarios o apartamentos que conforman el conjunto residencial Mururoa.

Listado de los deudores o morosos con el pago de las expensas comunes del conjunto (la cuota de administración) respectivas, en el cual se hace constar la mora que presenta el apartamento o su propietario, en este listado se aparecen anotados como morosos los señores miembros del consejo de administración Elizabeth Salazar Pérez (apto 312), Asunción Mariela Caraballo Cuello (apto 403), Yussef Antonio Domínguez Cantillo (apto 505), Eugenides Rafeal Gutiérrez Ayala (apto 409) y el señor Aníbal José Gutiérrez Oyola (apto 308), elegidos por la asamblea general extraordinaria en mención.

Les solicito de la manera muy respetuosa a la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público de Barranquilla para que se sirva revocar el acto administrativo contenido en la resolución No.357 de 2020 que por medio de la cual se permitió reconocer la legalidad de un nuevo administrador y representante legal y de un nuevo consejo de administración, estos órganos de dirección y administración están viciados de ilegalidad e inconstitucionalidad.”

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En primera instancia, con el propósito de despejar las posibles dudas de los recurrentes acerca del ejercicio de las funciones y facultades ejercidas por la Secretaría Distrital de Control urbano y Espacio Público acerca del particular, en necesario anotar que la señora Zuleima Margarita Martínez Abiantun identificada con cédula de ciudadanía Número 44.153.672, en su condición de haber sido elegida administrador del Conjunto Residencial Mururoa, con NIT. N° 802.015.568-6, ubicado en la calle 53 N°. 42-25, solicitó a leste Despacho mediante radicado EXT-QUILLA-20-155782, su inscripción como administradora y representante legal de dicha propiedad horizontal, aportando:

- 1. Formato de inscripción firmado por el administrador.*
- 2. Fotocopia del acta de Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, realizada el 25 de septiembre de 2020, donde se acredita la elección de los señores Elizabeth Salazar Pérez, Rafael Emilio García, Asunción Mariela Caraballo Cuello, Yussef Antonio Domínguez Cantillo, Eugenides Rafael Gutiérrez Ayala, Aníbal José Gutiérrez Oyola como miembros del concejo de administración y a la señora Zuleima Margarita Martínez Abiantun como administrador y representante legal del Conjunto Residencial Mururoa.*
- 3. Fotocopia ampliada de cédula de ciudadanía N°. 44.153.672 de la señora Zuleima Margarita Martínez Abiantun.*



RESOLUCIÓN N° 0114 DE 2021
POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE
LA RESOLUCIÓN N° 357 DEL 20 DE OCTUBRE 2020.

Por otro lado, mediante los EXT-QUILLA-20-192674 y EXT-QUILLA-20-193015, se solicitó al Despacho la revisión de asistencia contenida en la Asamblea General Extraordinaria conjunto residencial “Mururoa”, realizada el día 25 de septiembre de 2020, por parte de los señores Ricardo Londoño apoderado de la propietaria del apartamento 204 y Jairo Ruiz Díaz, propietario del apartamento 206, por lo que este Despacho corrió traslado de las peticiones a la Administración del Conjunto Residencial Mururoa, para obtener por parte de la Administradora un pronunciamiento en relación con las solicitudes presentadas, toda vez que las mismas están por fuera de la esferas de las atribuciones de este Despacho. Sin que a la fecha haya recibido esta dependencia copia de la respuesta

Respecto a lo anterior, es necesario subrayar, que la función de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público se limita a la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley 675 de 2001 y el registro en caso del lleno de los mismos, de las inscripciones de representante legal, consejo, revisor fiscal, etc. Es decir, tal como lo señala el art 47 de dicha norma, los documentos que se anexan a las diferentes solicitudes, **se presumen ciertos, teniéndose como prueba suficiente de lo que en ellas consta**, siendo función de la Secretaría, su registro previa verificación del cumplimiento de los mismos y no la certificación de la veracidad de lo que en estos consta.

Vale la pena señalar, que el Conjunto Residencial Mururoa, realizó la designación atacada, en la reunión de Asamblea General extraordinaria del día 25 de septiembre de 2020, la cual fue ratificada por el Consejo de Administración el 26 de septiembre de 2020 cuya acta de reunión señala que se aprobó por unanimidad como administradora del Conjunto residencial Mururoa a la Señora ZULEIMA MARTINEZ ABIANTUN.

Lo anterior, conforme lo señalado por el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mururoa elevado a escritura pública No. 1400 de 10 septiembre de 1997 que en su artículo 59 reza:

Artículo 59: Funciones de la Asamblea: *La Asamblea de propietarios tiene las siguientes funciones: a) Elegir por votación escrita, la junta de administración, de acuerdo con lo previsto en este reglamento sobre integración y forma de elección. b) Nombrar y remover el Administrador del conjunto y su suplente cuando aquel sea una persona natural y fijarle su remuneración. c) Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente.*

En consideración de lo expuesto, los documentos requeridos para el trámite pertinente fueron allegados en su totalidad, y estudiados los mismos, estos fueron encontrados ajustados a los parámetros y formalidades establecidas por la ley 675 de 2.001, ciñéndose igualmente a lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, el cual su vez cumple con los requisitos previstos en los artículos 4 y 8 de la Ley 675 de 2.001, verificación luego de la cual, este Despacho habiendo encontrado cumplidos los requisitos exigidos, procedió a la expedición de la Resolución 357 del 20 de octubre del 2020, en la que se inscribió en el Registro de Propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla a la señora Zuleima Margarita Martínez Abiantun identificada con cédula de ciudadanía Número 44.153.672, como administrador y representante legal del Conjunto Residencial Mururoa, con NIT. N° 802.015.568-6, ubicado en la calle 53 N°. 42-25 de Barranquilla.

Ahora bien, tal como se anotó, la resolución No. 357 de 20 de octubre de 2020, analiza y verifica los requisitos establecidos por la Ley 675 del 2001 en cuanto al sometimiento del



RESOLUCIÓN N° 0114 DE 2021
POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE
LA RESOLUCIÓN N° 357 DEL 20 DE OCTUBRE 2020.

edificio o conjunto al régimen de propiedad horizontal y los que acreditan el nombramiento de su representación legal, tales como las disposiciones de su reglamento, hace un recuento de la documentación aportada y toma una decisión de fondo de acuerdo a lo solicitado y teniendo en cuenta lo consagrado en la Ley. Sin que al respecto haya sido objetada la misma por parte de los recurrentes.

Así las cosas, y habiendo estudiado la solicitud del recurrente, nota el plenario que en ninguna parte hace referencia a errores en la resolución No. 357 de 20 de octubre de 2020, sino que hace un recuento de sucesos que no están dentro de la esfera de competencia de este Despacho, y que en lo que respecta al acto recurrido, el actor no formula un cargo concreto frente a su expedición, sino que basó sus argumentos en los presuntos vicios de la convocatoria y de la reunión de la asamblea, sin indicar o demostrar que la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público actuó en contravía de la normatividad que debía observar, o con falta de competencia o cualquier otro que pudiera acreditarse respecto del actuar de la administración.

Al respecto, la ley 675 de 2001 prevé en el art 50 la solución de conflictos entre copropietarios, tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, señalando los organismos y mecanismos para tales fines.

En concordancia con lo cual, el código de procedimiento civil, señalaba en el artículo 435, que se tramitaría por el proceso verbal sumario las controversias sobre propiedad horizontal que “tratan el artículo 7 de la ley 182 de 1948 y los artículos 8 y 9 de la ley 16 de 1985”, las cuales al ser derogadas, se entiende que se tramitan por dicho proceso, las controversias que surjan bajo el régimen de propiedad horizontal ahora regulada por la ley 675 de 2001, en la cual se dispone de un término de dos (2) meses para la impugnación de las actas de asamblea a partir de la celebración de la misma (art 49 modificado por el art 626 del CGP)

Quedando claro conforme lo expuesto, que cualquier diferencia que pudiera haber surgido entre la asociación de copropietarios y el recurrente, debía ser resuelta por la jurisdicción civil ordinaria y no por esta Dependencia.

Así las cosas, y como el recurrente no hace objeción alguna a la observancia del lleno de requisitos de la resolución No. No. 357 de 20 de octubre de 2020, ni señala error alguno que la administración deba corregir respecto de sus actuaciones, y mucho menos tiene conocimiento esta dependencia de la declaración de falsedad por parte de la justicia ordinaria que es la competente para tales efectos, de los documentos allegados como soporte para la inscripción del señor Zuleima Margarita Martínez Abiantun, como administrador y representante legal del conjunto residencial Mururoa, sino que la acusación puntual del actor contra dicho acto se sustenta en presuntas irregularidades en la constitución del consejo de administración, este Despacho considera improcedente el recurso de reposición incoado.

En consecuencia, y en cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, se inscribió a la señora Zuleima Margarita Martínez Abiantun identificada con cédula de ciudadanía Número 44.153.672, como administrador y representante legal del Conjunto Residencial Mururoa, con NIT. N° 802.015.568-6, ubicado en la calle 53 N°. 42-25 de Barranquilla, de



RESOLUCIÓN N° 0114 DE 2021
POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE
LA RESOLUCIÓN N° 357 DEL 20 DE OCTUBRE 2020.

acuerdo con lo aprobado mediante acta Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, realizada el 25 de septiembre de 2020, presentada ante este Despacho con el lleno de los requisitos legales exigidos; motivo por el cual, no encuentra razones el plenario para conceder la solicitud de revocatoria de la misma, toda vez que la verificación de los argumentos expuestos en dicha solicitud, no son del consorte de esta dependencia, cuya función como ya fue expuesto se limita a la verificación de los requisitos previstos en los artículos 4 y 8 de la Ley 675 de 2.001, presumiéndose la veracidad de lo que en estos consta y sin facultades para realizar un análisis de lo que en ellos reposa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la Resolución No. 357 del 20 de octubre del 2020, Por la cual se Inscribió en el Registro de Propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla a la señora Zuleima Margarita Martínez Abiantun identificada con cédula de ciudadanía Número 44.153.672, como administrador y representante legal del Conjunto Residencial Mururoa, con NIT. N° 802.015.568-6, ubicado en la calle 53 N°. 42-25 de Barranquilla.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido del presente acto administrativo a las partes interesadas, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO TERCERO: Contra el presente Acto Administrativo no proceden recursos.

Dado en Barranquilla, quince (15) días del mes de marzo de 2021.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ANGELO CIANCI DIAZ

Secretario Distrital de Control Urbano y Espacio Público.

Proyectó.: JJG
Revisó: KLPR
Aprobó: GRO