



RESOLUCIÓN N° 0219

**POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE
LA RESOLUCIÓN N° 0124 DEL 17 DE MARZO 2021.**

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.
EXPEDIENTE:	CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA- AD2174
RECORRENTE:	EDWIN E SILVA con CC No. 7633973, WENDY ALVAREZ GOMEZ con CC No. 1045716649, JUAN CARLOS ROJAS con CC No. 16783534, PATRICIA ROMERO con CC No. 32656029.
DIRECCIÓN:	CARRERA 42B No. 114-31-54

La Secretaría 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 675 de 2001, 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.
6. Que mediante Resolución N° 0119 del 19 de marzo del 2020, se delegó en el asesor de despacho asignado a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público la



facultad de Inscribir y certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sujetas al régimen de propiedad horizontal.

II. ANTECEDENTES

1. Que esta Secretaría mediante Resolución N° 124 del 17 de marzo del 2021, y una vez verificado el cumplimiento de los requisitos correspondientes, insertó en el Registro De Propiedad Horizontal Del Distrito De Barranquilla a la Sociedad JARAMILLO CARBONELL Y ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S con Nit No 901.353.367-0, representada por la Señora LINA MARIA JARAMILLO CARDENAS, identificada con Cedula de Ciudadanía No 1.143.136.878, como administradora y representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA, ubicado en la Carrera 42B No 114-31 de esta ciudad.

2. Que mediante EXT-QUILLA-21-068274 de 25/03/2021, se recibió solicitud de recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 124 del 17 de marzo del 2021, por parte de los Señores: EDWIN E SILVA, identificado con CC No. 7633973, WENDY ALVAREZ GOMEZ, identificada con CC No. 1045716649, JUAN CARLOS ROJAS identificado con CC No. 16783534 Y PATRICIA ROMERO identificada con CC No. 32656029, en contra de la inscripción en el registro de propiedad horizontal del distrito de Barranquilla como administrador y representante legal del conjunto Residencial Guacamaya de la sociedad JARAMILLO CARBONELL Y ABOGADOS ASOCIADOS SAS, con NIT: 901-353.367-0 con representante legal por LINA MARIA JARAMILLO CARDENAS, identificada con CC No. 1.143.136.878.

III. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

Teniendo en cuenta que la interposición del recurso contra el acto administrativo No. 124 del 17 de marzo del 2021, expedido por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, se realizó mediante escrito EXT-QUILLA-21-068274 de 25 de marzo de 2021, el mismo se entiende presentado dentro de la oportunidad y término legal establecido en la Ley 1437 de 2011 para tales efectos.

No obstante, lo anterior, en lo atinente al recurso subsidiario de apelación debe exponerse las siguientes consideraciones:

Sentencia C-372 de 2002, emitida por la Honorable Corte Constitucional establece lo siguiente en torno a la delegación. DELEGACION DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS-Acto de delegación. La delegación requiere de un acto formal de delegación, en el cual se exprese la decisión del delegante, el objeto de la delegación, el delegatario y las condiciones de tiempo, modo y lugar para el ejercicio de la delegación. Sobre este requisito señaló la Corte que: “la posibilidad de transferir su competencia – no la titularidad de la función - en algún campo, se perfecciona con la manifestación positiva del funcionario delegante de su intención de hacerlo, a través de un acto administrativo motivado, en el que determina si su voluntad de delegar la competencia es limitada o ilimitada en el tiempo o general o específica”.

DELEGACION DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS-Decisiones del delegatario. El delegatario toma dos tipos de decisiones: unas, para el cumplimiento de las funciones del empleo del cual es titular, y otras, en ejercicio de la competencia delegada, para el cumplimiento de las correspondientes funciones del empleo del delegante. En estricto sentido, es frente a estas últimas



que se actúa en calidad de delegatario pues en el primer evento él no es delegatario sino el titular de su empleo. Además, las decisiones que toma en calidad de delegatario tienen el mismo nivel y la misma fuerza vinculante como si la decisión hubiese sido tomada por el delegante y, se asume, “que el delegado es el autor real de las actuaciones que ejecuta en uso de las competencias delegadas, y ante él se elevan las solicitudes y se surten los recursos a que haya lugar, como si él fuera el titular mismo de la función”.

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 N° 124 del 17 de marzo del 2021, no es susceptible de recurso de apelación pues al ser expedida en virtud de una delegación conferida para la materia por parte del Alcalde Distrital, tal instancia no procede contra dicho acto.

IV. SUSTENTACION DEL RECURSO

Basan su petición los accionantes, en irregularidades presuntamente presentadas al momento de la realización de la asamblea general extraordinaria de segunda convocatoria, toda vez que:

“....El acta de asamblea de fecha 10 de febrero de 2021, contentiva de Asamblea General extraordinaria de Segunda Convocatoria-en modalidad VIRTUAL-para el proceso de intentar legitimar la elección de un consejo de administración, contiene aspectos que vician de fondo el procedimiento, bajo el entender que no llena los requisitos de Ley, señalado en el artículo 39, 42 y 44, lo que además hace tránsito a actuaciones penales como FRAUDE PROCESAL.

...Pasamos a explicar, a la luz del artículo 44 de la Ley 675 de 2001, las actas que contienen el desarrollo de asambleas no presenciales, deben ser firmadas por el representante legal, que en ese momento era la sociedad BIENES Y ESPACIOS SAS, representada legalmente por la Doctora ESTEFANY FANDIÑO, sin embargo, el acta difundida en la copropiedad, está suscrita por un presidente y un secretario, que no puede imprimir legalidad al acta de asambleas no presenciales.

El acta aquí recurrida, de fecha 10 de febrero de 2021, no cumple con los demás requisitos de Ley. Los miembros del consejo de administración, contiene integrantes que no son propietarios y no aportaron poder para pertenecer al



0219

órgano. Que, de acuerdo a lo referido, es evidentemente ilegal, el proceso desarrollado por los miembros del consejo al pretender elegir administrador, sin agotar el debido proceso que impone la Ley 675 de 2001. El efecto que se produce es la existencia de una falsa motivación del acto administración resolución 432 de 2020, al respecto el Consejo de estado, señalo, FALSO MOTIVACION DE ACTO ADMINISTRATIVO-Alcance-/FALTA DE MOTIVACION DE ACTO ADMINISTRATIVO-Alcance.

En el presente caso, se observa, en la redacción y suscripción del acta ilegalidades que vician el acta de fecha 10 de febrero de 2021, extrañamente la secretaria de control urbano y espacio público registro una representante legal, sin observar las ilegalidades señaladas."

V. 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 Sociedad JARAMILLO CARBONELL Y ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S con Nit No 901.353.367-0, representada por la Señora LINA MARIA JARAMILLO CARDENAS, identificada con Cedula de Ciudadanía No 1.143.136.878, en su condición de haber sido elegida administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA, ubicado en la Carrera 42B No 114-31, solicitó a este Despacho mediante radicado EXT-QUILLA-21-046268 del 26 de Febrero del 2021, 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 Copropietarios, realizada el 10 de Febrero de 2021, donde se acredita la elección de los señores (as): YAMILE CARDENAS, KEYLA PADILLA, OMAR MERCADO, JUAN CARLOS YEPES, JUAN GONZALEZ VARGAS, MANUEL GARCIA, ALBERTO IMITOLA, MICHEL ROA, JORGE DIMEY, CARLOS PINZON, como miembros del consejo de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA, ubicado en la Carrera 42B No 114-31 de este distrito.*
3. *Fotocopia del Acta del Consejo de Administración, realizada el 25 de Febrero de 2021, donde se acredita la elección de la Sociedad JARAMILLO CARBONELL Y ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S con Nit No 901.353.367-0, representada por la Señora LINA MARIA JARAMILLO CARDENAS, identificada con Cedula de Ciudadanía No 1.143.136.878, como administradora y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA, ubicado en la Carrera 42B No 114-31 de este distrito.*

De acuerdo con lo anterior, es necesario subrayar entonces, 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 GUACAMAYA, realizó la designación atacada, en la reunión de Asamblea General extraordinaria de segunda convocatoria del





0219

día 10 de febrero de 2021, la cual fue ratificada por el Consejo de Administración el 25 de Febrero de 2021, donde se acredita la elección de la Sociedad JARAMILLO CARBONELL Y ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S con Nit No 901.353.367-0, representada por la Señora LINA MARIA JARAMILLO CARDENAS, identificada con Cedula de Ciudadanía No 1.143.136.878, como administradora y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA, ubicado en la Carrera 42B No 114-31 de este distrito.

Al respecto, vale anotar lo dispuesto por la H. Corte Constitucional mediante sentencia C-127/04, en donde señaló:

En efecto, la asamblea general, en la cual participan todos los propietarios con derecho a deliberar y votar en ella, tiene dentro de sus funciones la de nombrar libremente al administrador cuando fuere el caso, y la de elegir y remover a los miembros del consejo de administración. Significa lo anterior que en los edificios o conjuntos en los que no exista el mencionado consejo, la designación del administrador le compete directamente a la asamblea general, pero en el evento contrario, el legislador, como lo señala el Procurador General, acudiendo a un principio de racionalidad dentro del concepto de la libertad de configuración normativa, dispuso que el administrador lo elija el consejo de administración, órgano éste que es elegido a su vez, por la asamblea general de copropietarios.

A juicio de la Corte, la designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones (...)" (Subrayado fuera de texto).

En este sentido y tal como se expuso anteriormente, es de anotar que, en el caso bajo estudio, dada la existencia de un consejo de administración, es éste quien tiene a su cargo la competencia para nombrar al administrador de la persona jurídica según el mandato preciso del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, aunado a que no se encuentra disposición alguna que le permita a la asamblea general suplir –en tal evento–, dicha atribución otorgada por el legislador al consejo de administración.

Lo anterior, conforme lo señalado por el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial GUACAMAYA elevado a escritura pública No. 910 de 15 Abril de 2019 que en su artículo reza:

Artículo 50: NATURALEZA Y FUNCIONES: *la asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la personería jurídica que surge de la propiedad horizontal, y tendrá como funciones básicas las siguientes: ...4.) elegir y remover los miembros del consejo de Administración para periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, serán de un año.*

Artículo 78: CONFORMACION: *Anualmente la asamblea general elegirá por votación escrita, por mayoría absoluta de sus miembros, el respectivo consejo de administración, el cual estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales, los cuales deberán ser copropietarios de unidades privadas en el conjunto. Quien fuese elegido no reuniendo esta condición o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por su suplente para el respectivo periodo.*





0219

Artículo 83: FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: 1)

“nombrar al administrador del conjunto y crear los empleos necesarios para vigilancia del conjunto, fijar su remuneración, reglamentar sus funciones o bien decidir si tales servicios han de ser contratados como firmas especializadas en cada materia. El consejo deberá autorizar, en cada caso, los nombramientos que haga la administración para proveer dichos cargos.....”

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 N° 124 del 17 de marzo del 2021, en la que se inscribió en el Registro de Propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla, a la Sociedad JARAMILLO CARBONELL Y ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S con Nit No 901.353.367-0, representada por la Señora LINA MARIA JARAMILLO CARDENAS, identificada con Cedula de Ciudadanía No 1.143.136.878, como administradora y representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA, ubicado en la Carrera 42B No 114-31 de este distrito.

Ahora bien, tal como se anotó, la Resolución N° 124 del 17 de marzo del 2021, analiza y verifica los requisitos establecidos por la Ley 675 del 2001 tomando una decisión de fondo de conformidad con lo solicitado, las facultades delegadas y los documentos allegados, considerando especialmente el carácter probatorio que concede el artículo 47 de la ley 675 de 2001 a las actas de asamblea al consagrar *“La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia de las actas”*. En concordancia con lo cual, al otorgarle presunción de validez a las actas de asamblea hasta tanto no se demuestre la falsedad de las mismas, lo que se logra en un proceso ante la jurisdicción ordinaria (civil o penal según el caso), y no ante la autoridad administrativa que solo ejerce funciones de registro, no hace más que convalidar la actuación llevada a cabo por este Despacho, la cual se enmarca en el principio constitucional de la buena fe que reza: *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las actuaciones que aquellos adelanten ante éstas”*.

Al respecto, conviene señalar además, que 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 armonía 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 los copropietarios o entre estos y los órganos de administración debía ser resuelta por la jurisdicción civil ordinaria y no por esta Dependencia.





0219

Así las cosas, y como el recurrente no hace objeción alguna a la observancia del lleno de requisitos de la resolución No. 0048 de 13 febrero 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 de la Sociedad JARAMILLO CARBONELL Y ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S como administradora y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA, sino que la acusación puntual de los actores contra dicho acto se sustenta en presuntas irregularidades en las actas de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios, realizada el 10 de Febrero de 2021 y Acta del Consejo de Administración, realizada el 25 de Febrero de 2021, este Despacho considera improcedente el recurso de reposición incoado.

En mérito de lo expuesto, este Despacho.

RESUELVE:

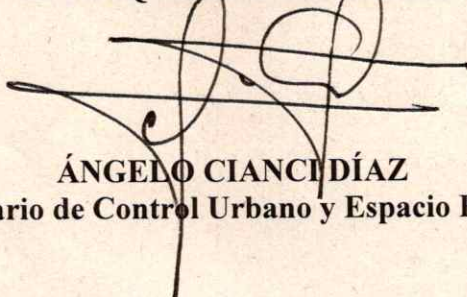
ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la Resolución N° 124 del 17 de marzo del 2021, Por la cual se Inscribió en el Registro de Propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla a la Sociedad JARAMILLO CARBONELL Y ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S con Nit No 901.353.367-0, representada por la Señora LINA MARIA JARAMILLO CARDENAS, identificada con Cedula de Ciudadanía No 1.143.136.878, como administradora y representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAMAYA, ubicado en la Carrera 42B No 114-31 de este distrito.

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, 06 MAY 2021

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ÁNGELO CIANCIDÍAZ
Secretario de Control Urbano y Espacio Público 

Proyecto: JJG
Aprobó: GRO
Revisó: KLPR