RESOLUCIÓN N° 0255

POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN N° 0143 DEL 07 DE ABRIL 2021.

DEPENDENCIA:	**SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.**
EXPEDIENTE:	**UNIDAD RESIDENCIAL BAVARIA**
RECURRENTE:	**LUZ RODRIGUEZ MARTINEZ, CC 36535070**
DIRECCIÓN:	**CARRERA 51 N° 42-30**

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, Decreto No. 0074 de 2021 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 de conformidad al Decreto No 0074 De 2021 "Por el cual se delegan unas funciones en un funcionario de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público", se ordena en su **Artículo 1:** *Delegación de funciones...*: Numeral 7: "*La expedición de los actos administrativos relacionados con la función administrativa de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento..*",

II. ANTECEDENTES

1.Que esta Secretaria mediante Resolución N° 0143 del 07 de Abril del 2021, y una vez verificado el cumplimiento de los requisitos correspondientes, insertó en el Registro De Propiedad Horizontal Del Distrito De Barranquilla al señor José Adalberto Romero González, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.343.524, como administrador y representante legal de la Unidad Residencial Bavaria, ubicado en la carrera 51 N° 42-30 en Barranquilla.

2. Que mediante EXT-QUILLA-21-089288 de 23/04/2021, se recibió solicitud de recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la 0143 del 07 de Abril del 2021, por parte de la Señora: **LUZ RODRIGUEZ MARTINEZ, CC 36535070**, en contra de la inscripción en el registro de propiedad horizontal del distrito de Barranquilla como administrador y representante legal de la Unidad Residencial Bavaria, ubicado en la carrera 51 N° 42-30 en Barranquilla, al señor José Adalberto Romero González, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.343.524.

III. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

Teniendo en cuenta que la interposición del recurso contra el acto administrativo No. 0143 del 07 de Abril del 2021, expedido por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, se realizó mediante escrito EXT-QUILLA-21-089288 de fecha 23/04/2021, 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° 0143 del 07 de Abril del 2021, no es susceptible de recurso de apelación pues al ser expedida n 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, toda vez que:

"*....La inconsistencia de la Oficina de Control Urbano en Cabeza de la funcionaria que emite el acto administrativo 0143 de fecha 7 de abril de 2021 coincide con la misma contradicción y falta de congruencia del Dr. Wilman Jesús Beltrán Solano, abogado de la oficina Jurídica del Distrito de Barranquilla, que dio respuesta, al requerimiento del despacho judicial en el término perentorio de un día, es decir el día 15 de abril de 2021 donde en la información suministrada se cae en el mismo error que orienta a todas las luces la falta de veracidad en dicha información, máxime cuando al manifestar que la resolución fue notificada a la parte interesada el día 9 de abril de 2021 a través del correo certificado 4/72, una vez la suscrita consulta a la página de este correo certificado obtengo la información que la guía sugerida por el abogado en la información suministrada al despacho judicial el día 15 de abril/2021 no existe, debido a que dichos documentos no han sido enviados aun, por lo tanto no existe la guía en referencia y mucho menos se puede acreditar que haya llegado a su destinatario.*

Esto último coincide con el escrito de fecha abril 21 de 2021 del Sr. José Romero González, dirigido al Juzgado 5 Municipal de Pequeñas Causas Laborales donde maliciosamente le hace llegar de manera extemporánea copia de la Resolución de su nombramiento, manifestando el irrespeto a la autoridad judicial que por error involuntario no lo había anexado en el informe que tenía que enviar los días 15 y 16 de abril de 2021, es de colegirse la información fraudulenta o contumacia en la misma entre la información del Abogado del Distrito y el Sr. José Romero González, debido a que una de las pruebas principales que se exigió a la Unidad Residencial Bavaria y a Control Urbano como prueba fundamental fue la que acredita la Existencia y Representación Legal del Condominio, luego entonces lo último que podía esperarse era que el mismo Representante Legal olvidara esta prueba reiteradamente exigida por el juzgado si presumiblemente ya él estaba notificado y posesionado del cargo a través de esta Resolución.

(...)

En consecuencia solicito sea aclarado, modificado el acto administrativo del nombramiento del Sr. José Romero González ante esta primera instancia o ante apelación al superior para su revocatoria por los hechos expuestos y el nombramiento de una nueva administradora y consejo de administración cuyos documentos cursan en este despacho para su trámite."

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 el señor José Adalberto Romero González, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.343.524, en su condición de haber sido elegido administrador y representante legal de la Unidad Residencial Bavaria, ubicado en la carrera 51 N° 42-30 en Barranquilla, solicitó a este Despacho mediante radicado EXT-QUILLA-21-034857, 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, N° 08, realizada el 12 de diciembre de 2020, donde se acredita la elección de los señores: Rosalía Barraza, Ledys Cárdenas, Nora De Vivo, como miembros del consejo de administración de la Unidad Residencial Bavaria.
3. Fotocopia del acta de consejo de administración N° 018, realizada el 07 de enero de 2021, donde se acredita la elección del señor José Adalberto Romero González, como administrador y representante legal de la Unidad Residencial Bavaria.
4. Fotocopia, de cédula de ciudadanía N° 72.343.524 del señor José Adalberto Romero González.

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 la **Unidad Residencial Bavaria**, realizó la designación atacada, en la reunión de Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, N° 08, realizada el 12 de diciembre de 2020, donde se acredita la elección de los señores: Rosalía Barraza, Ledys Cárdenas, Nora De Vivo, como miembros del consejo de administración de la Unidad Residencial Bavaria y acta de consejo de administración N° 018, realizada el 07 de enero de 2021, donde se acredita la elección del señor José Adalberto Romero González, como administrador y representante legal de la Unidad Residencial Bavaria.

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 de la **Unidad Residencial Bavaria** elevado a escritura pública No. 377 de 21 Marzo de 2003 que en su artículo reza:

> **Artículo 14:** ***FUNCIONES DE LA ASAMBLEA****: La asamblea de Copropietarios tiene las siguientes funciones: Nombrar al administrador, elegir anualmente por votación escrita, al consejo de administración de acuerdo con lo previsto en este reglamento sobre integración y forma de elección.*

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° 0143 del 07 de Abril del 2021, en la que se inscribió en el Registro de Propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla, al señor Jose Adalberto Romero González, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.343.524, como administrador y representante legal de la Unidad Residencial Bavaria, la cual fue notificada mediante correo certificado de la empresa de mensajería 472 el día 08 de abril de 2021, la como se observa en la siguiente imagen:

Certificado de comunicación electrónica
Email certificado

El servicio de **envíos** de Colombia 4-72

Identificador del certificado: E43781534-S

Lleida S.A.S., Aliado de 4-72, en calidad de tercero de confianza certifica que los datos consignados en el presente documento son los que constan en sus registros de comunicaciones electrónicas.

1472 2000 Nacional 01 8000 111 210 www.4-72.com.co

Detalles del envío

Nombre/Razón social del usuario: Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla - Alcaldía de Barranquilla (CC/NIT 890102018)

Identificador de usuario: 414883

Remitente: EMAIL CERTIFICADO de correo certificado <414883@certificado.4-72.com.co> (originado por correo certificado <correocertificado@barranquilla.gov.co>)

Destino: jose0297@hotmail.com

Fecha y hora de envío: 8 de Abril de 2021 (15:01 GMT -05:00)

Fecha y hora de entrega: 8 de Abril de 2021 (15:01 GMT -05:00)

Asunto: NOTIFICACION RESOLUCION UNIDAD RESIDENCIAL BAVARIA 0143-21 (EMAIL CERTIFICADO de correocertificado@barranquilla.gov.co)

Mensaje:

Ahora bien, tal como se anotó, la Resolución N° 0143 del 07 de Abril 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"*.

Ahora bien, dentro de los argumentos esbozados dentro del presente recurso, manifiestan: "*....No está de más informar que la Unidad Residencial Bavaria ante el vacío de su gestión administrativa por el nombramiento provisional de 2 administradores entre ellos el Sr. José Romero González, le correspondió como es de Ley de acuerdo al artículo 40 de la Ley 675/2001 agotar el trámite de ese artículo de evacuar la asamblea la general ordinaria por derecho propio ante la omisión del consejo de administración existente compuesto por las señora Rosalía Barraza, presidente, Ledys Cárdenas, tesorera y Nora de vivo, Secretaria, junta de administración está que no dieron tramite a la asamblea general ordinaria del artículo 39 de la misma Ley para la elección en propiedad del Administrador y los miembros del consejo entre otros temas del orden del día que son propios de una asamblea general ordinaria, por lo tanto un determinado grupo de copropietarios ante la omisión convocan a asamblea por Derecho Propio el día 3 de abril de 2021, la cual se evacuó y se eligen como nuevos miembros de Administración a la Señora Iveth Candelario, Presidente, Ricardo Barrios, Tesorero, Oswaldo Dede, Secretario y posteriormente se reúne el día 14 de abril de 2021 para nombrar como nueva administradora a la señora*

Mayra Alejandra Yepes Guillot, la que reside en este mismo condominio, documentación esta que fue allegada por la nueva administradora a la oficina de Control Urbano, para lo de su competencia, como lo es el reconocimiento de su personería jurídica y el registro como Representante Legal de la Propiedad Horizontal. Elección ésta que está sujeta a la legalidad de la Ley 675/2001 en su Artículo 40, ante el hecho de no haberse podido realizar la Asamblea General Ordinaria durante los tres primeros meses del año como lo establece el Artículo 39".

Teniendo en cuenta lo anterior, se informa que de acuerdo a lo contemplado en el, ARTÍCULO 40. REUNIONES POR DERECHO PROPIO, de la Ley 675 de 2011: "Si *no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas*". Es decir que de acuerdo a lo mencionado en sus argumentos no se podía realizar Asamblea por derecho propio el día 03 de abril de 2021, porque de acuerdo con la Ley, se debe convocar el *primer día hábil del cuarto mes,* a todas luces esto no se cumplió, y no se podía convocar nueva asamblea por derecho propio y elegir a un nuevo administrador.

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 "*182 de tratan el artículo 7 de la ley 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.

Así las cosas, y como el recurrente no hace objeción alguna a la observancia del lleno de requisitos de la resolución No. 0143 del 07 de Abril del 2021, 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 José Adalberto Romero González, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.343.524, como administrador y representante legal de la Unidad Residencial Bavaria, sino que la acusación puntual de los actores contra dicho acto se sustenta en presuntas irregularidades en las Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, N° 08, realizada el 12 de diciembre de 2020 y acta de consejo de administración N° 018, realizada el 07 de enero de 2021, este Despacho considera improcedente el recurso de reposición incoado.

0255-

En mérito de lo expuesto, este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la Resolución N° 0143 del 07 de Abril del 2021, Por la cual se Inscribió en el Registro de Propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla al señor José Adalberto Romero González, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.343.524, como administrador y representante legal de la Unidad Residencial Bavaria, ubicado en la carrera 51 N° 42-30 en 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, 19 MAY 2021

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GINA PAOLA RODRIGUEZ OJEDA
ASESORA DE DESPACHO
SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.

Proyecto: JJG
Aprobó: GRO
Revisó KLPR