

RESOLUCIÓN N° 508 DE 2020
POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, EN SUBSIDIO DE APELACION, Y DE LA RESOLUCIÓN N° 432 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020.

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.
EXPEDIENTE:	EDIFICIO MANZANARES
PRESENTA RECURSO	JULIO BARRIOS ROCA APTO 906/NELLY GRANADILLO AYALA APTO 506/ SANDRA PAOLA BONILLA PAEZ APTO 204
DIRECCIÓN:	CARRERA 52 No. 70-201

La Secretaria 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, Resolución N° 0119 del 19 de marzo del 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.



RESOLUCIÓN N° 508 DE 2020

POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, EN SUBSIDIO DE APELACION, Y DE LA RESOLUCIÓN N° 432 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020.

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 secretaria mediante Resolución N° 432 del 23 de noviembre del 2020, se inscribió a la sociedad Asesorías y Trámites Inmobiliarios de Colombia S.A.S. con Nit N°. 900.869.348-2 representada legalmente por el señor Eduardo Elías Espinosa Domínguez, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.252.249, como Administrador y Representante Legal del Edificio Manzanares, identificado con Nit. 800.077.489-0 ubicado en la carrera 52 N°. 70-201 en Barranquilla.
2. Que mediante EXT-QUILLA-20-207210 del 02 de diciembre del 2020, EXT-QUILLA-20-207246 del 02 de diciembre del 2020, EXT-QUILLA-20-207391 del 02 de diciembre del 2020, y EXT-QUILLA-20-207412 del 02 de diciembre del 2020, solicitan se revoque la Resolución 432 del 23 de noviembre de 2020, donde se reconoció y certificó la representación legal en cabeza de la sociedad Asesorías y Trámites Inmobiliarios de Colombia S.A.S. con Nit N°. 900.869.348-2 representada legalmente por el señor Eduardo Elías Espinosa Domínguez, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.252.249, como Administrador y Representante Legal del Edificio Manzanares, identificado con Nit. 800.077.489-0.

III. OPORTUNIDAD PARA RECURRIR

Teniendo en cuenta que el recurso de reposición se interpuso mediante escritos EXT-QUILLA-20-207210 del 02 de diciembre del 2020, EXT-QUILLA-20-207246 del 02 de diciembre del 2020, EXT-QUILLA-20-207391 del 02 de diciembre del 2020, y EXT-QUILLA-20-207412 del 02 de diciembre del 2020, contra **la Resolución N° 432 del 23 de noviembre del 2020**, fue presentado dentro del término legal establecido en la ley 1437 de 2011 y además contra el acto administrativo que se recurre procede el recurso.

EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO LEY 1564 DE 2012 ARTÍCULO 301. NOTIFICACIÓN POR CONDUCTA CONCLUYENTE. La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifiesten que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal.

Por otro lado, en lo atinente al recurso subsidiario de apelación deben 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



RESOLUCIÓN N° 508 DE 2020
POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, EN SUBSIDIO
DE APELACION, Y DE LA RESOLUCIÓN N° 432 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020.

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”.*

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.

LEY 1437 DE 2011-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 432 del 23 de noviembre del 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 en ejercicio de la delegación conferida para la materia por parte del Alcalde Distrital, tal instancia no procede contra dicho acto.



RESOLUCIÓN N° 508 DE 2020

POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, EN SUBSIDIO DE APELACION, Y DE LA RESOLUCIÓN N° 432 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020.

IV. PROCEDENCIA DEL RECURSO

Respecto de la procedencia de recurso de reposición, de acuerdo con nuestra legislación y la doctrina existente, el mismo constituye un instrumento legal mediante el cual la parte interesada tiene la oportunidad de ejercer el derecho de controvertir una decisión, para que la administración previa su evaluación, la confirme, aclare, modifique o revoque “previo el lleno de las exigencias legales establecidas para dicho efecto”.

Que en dicho sentido, la finalidad esencial del recurso de reposición consiste en que al funcionario de la administración que tomó una decisión administrativa, se le dé la oportunidad para que enmiende o corrija un error, o los posibles errores que se hayan podido presentar en el acto administrativo por él expedido en ejercicio de sus funciones.

Que la resolución No. 432 del 23 de noviembre del 2020, analiza y verifica los requisitos establecidos por la Ley 675 del 2001 en cuanto al sometimiento del edificio o conjunto al régimen de propiedad horizontal y los que acreditan el nombramiento de su representación legal, hace un recuento de la documentación aportados y toma una decisión de fondo de acuerdo a lo solicitado y teniendo en cuenta lo consagrado en la Ley.

Por lo cual, evidencia el plenario que los recurrentes parecen no tener clara la función de la Secretaría, la cual es verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley 675 de 2001 y registrar en caso del lleno de los mismos, 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 requisitos de ley y no la certificación de la veracidad de los mismos.

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)

Con lo anterior, es claro que los argumentos expresados por los accionantes en su escrito de recurso, deben ser resueltos por la jurisdicción civil ordinaria y no por esta Dependencia. Es por ello que , como el recurrente no hace ninguna objeción a la observancia del lleno de requisitos de la resolución No. 432 del 23 de noviembre del 2020, y al no tener conocimiento esta dependencia de la declaración de falsedad por parte de la justicia



RESOLUCIÓN N° 508 DE 2020

POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, EN SUBSIDIO DE APELACION, Y DE LA RESOLUCIÓN N° 432 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020.

ordinaria que es la competente para tales efectos, de los documentos allegados como soporte para la inscripción del representante legal y administrador del Edificio Manzanares y siempre que la acusación puntual de los actores contra dicho acto se sustenta en presuntas irregularidades que no son del consorte de esta oficina, este Despacho considera improcedente el recurso de reposición incoado.

V. SUSTENTACION DEL RECURSO

Basan su petición los accionantes, en irregularidades presuntamente presentadas al momento de la realización de las asambleas de copropietarios, la realización de las Actas de la primera convocatoria, expresando:

1. *Que mediante EXT-QUILLA-20-207210 del 02 de diciembre del 2020, EXT-QUILLA-20-207246 del 02 de diciembre del 2020, EXT-QUILLA-20-207391 del 02 de diciembre del 2020, y EXT-QUILLA-20-207412 del 02 de diciembre del 2020, solicitan se revoque la Resolución 432 del 23 de noviembre de 2020, donde se reconoció y certifico la representación legal en cabeza de la sociedad ASESORIAS Y TRAMITES INMOBILIARIOS DE COLOMBIA SAS, con Nit 900.869.348-2 representada legamente por EDUARDO ELIAS ESPINOSA DOMINGUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 72.252.249.*
2. *Se exija a los señores JOSE GAMERO- presidente de asamblea y SONIA JIMENEZ, secretaria de la Asamblea, se entregue el acta de la primera convocatoria.*
3. *Se suspenda provisionalmente los efectos de la representación legal, hasta tanto se acredite la legalidad del procedimiento surtido.*
4. *Se compulsen copias a la autoridad competente por un presunto FRAUDE PROCESAL, código penal colombiano, Artículo 182- Fraude Procesal. El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un empleado oficial para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la Ley, incurrirá en prisión de uno (1) a cinco (5) años.*

VI. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Se procede a hacer el recuento de los hechos que dieron origen a la Resolución 432 del 23 de noviembre del 2020, por la cual se inscribió a la sociedad Asesorías y Trámites Inmobiliarios de Colombia S.A.S. con Nit N°. 900.869.348-2 representada legalmente por el señor Eduardo Elías Espinosa Domínguez, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.252.249, como Administrador y Representante Legal del Edificio Manzanares, identificado con Nit. 800.077.489-0, 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.

Que la sociedad Asesorías y Trámites Inmobiliarios de Colombia S.A.S. con Nit No. 900.869.348-2 representada legalmente por el señor Eduardo Elías Espinosa Domínguez, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.252.249, en su condición de haber sido elegido Administrador y Representante Legal del Edificio Manzanares, identificado con NIT. 800.077.489-0 ubicado en la carrera 52 N°. 70-201, en Barranquilla, ha solicitado a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, mediante radicados EXT-QUILLA-20-178217/20-191697 en el registro e inscripción del Representante legal de esta propiedad horizontal.



RESOLUCIÓN N° 508 DE 2020
POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, EN SUBSIDIO
DE APELACION, Y DE LA RESOLUCIÓN N° 432 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020.

Que revisada el acta de reunión de Asamblea General Ordinaria de fecha realizada el 25 de septiembre de 2020, donde se acredita la elección de los señores: Oscar Villarreal Barros, José Gamero Roa, Sonia Jiménez Angulo, Felipe Castro Acosta, Julio Villarreal Arzuza, como miembros del Consejo de Administración del Edificio Manzanares, dando paso a la elección del concejo de administración, comité de convivencia, elección de administración definitiva, a la cual se anexó Fotocopia del Acta N° 02-20 del Consejo de Administración, realizada el 19 de octubre de 2020, donde se acredita la elección de la sociedad Asesorías y Trámites Inmobiliarios de Colombia S.A.S., como Administrador y Representante legal del Edificio Manzanares.

Que teniendo en cuenta que se cumplió lo establecido en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal se procedió a la expedición de la Resolución 432 del 23 de noviembre del 2020, en la que se inscribió en el registro de propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla a la sociedad Asesorías y Trámites Inmobiliarios de Colombia S.A.S. con Nit N°. 900.869.348-2 representada legalmente por el señor Eduardo Elías Espinosa Domínguez, identificado con cédula de ciudadanía N° 72.252.249, como Administrador y Representante Legal del Edificio Manzanares, identificado con Nit. 800.077.489-0.

Que la Resolución 432 del 23 de noviembre del 2020, se encuentra debidamente notificada al administrador actual del Conjunto y actualizada en la página de propiedades Horizontales del Distrito de Barranquilla, mediante correo certificado de la empresa de mensajería 472, y entregado el día 25 de noviembre de 2020.

Así las cosas y como puede notarse, las acciones tomadas por este Despacho están dentro de las normas que rigen la materia, y que no ha habido error al considerar el lleno de los requisitos adjuntados a la solicitud que dio origen a la resolución recurrida, lo cual confirma una vez más la improcedencia del recurso incoado.

Por otra parte, y solo con la intención de despejar los argumentos presentados por los recurrentes respecto de la decisión adoptada, aclarando que en todo caso los argumentos expuestos son del resorte de la justicia ordinaria, por lo que pasaremos a decantar cada uno así:

Referente a los numerales 3 y 4; Este Despacho se abstendrá de pronunciarse por no ser causal ni fundamento jurídico para conceder la pretensión recurrida, Si ustedes consideran que se presentaron irregularidades, adulteraciones, que este nombramiento se realizó de manera ilegal, **solo un Juez de la República es el único que tiene competencia para invalidar o anular un acta.**

Que las anteriores disposiciones legales son claras y le otorgan facultades para impugnar a los sujetos señalados por el artículo 49 de la ley 675 del 2001, ante **los jueces civiles de la república**, si consideran que las decisiones del consejo de administración no se ajustaron a las prescripciones legales y al reglamento de propiedad horizontal.

Respecto al numeral segundo: se le solicitara a la administración del Edificio Manzanares que se le entregue copia a los recurrentes del *acta de la primera convocatoria*.



RESOLUCIÓN N° 508 DE 2020
POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, EN SUBSIDIO
DE APELACION, Y DE LA RESOLUCIÓN N° 432 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020.

Razón por la cual este Despacho, basado en el principio de la buena fe, y evidenciando lo plasmado en las actas aportadas, tal decisión reza en el artículo 8 de la Ley 675 del 2001, en el cual se establece: solo se presentan **los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal** (negritas y subrayado son del Despacho).

Que los señores JULIO BARRIOS ROCA, NELLY GRANADILLO AYALA y SANDRA PAOLA BONILLA PAEZ no aportan pruebas que desvirtúen lo estudiado y plasmado en la Resolución No. 432 del 23 de noviembre del 2020, por lo que este Despacho confirmará la decisión.

En mérito de lo expuesto, este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la Resolución No. 432 del 23 de noviembre del 2020, en todas sus partes, en la cual se inscribe a la sociedad **Asesorías y Trámites Inmobiliarios de Colombia S.A.S.** con Nit N°. **900.869.348-2** representada legalmente por el señor **Eduardo Elías Espinosa Domínguez**, identificado con cédula de ciudadanía N° **72.252.249**, como Administrador y Representante Legal del **Edificio Manzanares**, identificado con Nit. **800.077.489-0** ubicado en la **carrera 52 N°. 70-201** en Barranquilla, expedida por este Despacho por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR a la sociedad **Asesorías y Trámites Inmobiliarios de Colombia S.A.S.** con Nit N°. **900.869.348-2** representada legalmente por el señor **Eduardo Elías Espinosa Domínguez** REMITIR copia del *acta de la primera convocatoria* a los recurrentes.

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

ARTICULO QUINTO: Declarar improcedente el recurso de apelación, por lo expuesto en la parte considerativa.

Dado en Barranquilla, a los 15 días del mes de diciembre de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GINA PAOLA RODRÍGUEZ OJEDA

Asesora de Despacho
Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público
Proyectó.: JJG
Revisó: GRO