

Señora
JUEZA PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
De La Dorada, Caldas.

**REF. PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN
ACTA DE ASAMBLEA.**
RADICADO: 2021-00219-00
**DEMANDANTE: ASESORIA Y CONSULTORIA EMPRESARIAL
JURIDICA Y FINANCIERA - ACEJFS.**
**DEMANDADO: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO
RESIDENCIAL CAMPESTRE PALMA REAL P.H.**

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN.

ORLANDO CESPEDES VALDERRAMA, mayor de edad, domiciliado y residente en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 10.161.077** expedida en La Dorada, Caldas, Abogado en ejercicio, portador de la tarjeta Profesional **No. 20.125** otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, con oficina ubicada en la Carrera 2 No. 16 – 49 en La Dorada, Caldas, Teléfono Fijo: 857 24 21, Celular: 313 720 45 34 y Correo electrónico ocespedes2011@hotmail.com; obrando con base en el poder especial conferido por el señor **JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO**, mayor de edad, domiciliado y residente en La Dorada, Caldas, correo electrónico admon.palmareal9@gmail.com, representante legal de la Propiedad Horizontal **CONJUNTO CAMPESTRE RESIDENCIAL PALMA REAL P.H.**, identificado con el **NIT. 800.070.755-3**, por medio de este escrito aporto el referido poder, solicitando al despacho se me reconozca personería para actuar en el proceso para representar sus intereses y en consecuencia le pido se me notifique de la demanda.

Así mismo me permito presentar recurso de reposición contra el auto interlocutorio de fecha 29 de Julio de 2021, notificado a la parte demandante en el estado No. 054 de fecha de 30 de julio de 2021, por medio de la cual se admitió la demanda y se ordenó prestar caución para decretar medida de suspensión del acta No. 077 de fecha 17 de abril de 2021; recurso que se propone con el fin de que se **REFORME** la parte motiva de la providencia que literalmente señala:

“la parte interesada podrá solicitar la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado “por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas a la solicitud” y en consecuencia se revoque el numeral quinto de la parte resolutive de la misma; recurso que sustento en los siguientes:

HECHOS Y RAZONES

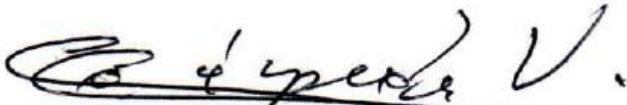
- Si bien es cierto que el Art. 382 del C.G.P. es la norma que rige este proceso, no es menos cierto que la medida de suspensión del acta debe estar acompañada de una sustentación que permita encadenar y descubrir claramente cuáles son las normas que fueron violadas en la asamblea general del 17 de Abril de 2021, conclusión que debe surgir del análisis que se le haya hecho a las normas aplicables, del reglamento de propiedad horizontal o de las pruebas allegadas con la presentación de la demanda y en este sentido la providencia adolece de tal análisis, sin que se avizore la viabilidad de la medida y la necesidad razonable de la suspensión del acta, ni tampoco se expone de manera concreta las razones o fundamentos que llevaron a esta operadora judicial a contemplar la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado. De concretarse la medida deja acéfalo la dirección y manejo de la propiedad horizontal por cuanto no se contempla en al auto soluciones en tal sentido, generando grandes perjuicios económicos, morales y sociales que afectan el normal desarrollo de las actividades del mismo.

Posiblemente en el libelo único se expuso algunas razones para justificar la solicitud de la medida, significando entonces que se le dio entera credibilidad al accionante sin examinar los antecedentes y confrontar el contenido de las actas de fecha 06 y 17 de abril de esta anualidad, limitándose únicamente a establecer que ambas tienen el mismo orden del día, pero la primera (De fecha 06 de Abril) se llevó a cabo sin cumplir los requisitos de ley, siendo declarada sin valor y efecto por la Secretaría General de La Alcaldía Municipal de La Dorada y la segunda (De fecha 17 de Abril de hogaño) se llevó a cabo con el cumplimiento de todas las formalidades y ritualidades que exige tanto el reglamento de propiedad horizontal como por la ley 675 de 2001; su validez no depende de que se haya celebrado con anterioridad una asamblea de propietarios con el mismo orden del día si no del cumplimiento estricto de la Ley y del reglamento de propiedad horizontal, análisis que debe realizarse en forma conjunta y de manera independiente a la celebración de otra asamblea llevada a cabo con anterioridad para que surja en la operadora judicial la firme convicción de su legalidad o no; análisis que brilla por su ausencia en el auto atacado.

Por lo brevemente expuesto, su despacho debe **REFORMAR** la parte considerativa del auto para que señale de manera clara, precisa y sin equívoco alguno los motivos que la llevan a aceptar o negar la solicitud de suspensión provisional de los efectos del acta impugnada y como para este togado no se dan los requisitos del inciso 2 del Art. 382 del C.G.P., solicito su reforma para que se disponga no acceder a la medida provisional y consecuentemente revoque el numeral 5 del referido auto.

PRUEBAS

Las que reposan dentro del dossier y la resolución No. 519 del 06 de mayo de 2021.



ORLANDO CESPEDES VALDERRAMA
C.C. 10.161.077 DE LA DORADA, CALDAS
T.P. 20.125 DEL C. S. DE LA JUDICATURA.

Señora
JUEZA PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
De La Dorada, Caldas.

REF. VERBAL DE IMPUGNACIÓN ACTA DE ASAMBLEA.
RADICADO: 2021-00219-00
DEMANDANTE: ASESORIA Y CONSULTORIA EMPRESARIAL
JURIDICA Y FINANCIERA - ACEJFS.
DEMANDADO: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO
RESIDENCIAL CAMPESTRE PALMA REAL P.H.

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER.

JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO, mayor de edad, domiciliado y residente en La Dorada, Caldas, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, correo electrónico admon.palmareal9@gmail.com, en mi condición de Representante Legal de la Propiedad Horizontal **CONJUNTO CAMPESTRE RESIDENCIAL PALMA REAL P.H.**, identificado con el **NIT. 800.070.755-3**, por medio de este escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr. **ORLANDO CESPEDES VALDERRAMA**, mayor de edad, domiciliado y residente en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 10.161.077** expedida en La Dorada, Caldas, Abogado en ejercicio, portador de la tarjeta Profesional **No. 20.125** otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, con oficina ubicada en la Carrera 2 No. 16 – 49 en La Dorada, Caldas, Teléfono Fijo: 857 24 21, Celular: 313 720 45 34 y Correo electrónico ocespedes2011@hotmail.com; para que defienda y represente los intereses del mencionado Conjunto en **PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN ACTA DE ASAMBLEA** instaurado por **ASESORIA Y CONSULTORIA EMPRESARIAL JURIDICA Y FINANCIERA - ACEJFS** en contra de **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE PALMA REAL P.H.**, radicado bajo No. **2021-00219-00**.

El Apoderado Judicial se encuentra investido de las facultades generales contenidas en el artículo 77 del C.G. del P. y las especiales de recibir, transigir, conciliar, desistir, renunciar, sustituir y reasumir el poder.

Ruego señora juez se reconozca personería amplia y suficiente al abogado **ORLANDO CESPEDES VALDERRAMA** para los efectos del presente memorial poder.

Atentamente,



JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO
C.C. No. 10.175.040 La Dorada.

ACEPTO:



ORLANDO CESPEDES VALDERRAMA
C.C. 10.161.077 DE LA DORADA, CALDAS
T.P. 20.125 DEL C. S. DE LA JUDICATURA.

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 0387 DEL 14 DE ABRIL DE 2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE EL NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, REVISOR FISCAL Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL""

EL SECRETARIO GENERAL Y ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE LA DORADA CALDAS, actuando en virtud de la Delegación otorgada por el Alcalde Municipal mediante Decreto No. 022 del 22 de junio de 2010 y de conformidad con la Ley 675 de 2001, con el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y;

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Que el día 13 de abril de 2021, el señor ALVARO HERNÁN TRUJILLO MAHECHA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.287.789, en calidad de presidente del Consejo de Administración del CONJUNTO CAMPESTRE RESIDENCIAL PALMA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL, presentó ante la Secretaria General y Administrativa una solicitud de inscripción de los miembros del Consejo de Administración de la propiedad Horizontal en comento, Revisor Fiscal y Representación legal de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria celebrada el pasado 06 de abril de 2021.

Que toda vez que la documentación anexa a la solicitud se encontró ajustada a los requisitos exigidos por el artículo 8º de la Ley 675 de 2001 y que las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria fueron tomadas de conformidad a lo consagrado por el artículo 50 de la precitada norma, el suscrito procedió a realizar la deprecada inscripción.

Así las cosas y en concordancia a lo consignado en el Acta en mención, esta Dependencia procedió a emitir la Resolución No. 0387 del 14 de abril de 2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE EL NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, REVISOR FISCAL Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL".

Que en el artículo primero de la parte resolutive del mencionado acto administrativo, se declaró:

"ARTICULO PRIMERO. - INSCRIBIR como nuevo administrador de la Propiedad Horizontal CONJUNTO CAMPESTRE RESIDENCIAL PALMA REAL al señor FRANCISCO ANTONIO HORMAZA MESA, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.040.286.

ARTÍCULO SEGUNDO. - INSCRIBIR como miembros del consejo de administración de la Propiedad Horizontal CONJUNTO CAMPESTRE RESIDENCIAL PALMA REAL a los señores:

- **ALVARO HERNAN TRUJILLO MAHECHA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.287.789.**
- **FRANCISCO FELIPE FACCINI ROBLEDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.947.756.**

- **LIBORIO IZQUIERDO CAMPO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.692.718.
- **JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 79.141.123.
- **GERMÁN IVÁN RINCÓN GALLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.786.637.

ARTÍCULO TERCERO. - INSCRIBIR como revisor fiscal principal al señor **DIEGO ALONSO SANCHEZ**.

ARTÍCULO CUARTO. - INSCRIBIR como revisor suplente a la señora **DIANA CAROLINA SANCHEZ PERALTA.**"

Que de conformidad con el artículo 76 del C.P.A.C.A fue concedido el término de diez días hábiles siguientes a la notificación personal para la interposición del recurso de reposición en contra de la pluricitada decisión.

Que el día 19 de abril de 2021, los señores **ORLANDO HOYOS VÁSQUEZ** y **JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO**, en calidad de Presidente del Consejo de Administración y de Administrador del **CONJUNTO CAMPESTRÉ RESIDENCIAL PALMA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL** radicaron el recurso de reposición ante la Secretaría General y Administrativa contra la Resolución No. 0387 del 14 de abril de 2021.

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1437 de 2011, se le corrió traslado del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0387 del 14 de abril de 2021 a los señores **FRANCISCO ANTONIO HORMAZA MESA**, **ALVARO HERNAN TRUJILLO MAHECHA**, **FRANCISCO FELIPE FACCINI ROBLEDO**, **LIBORIO IZQUIERDO CAMPO**, **JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO**, **GERMÁN IVÁN RINCÓN GALLO**, **DIEGO ALONSO SANCHEZ** y **DIANA CAROLINA SANCHEZ PERALTA**, además de la comunicación respectiva que se realizó al correo electrónico institucional de la Copropiedad, tal y como pudo verificarse en el respectivo expediente.

Que en consecuencia, el día 28 de abril de 2021 el señor **ALVARO HERNAN TRUJILLO MAHECHA** recorrió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0387 del 14 de abril de 2021.

II. RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL ACTO ADMINISTRATIVO

Que el día 19 de abril de 2021, los señores **ORLANDO HOYOS VÁSQUEZ** y **JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO**, hicieron uso del recurso de reposición, en los términos que aquí se destacan:

"El acta que se registró para efectos de la inscripción administrador la administración en cabeza del Señor **FRANCISCO ANTONIO HORMAZA MESA**, fue citada por la revisora fiscal después de haber sido suspendida por el administrador en ejercicio en ese entonces Dr. **JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO**, suspensión que hiciere como consecuencia de la remoción del administrador y para efectos cita una nueva asamblea para el 17 de abril del 2021 a las 8:00 a.m., de tal manera que pudiera preparar los documentos necesarios para presentar los respectivos informes en dicha asamblea. (...)



Ahora bien, si esta dependencia muy seguramente no tendrá facultad para revisar la legalidad de dichas actas, pero si tiene la obligación de verificar que estas cumplan con los requisitos formales de Ley, y para el caso, resulta que el Acta que inscribió adolece de la publicación a todos los propietarios que se debió hacer dentro de los 10 días siguientes a la asamblea, circunstancia que no fue tenida en cuenta por esta dependencia y que impedía por sí solo el trámite de su registro, registro este de estricto cumplimiento en aras de salvaguardar el debido proceso y el derecho de contradicción y defensa que le asiste a los propietarios de este conjunto.

De otra parte se advierte que contra la Resolución No. 0316 de 24 de marzo de 2021, el señor FRANCISCO ANTONIO HORMAZA MESA formuló recurso de reposición, el cual debió surtir el trámite previsto en la Ley, y haberse corrido traslado al representante legal del conjunto para efectos de que se pronunciara sobre el mismo. Solicitando su revocatoria, modificación y adición, etapa procesal que se pretermitió en el presente asunto pasando la administración a revocarla el mismo día que profirió la Resolución No. 0387 del 14 de abril de 2021, la cual no fue notificada en debida forma al representante legal de la propiedad horizontal removido, quien tiene derecho a ejercer los recursos legales. (...)

La resolución recurrida carece de la debida motivación, la cual es obligatoria por ser un acto administrativo de carácter particular y concreto, que no se escapan a ninguna autoridad administrativa, requisito que es de forzoso cumplimiento para todas la administración pública, su falta conlleva a la ilegalidad del acto administrativo, que conllevaría una posible revocatoria directa del mismo por parte de la misma autoridad administrativa que le profirió. (...)

Esa razones me llevan a proponer el recurso de reposición contra el referido acto administrativo para que se revoca la mayor brevedad posible; subsidiariamente solicito que de manera oficiosa se declare la revocatoria directa de dicho acto administrativo, en atención a que no es necesario el consentimiento expreso del titular, toda vez que esté fue obtenido a través de medios ilegales".

Que el día 28 de abril del 2021, posterior a la notificación de la Resolución 0387 del 14 de abril del 2021, el señor ALVARO HERNAN TRUJILLO MAHECHA, por contar con interés legítimo radicó escrito por medio del cual describió el recurso de reposición, en los términos que aquí se destacan:

" (...) Son varias y protuberantes las impresiones en las que incurren los recurrentes, en su afán por desconocer las decisiones que el máximo órgano del CONJUNTO CAMPESTRE RESIDENCIAL PALMA REAL Propiedad Horizontal (en adelante el CONJUNTO) adoptó de forma absolutamente legal, esto es, apegada a las disposiciones estatutarias y legales que reglan la materia. Veamos:

(i) *Es falso que la señora Revisor Fiscal del CONJUNTO hubiera citado a un ACTA, como lo afirman los recurrentes, porque NO SE CITA A ACTAS, sino a reuniones.*

En realidad de verdad, lo que ocurrió fue que el señor FRANCISCO ANTONIO HORMAZA MESA convocó a la Asamblea General de Propietarios del CONJUNTO el día 25 de febrero de 2021 (...)

(ii) *Conforme lo puede verificar el Despacho, para la fecha de convocatoria el Administrador del CONJUNTO era el señor Homaza Mesa, razón por la cual la citación se ajustó a*

lo previsto en los artículos 39 de la Ley 675 de 2001 y 22 y 41 de los estatutos del CONJUNTO, recogidos en la EP 2280 de la Notaría 51 de Bogotá, de fecha 31 de julio de 2013. (...)

(i) La reunión prevista para el día 14 de marzo de 2021, no se pudo realizar en esa fecha, merced a la suspensión provisional decretada por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de La Dorada (Caldas), quien conoció de la Acción de Tutela impetrada por FABIO ALONSO RESTREPO VILLEGAS y MARÍA INGRID GARCÍA ROJAS; acción fallada el día 17 de marzo de 2021, esto es, tres (3) días después de la fecha inicialmente prevista para el desarrollo de la reunión de primera convocatoria de la Asamblea de Copropietarios del CONJUNTO. (...)

(iv) Proferido el fallo anteriormente referido, se reinició el conteo de los términos estatutarios y de ley para el desarrollo de la sesión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios del CONJUNTO, la cual quedó para el día 26 de marzo de 2021.

(v) Como con toda desfachatez lo confiesan los recurrentes, el día 25 de marzo de 2021 a las 11:11 de la noche, esto es, pocas horas antes de la fecha fijada para el desarrollo de la reunión o sesión de primera convocatoria, Jimmy Javier Coronado Alonso, C.C. 10.175.040, obrando en calidad de administrador del CONJUNTO por nombramiento hecho por el Consejo de Administración el 19 de marzo de 2021 e inscrito en el registro del Municipio de La Dorada el 25 de marzo de 2021, según Resolución Municipal 0316 del 24 de marzo de 2021, expedida por la Secretaría General de la Alcaldía Municipal de La Dorada, DECIDIÓ DE FORMA ABUSIVA, ILEGAL Y ANTI ESTATUTARIA informar a los propietarios que "...la Asamblea Ordinaria citada para el día 26 de marzo de 2021 no se llevará a cabo"(...)

(vi) Evidentemente, Coronado Alonso carecía de facultades estatutarias y legales para proceder a cancelar o suspender una convocatoria en curso, toda vez que la que se estaba adelantando cumplió a cabalidad con todos y cada uno de los requisitos de los que derivó su validez.

Baste anotar que las normas legales que invoca en ninguno de sus apartes siquiera insinúan el poder o facultad de cancelación o suspensión de una reunión ya convocada, que aduce la necesidad de preparar las cuentas anuales y el informe para la Asamblea General, el presupuesto de ingresos y egresos y los estados financieros, INFORMES TODOS QUE YA ESTABAN ELABORADOS Y HABÍAN SIDO REMITIDOS TODOS Y CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DEL CONJUNTO, ante la imposibilidad de que éstos, por asuntos de la pandemia por COVID 19, pudiera acercarse a las oficinas de la Administración el CONJUNTO a ejercer su derecho de inspección.

Igualmente aduce que es necesario conocer la realidad contable de la ejecución de año, para fijar la cuota ordinaria de administración, COMO SI EL PERSONAJE QUE LLEGABA AL CONJUNTO EL 25 DE MARZO DE 2021, TUVIERA LA CAPACIDAD COGNITIVA PARA RENDIR CUENTAS DE LOS AÑOS 2019 Y 2020, EN LOS QUE FUNGIÓ COMO ADMINISTRADOR EL SEÑOR HORMAZA MESA; y desconociendo sin razón alguna distinta de su ignorancia, los informes financieros y contables remitidos a los propietarios, acompañados de los dictámenes de la Revisoría Fiscal, que al tenor del artículo 10 de la Ley 43 de 1990 los hace presumir ciertos.

(vii) Por lo expuesto, lo que confiesan los recurrentes al afirmar que Coronado Alonso suspendía la convocatoria "...de tal manera que pudiera preparar los documentos necesarios para presentar los

Alcaldía Municipal
Secretaría General
Teléfono: (57) 314 5720
Administrativa@ladorada
ladorada

respectivos informes en dicha asamblea"; es una falsedad, por lo que desde ya solicito que se compulsen copias para la investigación de los eventuales delitos de falsedad en documento (el escrito mismo del recurso que se responde) y fraude procesal (la intención de obtener un acto administrativo basado en falsedades y, con ello, tratando de inducir a error a la Secretaría General y Administrativa de La Dorada- Caldas).

(viii) Ahora bien, el del caso informar al Despacho que la reunión del día 26 de marzo de 2021 no se pudo llevar a cabo, por falta de quórum para sesionar. Ante el hecho, las personas que asistimos a la reunión, en acatamiento a lo previsto en el artículo 25 de los estatutos del CONJUNTO y 41 de la Ley 675 de 2001, fijamos fecha y hora para la reunión de segunda convocatoria de la Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO.

Como quiera que Coronado Alonso, desde el primer instante en que inició sus actividades como Administrador del CONJUNTO, hizo caso omiso de las normas legales y estatutarias que regla la propiedad horizontal y NO ASISTIÓ a la sesión del día 26 de marzo de 2021, quienes sí lo hicimos solicitamos a la Revisora Fiscal, señora Diana Carolina Sánchez Peralta, que informara a los propietarios sobre la nueva fecha y hora de la reunión de segunda convocatoria, toda vez que el señor HORMAZA MESA no era el Administrador en funciones, el nuevo Administrador mostraba una oposición a que se desarrollara la reunión y el numeral 9 del artículo 207 del Código de Comercio lo permitía.

Así, la señora Sánchez Peralta envió por correo electrónico el siguiente mensaje a todos los propietarios del CONJUNTO, en el que se advierte que DE NINGUNA MANERA HIZO ALUSIÓN A UNA CONVOCATORIA, toda vez que no se requería por lo expresado en el artículo 25 de los estatutos del CONJUNTO (...)

(ix) De manera tal que vuelven a mentir los recurrentes, pues la señora Revisor Fiscal del CONJUNTO NO ADELANTÓ CONVOCATORIA ALGUNA, toda vez que la reunión de segunda convocatoria está prevista en los estatutos y de forma específica éstos indican que no se requiere volver a convocar, sólo que era menester informar el día y hora precisos para el desarrollo de la reunión.

(x) Así las cosas, no se advierte ilegalidad alguna ni en la convocatoria ni en el desarrollo de la reunión, por lo que solicito al Despacho desestimar el Recurso de Reposición impetrado, negar las pretensiones de éste y, en consecuencia, al no reponer las inscripciones injusta y falsamente atacadas, confirmar en todo su proveído la RESOLUCIÓN 387 DEL 14 DE ABRIL DE 2021, proferida por esa autoridad. (...)

(...) el acto administrativo mediante el cual se adelantó la inscripción de los nuevos miembros del Consejo de Administración del CONJUNTO, su Administrador, y sus Revisores Fiscales principal y suplente, ES AUTÓNOMO y en nada se ve afectado o relaciona por una reposición que desafortunadamente no se concedió. (...)

Evidentemente los recurrentes desean "usar" al Despacho, a través de engaños y de torcidas interpretaciones legales, que sólo sirven a sus intereses personales, pero que desconocen las normas estatutarias y legales a las que se ha sometido el CONJUNTO y su Asamblea General de Propietarios reunida en sesión de segunda convocatoria el día 6 de abril de 2021.

Lo que ha generado conflicto entre algunos de los propietarios, ha sido las maniobras desplegadas por los recurrentes para engañar a los propietarios y negarse a entregar la administración del CONJUNTO a quienes hemos sido elegidos de forma legal y con estricto apego a sus estatutos.

No basta con indicar que la resolución que se recurre fue obtenida con medios ilegales o fraudulentos, sino que el decir debe estar acompañado de las pruebas pertinentes y conducentes que respalden la aseveración, so pena de temeridad y violación al derecho fundamental del buen nombre de quien la profirió e irrespeto a la autoridad.

Es palmaria la pobreza argumentativa de los recurrentes, pues en ninguna parte de su recurso indican en qué consistió la ilegalidad o el fraude del que nos servimos quienes remitimos al Despacho las actas contentivas de nuestros nombramientos para su inscripción. Ese es el talante que han desplegado en los numerosos mensajes que han remitido a los propietarios y de los que se han servido para boicotear las reuniones previstas según la ley y los estatutos y tratar de perpetuarse en los órganos de administración del CONJUNTO.

Parece ser que el interés público o social que los recurrentes consideran vulnerado, es el particular que los inspira, pues nada indican de cómo o por qué el nombramiento de una nueva administración (y, en el caso, del Administrador, un nombramiento por período muy corto para que entregue la administración de forma ordenada, sustentada y completa), así como contar con un Revisor Fiscal suplente, compromete o vulnera los intereses del CONJUNTO.

Así mismo, llamo la atención al Despacho sobre la posible suplantación de cargos, toda vez que a la fecha del recurso las personas que firman éste como Presidente del Consejo de Administración y Administrador del CONJUNTO, NO TIENEN ESAS CALIDADES."

CONSIDERACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

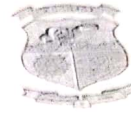
Que, una vez analizados los argumentos presentados en la respectiva sustentación de recurso de reposición, por parte de los señores ORLANDO HOYOS VÁSQUEZ y JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO, procede esta Secretaría General y Administrativa del Municipio de La Dorada, Caldas a pronunciarse de fondo, en los siguientes términos:

1. PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL RECURSO INTERPUESTO POR LOS SEÑORES ORLANDO HOYOS VÁSQUEZ Y JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO.

- Falta de idoneidad de la revisora fiscal en la citación de una nueva asamblea ordinaria.

Frente a lo anterior, cabe citar lo señalado por el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, así:

"La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.



Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad "

Así las cosas, la normatividad vigente advierte que la convocatoria a las asambleas ordinarias son competencia del administrador de la propiedad horizontal y que las asambleas extraordinarias, bien sean presenciales o virtuales, pueden ser convocadas tanto por el mismo administrador, como por el consejo de administración, el revisor fiscal o un número de propietarios que represente una quinta parte del total de coeficientes de copropiedad. Así las cosas, el revisor fiscal, previa sesión de consejo en que se haya decidido convocar, puede elaborar y firmar una convocatoria a asamblea extraordinaria, incluyendo en el orden del día los puntos urgentes para tratar, como sería la aprobación de estados financieros, presupuesto general y nombramientos, sin que sea necesaria autorización o participación del administrador de la propiedad horizontal.

- Falta de publicidad del Acta de la Asamblea.

Al respecto, los artículos 42 y 44 de la Ley 675 de 2001 estableció que:

"Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad."

"En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior."

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo."

Así las cosas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 del 2001, el administrador debía realizar la publicación del acta en un lapso no superior a días a 10 días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, y debe poner a disposición de los propietarios una copia completa del texto del acta en la sede de la administración, informar a cada propietario y dejar constancia sobre la fecha y hora de la publicación, prueba de lo que no se adjunta en la solicitud de inscripción radicada ante la Secretaria General y Administrativa en fecha 13 de abril de 2021.

- Indebida notificación de la Resolución No. 0387 del 14 de abril de 2021.

Al respecto debe resaltarse una vez verificado el expediente pudo evidenciarse que, de acuerdo con lo previsto en el TÍTULO III, CAPÍTULO IV, artículo 56 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, la Resolución No. 0387 del 14 de abril de 2021 fue notificada al señor ALVARO HERNAN TRUJILLO MAHECHA, a los correos electrónicos: <alvarotrujillo@gmail.com> y <admon.palmareal9@gmail.com>, por ser quien solicitó la inscripción del Acta No. 77 de 2021 en calidad de presidente del Consejo de Administración.

Sobre lo anterior cabe resaltar que si bien los señores recurrentes alegan la indebida notificación de la Resolución No. 0387 del 14 de abril de 2021, que hoy nos ocupa, el artículo 301 del C.G.P., estableció que: "La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste 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...".

Siendo, entonces, la conducta concluyente una forma subsidiaria de notificación de los actos administrativos, encontramos con la presentación del recurso que los recurrentes demuestran que conocieron de la decisión administrativa contenida, por lo que para el suscrito, no se configuró el vicio de nulidad alegado por los recurrentes, como quiera que estos se enteraron de manera oportuna de la emisión del acto administrativo, conocimiento con el cual pudo ejercer su derecho de contradicción.

- La resolución recurrida carece de la debida motivación.

Una vez verificado el contenido de la Resolución No. 0387 de 2021 se encontró que, al contrario de lo que afirman los recurrentes, la pronunciación estuvo suficientemente motivada al justificar la actuación en la radicación de fecha 13 de abril de 2021 en la que se elevó la solicitud de inscripción de los miembros del Consejo de Administración de la propiedad Horizontal en comento, Revisor Fiscal y Representación legal del periodo de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria celebrada el pasado 06 de abril de 2021, lo que denota el porqué del acto administrativo en comento.

2. PRESENTACIÓN DE PRONUNCIAMIENTO DEL SEÑOR ALVARO HERNAN TRUJILLO MAHECHA.

Ahora bien, respecto a la intervención del señor ALVARO HERNAN TRUJILLO MAHECHA, y en parte, respecto a lo los recurrentes alegaron en su oportunidad, es importante resaltar que cuando la controversia se limita a simples juicios de legalidad sobre el alcance de los reglamentos de propiedad horizontal, o sobre el cumplimiento de las obligaciones propias de dicho régimen, o cuando la discrepancia tiene que ver con aspectos exclusivamente de orden económico o de uso de los bienes de la copropiedad, los medios ordinarios de defensa judicial, entre ellos el procesos verbal sumario o el proceso abreviado, son los llamados a servir como vías judiciales de solución.

Al analizar los mecanismos contemplados en la Ley 675 de 2001 para resolver las disputas que se suscitan en torno a la propiedad horizontal, en primer término, se encuentra que es viable exigirle a las personas en desacuerdo que agoten los mecanismos alternativos de resolución de conflictos, o que acudan al proceso verbal sumario, pues en este caso se pretende dar fin a un conflicto originado entre propietarios, o entre ellos y el administrador y el consejo de administración.

Por lo tanto, en el caso objeto de estudio, el único mecanismo ordinario que podría resultar aplicable para la resolución de la controversia planteada es la acción de impugnación de las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Propietarios, a través del proceso abreviado, de decidirlo así las partes interesadas.

Esta alternativa resulta idónea para la resolución del conflicto, porque el ejercicio de la citada acción, en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, tiene como objetivo impugnar las decisiones de las asambleas por desconocer, presuntamente, las prescripciones legales o el reglamento de la propiedad horizontal.

Que así las cosas, y toda vez que se encuentra probado la existencia de fundamentos fácticos y jurídicos que constatan que esta Dependencia incurrió en un error involuntario al momento de proceder a la inscripción (Resolución No. 0387 de 2021) de los miembros del Consejo de Administración de la propiedad Horizontal en comento, Revisor Fiscal y Representación legal de la Propiedad Horizontal, por cuanto la segunda convocatoria a la Asamblea General de Propietarios fue realizada por quien fungía para la fecha de los hechos, como Revisora Fiscal de la Copropiedad, estando sentado que quien ostente este cargo adolece de las prerrogativas para hacerlo en la instancia ordinaria.

De la misma manera, pudo en el escrito presentado por el señor AVARO HERNAN TRUJILLO no se logró demostrar que el administrador había dado cumplimiento al deber de realizar la publicación del acta en un lapso no superior a días a 10 días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, que puso a disposición de los propietarios una copia completa del texto del acta en la sede de la administración, que informó a cada propietario y que dejó constancia sobre la fecha y hora de la publicación del acta en comento.

Dicho planteamiento había sido abordado por la Subsección 4, Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, en sentencia del 15 de marzo de 2018, cuando se expresó:

«Es importante precisar que según la naturaleza de las prerrogativas que se le concedan a la administración, la autotutela puede ser de tipo declarativa o ejecutiva. En el primero de los casos, los actores públicos, en ejercicio de las facultades que les otorga la ley, producen actos administrativos a través de los cuales definen una situación jurídica como puede ser la existencia de un derecho y su correlativa obligación. La autotutela ejecutiva o coactiva alude a las operaciones o acciones llevadas a cabo por la administración, tendientes a hacer efectiva una determinada situación jurídica.»

Con esta claridad sobre el tema, debe resaltarse que el mentado precepto nomoárquico de la autotutela administrativa, visto desde su arista declarativa, también hace referencia a la facultad de las entidades como la Alcaldía Municipal de La Dorada - Caldas, para reconocer errores y de esta forma modificarlos a fin de evitar la configuración de una situación ilegal, arbitraria, contraria a



derecho o simplemente que no corresponda a la realidad material del asunto objeto de decisión, máxime cuando dichos entornos fueron puestos de presente por el recurrente.

Esto se verifica en el presente caso, con la resolución del recurso de reposición interpuesto en vía administrativa (antes vía gubernativa), en el que se accederá parcialmente a las pretensiones de los recurrentes con base en un nuevo estudio fáctico y jurídico de lo decretado previamente que es objeto de impugnación.

Las autoridades pueden y/o deben, sin que medie un fallo judicial que así lo ordene, enmendar y adecuar de manera incluso autónoma, todas sus decisiones tanto en el trámite de una actuación como en el acto definitivo que la finalice, ello cuando se advierta que con aquellas manifestaciones se afecta la base estructural de la función administrativa que es el principio de legalidad, el debido proceso y la garantía del equilibrio entre los intereses particulares y generales con sujeción a la normativa aplicable a cada caso.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Revocar en todas y cada una de sus partes la Resolución No 0387 del 14 de abril de 2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE EL NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, REVISOR FISCAL Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL".

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese la presente resolución, tanto a los señores ORLANDO HOYOS VÁSQUEZ, JIMMY JAVIER CORONADO ALONSO, FRANCISCO ANTONIO HORMAZA MESA, ALVARO HERNAN TRUJILLO MAHECHA, FRANCISCO FELIPE FACCINI ROBLEDO, LIBORIO IZQUIERDO CAMPO, JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO, GERMÁN IVÁN RINCÓN GALLO, DIEGO ALONSO SANCHEZ y DIANA CAROLINA SANCHEZ PERALTA, como a la Administración del Conjunto Residencial Palma Real P.H.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

ARTICULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Dado en La Dorada, Caldas a los seis días del mes de mayo del 2021.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FABIO DE JESÚS MONCADA MELO
Secretario General y Administrativo

Proyectó: Mayra Alejandra Córdoba Estrada. Asesora Jca. Div. Jca. SGA.
Revisó: Francisco Javier Tabares Galvis - Asesor Jca. SGA.
Revisó: Juana Sánchez García- Dir. Div. Jca. S.G.A.

Alcaldía Municipal de La Dorada
Secretaría General y Administrativa
Teléfono: 57 (4) 5720150
Administración de la Dorada
Calle 15 de Mayo No. 15-100