

crsantaisabel < info@crsantaisabel.com >

mié, 01 abr 2026 7:26:07 a. m. -0500

To "JUAN CARLOS SUAREZ MANTILLA"<juksuma@gmail.com>
Cc "garciadiaz7799"<garciadiaz7799@gmail.com>,"Jestevez70"<jestevez70@unab.edu.co>,"maribelmolano57"<maribelmolano57@hotmail.com>

Señor Juan Carlos Suárez:

En relación con la manifestación según la cual la mención de convicciones religiosas en la comunicación remitida tendría como finalidad “tapar algo o pasar desapercibido”, la Administración considera necesario precisar que dicha afirmación constituye **una apreciación subjetiva que no guarda relación con el contenido ni con el fundamento de la respuesta institucional previamente emitida.**

La comunicación enviada se encuentra debidamente sustentada en verificaciones documentales, en el análisis de la información allegada y en la aplicación de las disposiciones jurídicas que regulan el régimen de propiedad horizontal en Colombia. En consecuencia, los argumentos allí expuestos responden a hechos verificables y a obligaciones propias del ejercicio de la función administrativa dentro de la copropiedad.

En ese contexto, resulta evidente que trasladar la discusión hacia cuestionamientos sobre las convicciones personales o espirituales de quien suscribe no aborda ni desvirtúa los hechos, verificaciones y fundamentos jurídicos expuestos en la comunicación. Por el contrario, este tipo de afirmaciones tienden a desplazar el debate hacia aspectos ajenos al fondo del asunto, sin aportar elementos objetivos que permitan controvertir la información previamente presentada.

Las convicciones personales hacen parte del ámbito individual de cada persona y su mención, en términos de reflexión ética frente al ejercicio de una responsabilidad, no constituye ni puede interpretarse como un mecanismo de encubrimiento o desvío de información. Las actuaciones administrativas de esta gestión se encuentran plenamente documentadas, verificables y sujetas al marco legal vigente.

Por tal razón, la Administración reitera que cualquier diferencia o inquietud frente a las decisiones adoptadas puede y debe plantearse mediante argumentos objetivos y verificables relacionados con los hechos y con la normatividad aplicable, evitando recurrir a apreciaciones de carácter personal que no contribuyen al análisis serio de los asuntos planteados.

Finalmente, y con el fin de preservar la transparencia de las actuaciones administrativas y el adecuado registro de las comunicaciones dentro de la copropiedad, se deja constancia de lo anterior dentro de los antecedentes administrativos del trámite correspondiente.

Bendiciones, feliz día

SANDRA LUCIA LEON LEON
ADMINISTRADORA

Desde: JUAN CARLOS SUAREZ MANTILLA <juksuma@gmail.com>
Para: "crsantaisabel" <info@crsantaisabel.com>
Cc: "garciadiaz7799"<garciadiaz7799@gmail.com> , "Jestevez70"<jestevez70@unab.edu.co> , "maribelmolano57"<maribelmolano57@hotmail.com>
Fecha: mié, 01 abr 2026 06:29:29 -0500
Asunto: Re: Verificación de firmas y manifestación sobre presunto otorgamiento de representación – DERECHO DE PETICION

Está es la muestra de que el ego supera la razón, la experiencia es la que me hace profesional y no el título y que quien menciona en tres palabras dos veces a Dios de tres palabras que dice lo hace para tapar algo y pasar desapercibido.

El mié, 1 de abr. de 2026 2:49 a. m., crsantaisabel <info@crsantaisabel.com> escribió:

FECHA Y HORA:	30 DEL MES DE MARZO DE 2026															
DIRIGIDO A:	PROPIETARIOS Y SEÑOR LUIS GARCIA LOCAL 106															
	TORRE 1				TORRE 2				TORRE 3				TORRE 4			
	201				203				204				302			
	203				204				304				401			
	302				301				702				403			
	303				303				801				502			
	402				404				804				601			
	601				701				902				602			
	603				703				1201				603			
	801				901				1204				703			
	803				1001				1304				802			
	903				1004				1403				1002			
	1004				1101				1602				1003			
	1103				1103				1604				1404			
	1104				1104				1702				1602			
	1204				1201				1704				1702			
	1501				1204								1702			
	1503				1301								1703			
	1603				1303											

	1701	1304		
		1501		
		1504		
		1603		
		1701		
		1702		
		1703		
REFERENCIA:	DERECHO DE PETICION			

Cordial saludo,

La Administración de la Copropiedad informa que mediante escrito radicado ante esta Administración el señor **Luis García** presentó una solicitud en la cual manifiesta actuar en representación de diversos propietarios de unidades privadas del conjunto, adjuntando un documento que contiene un listado de firmas de personas que, según se afirma en el escrito, le habrían otorgado facultades para elevar determinadas solicitudes relacionadas con asuntos propios de la copropiedad.

En ejercicio de las funciones administrativas de verificación y control que corresponden a la Administración dentro del régimen de propiedad horizontal establecido en la **Ley 675 de 2001**, y con el propósito de garantizar la transparencia del trámite, la correcta identificación de los interesados y el respeto del debido proceso administrativo, se procedió a realizar una **revisión preliminar de la documentación allegada**.

Como resultado de dicha revisión se han identificado **inconsistencias relevantes**, entre las cuales se destacan, entre otras:

- Personas que aparecen como firmantes en el listado adjunto y que **no ostentan la calidad de propietarios** de las unidades residenciales señaladas en su documento anexo conforme al índice de propietarios de la copropiedad y la información verificable en el registro inmobiliario.
- Algunas de estas personas firmantes se encuentran vinculadas a contratos de leasing habitacional, quienes no figuran como titulares del derecho de dominio sobre las unidades privadas correspondientes.
- Firmantes que aparecen asociados a unidades privadas distintas a aquellas respecto de las cuales figuran registrados como propietarios.
- Firmas acompañadas de documentos de identidad que no coinciden con la información registrada en los archivos administrativos de la copropiedad.

TORRE	APARTAMENTO	NOMBRE DEL FIRMANTE Y/O APODERADO	CEDULA
1	303	LUIS FERNANDO GARCIA DIAZ	79959209
1	803	GLORIA FORERO AMAYA	37720593
1	803	VICTOR MANUEL QUINTERO	91355749
1	1501	AMANDA RODRIGUEZ	37836631
2	203	MAGDADLENA JAIMES	37811470
2	301	LEONEL SILVA	138739
2	901	BRIGGIE DAYANA PABON	1098823282
2	1501	ELBIS CASTRO	1098631303
2	1504	HERNANDEZ CRUZ CARMEN SOFIA	60294039
2	1603	MARIA LORENA POVEDA CACERES	63321405
2	1703	ERICK JOHANDRY GELVEZ ANAYA	1094243594
3	204	CONSUELO GONZALEZ MONTAÑEZ	37513159
3	304	FABIAN SUAREZ SANCHEZ	1065610566
3	801	ALBA LUZ QUINTERO	63296797
3	804	JHON ALEXANDER PABON VILLAMIZAR	1005330654
3	1204	SILVIA CRISTINA CONTRERAS LAGUADO	37864276
3	1704	ANGELA GONZALEZ MONTAÑA	37513161
4	401	GENESIS GARCIA ROA	1094272891
4	703	LUZ MERY GALVIS GALVAN	1064111904
LOCAL	106	JOSE LUIS LOPEZ RUEDA	91231006

Es necesario precisar que dentro del régimen de propiedad horizontal las actuaciones frente a la copropiedad deben provenir de quienes ostentan la **calidad de propietarios de las unidades privadas**, de conformidad con lo establecido en la **Ley 675 de 2001**. En Colombia, la propiedad sobre bienes inmuebles se acredita jurídicamente mediante el **registro del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**, conforme al sistema de publicidad registral previsto en el **Código Civil Colombiano**, particularmente en lo relativo a la tradición de bienes inmuebles. En consecuencia, la condición de propietario se acredita mediante el correspondiente **Certificado de Tradición y Libertad**, documento expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el cual consta el titular del derecho de dominio sobre cada unidad privada. Por tal razón, las manifestaciones o solicitudes relacionadas con decisiones propias de la copropiedad deben provenir **directamente del propietario inscrito en el registro inmobiliario o de su apoderado debidamente facultado**, situación que en el presente caso **no se encuentra acreditada de manera suficiente**.

- Manifestaciones verbales y escritas realizadas ante la Administración por algunos firmantes consultados propietarios, quienes han indicado que no otorgaron facultad de representación al señor Luis García, o que su intención se limitaba únicamente a respaldar la continuación de la Asamblea Ordinaria suspendida por pérdida de quórum decisorio, **mas no la totalidad del contenido del documento radicado ni mucho menos su representación como lo refiere el documento suscrito**:

TORRE	APARTAMENTO	NOMBRE DEL FIRMANTE Y/O APODERADO	CEDULA
1	903	ADRIANA MENDEZ TRUJILLO	63524792
1	1103	ANDREA LOZANO VELANDIA	37899769
1	1501	AMANDA RODRIGUEZ	37836631
2	203	MAGDADLENA JAIMES	37811470

2	1201	REINALDO NIETO	91299107
2	1204	YADIRA IBAÑEZ	36587194
3	1204	SILVIA CRISTINA CONTRERAS LAGUADO	37864276
4	601	LAURA VALENTINA GUARGUATI ALVAREZ	1098675865
4	1702	MANCO DE BOHORQUEZ BLANCA MORELIA	26676129

Adicionalmente, es necesario precisar que en el documento allegado **no se evidencia un otorgamiento formal de poder o mandato debidamente suscrito por los supuestos otorgantes**, ni se identifica de manera clara la voluntad expresa de conferir representación al señor Luis García para actuar en nombre de los propietarios firmantes.

Ahora bien, una vez adelantada la verificación solicitada a los firmantes del documento allegado por el señor **Luis García**, la Administración informa que únicamente **dos (2) personas manifestaron haber otorgado autorización para que dicho señor actuara en su nombre**, circunstancia que evidencia que **no existe una representación colectiva válida de los presuntos firmantes**, ni un mandato general otorgado por los propietarios relacionados en el documento presentado.

En este sentido, resulta necesario precisar que en el ordenamiento jurídico colombiano la representación de una persona por parte de otra se rige por las normas del **mandato** previstas en el **Código Civil Colombiano**, particularmente en los artículos 2142 y siguientes, según los cuales el mandato es un contrato mediante el cual una persona confiere a otra la facultad de representarla en uno o más actos jurídicos, lo cual exige una **manifestación expresa e inequívoca de voluntad por parte del mandante**.

De igual manera, cuando se pretende que una persona actúe formalmente en nombre de otra frente a autoridades o instancias administrativas o judiciales, dicha representación debe acreditarse mediante **poder debidamente otorgado**, conforme a lo dispuesto en el **Código General del Proceso**, particularmente en su artículo 74, el cual establece las formas de otorgamiento de los poderes.

Requisitos del poder general

Cuando se trata de **poderes generales**, es decir, aquellos mediante los cuales una persona pretende facultar a otra para actuar en su nombre en múltiples asuntos o de manera amplia e indeterminada, la ley exige que dicho poder sea **otorgado mediante escritura pública**, en la cual deben constar:

- Identificación plena del poderdante.
- Identificación del apoderado.
- Manifestación expresa de otorgamiento del poder.
- Determinación del alcance de las facultades conferidas.
- Firma del otorgante ante notario público.

En ausencia de estas formalidades, **no puede considerarse jurídicamente existente un poder general válido**, ni puede la administración reconocer facultades de representación amplias a quien afirma actuar en nombre de terceros.

Requisitos del poder especial

Por su parte, cuando se trata de **poderes especiales**, es decir, aquellos conferidos para la realización de un acto específico o una actuación determinada, estos pueden otorgarse mediante **documento privado**, siempre que contengan como mínimo:

- Identificación clara del otorgante.
- Identificación del apoderado.
- Descripción precisa del acto o gestión para la cual se otorga el poder.
- Firma directa del poderdante.

En el documento presentado por el señor Luis García **no se evidencia la existencia de poderes especiales individualizados**, ni documentos suscritos por cada propietario en los cuales se identifique de manera expresa el otorgamiento de facultades de representación.

La Administración considera necesario dejar constancia de que la utilización del nombre, identificación o firma de terceros para sustentar solicitudes ante la copropiedad **sin autorización expresa de los titulares** puede configurar situaciones jurídicamente relevantes relacionadas con la autenticidad documental y la representación indebida.

En el ordenamiento jurídico colombiano, la elaboración, utilización o presentación de documentos que contengan información no auténtica o que atribuyan manifestaciones de voluntad a personas que no las han otorgado puede constituir conductas relacionadas con **Falsedad en documento privado en Colombia**, figura prevista en el **Código Penal Colombiano**, así como otras conductas asociadas al uso indebido de documentos o suplantación de identidad.

En ese sentido, corresponde a la Administración actuar con especial diligencia en la verificación de la legitimación para actuar de quienes presentan solicitudes en nombre de terceros, con el fin de **proteger la seguridad jurídica de la copropiedad, la autenticidad de las decisiones comunitarias y la voluntad real de los propietarios**.

Adicionalmente, resulta pertinente señalar que dentro de los antecedentes administrativos de la copropiedad se encuentra registrada una situación presentada en la **Asamblea General del año 2025**, en la cual el mismo Sr. LUIS FERNANDO GARCIA participó manifestando ostentar la calidad de propietario de una unidad privada **sin que dicha condición se encontrara acreditada en el registro inmobiliario correspondiente**, circunstancia que fue puesta en conocimiento de la Administración y generó las verificaciones administrativas respectivas. Y Aún a la fecha del correo que el señor ha informado como propio continúan llegando comunicaciones a nombre de la propietaria del bien inmueble Torre 1 303.

Por tal razón, y teniendo en cuenta los antecedentes mencionados, la Administración debe actuar bajo un **principio reforzado de verificación documental**, especialmente cuando se presentan comunicaciones colectivas que pretenden atribuir representación a un tercero o invocar la voluntad de múltiples propietarios.

En consecuencia, cualquier documento presentado ante la Administración que pretenda acreditar representación de propietarios deberá cumplir estrictamente con los requisitos legales previstos para los poderes generales o especiales y con la acreditación plena de la calidad de propietario conforme al registro inmobiliario, en caso contrario **no podrá ser reconocido como soporte válido de representación ni generar efectos administrativos frente a la copropiedad**.

Lo anterior se deja expresamente consignado con el propósito de **preservar la transparencia en las actuaciones administrativas, evitar interpretaciones indebidas sobre la voluntad de los propietarios y prevenir eventuales situaciones de suplantación, falsedad documental o utilización no autorizada del nombre de miembros de la copropiedad.**

En síntesis, encontramos que de las 76 firmas registradas correspondían a 4 unidades residenciales y de ellas 2 ACEPTARON el contenido total del derecho de petición:

TORRE	APARTAMENTO	COEFICIENTE
1	303	<p style="mso-style-unhide: no; mso-style-qformat: yes; mso-style-parent: "; margin-top: 0in; margin-right: 0in; margin-left: 0in