

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202507-00060301
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ASUNTOS LEGALES Código TRD:9400	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9400.27 /

Bucaramanga, 11 de julio de 2025

Doctor:

**JOSÉ GUILLERMO CARLOS MANOSALVA**

Director Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Municipio de Bucaramanga

E.S.D.

**Asunto:** Respuesta a concepto jurídico

Comendidamente, en atención a la solicitud remitida mediante consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685, la Secretaría Jurídica, procede respetuosamente a emitir pronunciamiento, conforme a los siguientes interrogantes planteados:

**Pregunta: 1. ¿Cuál es el régimen de contratación al que debe sujetarse el CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH, hoy CENTRO COMERCIAL NUEVO SAN MATEO PH?**

**Respuesta:** El régimen de contratación al cual está sujeta la persona jurídica de propiedad horizontal denominada CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH (hoy CENTRO COMERCIAL NUEVO SAN MATEO PH) es el aplicable a las entidades sin ánimo de lucro, esto es, las normas civiles y comerciales pertinentes.

Al respecto, el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 dispuso que una vez constituida la propiedad horizontal surge la personería jurídica distinta de los copropietarios que tienen representados intereses proporcionales respecto de la titularidad de sus áreas exclusivas; esta persona tiene naturaleza y características propias que la distinguen de otras formas de comunidades o personas colectivas. Asimismo, la precitada normatividad señala los objetivos con los que nace la persona jurídica, los cuales son "*administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal*".

Por su parte, el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 es claro al indicar que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de **naturaleza civil**, sin ánimo de lucro<sup>2</sup>.

Ahora bien, es importante resaltar que si bien es cierto, la propiedad de la infraestructura en donde funciona el **CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH, hoy CENTRO COMERCIAL NUEVO SAN MATEO PH**, es un bien estatal cuya titularidad ostenta del municipio de Bucaramanga, la actuación de esta persona jurídica no es de naturaleza pública, sino que está regulada por el Derecho Privado bajo la Ley 675 de 2001.

<sup>1</sup> COLOMBIA. Ley 675 de 2001. (03, agosto, 2001). "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal". Bogotá, Diario Oficial No. 44.509. "ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. (...)".

<sup>2</sup> Ibid. "ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. (...)".

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202507-00060301
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ASUNTOS LEGALES Código TRD:9400	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9400.27 /

En ese orden de ideas, como consecuencia de la sujeción de la persona jurídica de propiedad horizontal al derecho privado, se resalta que la vinculación de un administrador, el servicio de vigilancia o de aseo y la contratación de suministros de la propiedad horizontal, están regidos por las estipulaciones del reglamento de copropiedad o el que establezca la asamblea general de copropietarios, siendo el régimen de contratación, el previsto en el derecho civil y en el comercial, dirimidos por la jurisdicción ordinaria esto es, el Código Sustantivo del Trabajo, según sea el caso y no por la Ley 80 de 1993.

**Pregunta: 2. Teniendo en cuenta la respuesta anterior ¿Qué proceso debe surtir la junta administradora de la copropiedad (hoy Consejo de Administración) de la persona jurídica CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH (hoy CENTRO COMERCIAL NUEVO SAN MATEO PH) con el administrador del mismo?**

**Respuesta:**

De conformidad con la situación planteada, a continuación, se detalla el proceso legal y administrativo que debe seguir el Consejo de Administración en estos casos, enfocado en (1) el nombramiento y 2) remoción del administrador conforme a la Ley 675 de 2001.

**a) Nombramiento del Administrador:**

La Ley 675 de 2001 en su artículo 38 numeral 3, establece que la Asamblea General de propietarios es la encargada de designar al administrador en todas las propiedades horizontales, salvo la existencia y constitución del Consejo de Administración<sup>3</sup>, el cual obligatoriamente se debe componer cuando existan más de treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos.

La forma específica de nombramiento, suele estar detallada en los reglamentos internos; por lo general, el Consejo de Administración es elegido por la asamblea general en reunión ordinaria o extraordinaria, y una vez constituido el Consejo procede a nombrar al administrador mediante votación de sus miembros.

El administrador designado, funge como representante legal<sup>4</sup> de la persona jurídica de la copropiedad, por un período de un año, prorrogable automáticamente o mediante nueva ratificación, según establezca el reglamento, y el Consejo tiene la facultad de fijar su remuneración.

Es importante verificar, que la persona elegida cumpla con el criterio de idoneidad exigido en la Ley 675 de 2001; en todo caso, el Consejo debe diligenciar su formalización contractual sea mediante contrato laboral o de prestación de servicios una vez hecha la designación.

**b) Remoción del Administrador:**

En cuanto a la **destitución o remoción** del administrador, la Ley 675 de 2001, igualmente determina que corresponde al mismo órgano que tiene la facultad de nombrarlo. Así, en una propiedad horizontal con Consejo de Administración, es el Consejo quien puede remover libremente al administrador de su cargo.

Esto significa, que no se requiere esperar a una asamblea de copropietarios para tomar la decisión, por lo cual el Consejo puede en cualquier momento del período, decidir la terminación anticipada del administrador si así conviene a los intereses de la copropiedad.

<sup>3</sup> Conforme al parágrafo del artículo 38 y 50 de la ley 675 de 2001.

<sup>4</sup> Según el artículo 50 de la ley 675 de 2001

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202507-00060301
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ASUNTOS LEGALES Código TRD:9400	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9400.27 /

Sobre el punto en derecho en alusión, la Ley 675 de 2001, en su artículo 38 numeral 1 determina expresamente "*remover libremente al administrador*", es decir, sin necesidad de justa causa legal, lo que implica al Consejo en principio cierta discrecionalidad para cambiar de administrador si existen razones de conveniencia, ineficiencia, incumplimiento de obligaciones entre otras.

Conforme a lo precedente, se indica consecutivamente que el procedimiento típico para la remoción, comienza con la convocatoria de una reunión del Consejo ordinaria o extraordinaria, en la que se incluya en el orden del día la evaluación de la gestión del administrador y la posible terminación de su contrato; allí, previa deliberación, el Consejo puede aprobar por mayoría de votos la remoción. Es recomendable que dicha decisión quede plasmada en un acta de Consejo con las razones que la motivan, y notificar formalmente al administrador de la terminación de sus funciones.

Posteriormente, el Consejo procedería a nombrar un nuevo administrador (o encargado provisional) siguiendo el mismo proceso de selección antes descrito. Todo cambio de administrador debe ser informado a la comunidad de copropietarios, y registrado, especialmente su actualización como representante legal en el "Invisbu" acorde a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

Por último, la asamblea de propietarios conserva indirectamente cierto control, de manera que si los copropietarios no están conformes con la actuación del Consejo por ejemplo, porque no remueve a un mal administrador, o lo remueve sin justificación, pueden en asamblea remover o reelegir a los miembros del propio Consejo – ya que la asamblea es quien elige a los consejeros – y así reconducir las decisiones administrativas.

Sin embargo, la asamblea *no puede soslayar* al Consejo para tomar directamente la decisión sobre el administrador en los casos donde la ley exige que sea el Consejo quien lo haga. En síntesis, en propiedades horizontales comerciales el Consejo de Administración tiene la potestad primaria sobre el ciclo de vida del administrador: desde su selección y contratación, pasando por su seguimiento y evaluación, hasta su remoción y reemplazo, todo ello en cumplimiento de la Ley 675 y del reglamento de la copropiedad.

Teniendo claro todo lo anterior, respecto al procedimiento de remoción, se infiere y requiere, cumplir las formalidades propias de las decisiones asamblearias, tales como convocatoria válida, quórum y mayorías de acuerdo con la ley. La remoción del administrador no exige una causal específica ni indemnización interna por ser de libre nombramiento y remoción, pero debe aprobarse con la mayoría simple de votos de los copropietarios presentes salvo que el reglamento exija una mayoría calificada.

Una remoción decidida sin respetar estas reglas, puede ser declarada nula mediante la acción de impugnación de actas dentro del término legal, esto es dentro de los 2 meses siguientes contados desde la aprobación del acta<sup>5</sup>, vencido ese plazo sin acción, la decisión queda firme.

Aunado a lo expuesto, frente a las consecuencias y límites de la remoción, en el plano interno, el administrador removido pierde inmediatamente su investidura y debe hacer entrega formal de su cargo como lo es, activos, documentaciones, informes, entre otros al nuevo administrador o al consejo, so pena de incurrir en responsabilidad por incumplimiento de sus deberes.

<sup>5</sup> Según el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012.

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202507-00060301
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ASUNTOS LEGALES Código TRD:9400	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9400.27 /

Cabe destacar que, además de las obligaciones legales y estatutarias, la relación contractual entre la copropiedad y el administrador puede estar influida inherentemente por el tipo de contrato celebrado. Si bien el régimen de libre remoción permite cierta flexibilidad, existen circunstancias en que los términos contractuales particulares cobran relevancia, sobre todo si el acuerdo establece condiciones específicas para la terminación, plazos definidos, o sanciones en caso de incumplimiento. En estos escenarios, resulta fundamental revisar cuidadosamente el contrato antes de adoptar cualquier decisión sobre la remoción, para evitar contingencias legales o económicas que puedan afectar a la copropiedad.

Asimismo, conviene subrayar la importancia de documentar de manera clara y detallada las razones y el procedimiento de remoción, así como las comunicaciones cursadas entre el Consejo y el administrador. Esto no solo respalda la transparencia ante la comunidad de copropietarios, sino que también constituye un soporte esencial en caso de eventuales reclamaciones judiciales o administrativas.

Finalmente, en el plano laboral y contractual, la condición "libre remoción" del administrador, no significa que su desvinculación carezca de efectos jurídicos adicionales; si el administrador tiene un contrato de trabajo, su despido -así sea decidido válidamente por la asamblea o consejo- lo obliga al pago de las prestaciones de ley y eventualmente una indemnización por despido sin justa causa; de ahí la importancia de justificar de manera motivada en el acta respectiva, las razones y causas que dan lugar a la decisión del órgano de la administración.

Por otro lado, si la relación con el administrador es de carácter civil o comercial (por prestación de servicios o mandato), la copropiedad podría incurrir en responsabilidades por incumplimiento contractual si lo remueve antes de lo pactado sin que el contrato lo permita, debiendo pagar eventualmente las penalidades o compensaciones acordadas. No obstante, se puede mitigar este riesgo pactando contratos de administración a término fijo (usualmente un año) o con cláusulas de terminación unilateral, en armonía con el carácter anual renovable del cargo.

#### **c) Frente a las responsabilidades del administrador**

La Ley 675 de 2001, en lo atinente a la responsabilidad del administrador, estableció en el inciso 2° del artículo 50 lo siguiente:

*"Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal".*

Norma de la cual se logra determinar que existe responsabilidad del administrador por su actuar y sobre quienes puede recaer; sin embargo no es claro que tipos y mecanismos existen para el resarcimiento de los perjuicios o la imposición de sanciones, por lo que se hace necesario hacer la revisión del marco jurídico colombiano para determinar cuáles son los tipos de responsabilidad en los que se pueden ver inmersos los administradores de propiedad horizontal, así como cuáles son los mecanismos que se cuentan para acudir ante la autoridad competente.

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202507-00060301
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ASUNTOS LEGALES Código TRD:9400	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9400.27 /

## 1. Responsabilidad Civil

En cuanto a lo que respecta a la responsabilidad civil, cabe tomar como referente uno de los conceptos traídos por la doctrina como lo es que:

*"La responsabilidad civil engloba todos los comportamientos ilícitos que por generar daño a terceros hace recaer en cabeza de quien lo causó, la obligación de indemnizar. Podemos decir entonces que la responsabilidad civil es la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños, producidos a terceros. Como se ha dicho, ese comportamiento ilícito consiste en el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, el incumplimiento de las obligaciones legales o cuasicontractuales, el delito el cuasidelito, o la violación al deber general de prudencia"<sup>6</sup>.*

Teniendo en cuenta lo mencionado, este tipo de responsabilidad se encuentra dividida en aquella que emerge del incumplimiento o cumplimiento deficiente de las obligaciones contractuales, la llamada responsabilidad civil contractual que se trata a partir del artículo 1602 Código Civil, y aquella que emerge de los delitos o las culpas, la denominada responsabilidad civil extracontractual traída por el artículo 2341 y siguientes del Código Civil, las cuales se tratarán a continuación:

### 1.1. Responsabilidad Civil Contractual

La responsabilidad civil contractual nace del incumplimiento de un contrato. De esta forma, se concibe como una obligación no originada en el contrato sino como una nueva obligación a partir del incumplimiento de lo que las partes han estipulado de manera libre.

Ahora bien, en lo que respecta a la vinculación del administrador de la propiedad horizontal para la prestación de sus servicios a la copropiedad, el parágrafo 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 dispone que *"para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general"*, lo cual lleva inequívocamente a aseverar que existe una relación contractual de éste para con la persona jurídica constituida en propiedad horizontal.

De conformidad con lo enunciado, es dable afirmar que como la responsabilidad civil contractual emerge a partir del incumplimiento total, parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones derivadas de un contrato, es perfectamente viable e indiscutible que a los administradores de una propiedad horizontal se les pueda endilgar este tipo de responsabilidad con la finalidad de que repare los perjuicios ocasionados con su proceder.

### 1.2. Responsabilidad Civil Extracontractual

La responsabilidad civil extracontractual nace sin la existencia previa de un vínculo entre el causante del daño y la víctima. Su existencia se define a partir del daño, el nexo de causalidad y la culpa.

En este tipo de responsabilidad se debe prestar especial atención a la responsabilidad extracontractual de las personas jurídicas, ya que toda persona (natural o jurídica) es responsable de indemnizar el daño de quienes estén bajo su cuidado (art.2347 del Código Civil), es decir, que estén actuando bajo la dependencia de quien los contrató o en ocasión a las funciones que se le han encomendado, que para el efecto sería la persona jurídica constitutiva de la propiedad horizontal.

<sup>6</sup> TAMAYO, J. (2011). Tratado de responsabilidad Civil. Tomo I. Bogotá, D.C.: Legis. Pág. 8.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA JURÍDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202507-00060301
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ASUNTOS LEGALES Código TRD:9400	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9400.27 /

Sin embargo, la copropiedad podrá solicitar la indemnización de los perjuicios que hubiere pagado a quien los ocasionó y esté bajo su dependencia (art. 2349 del Código Civil), como lo es el administrador.

Es así que, respecto a la responsabilidad extracontractual, si bien la copropiedad es responsable por los daños de sus dependientes (administrador), en caso de pagar los perjuicios puede ser indemnizada por el administrador, si éste ha actuado por fuera de sus funciones o independientemente a lo que le ha sido encargado.

### 1.3. Mecanismos para el resarcimiento de perjuicios

La acción indemnizatoria que debe iniciarse contra el administrador, en virtud de su responsabilidad contractual o extracontractual, es a través de un proceso verbal, en virtud de que se utiliza para "todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial", de conformidad con lo dispuesto por el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso.

Aunado a lo mencionado, cabe señalar que para dar trámite al referido proceso existe un requisito de procedibilidad como lo es la conciliación extrajudicial en derecho, la cual deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil, conforme a lo regulado en el artículo 68 de la ley 2220 de 2022.

Es así, que cuando sobre el administrador de la propiedad horizontal recae responsabilidad civil contractual o extracontractual, los afectados pueden acudir ante la jurisdicción ordinaria civil a través de un proceso verbal, dando cumplimiento previo al requisito de procedibilidad de la conciliación.

Así mismo, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente esto es ante el Juez Civil Municipal, mediante el proceso verbal sumario en única instancia, conforme a lo establecido en el artículo 390 y subsiguientes del Código General del Proceso.

#### d) Del caso concreto

Teniendo en cuenta los antecedentes del caso planteado y en observancia de lo anteriormente descrito, se concluye y recomienda al Director Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público lo siguiente:

- La vinculación del administrador Luis Rodrigo Rueda Moreno a la Propiedad Horizontal, están regidos por las estipulaciones del reglamento de copropiedad siendo, el régimen de contratación sujeto a las disposiciones normativas del Derecho Privado y no por la ley 80 de 1993; de manera que los conflictos derivados del mismos son los aplicables a la Jurisdicción Ordinaria Laboral del Código Sustantivo del Trabajo, según sea el caso (prestación de servicios o contrato verbal).
- El Director Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, según resolución 0357 de 2003, cuenta con facultades delegadas para ostentar la calidad de presidir la asamblea general y el consejo de administración, atendiendo que el municipio posee el 100% de coeficiente de las unidades de propiedad.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA JURÍDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202507-00060301
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ASUNTOS LEGALES Código TRD:9400	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9400.27 /

- Conforme se indica en el punto 10 del oficio bajo consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685, el día 9 de abril de 2024, se ratificó el vínculo contractual del administrador Luis Rodrigo Rueda Moreno por el término de un año.
- Si bien es cierto se infiere de los artículos 38 y 50 de la Ley 675 de 2001, la potestad discrecional del Consejo de Administración para cesar el vínculo contractual del administrador, si en efecto su desvinculación se realiza antes de la vigencia del término pactado, se recomienda a efectos de prever futuros litigios de carácter laboral, motivar la decisión, atendiendo las razones de conveniencia, ineficiencia, incumplimiento de obligaciones, metas o faltas disciplinarias.
- Los mecanismos que cuenta el Centro Comercial Feghali Ph (Hoy Centro Comercial Nuevo San Mateo Ph) frente a los incumplimientos contractuales derivados de la actuación del administrador Luis Rodrigo Rueda Moreno, se surten bajo el procedimiento verbal sumario acorde a lo establecido en el artículo 17 del C.G.P., cuya competencia radica en la jurisdicción ordinaria ante el Juez Civil Municipal de Bucaramanga atendiendo el domicilio de la propiedad horizontal.

El presente concepto, se expide con alcance a lo establecido en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, y las respuestas a las inquietudes se circunscriben dentro del ámbito general y legal que regula la materia consultada<sup>7</sup> sin que con ellas, se pretenda absolver situaciones particulares por parte del Departamento Administrativo del Espacio Público como oficina consultante; lo anterior acorde al ámbito de competencias y funciones de la Secretaría Jurídica, determinadas en los Decretos 068 de 2018 y Decreto 331 de 2020 como oficina encargada de estudiar, analizar y conceptuar bajo una perspectiva de unidad de criterio jurídico, sobre la aplicación de normas y la expedición de los actos administrativos que competan a las diferentes dependencias de la administración municipal.

Atentamente,



PAOLA ANDREA MATEUS PACHÓN  
Secretaría Jurídica  
Municipio de Bucaramanga

Revisó: Andrés Alfonso Mariño Mesa – Subsecretario Jurídico *AM*  
Proyectó: Pedro José Quintan Pradilla – CPS Secretaría Jurídica. *ro*

<sup>7</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera Radicación Núm: 11001 0324 000 2007 00050 01. Bogotá, D.C., 22 de abril de 2010 Consejero Ponente: Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta: "Como todo concepto jurídico no obligatorio jurídicamente, se trata de una opinión, apreciación o juicio, que por lo mismo se expresa en términos de conclusiones, sin efecto jurídico directo sobre la materia de que trata, que sirve como simple elemento de información o criterio de orientación, en este caso, para la consultante, sobre las cuestiones planteadas por ella. De allí que las autoridades a quienes les corresponda aplicar las normas objeto de dicho concepto, no están sometidas a lo que en él se concluye o se opina, de modo que pueden o no acogerlo, sin que el apartarse del mismo genere consecuencia alguna en su contra, aspecto éste en que justamente se diferencia la circular de servicio con el simple concepto jurídico a que da lugar el artículo 25 del C.C.A., pues la circular de servicio obliga a sus destinatarios, so pena de incurrir en falta disciplinaria o administrativa. La circular de servicio es norma superior de los actos y conductas de sus destinatarios en el ejercicio de sus funciones relacionadas con los asuntos de que ella trata, mientras que el referido concepto jurídico no tiene ese carácter de ninguno modo para persona alguna" (Subrayas y negrilla fuera de texto).





ALCALDÍA DE  
BUCARAMANGA

DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /	

Bucaramanga, mayo 13 de 2025

Doctora

**PAOLA ANDREA MATEUS PACHON**

Secretaria Jurídica

Alcaldía de Bucaramanga

E. S. D.

**Asunto:** CONCEPTO JURIDICO SOBRE LAS ACCIONES A SEGUIR RESPECTO A LA RELACIÓN CONTRACTUAL DEL ADMINISTRADOR DEL CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH.

Cordial saludo,

De manera atenta y respetuosa, en calidad de Director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, en cumplimiento de las funciones propias de esta dependencia, como es la correcta administración de los bienes inmuebles de propiedad del municipio, solicito de manera respetuosa se me proporcione un concepto jurídico sobre las acciones a seguir respecto a la situación contractual del administrador del CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH., teniendo en cuenta los hechos que han rodeado la ejecución del cargo del administrador desde que ingrese a desempeñar mis funciones como Director del DADEP, como seguidamente lo expongo:

1. Mediante Decreto Municipal N° 0021 del 09 de enero del año 2025 fui nombrado por el señor Alcalde Municipal como Director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.
2. El día 13 del mismo mes y año suscribí el Acta de Posesión N° 0016, fecha a partir del cual comencé a realizar mis funciones como Director del DADEP.
3. Una vez suscrita el acta de posesión, se suscribe acta de entrega del cargo entre el suscrito y la anterior Directora Dra. SANDRA MILENA RODRÍGUEZ DÍAZ, sin que en dicha acta se haya hecho relación alguna sobre la forma de vinculación en que se encontraba el Administrador del Centro Comercial Feghali PH, hoy Centro Comercial Nuevo San Mateo PH y sin que se hubiese hecho relación del archivo donde se pudiera consultar esa información.
4. De acuerdo al manual de funciones que me fuera entregado, la función principal de mi cargo es velar por la correcta administración de los bienes inmuebles de propiedad del municipio y la defensa del espacio público, conforme lo dispuesto en el Acuerdo Municipal N° 035 del 2003, Decreto Municipal N° 012 de 2003 y Decreto Municipal N° 038 del año 2005; así mismo, encuentro

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)



**ALCALDÍA DE  
BUCARAMANGA**

DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /	

que existe

delegación de funciones emanadas del alcalde municipal de la época contenidas en la Resolución Municipal 0357 de 2003 para la representación del Municipio de Bucaramanga, como único propietario de la totalidad de las unidades privadas que conforman los Centros Comerciales Feghali PH, hoy Centro Comercial Nuevo San Mateo PH y Centro Comercial San Bazar PH., quedando facultado para actuar en todos los aspectos relacionados dichas copropiedades, tales como, conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, enajenar, convocar y todas aquellas facultades que se deriven de la representación legal y administrativa contenida en la ley 675 de 2001.

5. En el momento que comienza mi gestión procedo a revisar el estado en que se recibe, entre otros, el Centro Comercial Feghali desde el punto de vista administrativo, estado actual en que se encuentra cada uno de los locales que hacen parte de la copropiedad, situación contractual del administrador, su gestión; así como, la situación financiera, y contable, recaudo de cartera, etc., todo ello en el marco de mis competencias y funciones reseñadas en el Acuerdo Municipal 035 del año 2002, Decreto Municipal del 16 de enero del año 2003 y Decreto 038 del 31 de marzo del año 2005 y, por su puesto, en la delegación de funciones que se otorgaron por la precitada Resolución Municipal 0357 de 2003.

6. Con relación a la situación contractual de quien ejerce el cargo de administrador del Centro Comercial Feghali al momento de asumir la dirección del DADEP, señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO, pude evidenciar, una vez revisada una carpeta física que reposa en los archivos del DADEP, la siguiente información:

a. Que existe un contrato de prestación de servicios profesionales independiente suscrito el día 01 de abril del año 2017 entre el señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO y JULIAN CONSTANTINO CARVAJAL MIRANDA, Director de la época del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP y Representación del Centro Comercial FEGHALI, en el que respecto al objeto, plazo de ejecución, obligaciones del Contratista, se pactó:

*"Primera: Objeto: El contratista en su calidad de ADMINISTRADOR, se obliga para con el CONTRATANTE a ejecutar los servicios y demás actividades propias del servicio contratado como ADMINISTRADOR del CENTRO COMERCIAL FEGHAÑI, PROPIEDAD HORIZONTAL, de acuerdo a la regulación vigente, en especial la Ley 675 de 2001, con el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial y de conformidad con las condiciones y cláusulas adicionales que se estipulan dentro del presente documento"*

*"Segunda: Plazo. El plazo para la ejecución del presente contrato será desde su firma hasta el día en que se lleve a cabo la Asamblea General de Copropietarios del centro comercial administrado del año 2018, contrato el cual podrá prorrogarse por acuerdo expreso entre las partes con antelación a la fecha de su expiración mediante la celebración de documento adicional que deberá constar por escrito."*

En la Cláusula sexta, se pactó:

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)



DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /	

(...)

ñ) *Rendir un Informe de la gestión, acompañado del visto bueno del Revisor Fiscal, así mismo al finalizar el término de su gestión deberá prestar una rendición de cuentas dentro de los ocho días calendarios siguientes a la finalización.*

p) *Dar correcto manejo a los recursos del centro comercial tales como cuentas corrientes, cuentas de ahorro y toda clase de manejo financiero, dicho manejo se hará con firmas conjuntas entre el administrador provisional y el contador del centro comercial, de acuerdo al presupuesto aprobado por la asamblea general ordinaria.*

r) *Suscribir las pólizas que se exijan en el contrato.*

w) *Velar por el buen recaudo de las cuotas de administración y demás dineros que tenga bajo su custodia, de conformidad con el art. 50 de la ley 675 de 2001 demás artículos concordantes.*

En la cláusula NOVENA, se estipulo: terminación: *"b) En forma unilateral de manera inmediata por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por cualquiera de ellas...En todo caso las partes pactan de mutuo acuerdo que el presente contrato podrá darse por terminado unilateralmente por la parte interesada en hacerlo, sin lugar a indemnizaciones de ningún tipo por ello, con el simple aviso que se le entregue a la otra con treinta (30) días de antelación a la fecha a la fecha en que se hará efectiva la misma..."*

Así mismo, en la cláusula decimoquinta se obligó a constituir un seguro de administradores a favor del Centro Comercial, con una cobertura del 10% del valor del presupuesto aprobado ara el año 2017, con una duración de 15 meses para proteger el patrimonio de la propiedad horizontal frente aquellos perjuicios que se llegaren a ocasionar a terceros como consecuencia de actos negligentes, imprudentes o de omisión realizados por el administrador y una póliza de manejo global comercial con una cobertura del 10% del valor del presupuesto aprobado ara el año 2017, con una duración de 15 meses para proteger los dineros de la copropiedad frente a eventuales fraudes que pudieran suceder.

b. Que existe un contrato de prestación de servicios profesionales independiente suscrito el día 01 de marzo del año 2018 entre el señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO y JULIAN CONSTANTINO CARVAJAL MIRANDA, Director de la época del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP y Representación del Centro Comercial FEGHALI, en el que respecto al objeto, plazo de ejecución, obligaciones del Contratista, se pactó:

*"Primera: Objeto: El contratista en su calidad de ADMINISTRADOR, se obliga para con el CONTRATANTE a ejecutar los servicios y demás actividades propias del servicio contratado como ADMINISTRADOR del*

DEPENDENCIA: SECRETARÍA ADMINISTRATIVA	No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /

*CENTRO COMERCIAL FEGHAÑI, PROPIEDAD HORIZONTAL, de acuerdo a la regulación vigente, en especial la Ley 675 de 2001, con el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial y de conformidad con las condiciones y cláusulas adicionales que se estipulan dentro del presente documento."*

*"Segunda: Plazo. El plazo para la ejecución del presente contrato será desde su firma hasta el día en que se lleve a cabo la Asamblea General de Copropietarios del centro comercial administrado del año 2019, contrato el cual podrá prorrogarse por acuerdo expreso entre las partes con antelación a la fecha de su expiración mediante la celebración de documento adicional que deberá constar por escrito."*

*"Tercera: Valor. El valor del contrato será por la suma mensual de DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$2.573.000) M/CTE. EL CONTRATISTA asumirá los descuentos que por ley tributaria vigente debe asumir".*

En la Cláusula sexta, se pactó:

(...)

*n) Rendir un Informe de la gestión, acompañado del visto bueno del Revisor Fiscal, así mismo al finalizar el término de su gestión deberá prestar una rendición de cuentas dentro de los ocho días calendarios siguientes a la finalización.*

*p) Dar correcto manejo a los recursos del centro comercial tales como cuentas corrientes, cuentas de ahorro y toda clase de manejo financiero, dicho manejo se hará con firmas conjuntas entre el administrador provisional y el contador del centro comercial, de acuerdo al presupuesto aprobado por la asamblea general ordinaria.*

*r) Suscribir las pólizas que se exijan en el contrato.*

*w) Velar por el buen recaudo de las cuotas de administración y demás dineros que tenga bajo su custodia, de conformidad con el art. 50 de la ley 675 de 2001 demás artículos concordantes.*

En la cláusula NOVENA, se estipuló: terminación: *"b) En forma unilateral de manera inmediata por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por cualquiera de ellas...En todo caso las partes pactan de mutuo acuerdo que el presente contrato podrá darse por terminado unilateralmente por la parte interesada en hacerlo, sin lugar a indemnizaciones de ningún tipo por ello, con el simple aviso que se le entregue a la otra con treinta (30) días de antelación a la fecha a la fecha en que se hará efectiva la misma..."*

Así mismo, en la cláusula décimo quinta se obligó a constituir un seguro de administradores a favor del Centro Comercial, con una cobertura del 10% del valor del presupuesto aprobado para el año 2017, con una duración de 15 meses para proteger el patrimonio de la propiedad horizontal frente



ALCALDÍA DE  
BUCARAMANGA

DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA	No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /

aquellos perjuicios que se llegaren a ocasionar a terceros como consecuencia de actos negligentes, imprudentes o de omisión realizados por el administrador y una póliza de manejo global comercial con una cobertura del 10% del valor del presupuesto aprobado para el año 2017, con una duración de 15 meses para proteger los dineros de la copropiedad frente a eventuales fraudes que pudieran suceder

No se encontró contrato alguno, con posterioridad al año 2018 en los archivos físicos del DADEP.

7. Sin embargo, al hacer una revisión exhaustiva al correo institucional del DADEP ([dadep@bucaramanga.gov.co](mailto:dadep@bucaramanga.gov.co)) de los años 2024 y 2025, lo cual aconteció el 26 de marzo de 2025, se encontró una comunicación del 02 de noviembre de 2024 10:40 AM, emitida por el señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO desde el correo [centrocomercialfeghali@gmail.com](mailto:centrocomercialfeghali@gmail.com), en la cual anexa el contrato de prestación de servicios profesionales independiente suscrito el día 22 de febrero del año 2019 entre el señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO y JULIAN CONSTANTINO CARVAJAL MIRANDA, Director de la época del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP y Representación del Centro Comercial FEGHALI, con el mismo objeto del contrato suscrito en el año 2018.

En este contrato se estipulo:

*"Primera: Objeto. EL CONTRATISTA en su calidad de ADMINISTRADOR, se obliga para con EL CONTRATANTE a ejecutar los servicios y demás actividades propias del servicio contratado como ADMINISTRADOR del CENTRO COMERCIAL FEGHALI, PROPIEDAD HORIZONTAL, de acuerdo a la regulación vigente, en especial la Ley 675 de 2001, con el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial y de conformidad con las condiciones y cláusulas adicionales que se estipulan dentro del presente documento".*

*"Segunda: Plazo. El plazo para la ejecución del presente contrato será desde su firma hasta el día en que se lleve a cabo la Asamblea General de Copropietarios del centro comercial administrado del año 2020, contrato el cual podrá prorrogarse por acuerdo expreso entre las partes con antelación a la fecha de su expiración mediante la celebración de documento adicional que deberá constar por escrito."*

*Tercera: Valor. El valor del contrato será por la suma mensual de DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS (\$2.727.380) M/CTE por concepto de honorarios. EL CONTRATISTA asumirá los descuentos que por ley tributaria vigente deba asumir".*

Aquí también quedaron reseñadas las mismas obligaciones del contratista y las causales de terminación del contrato, contempladas en el contrato suscrito en el año 2018.

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)

DEPENDENCIA: SECRETARÍA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /	

El suscrito tuvo conocimiento sobre este contrato hasta el día miércoles 26 de marzo del año en curso a las 10:57 AM, por remisión que hiciera el mismo señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO desde el correo de la administración de Feghali ([centrocomercialfeghali@gmail.com](mailto:centrocomercialfeghali@gmail.com)) al correo [sm.blancos@bucaramanga.gov.co](mailto:sm.blancos@bucaramanga.gov.co), de la profesional contratista SANDRA MILENA BLANCO, quien a su vez lo remitió de manera física a través de la abogada Dra. María Fernanda Herrera, también profesional contratista.

8. Posterior al año 2020, no se encontró dentro de la carpetas que conforman los archivos del DADEP información de contratos de prestación de servicios suscritos por el señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO.

9. En efecto, se procedió a realizar una búsqueda en los archivos del DADEP de las Actas de Asamblea General de copropietarias y Actas de Consejo de Administración celebradas por el Centro Comercial Feghali, desde el año 2017 al año 2024, para efectos de obtener información sobre la designación o remoción del administrador y su contratación, encontrándose únicamente copia de las actas de asamblea de los años 2017 y 2018.

En tales actas se encontró la siguiente información:

- a. ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DEL AÑO 2017: Se celebró el día 28 de marzo de 2017 8:00 AM, encontrando que en Proposiciones y Varios se adoptó por unanimidad, el nombramiento como administrador del CC FEGHALI al señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO. Así mismo, existe la minuta del contrato celebrado entre este con el entonces director del DADEP, JULIAN CONSTANTINO CARVAJAL MIRANDA de fecha 01 de abril de 2017.
- b. ACTA DE REUNION llevada a cabo el día 28 de febrero del año 2018 5:00 PM, por los señores Julián Cristancho Carvajal, Jennifer Montes García y Elkin Arenas Giraldo, todos del DADEP, en la cual desarrollaron el orden del día de la Asamblea General ordinaria del Centro Comercial y dentro del mismo no se contempló lo referente a la designación y remoción del administrador y su forma de contratación.
- c. ACTA No. 001 DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL AÑO 2018: Celebrada el día 28 de febrero de 2018 5:PM., en la que participaron Julián Cristancho Carvajal, Jennifer Montes García Y Elkin Arenas Giraldo, por el DADEP y, por el Centro Comercial Feghali: Luis Rodrigo Rueda Moreno, Administrador, Jazmín Hernández Ferreira, Contadora, Armando Carvajal, Revisor fiscal y Marili Duarte Dueñas, Auxiliar Administrativa encontrando que en desarrollo de la asamblea, exactamente en el **punto 9.- del orden del día: ELECCION DEL ADMINISTRADOR:** la asamblea adoptó por unanimidad el nombramiento como administrador del CC FEGHALI al señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO. Así mismo, existe la minuta del contrato celebrado entre este con el entonces director del DADEP, Julián Constantino Carvajal Miranda con fecha 01 de marzo de 2018.



DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800		SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /

d. Copia de la Resolución 0357 del año 2003 emanada del despacho del alcalde por medio del cual delega Funciones al Director del DADEP la representación del Municipio respecto a los Centros Comerciales Feghali PH y San Bazar PH.

10. Posterior al año 2018, no se encontró dentro de la carpetas que conforman los archivos del DADEP, información sobre las asambleas general ordinarias y extraordinarias de copropietarios, ni actas de reunión de consejo de administración de los años 2019 a 2023.

Tan solo se encontró el Acta de Asamblea General Ordinaria del año 2024, celebrada el día 09 de abril, en la cual, en el punto 11. Quedo reseñada la designación como administrador al señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO y la aceptación de éste, así

#### **"11. ELECCIÓN ADMINISTRADOR.**

*"La Dra. Sandra Milena Rodríguez Díaz, directora del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP RATIFICA al Señor Luis Rodrigo Rueda Moreno para que continúe en el cargo de Administrador del Centro Comercial Feghali P.H. para la vigencia de abril del año 2024 a abril del año 2025. El Sr. Luis Rodrigo Rueda Moreno, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.275.248 expedida en la ciudad de Bucaramanga, expresa en forma clara y objetiva acepta el nombramiento para continuar con el cargo de administrador".*

11. Revisado la información contable y financiera de la copropiedad del año 2024 pude evidenciar con preocupación que existen deudas con la empresa de vigilancia, aseo de baños y aseo de áreas comunes por tres meses (enero, febrero y marzo de 2025); además, arrendamiento de zonas comunes de la copropiedad sin que haya mediado autorización de la Asamblea de Copropietarios, y sin que el Reglamento de Copropiedad Vigente para la época de suscripción lo contemple y, lo más grave, sin que haya efectuado una contabilización de esos recursos en la contabilidad de la copropiedad, entre otras situaciones.

12. Que ante ciertas actuaciones, que a simple vista ponen en entredicho una diáfana administración de la copropiedad del CC FEGHALI PH, Hoy NUEVO SAN MATEO PH, lo cual es materia de investigación interna y, en un acto de discrecionalidad que me asiste para dar por terminado contratos como el de la naturaleza del administrador, el día 05 de febrero del año 2025, le notifique al señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO la terminación del contrato de prestación de servicios del 01 de marzo de 2018, a partir del 31 de marzo del año 2025, con la creencia que el precitado contrato era el último que se había firmado y, que desde esa fecha, se había renovado tácitamente por las partes hasta la fecha (no hay en archivos del DADEP más información contractual) con la aquiescencia del señor LUIS RODRIGO, según la aceptación de su designación ratificada en la Asamblea General Ordinaria de propietarios adelantada el 09 de abril de 2024. Se

DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /	

precisa lo expuesto anteriormente, que hasta ese momento el suscrito no conocía del contrato civil para prestación de servicios profesionales independientes, firmado con LUIS RODRIGO RUEDA MORENO en el año 2019.

13. En cumplimiento de mis funciones de administrar los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Bucaramanga y la elaboración del inventario general del patrimonio inmobiliario municipal, las cuales están establecidas en el Acuerdo Municipal 035 de 2002, arts. 3º, 6º literal a), art. 7º del Decreto 038 de 2005 y conforme a la delegación de funciones que me fueran dadas en la Resolución Municipal 0357 de 2003, **procedí** a solicitar al administrador actual del Centro Comercial Feghali PH, el cual el municipio es propietario de la totalidad de los locales, representando el 100 % de los coeficientes, para que se convocara la Asamblea General de Copropietarios para el día 26 de marzo de 2025 a las 8:00 am en las instalaciones del DADEP, en cumplimiento a lo dispuesto en la ley 675 de 2001.

14. En la fecha y hora programada para adelantar la asamblea ordinaria de copropietarios, se dio trámite a la misma y, al momento de abordar el ítem del orden del día denominado PROPOSICIONES Y VARIOS el administrador LUIS RODRIGO RUEDA MORENO tomó la palabra y **manifestó que no aceptaba la terminación del contrato efectuada por el suscrito en la comunicación del 05 de febrero de 2025** y, por tanto, seguía ejecutando sus labores como administrador, porque en dicho escrito se había reseñado un contrato escrito del año 2018 cuando existía otro contrato suscrito el año 2019, el cual había sido suscrito por ratificación de la asamblea ordinaria general de copropietarios de ese año hasta cuando decidiera nuevamente la asamblea del año 2020; así mismo, manifestó que desde ese contrato no se había firmado otro, por lo que se encontraba ejerciendo la administración por la designación que hiciera las asambleas de los siguientes años y, que el contrato se volvió verbal.

15. En vista de lo anterior, respecto de la no aceptación (quedando sin efecto la solicitud) y con fundamento en la delegación de funciones que me otorgó el Alcalde Municipal de la época al Director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP por Resolución 0357 del 19 de agosto del año 2003, el día 26 de marzo de 2023 convoque a una asamblea general extraordinaria de propietarios para el día **veintiocho (28) de marzo del año 2025 a las ocho de la mañana (08:00 am)** en las Oficinas del DADEP, con el fin de tratar el siguiente y único punto del orden del día: "REMOVER EL ACTUAL ADMINISTRADOR Y DESIGNAR EL NUEVO ADMINISTRADOR DEL CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH Y FIJAR SU REMUNERACION".

16. El día 27 de marzo de 2015, vía electrónica, recibí un correo electrónico remitido por LUIS RODRIGO RUEDA MORENO en el cual hizo diferentes manifestaciones para justificar la negativa a comparecer a dicha asamblea, las cuales se resumen así:



ALCALDÍA DE  
BUCARAMANGA

DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800		SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /

- "Que es la alcaldía quien no solo representa la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, sino el 100% de ellos, que ella es la que se encuentra facultada para solicitar la convocatoria; el inconveniente radica en que la representación legal de la Alcaldía de Bucaramanga no descansa en la cabeza del Director del Departamento Administrativo del Espacio Público – DADEP, por lo que carece de facultades para citar como Director de una dependencia de la alcaldía municipal... Que al terminarse la sesión de la asamblea el día 26 de marzo de 2025, Usted como presidente, le dio cierre, a la hora 10:56 a.m. lo que señala el fin de la asamblea sin la posibilidad de aplazarla o prorrogarla para otro día.

De otra parte, si bien es cierto que la asamblea extraordinaria se reúne para atender necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad, el procedimiento se ciñe a la ritualidad propia de citación de las asambleas ordinarias y fijada dentro de términos razonables, por cuanto requiere informe de cartera a la fecha y como consecuencia el reporte de la contadora, a quien no le puedo informar a las 08:00 de la mañana del día de hoy, que para hoy mismo se requiere el estado de la cartera actualizado para poder realizar la convocatoria, porque además no presta sus servicios con exclusividad a la copropiedad.

Afirmaciones del señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO que son totalmente infundadas pues estoy plenamente facultado en virtud de la precitada Resolución Municipal 0357 de 2003 para convocar a reuniones extraordinarias; además, la ley no tiene previsto un término de antelación para convocar las asambleas extraordinarias como si lo tiene respecto de las ordinarias.

De otra parte para desarrollar el orden del día para la cual se convocó la asamblea extraordinaria de copropietarios: "REMOVER EL ACTUAL ADMINISTRADOR Y DESIGNAR EL NUEVO ADMINISTRADOR DEL CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH Y FIJAR SU REMUNERACION", no se requiere la presencia de la contadora ni se requiere el estado de la cartera actualizado.

Así mismo indicó:

- Así mismo le pongo de presente que el único punto señalado como orden del día, no puede llevarse a cabo, por cuanto jurídicamente es inviable REMOVER al actual administrador, sin haber subsanado previamente la irregularidad en la contratación del suscrito y que se le informó durante el desarrollo de la asamblea general de copropietarios del día de ayer, miércoles 26 de marzo, a punto de proposiciones y varios.

Sobre esta afirmación no le asistía razón al señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO, pues la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria o el Consejo de Administración de la copropiedad a través de su presidente, en este caso el Director del DADEP, puede en cualquier momento dar por terminado de manera unilateral el contrato de prestación de servicios que se haya suscrito de manera verbal o escrito, cuando existan serias inconsistencia que ponen en entredicho una administración transparente, conforme lo dispone el reglamento de propiedad y la ley 675 de 2001.

www.bucaramanga.gov.co

DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /	

17. El día 28 de marzo de 2025 a las 08:AM, fecha y hora prevista para llevar a cabo ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL FEGHALI (ahora Nuevo San Mateo) – PH, según convocatoria realizada el día 26 del mismo mes y año, se instala la asamblea extraordinaria y al momento de abordar la APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA pongo en conocimiento sobre la comunicación que remitió el día 27 de marzo LUIS RODRIGO RUEDA MORENO en la cual dispone "IMPOSIBILIDAD PARA CONVOCAR A ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL CENTRO COMERCIAL FEGHALI PARA LA FECHA 28 DE MARZO DE 2025", así mismo, expreso que lo expuesto en dicha comunicación no constituye una justa causa o motivo para ausentarse de la asamblea, pues bien pudo haberlo expresado en la misma,=== que el administrador no puede ignorar una convocatoria legítima hecha por copropietarios con más del 20% de coeficientes de propiedad, por lo que, la asamblea extraordinaria aquí convocada puede llevarse a cabo sin su presencia, por cuanto la ley no exige que el administrador esté presente para que la reunión sea válida, siempre que se cumplan los requisitos de convocatoria, quórum y votación, como aquí acontece.

No obstante lo anterior, procedía a suspender la realización de esta asamblea extraordinaria y se posterga para el día 31 de Marzo de 2025 a las once y treinta de la mañana (11:30 a.m.), en la cual se continuará con el desarrollo del orden del día, precisando, que en el evento que no se llegue a exhibir interés o participación del administrador a esta Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios, se procederá a desarrollarla, dado que, como se indicó anteriormente, la ley no exige que el administrador esté presente para que la reunión sea válida..

18. El día 31 de Marzo de 2025 a las once y treinta de la mañana (11:30 a.m.) se llevó a cabo la asamblea extraordinaria de copropietarios en la cual se adoptó por unanimidad únicamente la decisión de Remoción del actual administrador, reiterando la terminación del vínculo contractual del señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO, que le había notificado mediante escrito con consecutivo No. 2-S-DADEP-202502-00004717 del 05 de febrero del año 2025, dejando la tarea de adoptar la decisión de nombrar al nuevo administrador a la Junta Administradora, antes (Junta General de Administración Art. 25 Literal b) del Reglamento de propiedad, hoy, Consejo de Administración conforme lo establece el art. 50, en concordancia con el art. 53 de Ley 675 de 2001), para lo cual se ordenó que debía reunirse a más tardar a primera hora del martes 08 de abril de 2025. Esto se aprobó por unanimidad.

A esta reunión tampoco hizo presencia el señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO

19. El día martes 08 de abril de 2025 a las 8:00 am, se llevó a cabo reunión de Consejo de Administración en la cual se designó, previo análisis de su hoja de vida que acredita su idoneidad, a la señora MARIA TERESA CASTELLANOS PINTO, identificada con la cedula de ciudadanía numero N° 28.075.994 de Concepción - Santander, con domicilio en la CALLE 36 No. 21-67 de la



ALCALDÍA DE  
**BUCARAMANGA**

DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /	

ciudad de Bucaramanga, de profesión Contador Pública, especialista en Revisoría Fiscal y Contraloría, designación que fue aprobada por unanimidad; así mismo, se aprobó que la vinculación del administrador es a través de contrato de prestación de servicios elección que fue aprobada por unanimidad, por el Consejo de Administración.

20. La decisión que me llevo a dar por terminada la relación civil contractual con el señor LUIS RODRIGO RUEDA MORENO se fundamenta en las normas anteriormente descritas, Reglamento de Propiedad del centro Comercial Feghali PH, hoy Centro Comercial Nuevo San Mateo PH y la Ley 675 de 2001 (art. 33) que determina de manera clara y precisa que "la naturaleza jurídica de las propiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal es civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. Par. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. Igualmente se aplica el derecho civil y comercial en lo pertinente".

21. El día 25 de abril del año 2025 se radicó ante EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA "INVISBU", la solicitud de inscripción del nuevo administrador para que ejerciera la representación legal de la copropiedad anexando el Acta de Consejo de Administración que realizó la designación y demás documentos exigidos. Dicha entidad expidió el día 25 de abril de la presente anualidad el CERTIFICADO No. 478 DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CENTRO COMERCIAL FEGHALI, por medio del cual se inscribió como Administrador a MARIA TERESA CASTELLANOS PINTO con C.C. / N.I.T.: 28.075.994. Así mismo inscribió como REVISORIA FISCAL a MARTHA LILIANA DUARTE ARCHILA con C.C./T.P: 63.534.356 - 180960-T, de conformidad con el Acta de Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de fecha veintiséis (26) de marzo de dos mil veinticinco (2025).

Teniendo en cuenta lo antes relatado, en especial que no existe contrato de prestación de servicios suscrito entre CC FEGHALI PH con el ADMINISTRADOR saliente y, éste en asamblea general ordinaria de copropietarios adelantada el 26 de marzo de 2025 manifestó que no estaba de acuerdo su desvinculación con fundamento en los contratos del año 2018 y 2019, solicito a ustedes un concepto jurídico en el cual se exponga la posición respecto a las acciones a seguir respecto a la situación contractual y desvinculación del administrador del centro comercial FEGHALI PH y se dé dilucide los siguientes interrogantes.

1. ¿Cuál es el régimen de contratación al que debe sujetarse el CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH, hoy CENTRO COMERCIAL NUEVO SAN MATEO PH?

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)



**ALCALDÍA DE  
BUCARAMANGA**

DEPENDENCIA: SECRETARIA ADMINISTRATIVA		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202505-00036685
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800		SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27 /

2. Teniendo en cuenta la respuesta anterior ¿Qué proceso debe surtir la junta administradora de la copropiedad (hoy Concejo de Administración) de la persona jurídica CENTRO COMERCIAL FEGHALI PH (hoy CENTRO COMERCIAL NUEVO SAN MATEO PH) con el administrador del mismo?

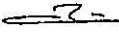
Atentamente,

**JOSE GUILLERMO CARLOS MANOSALVA**

Director

Departamento administrativo de la defensoría del espacio público - DADEP

ANEXO. Copia de toda la documentación que hice referencia y copia del Reglamento de propiedad del Centro Comercial FEGHALI PH, hoy Centro Comercial NUEVO SAN MATEO PH

Proyectó: José Fernando Aldana Quintero – Abogado CPS 822 - 2025. 

[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)