



01 MAR. 2012

Resolución No. 0295

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

### EL SUBSECRETARIO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, 36 literal k) del Decreto Distrital 550 de 2006 y la Resolución 044 del 12 de enero de 2012,

#### CONSIDERANDO

Que el 19 de abril de 2011, mediante la radicación 11-5-0569 el señor EDGAR JOSÉ MARÍN HERNÁNDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 79.602.155 de Bogotá, en su calidad de mandatario<sup>1</sup> de la señora FADISA SANABRIA identificada con cédula de ciudadanía No. 85.827.927 de Bogotá, solicitó ante la Curaduría 5 de la ciudad Licencia de Construcción en las modalidades de ampliación, demolición parcial y ampliación para el predio ubicado en la Calle 39 B No.68 D 24 Sur de esta ciudad (folio 3).

Que el 12 de octubre de 2011, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., otorgó a la señora FADISA SANABRIA la Licencia de Construcción LC 11-5-744 en las modalidades de modificación, ampliación y demolición parcial, para el predio antes referido (folio 233).

Que el 14 de octubre de 2011, el doctor HERNANDO CRUZ MALAGÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.053.862 de Bogotá actuando como apoderado de los señores NESTOR GUERRERO DÍAZ y JOSÉ HENRY TORRES RAMÍREZ, interpuso ante la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, con los argumentos que se esgrimen a continuación (folios 341 a 351 y 369 a 379):

Indicó que revisado el texto de la licencia impugnada, en el acápite de precisiones previas se indicó que *"se concede licencia para la ampliación y modificación del primer piso y modificación de la cubierta sin alterar las demás condiciones volumétricas y arquitectónicas de la gestión anterior (...) Pero no están los requisitos de la gestión para compararlos, si corresponden o no, a la gestión anterior"*, esto es si corresponde a la Resolución 26 de 1974.

<sup>1</sup> Conforme al poder conferido el 19 de abril de 2011 ante la Notaría décima de Bogotá (Folio 112)



Resolución No. 0 2 9 5      0 1 MAR. 2012

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

Aseguró que la radicación de la solicitud de la licencia de construcción se realizó el 19 de abril de 2011, no obstante la señora Fadisa Sanabria inició trabajos el 6 de febrero de 2011 hasta el 6 de mayo, fecha en que fue sellada la obra.

Manifestó que la curadora "*en forma tácita dice*" que el inmueble no está sometido al régimen de propiedad horizontal por cuanto en el folio de matrícula inmobiliaria no se encuentra registrada la escritura pública No. 36 de 27 de enero de 1976, lo cual no es cierto, por cuanto el fundamento de la inexigibilidad de sometimiento a dicho régimen deviene de la determinación de la Corte Constitucional de no imponer a las agrupaciones constituidas hasta el 4 de agosto de 2001 a la ley de propiedad horizontal y por tal razón al predio objeto de licenciamiento le son aplicables en su totalidad las disposiciones de la Ley 182 de 1948.

Señaló que la respuesta suministrada por la Curadora a las observaciones presentadas por la agrupación de vivienda TALAVERA no satisface la problemática planteada por los intervinientes en el trámite toda vez que el curador si tiene competencia para hacer visitas para verificar los datos de la solicitud.

Aseveró que la interpretación del Decreto Nacional 1469 de 2010 deber ser armónica y por lo tanto no basta con tener en consideración los artículos 30, 73 y 74 y precisó que al presente asunto se le debe aplicar el procedimiento para el reconocimiento de la existencia de edificaciones señalado por el título II *ibídem*.

Adujo que la curadora no tuvo en consideración el informe de visita técnica de la Alcaldía que evidencia la realización de obras que perjudican notoriamente a los vecinos colindantes.

Que el 16 de enero de 2012, mediante la Resolución 12-5-0069 la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C. resolvió el recurso de reposición interpuesto, negando las pretensiones del recurrente y concediendo el recurso subsidiario de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (folios 353 a 368). Como fundamento de su decisión la Curadora expresó:

Que la Licencia de Construcción fue expedida con fundamento en las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio objeto de la solicitud, las cuales están contenidas en la Resolución 26 del 30 de abril de 1974 aprobatoria del proyecto general de la agrupación de vivienda TALAVERA.



Resolución No. 0295

01 MAR. 2012

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

En cuanto a la respuesta a observaciones precisó que si bien el señor JOSÉ HENRY TORRES presentó objeciones al trámite de objeciones al trámite de Licencia de construcción, las mismas no se referían a aspectos de carácter urbanístico, estructural, ni jurídico que incidieran o variaran la decisión de la curaduría.

Refiriéndose a la aplicabilidad del trámite de reconocimiento de existencia de edificaciones, la curadora precisó que la aplicabilidad de la analogía que invoca el recurrente es errada, toda vez que la edificación cuenta con las Licencia de Construcción No. 1933 del 31 de agosto de 1976 y 4689 del 12 de diciembre de 1977 expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Que el 24 de enero de 2012, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C. mediante el oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación 1-2012-02995, remitió el expediente 11-5-0569, con el fin de surtir el recurso subsidiario de apelación (folio 391).

Que el 10 de febrero de 2012 a través del memorando No. 3-2012- 01380, la Dirección de Trámites Administrativos le solicitó a la Dirección de Norma Urbana, concepto sobre los aspectos de carácter técnico presentados en el recurso de apelación, solicitud atendida a través del concepto radicado No. 3-2012-01866 del 23 de febrero de 2012.

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a estudiar y decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor Hernando Cruz Malagón en calidad de apoderado<sup>2</sup> de los señores Néstor Guerrero Díaz y José Henry Torres Ramírez contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, expedida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

#### 1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del numeral 2° del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010<sup>3</sup>, vigente para la época de radicación de la solicitud que dio origen a la licencia de construcción recurrida.

<sup>2</sup> De conformidad con los poderes conferidos ante la Notaria 7ª de Bogotá, el 15 de noviembre de 2011 folios (352 y 380).

<sup>3</sup> Artículo 42. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. (...)



0 2 9 5

0 1 MAR. 2012

**Resolución No. \_\_\_\_\_**

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

**2. Oportunidad**

Los señores Néstor Guerrero Díaz y José Henry Torres Ramírez fueron notificados de la Licencia de Construcción 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011 mediante edicto desfijado el 8 de noviembre de 2011 (folios 249 y 250) y la impugnación la presentó personalmente el Doctor Hernando Cruz Malagón ante la Curaduría Urbana 5 de Bogotá el 16 de noviembre de 2011 (folios 79 a 82), por lo que se tiene presentado dentro del término señalado en el artículo 51<sup>4</sup> del Código Contencioso Administrativo.

**3. Requisitos formales**

La interposición del recurso de apelación se ajusta a lo preceptuado en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, se sustentó con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre del recurrente, relacionando las pruebas que se pretenden hacer valer e indicando el nombre y dirección del mismo.

En este orden de ideas, es procedente resolver de fondo el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el recurrente contra la Licencia de Construcción 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011.

**4. Análisis de los argumentos contenidos en el recurso subsidiario de apelación****4.1 Caso concreto**

Corresponde a esta Subsecretaría, establecer si con la expedición de la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011:

1. No se tuvo en cuenta la gestión anterior y si se infringen los lineamientos establecidos por la Resolución 26 del 30 de abril de 1974 *“por la cual se aprueba el proyecto general de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TALAVERA, se establecen sus normas, se concede licencia y se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del*

2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

<sup>4</sup>“Artículo. 51. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo”.



0 2 9 5

0 1 MAR. 2012

**Resolución No. \_\_\_\_\_**

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

*urbanizador responsable* en relación con la volumetría, aspectos constructivos y modificaciones a la vivienda.

2. Si la respuesta suministrada por la Curadora Urbana 5 a las observaciones presentadas por los señores Néstor Guerrero Díaz y José Henry Torres Ramírez se ajusta a las disposiciones del Decreto Nacional 1469 de 2010.
3. Si al trámite de expedición de la licencia de construcción, le es aplicable el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones de que trata el título II del Decreto 1469 anteriormente citado.
4. Si el predio objeto de permiso urbanístico está o no sujeto al régimen de propiedad horizontal.
5. Precisar la competencia del curador urbano para pronunciarse sobre la ejecución de obras sin que medie autorización para tal fin.

**4.2 En relación con la aplicabilidad de la Resolución 26 del 30 de abril de 1974 al predio de la Calle 39 B sur No. 68 D 24.**

El apelante indicó que revisado el texto de la Licencia impugnada, en el acápite de precisiones previas se señaló que *“se concede licencia para la ampliación y modificación del primer piso y modificación de la cubierta sin alterar las demás condiciones volumétricas y arquitectónicas de la gestión anterior (...) Pero no están los requisitos de la gestión para compararlos, si corresponden o no, a la gestión anterior”*, esto es si corresponde a la Resolución 26 de 1974.

La Resolución 26 del 30 de abril de 1974 *“por la cual se aprueba el proyecto general de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TALAVERA, se establecen sus normas, se concede licencia y se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”* en relación con la volumetría, aspectos constructivos y modificaciones a la vivienda dispuso:

*“Artículo segundo: Establecer como normas propias de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TALAVERA (Urb. Alquerías de la Fragua), las que a continuación se enumeran (...)*

*c) Alturas Variable de uno (1) a (2) pisos*



0 2 9 5

0 1 MAR. 2012

Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

*h) Patios: En edificaciones de uno (1) y (2) pisos tendrán un área mínima de 9.00M2 y una dimensión media de 3.00 metros una vez se haya realizado la ampliación"*

## 2. OTRAS NORMAS

*K. No se permitirán modificaciones en las viviendas, áreas de copropiedad o en las construcciones de propiedad privada, si éstas afectan la unidad urbanística o arquitectónica del conjunto y solo se podrá ocupar con edificación las zonas que aparecen demarcadas en el plano B.8/4-4.*

*Las ampliaciones de las viviendas se permitirán solo en el área privada individual, teniendo en cuenta los patios mínimos exigidos en la presente providencia".*

La Dirección de Norma Urbana a través del concepto No- 3-2012-01866 del 23 de febrero de 2012, expresó que el acuerdo 6 de 1990 le asignó al predio objeto de licencia tratamiento de conservación, área residencial, categoría continuidad de norma y que de acuerdo con el Acuerdo 7 de 1979 a la Urbanización Talavera, se le dio tratamiento de Conservación ambiental.

Adicionalmente, precisó que "El Decreto 736 de 1993, establece para los desarrollos con tratamiento de Conservación Ambiental del Acuerdo 7 que la volumetría se rige por la norma específica original establecida en la respectiva Resolución o Decreto reglamentario de cada urbanización. Lo anterior consignado en el capítulo VI "Normas específicas para la Conservación Urbanística categoría continuidad de norma, en el artículo 84 (sic) y concluyó que "La resolución 26 de 1974 señala como altura máxima 2 pisos, lo cual coincide con el número de pisos aceptados en la licencia recurrida, igualmente la citada resolución determina que los aislamientos posteriores rigen a partir del segundo piso, y tal como se observa tanto en el texto de la licencia como en el plan arquitectónico que hace parte de la misma, el aislamiento posterior se prevé en el segundo piso de la edificación. Así las cosas, lo señalado en el texto de la licencia y en el plano arquitectónico, en lo relacionado con la volumetría, se ajusta a la normativa vigente".

Por lo anterior, no hay lugar a la imputación orientada a desvirtuar la verificación de la gestión anterior, esto es, la confrontación realizada por la Curadora Urbana con la normatividad aplicable al predio con las licencias expedidas en los años 1976 y 1977.

### **4.3 En cuanto a la respuesta suministrada por la Curadora a las observaciones de los intervinientes.**

El recurrente señaló que la respuesta suministrada por la curadora a las observaciones presentadas por la agrupación de vivienda TALAVERA no satisface la problemática



992

01 MAR. 2012

Resolución No. 0295

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

planteada por los intervinientes en el trámite, toda vez el curador si tiene competencia para hacer visitas de verificación de datos de la solicitud.

En lo que respecta a este señalamiento, esta Subsecretaría observa que dentro del texto de la licencia se dio respuesta a las observaciones de los intervinientes indicándoles cual es la función que de acuerdo con el Decreto Nacional 1469 de 2010 cumple el Curador Urbano y su naturaleza.

En efecto, conforme a lo dispuesto por los artículos 73 y 74 ibídem el curador es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir, entre otras, licencias de construcción (subrayado nuestro) y para ello realiza la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, de los proyectos sometidos a su consideración.

El artículo 31 ibídem dispone que el curador deberá *“revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes (...)”*.

Precisamente, a folios 121 y 122 reposa el acta de observaciones y correcciones emitida el 20 de junio de 2001, a través de la cual se le indica al señor Edgar Marín los aspectos de orden jurídico, arquitectónico y estructural que deber corregirse, sopena de entenderse desistida.

Esta acta de observaciones se constituye en el soporte para determinar que la Curaduría sí realizó la revisión del proyecto acorde con la normativa urbanística vigente

Así, conforme a lo dispuesto por el artículo 31 señalado es claro que la función del curador se ejerció sobre el proyecto sometido a su consideración y no sobre el predio que será objeto de intervención ya que ni la Ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010 y la Ley 810 de 2003, le asignan la función de verificar in situ las condiciones físicas de los inmuebles objeto de la solicitud un permiso urbanístico.

Además, esas observaciones fueron atendidas por el solicitante de la licencia, como se constata a folios 388 a 390 del expediente 11-5-0569 pues se allegó el resumen de vulnerabilidad suscrito por el profesional responsable, así como el memorial de responsabilidad sobre los cálculos y diseños en cuanto a que cumplen con la Norma NSR -10.

Aparte de lo anterior, la Curadora Urbana en la Licencia de Construcción LC- 11-5-0744, hoja 3, indicó que desde el punto de vista estructural, se planteó en la parte posterior de la vivienda



0 2 9 5

0 1 MAR. 2012

**Resolución No. \_\_\_\_\_**

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

una ampliación y que la ampliación de 1 piso se acoge a la norma NSR-10 Título E, el cual es válido para edificaciones de uno y dos pisos uso vivienda.

Por lo expuesto, es claro que las observaciones de los intervinientes en el trámite de la licencia objeto de impugnación sí fueron atendidas en debida forma.

**4.4 Frente al reconocimiento de edificaciones de que trata el título II del Decreto Nacional 1469 de 2010**

El señor Cruz Malagón aseveró que la interpretación del Decreto Nacional 1469 de 2010 deber ser armónica y por lo tanto no basta con tener en consideración los artículos 30, 73 y 74 y precisó que al presente asunto se le debe aplicar el procedimiento para el reconocimiento de la existencia de edificaciones señalado por el título II ibídem.

El artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010 dispone:

*“Artículo 64. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.*

*En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.*

*En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente –NSR– 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

*Igualmente se podrán expedir actos de reconocimiento a los predios que construyeron en contravención de la licencia y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según lo determine el acto que imponga la sanción”.*



Resolución No. 0295 01 MAR. 2012

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

Analizado el argumento presentado por el apelante, se observa que su interpretación de la norma es errónea teniendo en cuenta que el artículo 64 establece que la edificación debe carecer de licencia y existir con un mínimo de 5 años de antelación a la solicitud del reconocimiento. De acuerdo con el historial de construcción de la Agrupación de Vivienda Talavera es claro que ésta ha sido construida de conformidad con la ley, cuenta con sus respectivas licencias de construcción desde el año 1976 y el trámite de licenciamiento presentado por la señora Fadisa Sanabria no obedece a la imposición de sanción que ordena actuación en tal sentido, de tal manera que el reconocimiento argüido por el peticionario es infundado.

#### **4.5 Sujeción del predio objeto de permiso urbanístico al régimen de propiedad horizontal.**

El impugnante manifestó que la curadora “*en forma tácita dice*” que el inmueble no está sometido al régimen de propiedad horizontal por cuanto en el Folio de Matrícula Inmobiliaria no se encuentra registrada la escritura pública No. 36 de 27 de enero de 1976, lo cual no es cierto, por cuanto el fundamento de la inexigibilidad de sometimiento a dicho régimen deviene de la determinación de la Corte Constitucional de no avocar a las agrupaciones constituidas hasta el 4 de agosto de 2001 a la ley de propiedad horizontal y por tal razón al predio objeto de licenciamiento le son aplicables en su totalidad las disposiciones de la Ley 182 de 1948.

La Curadora Urbana 5 al resolver el recurso de reposición, en la Resolución RES 12-5-0069 de 16 de enero de 2012 manifestó “*que el ordenamiento jurídico consagra que está forma de propiedad surge a la vida jurídica con el registro de la escritura contentiva del reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con la Ley 675 de 2001, CAPITULO II. DE LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en la que establece ARTÍCULO 4º. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley*” y que además le es aplicable el régimen de transición de que trata el artículo 86.

El artículo 86 de la Ley 675 de 2001<sup>5</sup> establece:

*“ARTÍCULO 86. Régimen de transición. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán*

<sup>5</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.



0 2 9 5

0 1 MAR. 2012

**Resolución No. \_\_\_\_\_**

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

*por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.*

*Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.*

(...)"

La Corte Constitucional<sup>6</sup> al estudiar la constitucionalidad el artículo 86 reseñado, indicó claramente lo siguiente:

*"5. Conclusión*

*"La expresión "y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional"; contenida en el inciso primero del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 no quebranta los artículos 2º, 4º y 58 constitucionales, en el entendido que las asambleas y copropietarios deberán sujetarse a sus reglamentos vigentes para modificar en lo pertinente sus estatutos. Y el aparte "[t]ranscurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas" contenido en el inciso segundo de la misma disposición, tampoco quebranta tales disposiciones, en el entendido que la previsión se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en la ley.*

*De modo que los edificios y conjuntos que el 4º de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4º y 6º del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos. Y respecto de las previsiones de la ley de orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios rigen como lo dispone la ley" (Sublínea fuera de texto).*

<sup>6</sup> Sentencia C-488 del 26 de junio de 2002, Magistrado Ponente: Dr. ALVARO TAFUR GALVIS.



Resolución No. 0 2 9 5

01 MAR. 2012

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

Adicionalmente, téngase en cuenta que el artículo 2 de la Ley 16 de 1985, modificó la Ley 182 de 1948, y como se deduce del texto de dicho artículo, si se establece la obligación elevar a escritura pública el reglamento y hacer la respectiva inscripción para conservar el régimen anterior, que para el caso particular no se cumplió.

*“Artículo 2º- Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal: Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de las previsiones que la Ley 182 de 1948 consagra, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma”.*

Significa lo anterior, que sólo aquellos edificios o conjuntos que hayan realizado la inscripción de sus reglamentos de copropiedad con anterioridad al 4 de agosto de 2011, continúan rigiéndose por los mismos.

Así, de acuerdo con la información que reposa en el expediente, es claro que la Agrupación de Vivienda Talavera no llevó a cabo el registro de la escritura pública 36 del 27 de enero de 1976 constitutiva del reglamento de copropiedad, por lo que resulta improcedente predicar que en la actualidad tal escritura es equiparable al reglamento de propiedad horizontal que exige la normativa vigente.

Además, el artículo 87 de la Ley 675 de 2001, derogó la Ley 182 de 1948, así como sus decretos reglamentarios, de tal manera que invocar la vigencia de ésta y su aplicabilidad para el asunto en estudio constituye una desacertada consideración jurídica para argumentar que la agrupación de vivienda en la que se encuentra el predio objeto de licenciamiento está sometido al régimen de propiedad horizontal.

#### **4.6 Competencia del curador urbano para pronunciarse sobre la ejecución de obras.**

En cuanto a la ejecución de obras sin la existencia de permiso urbanístico, particularmente en lo que atañe a la posible construcción de un tercer piso en la vivienda con desconocimiento de la Resolución 26 del 30 de abril de 1974 el Despacho precisa que la competencia para conocer de las infracciones urbanísticas es exclusiva de las alcaldías municipales o distritales, de acuerdo con la reglamentación contenida en el artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010.



Resolución No. 0295 01 MAR. 2012

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

Lo esgrimido por el recurrente, esto es, la ejecución de obras sin contar con la respectiva licencia de construcción, se enmarca en lo que se conoce como una infracción urbanística, contemplada en la Ley 810 de 2003, "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones".

Lo anterior, en concordancia con los Decretos Nacionales 1421 de 1993 y 1469 de 2010, y la Ley 388 de 1997, normas vigentes al momento de la expedición de la Licencia de Construcción, que en lo pertinente establecen:

Artículo 86, numeral 9 del Decreto 1421 de 1993.

*"Corresponde a los alcaldes locales:*

*...9. Conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. El concejo distrital podrá señalar de manera general los casos en que son apelables las decisiones que se dicten con base en esta atribución y ante quién".*

Artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

*Artículo 63. Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.*

*En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.*

Artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 810 de 2003.

*"Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación,*



0 2 9 5

**Resolución No. \_\_\_\_\_**

**Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.**

*que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas (...).*

*En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.*

*En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital”.*

Los argumentos planteados en el escrito de apelación hacen referencia al procedimiento seguido para la expedición del acto administrativo, en el sentido de que no se tuvo presente dentro de la intervención de terceros, la infracción urbanística de ejecución de obras sin licencia, las cuales fueron conocidas, procesadas y selladas por la respectiva Alcaldía Local.

La afirmación esgrimida por el apelantes no podían ser tenida en consideración por la Curadora Urbana, toda vez que una actuación en tal sentido adolece de falta de competencia, implicaría una extralimitación de funciones en contravención del principio del debido proceso, puesto que ni la Ley 388 de 1997, ni el Decreto 1469 de 2010 facultan al Curador Urbano para suspender, negar o condicionar la expedición de un permiso urbanístico, con fundamento en la comisión de una infracción urbanística. No obstante, esta Subsecretaría estima procedente oficiar a la Alcaldía Local de Kennedy, con el fin de que realice el seguimiento a la ejecución de la obra en la modalidad aprobada y en las condiciones especificadas por la licencia en especial lo relacionado con la volumetría, por lo que así se ordenará en la parte resolutive de la presente decisión.

Así las cosas, los argumentos expuestos en el recurso subsidiario de apelación, no están llamados a prosperar y en consecuencia, se entrará a confirmar la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011 proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

En mérito de lo expuesto,

7



0 2 9 5 0 1 MAR. 2012

Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C.

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Negar las pretensiones formuladas en el recurso de apelación interpuesto por el doctor HERNANDO CRUZ MALAGÓN, contra la Licencia de Construcción LC 11-5-0744 del 12 de octubre de 2011, proferida por la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar la presente resolución al doctor HERNANDO CRUZ MALAGÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.053.862 de Bogotá y tarjeta profesional de abogado 144.939 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura en su calidad de apoderado de los señores Néstor Guerrero Díaz y José Henry Torres Ramírez, advirtiéndole que contra la misma no procede ningún recurso y en consecuencia, queda agotada la vía gubernativa.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notificar la presente decisión a la señora FADISA SANABRIA identificada con la cédula de ciudadanía 52.827.927 de Bogotá, en su calidad de titular de la licencia recurrida.

**ARTÍCULO CUARTO.** Comunicar la presente decisión a la Alcaldía Local de Kennedy para los fines de su competencia.

**ARTÍCULO QUINTO.** En firme la presente decisión, devolver el expediente a la Curaduría Urbana 5 de esta ciudad.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

0 1 MAR. 2012

  
**DIEGO ISAIÁS PEÑA PORRAS**  
Subsecretario Jurídico

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos. *ada*  
Proyectó: Samaris Ceballos García - Profesional E. *scg*