



Resolución No. 05 17

14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las otorgadas en el artículo 42 del Decreto Nacional 1469 del 30 de abril de 2010; el artículo 36, literal *k* del Decreto Distrital 016 de 2013 y en la Resolución 0893 del 5 de julio de 2012 y,

CONSIDERANDO

Que el 22 de marzo de 2012, mediante la radicación 12-2-0322, el señor Rafael Prieto Marín, en su condición de representante legal del Conjunto Residencial Los Girasoles presentó ante la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C. solicitud de licencia de construcción en la modalidad de cerramiento para el predio ubicado en la Carrera 97 C No. 49 C – 15 Sur, de la Urbanización Ciudadela El Porvenir de la localidad de Bosa de esta ciudad (folios 2 y 3).

Que el 12 de marzo de 2013, el Curador Urbano 2 de la ciudad, otorgó la Licencia de Construcción LC 12-2-0332 en la modalidad de cerramiento para el predio citado en precedencia (folio 272).

Que el 21 de marzo de 2013, el apoderado de los señores Favio Monroy Garzón, Daniel Bernal Naranjo, Sandra Milena Pardo Calderón, Segundo Patricio Rodríguez Nieves, Lida Enith Cáceres, Ramiro Bustos, Yeny Damaris González García, Héctor Nixon Vera Bustos, Blanca Miriam Becerra Núñez, José Yesid Aponte Bravo, Martha Cecilia Castillo Ballén y Diana Constanza Villada Utima, residentes del mencionado conjunto residencial, presentó ante la Curaduría Urbana 2 recurso de apelación contra la licencia de construcción referida, para lo cual argumentó lo siguiente (folios 274 a 279):

a) El señor José David Borja no tenía legitimación para iniciar el trámite de licencia de construcción a nombre de los copropietarios del Conjunto Residencial Los Girasoles, pues *"...los bienes comunes son de dominio de los copropietarios de la propiedad horizontal, razón por la cual, podríamos afirmar en principio, que son éstos los llamados a ser titulares de la solicitud de licencia de construcción o cerramiento de sus zonas comunes y no la persona jurídica de la copropiedad como tal, la cual solamente agrupa personas y carece de bienes a su nombre."*, esto porque la administración del edificio no puede reemplazar a los copropietarios en su derecho.

b) Afirman que en el poder otorgado a la arquitecta Ana Derly Guzmán para el trámite de la licencia de construcción, *"...no se establece el nombre de la persona jurídica a la cual representa, violando el requisito esencial de los poderes especiales contenido en el artículo 65 del C.P.C."*



Resolución No. 0517 14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

Finalmente, concluyen señalando que *“...el conjunto residencial los girasoles, a través de su representante legal está actuando en las presentes diligencias en calidad de propietarios de un bien, del cual no tienen tal calidad, y a su vez, no cuentan con autorización alguna que los faculte para adelantar el presente trámite de licencia a nombre de los copropietarios del bien que nos ocupa,...”*.

Que el 5 de abril de 2013, el Curador Urbano 2 de la ciudad mediante la radicación de esta Secretaría 1-2013-26435 remitió el expediente contentivo de las actuaciones administrativas que culminaron con la expedición del impugnado acto administrativo, con el objeto de tramitar el recurso de apelación interpuesto (folio 280).

Que el 11 de abril de 2013, la Dirección de Trámites Administrativos profirió auto de inicio de la presente actuación administrativa, para lo cual, mediante la radicación 2-2013-23708 del 12 de abril de 2013 se le comunicó a los recurrentes (folio 282). Igualmente, mediante la comunicación 2-2013-23417 del 12 de abril de 2013, se le informó al representante legal del titular del acto administrativo objeto de estudio, del trámite que se encuentra cursando ante esta entidad (folio 283).

Que con fundamento en los anteriores considerandos, este despacho resolverá el recurso de apelación formulado contra la licencia de construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, previo los siguientes,

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a estudiar el recurso de apelación interpuesto por el señor Paulo César Díaz Delgado, apoderado de los señores Favio Monroy Garzón, Daniel Bernal Naranjo, Sandra Milena Pardo Calderón, Segundo Patricio Rodríguez Nieves, Lida Enith Cáceres, Ramiro Bustos, Yeny Damaris González García, Héctor Nixon Vera Bustos, Blanca Miriam Becerra Núñez, José Yesid Aponte Bravo, Martha Cecilia Castillo Ballén y Diana Constanza Villada Utima, contra la Licencia de Construcción LC 12-2-0332 del 12 de marzo de 2013, proferida por el Curador Urbano 2 de la ciudad.

Es necesario advertir que la solicitud de licencia de construcción se presentó antes del 2 de julio de 2012, el 22 de marzo de ese mismo año, es decir en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto Ley 01 de 1984, por lo que las normas aplicables al presente asunto son las contenidas en la mencionada codificación, esto según lo dispuesto en el régimen de transición de la Ley 1437 de 2011, actual Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:



Resolución No. 0517 14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

“Artículo 308. Régimen de transición y vigencia. El presente Código comenzará a regir el dos (2) de julio del año 2012.

Este Código sólo se aplicará a los procedimientos y las actuaciones administrativas que se inicien, así como a las demandas y procesos que se instauran con posterioridad a la entrada en vigencia.

Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior.”

1. Procedencia

El recurso de apelación es procedente en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010, norma aplicable en el momento de radicación de la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido.¹

2. Oportunidad

En la presente actuación administrativa la notificación se surtió de manera personal el 21 de marzo de 2013 y el recurso fue interpuesto en la misma fecha (folio 274), es decir, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, por lo que se ajusta a lo establecido en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, Decreto-Ley 01 de 1984, aplicable a la licencia de construcción recurrida.²

3. Requisitos formales

Del examen del recurso de apelación interpuesto, se observa que el mismo se ajusta a lo preceptuado en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo – Decreto Ley 01 de

¹ **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. *El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*

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.*

Parágrafo 1°. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

Parágrafo 2°. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y solo será comunicado.

² Disposición modificada por el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, actual Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el que se establece que los recursos de reposición y apelación se deberán interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) siguientes a ella.



Resolución No. 0517 14 Mayo 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

1984, vigente para el presente asunto, en la medida que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando con expresión concreta los motivos de inconformidad, con indicación de los impugnantes, y de su apoderado legalmente facultado para ello según los documentos allegados al expediente³.

4. Problema jurídico

Corresponde a este despacho resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto con el fin de determinar si, el Curador Urbano 2 de la ciudad, en el trámite de licencia de construcción observó los requisitos referentes a la representación legal de los titulares del derecho real de propiedad y de la autorización al profesional encargado de adelantar dicha gestión.

Para lo cual se abordará el análisis de los argumentos expuestos, teniendo en cuenta quiénes son los titulares de los bienes comunes, en quién recae su administración, para concluir examinando la legitimación para solicitar una licencia de construcción, en tratándose de propiedad horizontal.

5. Análisis del caso

5.1. Sobre la titularidad del derecho real de dominio de los bienes comunes de la propiedad horizontal

La propiedad horizontal, resulta ser una figura jurídica basada fundamentalmente en dos componentes, uno atinente a la propiedad individual que se tiene sobre cada unidad de vivienda y el segundo sobre la propiedad común de los bienes cuyo goce y utilización se encuentra a disposición de todos los propietarios, como sucede, por ejemplo con la puerta de acceso al edificio, el suelo donde se levanta la construcción, las escaleras, corredores, entre otros.

Dicha figura, constituida legalmente, conforma a una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o individualmente considerados. La doctrina ha sido clara al explicar que “...Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso y servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.”⁴

³ “Artículo 52.- Los recursos deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, personalmente y por escrito por el interesado o representante o apoderado debidamente constituido; (...).

⁴ DERECHO CIVIL. Derechos Reales Tomo II. Arturo Valencia Zea, Álvaro Ortiz Monsalve. 10ª edición. 1999. Sobre las distintas formas de la propiedad. Pág 195.



Resolución No. 0517 14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

Como se evidenció, uno de los componentes de la propiedad horizontal, resulta ser los bienes de uso común, así el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, dispuso:

“ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.(...)”

De esta manera, la propiedad de los bienes comunes recae sobre cada uno de los propietarios de las unidades de vivienda y su administración corresponde proindiviso a la persona jurídica constituida para ello, es decir a la propiedad horizontal; pues “...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.”, tal y como lo señala el artículo 32 de la Ley 675 de 2001.

Visto lo anterior, corresponde analizar en cabeza de qué persona radica la facultad de la administración de los bienes comunes sometidos a propiedad horizontal.

5.2. De los órganos de administración y dirección de la copropiedad

La Ley 675 de 2001, dispone en su Capítulo X, lo referente a la asamblea general de propietarios, la cual es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de dicha ley, y tiene como función, entre otras la de nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente según sea el caso, para un determinado período.

Es así que el administrador, elegido por la asamblea general de propietarios es la persona encargada de ejercer la administración inmediata del edificio o conjunto y entre sus funciones se encuentra entre otras la de “...cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.”⁵

Para el presente asunto, el administrador del Conjunto Residencial Los Girasoles, señor Rafael Prieto Marín, fue escogido por la asamblea general de copropietarios según consta

⁵ De acuerdo a lo establecido en el numeral 7 de la Ley 675 de 2001.



Resolución No. 0517 14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

en la certificación No. 308-2012 del 21 de agosto de 2012, expedida por la Alcaldía Local de Bosa. De tal forma, que está autorizado para ejercer las funciones que le son propias contenidas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2012.

En suma, aunque todos los propietarios de las unidades individuales de vivienda tengan la titularidad del derecho real de dominio sobre los bienes de uso común, su administración y representación corresponde al administrador, escogido por todos los copropietarios para tal fin.

5.3. En cuanto a las actas de asamblea y la toma de decisiones de la propiedad horizontal

Se encuentra entonces, que el órgano de dirección de la propiedad horizontal es la asamblea general de propietarios y sus decisiones las da a conocer por medio de actas, documentos en los que consta si la reunión es ordinaria o extraordinaria, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos para cada caso, además deberán estar firmadas por el presidente y el secretario de la misma, quienes fueron elegidos por la misma asamblea para el asunto que se va discutir.

En el caso en particular, se observa a folio 173 del expediente, el acta No. 004 del 9 de octubre de 2011, en la que consta que la asamblea general de propietarios se reunió de forma extraordinaria para discutir lo referente al cerramiento del conjunto, en dicho documento se registró que “...Se aprueba por mayoría el cerramiento parcial del conjunto los Girasoles con el respaldo de las firmas (adelante se relacionan) de todos los propietarios que estamos de acuerdo dando autonomía al Consejo y la Administración del Conjunto de iniciar los trámites legales ante las instituciones pertinentes, para lograr una mayor tranquilidad, bienestar y seguridad para toda la comunidad que reside en el conjunto. (...)”, acta suscrita por el presidente de la asamblea, señor Luis Ernesto Castro Cardozo y por la Secretaria de la misma, señora Adriana Rodríguez Villareal.

Se constata también, que en dicha reunión se nombró a las señoras Luz Marina Vanegas López y Sandra Ortega Murillo como integrantes de la comisión de aprobación de la mencionada acta, quienes en constancia firmaron, como obra a folio 167.

Con posterioridad, a folio 208, se advierte el acta de asamblea general reunida de manera extraordinaria el día 25 de noviembre de 2012, convocada por el señor administrador Rafael Prieto Marín, en la que se discutió el cerramiento total o parcial del Conjunto Residencial Los Girasoles, tomando la decisión de 130 votos por el cerramiento total y 23 por el cerramiento parcial, dicha acta se encuentra suscrita por la presidenta de la asamblea, señora Gloria Amparo Jaramillo y la Secretaria, señora Leyda Bernal Guzmán.



Resolución No. 05 17 14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

Luego, en los folio 224 a 235 del expediente, se encuentran los documentos referente a la convocatoria para una reunión extraordinaria para el día 10 de febrero de 2013 y el acta correspondiente, lo anterior, con el fin de debatir concretamente el tema del cerramiento del conjunto residencial. Por lo que se sometió a votación y se decidió por el cerramiento total con 149 votos, parcial 21 votos y 1 voto anulado, para una cifra de 171 votos; el acta mencionada está suscrita por el presidente de la asamblea, señor Hugo Palma, la Secretaria, señora Sandra Aldana y por los integrantes del comité de verificación, señores Luis Alfonso Vargas y Luis Ernesto Castro; adicionalmente se allegó la lista de asistencia a dicha reunión, es decir fue una decisión tomada por la mayoría de los residentes y propietarios del Conjunto Residencial Los Girasoles.

5.4. Frente a la legitimación para solicitar licencia de construcción

Los recurrentes representados legalmente por el abogado Paulo César Díaz Delgado aseguraron que el administrador del conjunto residencial no tenía legitimación para iniciar el trámite de licencia de construcción a nombre de los copropietarios, pues *"...los bienes comunes son de dominio de los copropietarios de la propiedad horizontal, razón por la cual, podríamos afirmar en principio, que son éstos los llamados a ser titulares de la solicitud de licencia de construcción o cerramiento de sus zonas comunes y no la persona jurídica de la copropiedad como tal, la cual solamente agrupa personas y carece de bienes a su nombre."*, esto porque la administración del edificio no puede reemplazar a los copropietarios en su derecho.

Según lo expuesto se observa que a folio 2 y 3 del expediente reposa la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de cerramiento suscrita por el señor Rafael Prieto Marín y como profesional responsable de la solicitud la arquitecta Ana Derly Guzmán.

En efecto, en dicha solicitud no se registró en nombre de quien actuaba el señor Prieto Marín, ni se mencionó el conjunto residencial para quien se solicitaba la licencia de cerramiento. Sin embargo, a folio 150 del expediente se observa la certificación del 27 de abril de 2011, proferida por la Alcaldesa Local de Bosa en donde consta que el administrador del Conjunto Residencial Los Girasoles era el señor José David Borja Laguna, quien adelantó los trámites previos a la solicitud de licencia de construcción. Posteriormente, a folio 221, reposa la certificación No. 308-2012 del 21 de agosto de 2012, en la que se registra que el nuevo administrador del citado conjunto residencial es el señor Rafael Prieto Marín.

Se advierte entonces, que el señor Prieto Marín es el administrador del Conjunto Residencial Los Girasoles, por lo que la representación legal de la mencionada persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderá a dicha persona designada por la asamblea general de propietarios para tal fin, los actos y contratos que celebre en



Resolución No. 0517 14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la propiedad horizontal, siempre y cuando esté autorizado para ello.

Así, el señor Prieto Marín podía suscribir solicitud de licencia de construcción a nombre de la copropiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 y 51 de la Ley 675 de 2001 "*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*". Además, en el acta de asamblea extraordinario No. 004 del 9 de octubre de 2011, vista a folio 173 del expediente, se discutió y se aprobó "*...por mayoría el cerramiento parcial del conjunto los Girasoles con el respaldo de las firmas (adelante se relacionan) de todos los propietarios que estamos de acuerdo dando autonomía al Consejo y la Administración del Conjunto de iniciar los trámites legales ante las instituciones pertinentes, para lograr una mayor tranquilidad, bienestar y seguridad para toda la comunidad que reside en el conjunto. (...)*", situación que ratifica la legitimación del señor Rafael Prieto Marín para actuar en el trámite de licenciamiento, máxime cuando se celebraron 2 reuniones más, el 25 de noviembre de 2012 y el 10 de febrero de 2013, en las que se corrobora el cerramiento total del conjunto residencial.

Ahora, en cuanto al "poder" otorgado a la arquitecta Ana Derly Guzmán, los recurrentes afirmaron que "*...no se establece el nombre de la persona jurídica a la cual representa, violando el requisito esencial de los poderes especiales contenido en el artículo 65 del C.P.C.*"

Sobre el particular, se observa que a folio 220, se encuentra dicho documento, en el que el administrador del edificio el señor Rafael Prieto Marín autoriza a la mencionada profesional para que adelante ante la curaduría urbana el trámite de solicitud de licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, con lo que se evidencia que el señor Prieto Marín no está actuando a nombre propio, sino en representación de la copropiedad a la que representa y en ejercicio de tal función da la autorización, a nombre del Conjunto los Girasoles, para que se lleve a cabo el referido trámite.

El hecho de que no se exprese que se actúa en representación de la propiedad horizontal no invalida la actuación, pues lo que se otorga es una autorización y no un "poder" en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Civil, pues los poderes como la facultad de representar a otra persona dentro de un trámite administrativo o judicial corresponde solamente a los abogados inscritos, es lo que se conoce como el *ius postulandi*.

Así, en relación con el planteamiento referente a la falta de legitimación, se encuentra que siendo el Conjunto Residencial Los Girasoles, una persona jurídica conformada legalmente para ello, su representación recae en la figura del administrador, que para el presente asunto es el señor Prieto Marín, y dentro de sus facultades se encuentra "*Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija*", de acuerdo a lo establecido en el numeral 10 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001. En este mismo sentido, dio autorización a la arquitecta Ana Derly Guzmán para que



Resolución No. 0517 14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

únicamente adelantara el trámite de licenciamiento ante la Curaduría Urbana 2 de la ciudad, en nombre de la copropiedad.

Razones para concluir que si hay legitimación para suscribir el formulario de solicitud de licencia de construcción y para autorizar a la profesional Ana Derly que llevara a cabo dichas diligencias.

Por lo que el Curador Urbano 2 de la ciudad verificó el cumplimiento de los requerimientos exigidos en el Decreto Nacional 1469 de 2010, y otorgó la licencia de construcción LC 13-2-0332 el 12 de marzo de 2013.

En este orden, es claro para este despacho que los argumentos esgrimidos por el apoderado de los apelantes no tienen la vocación de prosperar.

5.4. Cuando existe desacuerdo frente a las decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios

En relación con las posibles diferencias que surjan entre los copropietarios con las decisiones adoptadas por la asamblea general, la Ley 675 de 2001, ha señalado:

“ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

*“La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen”.*⁶

Adicionalmente, en cuanto a la solución de conflictos surgidos dentro de la copropiedad, la misma legislación estableció lo siguiente:

“ARTÍCULO 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

⁶ Inciso derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014.



Resolución No. 0517

14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1o. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

PARÁGRAFO 2o. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

*PARÁGRAFO 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.*⁷

Entonces, frente a los problemas que se presenten dentro de la copropiedad y que tengan que ver con diferencias en la toma de decisiones de la asamblea general, éstas se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en las normas citadas. Razón por la cual, no era la curaduría urbana la autoridad para dirimir dicho conflicto y menos aún lo es esta Secretaría, pues el curador urbano ejerce la función de verificación de las normas urbanísticas y de edificación vigentes para el otorgamiento de licencias de construcción.

De esta manera, el Curador Urbano 2 de la ciudad dio cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 21 y 25 del Decreto Nacional 1469 de 2010, en lo referente a los documentos que se deben aportar al trámite de licenciamiento, concretamente al numeral 5 del artículo 25, el cual señala:

“Artículo 25. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 21 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

(...)

⁷ Parágrafo derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012, 'por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 48.489 de 12 de julio de 2012. La derogatoria rige a partir del 1o. de enero de 2014, en los términos del numeral 6) del artículo 627.

**Resolución No. 0517**

14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.” (Negrillas fuera del texto original)

Requerimiento que fue cumplido por el Conjunto Residencial Los Girasoles, a través de su representante legal, en este caso el administrador señor Rafael Prieto Marín, quien presentó las actas citadas en el acápite 5.3 de esta resolución, y en las que se expresó la voluntad de la mayoría de los copropietarios para acceder al cerramiento total de la edificación.

En consecuencia, se niegan las pretensiones contenidas en el recurso de apelación presentado por el apoderado Paulo César Díaz Delgado, contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Negar las pretensiones contenidas en el recurso de apelación interpuesto por el señor Paulo César Díaz Delgado, apoderado de los señores Favio Monroy Garzón, Daniel Bernal Naranjo, Sandra Milena Pardo Calderón, Segundo Patricio Rodríguez Nieves, Lida Enith Cáceres, Ramiro Bustos, Yeny Damaris González García, Héctor Nixon Vera Bustos, Blanca Miriam Becerra Núñez, José Yesid Aponte Bravo, Martha Cecilia Castillo Ballén y Diana Constanza Villada Utima, contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013 otorgada por el Curador Urbano 2 de la ciudad, de acuerdo a las razones esgrimidas en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de esta resolución al apoderado Paulo César Díaz Delgado, identificado con la cédula de ciudadanía 79.962.443 y con la tarjeta profesional 126.971 y/o a quien autorice, advirtiéndole que la presente decisión agota la vía gubernativa.



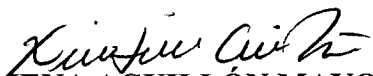
Resolución No. 0517 14 MAYO 2013

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción LC 13-2-0332 del 12 de marzo de 2013, otorgada por el Curador Urbano 2 de Bogotá D.C.

ARTÍCULO TERCERO. Devolver el expediente a la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C., una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D. C. a los **14 MAYO 2013**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


XIMENA AGUILLÓN MAYORGA
Subsecretaria Jurídica.

Proyectó: Alicia V. Valencia Villamizar – Abogada Dir. Trámites Administrativos

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos