

Resolución No. 1220

24 AGO. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

EL SUBSECRETARIO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013, y

CONSIDERANDO

Que el 4 de diciembre de 2015, mediante la radicación n.º 15-4-1586, el señor Cesar Orlando Rodríguez Bonilla, identificado con cédula de ciudadanía 11230254 y tarjeta profesional 65.692 del C. S de la J, en virtud de las facultades conferidas mediante poder otorgado por el señor Giovanni Arias Aguirre, identificado con cédula de ciudadanía n.º 19.394.206 de Bogotá, D.C., quien obra como Administrador y Representante Legal del Edificio El portal de Santa Bárbara – P.H. (antes Edificio Jonathan P.H.), ubicado en la Carrera 11 n.º 114 – 35 (actual) de la Urbanización Santa Bárbara Central II Sector, Localidad de Usaquén, solicitó ante la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, la modificación del Plano de alindamiento del primer piso, para cambiar la destinación de las terrazas de área común a área privadas.(folio 1 a 107).

Que las señoras Melba Victoria Parra Perez, identificada con cédula de ciudadanía n.º 41.747.415 de Bogotá, portadora de la Tarjeta profesional n.º 41.347 del Consejo Superior de la Judicatura y Luisa Fernanda Chavarro Franco, identificada con cédula de ciudadanía n.º 51.850.670 de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional n.º 66.439 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada del señor Jorge Hernán Botero Ramírez, presentaron solicitud de constitución en parte dentro de la actuación administrativa, mediante escritos con radicados n.º 16-4-00157 de 4 de febrero de 2016, 16-4-00240 de febrero 22 de 2016, 16-4-00276 de marzo 1 de 2016, 16-4-00606 de 15 de abril de 2016 y 16-4-00618 de 18 de abril de 2016.

Que el 4 de mayo de 2016, la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá expidió la Resolución n.º RES 16 – 4 – 0532 *“por medio de la cual se modifica parcialmente el plano de Alindamiento del primer Piso y Proyecto de División, para la desafectación de las áreas comunes de uso exclusivo de las terrazas de los apartamentos 101,105 y 106 del Edificio “EL PORTAL DE SANTA BÁRBARA PH” ubicado en la KR 11 No. 114 – 35 (nomenclatura actual) Manzana 17, Lote 114 A – 35 de la Urbanización Santa Bárbara Central II Sector, Localidad de Usaquén, Bogotá D.C.”* (folios 191-193).

Que dicho acto administrativo fue notificado personalmente al autorizado del señor Giovanni Arias Aguirre y a las señoras Melba Parra Pérez y Luisa Fernanda Chavarro Franco, el 04, 05 y 11 de mayo de 2016, respectivamente (folios 186 a 188).

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

Que el 17 mayo de 2016, a través de radicación n.º 16-4-00821 de la Curaduría Urbana n.º 4 de Bogotá, las señoras Melba Parra Perez y Luisa Fernanda Chavarro Franco, presentaron recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución 16-4-0532 de 4 de mayo de 2016 (folio 194 a 196).

Que la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá D.C., expidió la Resolución n.º RES 16-4-0732 de 20 de junio de 2016 *"Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 de mayo de 2016, expedida por este Despacho "por medio de la cual se modifica parcialmente el plano de Alindamiento del primer Piso y Proyecto de División, para la desafectación de las áreas comunes de uso exclusivo de las terrazas de los apartamentos 101,105 y 106 del Edificio "EL PORTAL DE SANTA BÁRBARA PH" ubicado en la KR 11 No. 114 – 35 (nomenclatura actual) Manzana 17, Lote 114 A – 35 de la Urbanización Santa Bárbara Central II Sector, Localidad de Usaquén, Bogotá D.C." (folio 191 a 193).*

Que el 1 de junio de 2016, mediante radicado n.º 16-4-00861, la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá realizó el traslado del recurso presentado al titular del acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (folio 198).

Que el 3 de junio de 2016, a través de radicación n.º 16-4-00979, el señor Giovanni Arias Aguirre se pronunció respecto del recurso antes referido (folios 200 a 204).

Que la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, D.C., a través de la Resolución n.º 16-4-0732 de 20 de junio de 2016, negó las pretensiones del recurso presentado y resolvió remitir el recurso de apelación a la Secretaría Distrital de Planeación (234-239).

Que la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, remitió a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación el expediente n.º 15-4-1586, contentivo de las actuaciones administrativas que culminaron con la expedición de las Resoluciones n.º 16-4-0732 de 20 de junio de 2016 y 16-4-0532 de 4 mayo de 2016, el cual fue radicado en la entidad con el n.º 1-2016-33576 el 8 de julio de 2016. (folio 240).

Que conforme los antecedentes expuestos, se procede a resolver el recurso subsidiario de apelación presentado contra la Resolución n.º RES 16-4-0532 de 4 de mayo de 2016, previos los siguientes.

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por las señoras Melba Parra Perez y Luisa Fernanda Chavarro Franco, contra la Resolución n.º RES 16-4-0532 de 4 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, D.C. es procedente en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*” y, del numeral 2º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los cuales en lo pertinente establecen:

“Artículo 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio 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.

(...)”

“Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

(...)”. (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

2. Oportunidad del recurso subsidiario de apelación

En relación con el tema el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala:

*“Artículo 2.2.6.1.2.3.9 Recursos.
(...)”*

Resolución No. 1220

24 AGO. 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

Parágrafo 1°. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9a de 1989. (...). (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo por su parte establece:

“Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

(...)”. (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En el presente caso, de conformidad con la documentación obrante en el expediente, la Resolución n.º RES 16-4-0532 de 4 de mayo de 2016 se **notificó personalmente a las señoras Melba Parra Perez y Luisa Fernanda Chavarro Franco, el 5 y 11 de mayo de 2016, respectivamente** (folios 187-188) y la radicación del recurso subsidiario de apelación por su parte se realizó el 17 de mayo de 2016 (folio 194-204).

En ese sentido, realizado el conteo de los días transcurridos entre la notificación personal y la interposición del recurso subsidiario de apelación se obtiene un total de siete (7) y cuatro (4) días hábiles, respectivamente. En consecuencia, dicho recurso se considera interpuesto dentro de los términos legales.

3. Requisitos formales

La interposición del recurso subsidiario de apelación que nos ocupa se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección de las recurrentes.

4. Argumentos del recurso objeto de análisis

En primer lugar, señalan las recurrentes que oportunamente le manifestaron a la Curadora Urbana n.º 4, que el plano presentado y que sustenta la solicitud del trámite objeto de la licencia

4

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

concedida, se trataba de un plano adulterado, por cuanto señala las zonas de las áreas de los garajes y de las terrazas de uso exclusivo, como áreas libres, cuando en verdad son áreas cubiertas desde hace más de 25 años.

En dicho sentido, agregan que en la parte considerativa de la Resolución impugnada, se dejó constancia de que el Plano de alindramiento del primer piso, *“se ajusta íntegramente al Plano No. 2 de 8 aprobado, el cual hace parte de la Licencia No 33770, que es la licencia de construcción inicial de edificio”*. No obstante, sostienen que *“si bien es cierto el plano presentado el 14 de marzo de 2016, se ajusta al plano No. 2 de 8 de la licencia inicial aprobada, no es menos cierto, que ese plano presentado el 14 de marzo de 2016, no se ajusta a la realidad física de las áreas que se están desafectando, (...)”*

Por lo anterior, reiteran que la situación mencionada fue puesta en conocimiento de la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, quien decidió continuar con el trámite sin ordenar la readecuación del mismo, lo cual en su concepto era necesario *“toda vez que se trataba de unas áreas ya construidas y había que mirar la viabilidad de la licencia sobre áreas ya construidas o por legalizar, bajo el trámite de reconocimiento de obra y construcción”*.

Por otro lado, mencionan que por tratarse de una licencia concedida sobre unos planos que no obedecen a la realidad física del momento al que se inició el trámite, han formulado un denuncia penal al respecto.

Así mismo, indican que allegaron oportunamente al despacho de la Curadora Urbana n.º. 4 de Bogotá, copia del acta de la suspensión de la conciliación con el fin de que se suspendiera el trámite de la licencia. Sin embargo, agregan que no hubo pronunciamiento alguno de la referida Curadora, como tampoco de las denuncias efectuadas por las recurrentes en cuanto a la violación del derecho a la igualdad de los propietarios de sexto piso, ya que no fueron incluidos en el trámite dentro de un marco legal ajustado a la realidad.

Igualmente, señalan que pusieron de conocimiento el actuar arbitrario de la Asamblea, ya que violando el derecho al debido proceso, retractaron el derecho de los propietarios de los apartamentos 601 y 602, a ser incluidos en el trámite de la Curaduría para desafectar las terrazas de uso exclusivo de estos, y así obtener una licencia de desafectación y reconocimiento de construcción de áreas comunes de uso exclusivo.

Por ultimo, agregan que también denunciaron oportunamente que el acta que servía de sustento a la solicitud que dio origen al presente trámite, no había sido publicada para el momento en el cual

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

se dio inicio al mismo. Por cuanto, esta fue publicada hasta 8 meses después, cuando un juez de tutela se los ordenó, buscando con ello que no fuera objeto de impugnación y avanzar “*mal intencionadamente*”.

De todo lo expresado, concluyen que dichos fundamentos son más que suficientes para que se revoque la licencia otorgada.

5. Respuesta del titular de la licencia al traslado del recurso de reposición y en subsidio de apelación presentado.

En relación con las manifestaciones realizadas por las recurrentes, el titular de la licencia señala que:

“(…) Manifiestan las recurrentes que la resolución, resolvió aprobar la modificación del plano de alindamiento del primer piso del edificio PORTAL DE SANTA BARBARA P.H. consistente en desafectar las áreas comunes de uso exclusivo de las terrazas de los apartamentos 101, 105 y 106 y destinarlas como áreas privadas libres. Hecho ya de por sí alejado de la realidad y muestran es el interés de los recurrentes de confundir al despacho, pues como se ve en todo el documento contentivo de los recursos, los argumentos de las recurrentes se soportan en apreciaciones subjetivas que se ven desviadas ante el interés directo de las mismas en escudarse en la ley para alejarse del cumplimiento de la misma.

De esta manera LA CURADORA ha obrado de forma debida, pues la solicitud de desafectar las áreas comunes de uso exclusivo de las terrazas 101, 105 y 106 del edificio PORTAL DE SANTA BARBARA P.H. obedece al cumplimiento a los preceptuados en la ley 675 del 2001 que en los arts. 20 y siguientes que rezan (...)

Por lo expresado, sostiene que no puede ser de recibo en estricto derecho que las recurrentes manifiesten como argumento de legalidad cosas que no son atinentes con el recurso que pretende modificar la decisión de la Curadora Urbana n.º 4, al decir que “(…)Oportunamente las suscritas, manifestamos a usted que el plano prestando(sic) y que sustenta la solicitud de trámite objeto de licencia concedida, era un plano alterado y que fraudulentamente muestra las zonas de las áreas de los garajes y las zonas de la terraza de uso exclusivo que son objeto de desafectación, como áreas libres, cuando en verdad son áreas cubiertas desde hace más de 25 años”, sin prueba alguna.

Por otro lado, argumenta el titular que “las mismas recurrentes admiten que el plano presentado el 14 de marzo se ajusta al plano n.º 2 de 8 de la licencia aprobada, pues así debe ser pues lo que buscaba como lo aprobó la asamblea (ver acta anexa a solicitud de desafectación) y se concedió por cumplir con la ley al resolverse mediante la resolución 16-0532 es la desafectación de áreas que el licenciamiento inicial (licencia No 33770)

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

correspondían a terrazas comunes de uso exclusivo, por lo tanto lejos está de ser un plano alterado; (hasta el formato inicial se mantuvo con el propósito de no modificar o incurrir en error de áreas por la técnica de los planos iniciales).

Así mismo, indica que “(...) tampoco puede ser de recibo que las recurrentes pretendan por este medio obtener la desafectación de sus áreas comunes de uso exclusivo cuando la asamblea no fue lo que aprobó, y alegar que como la asamblea aprobó la desafectación de las terrazas del primer piso es ilegal. Lo que deja entrever el recurso interpuesto es un acto egoísta y sin fundamento legal y el despacho no puede pronunciarse atendiendo tal destino y permitir que con medios intencionalmente concebidos se desconozca la norma es menoscabo de los que han obrado en debida forma (...)”

Por todo lo anterior, solicita que se niegue la totalidad de las peticiones de las recurrentes por no fundamentarse de manera alguna en la ley y no encontrarse probado lo argumentado. En consecuencia, solicita que se mantenga la decisión contenida en la resolución 16-0532 de mayo 4 de 2016.

6. Argumentos de la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, D.C.

La Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, D.C. en la Resolución n.º RES 16 – 4 – 0732 de 20 de junio de 2016, en relación con los argumentos expuestos por las recurrentes, indicó que “(...)En los trámites de solicitud de licencias urbanísticas y las demás actuaciones la función que cumple la Curaduría Urbana, es la revisión arquitectónica, urbanística, sismo resistente y jurídica del proyecto radicado por el solicitante, dentro de esta función se realiza desde cada una de estas áreas, el análisis de los documentos aportados durante el trámite, en los términos establecidos(...)”

En dicho sentido, agrega que “(...) en cuanto al caso objeto de estudio, debe entenderse que el trámite de Aprobación (sic) de planos de propiedad horizontal tiene como finalidad la verificación de los planos aprobados en una Licencia (sic) y su correspondencia con los Planos de Alindamiento de propiedad horizontal, este estudio es meramente documental, de conformidad con lo regulado en el numeral 5 del artículo 10 contenido en el Decreto 2218 de 2015, en el cual se establece que el Curador Urbano debe verificar que los planos aportados correspondan “fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente.”

En virtud de lo anterior, sostiene que se revisaron los planos aportados en el trámite confrontándolos con los correspondientes al proyecto arquitectónico inicialmente aprobado mediante Licencia de Construcción n.º 033770 de 14 de octubre de 1986, según lo exige la norma. Además, señala que el Curador Urbano no es competente para realizar actuaciones adicionales tales como visitas o inspecciones a los predios para constatar las modificaciones que hayan sufrido,

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

haciendo un énfasis en que se presume la buena fe respecto de los documentos aportados y aclarando a las recurrentes que la autoridad competente para conocer la realización de obras sin licencia es la Alcaldía Local.

Por otro lado, en cuanto al incumplimiento del requisito de publicación del Acta de Asamblea General para poder ejecutar el trámite, precisa que las clases de licencias se encuentran enumeradas en el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015. En cuya lista, se puede observar que el trámite de aprobación de planos de propiedad horizontal no se enmarca en ninguna de ellas.

Agrega la Curadora, que dicho trámite se encuentra clasificado dentro otras actuaciones reguladas por la misma disposición, para la cual se debe cumplir con la documentación exigida al solicitante, en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual no prevé el acta de Asamblea General, considerando que el trámite buscaba lograr la aprobación de unos nuevos planos de propiedad horizontal, en razón a la modificación realizada a los mismos por causa de la desafectación de una zona común.

No obstante, resalta que el interesado aportó el acta de Asamblea en la cual se pudo verificar que la misma fue presentada con una aprobación de mayoría calificada. Si embargo, menciona nuevamente que el Curador Urbano no se encuentra facultado para realizar una revisión de legalidad de la misma.

Respecto a la suspensión alegada por las recurrentes, sostiene que la única regulada para este trámite administrativo es la generada en virtud del Acta de Observaciones y Correcciones. Por tal razón, no hubo lugar a suspensión adicional, aún más cuando, para el efecto, no existe orden judicial.

7. Problema jurídico

Corresponde a este despacho resolver de fondo el recurso subsidiario de apelación interpuesto, con el fin de determinar si la Curadora Urbana n.º 4 de la ciudad, al expedir la Resolución n.º RES 16-4-0532 de 4 de mayo de 2016, observó las normas urbanísticas aplicables al predio o, si por el contrario, le asiste razón a las recurrentes. En este sentido, la Subsecretaría Jurídica deberá analizar los argumentos planteados por las impugnantes y tomará la decisión que sea del caso.

8. Análisis del Despacho.

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

De acuerdo con los planteamientos realizados por las recurrentes, es importante recordar que el doctor Cesar Orlando Rodríguez Bonilla en calidad de apoderado del edificio "EL PORTAL DE SANTA BÁRBARA P.H.", solicitó ante la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá D.C., la modificación del plano de alindamiento del primer piso, con el fin de cambiar la destinación de las terrazas de área comunes a área privadas, para así poder continuar con el trámite de desafectación de las mismas, toda vez que las terrazas de los apartamentos 101, 105 y 106, quedaron afectas al uso exclusivo de estas unidades, tal como se evidencia en la escritura de constitución de la propiedad horizontal.

En ese sentido, se tiene que la aprobación de los planos de las propiedades horizontales, se encuentra reguladas en el numeral 5 del artículo 10º del Decreto 2218 de 18 de noviembre de 2015, mediante el cual se modificó el artículo 2.2.6.1.3.1., del Decreto 1077 de 2015, de la siguiente manera:

"(...) Artículo 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones.

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal, o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

(...)" (Negrilla y sublínea fuera de texto)

Por su parte, el numeral 2, del artículo 2.2.6.1.3.2., del Decreto 1077 de 2015, señala los requisitos que deben cumplir las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, así:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.3.2 Requisitos para las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias. A las solicitudes de otras actuaciones urbanísticas de ajuste de cotas y áreas, aprobación de los planos de propiedad horizontal, autorización para el movimiento de tierras, aprobación de piscinas y modificación del plano urbanístico se acompañarán los documentos a que hacen referencia el presente decreto.

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

(...)

2. Aprobación de los planos de propiedad horizontal: Se deben aportar los planos de alindamiento y el cuadro de áreas o proyecto de división. Cuando se presente ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia, copia de la misma y de los planos correspondientes. Tratándose de bienes de interés cultural, el anteproyecto de intervención aprobado. (...)

Como puede apreciarse, la norma en comento para su aplicación exige dos requisitos esenciales, como son:

1. Planos de alindamiento
2. Cuadro de áreas o proyecto de división.

Hecha la anterior precisión, es evidente que la disposición transcrita únicamente refiere la presentación de los planos de alindamiento y el cuadro de áreas o proyecto de división, para la aprobación de planos de propiedad horizontal y no el acta de la Asamblea General, que pretenden las recurrentes sea materia de estudio en el presente caso.

Ahora, en consonancia con lo anterior, es importante señalar lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 675 2001¹:

“(…) ARTÍCULO 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

PARÁGRAFO 1º. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo

¹ Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2º. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. (...)” (Negrilla y sublínea fuera de texto) (...)”

Según se observa en la disposición en cita, se tiene que la presentación del acta de Asamblea General en donde conste la aprobación de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado de la propiedad horizontal, no es un requisito previo a la autorización que expide la autoridad distrital competente para desafectar bienes comunes no esenciales. Esto es, para el caso en concreto, la autorización otorgada mediante la Resolución n.º RES 16-4-0532 de 4 de mayo de 2016 por la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá.

Sin embargo, una vez revisado el expediente se pudo verificar que el solicitante aportó acta de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 27 de agosto de 2015, que tuvo lugar únicamente para la aprobación de la desafectación de las terrazas comunes de uso exclusivo de los apartamentos del primer piso **101,105 y 106**. Para el efecto, se presentó un coeficiente del 89.45% de copropietarios del edificio Portal de Santa Bárbara, votando a favor del tema puesto a consideración el 84.38% del coeficiente total.

De lo anterior, se puede concluir que la Asamblea General de Copropietarios aprobó con voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes, la desafectación de la calidad de común de las terrazas de los apartamentos referidos.

Una vez aclarado lo anterior, se tiene que las recurrentes en su escrito de impugnación, presentan en esencia dos planteamientos, a saber:

a) Los planos presentados por el solicitante no corresponden con la realidad actual física de la propiedad horizontal.

En relación con este aspecto, es importante destacar en primer lugar que las recurrentes reconocen que el plano presentado el 14 de marzo de 2016, dentro del trámite objeto de estudio, se ajusta al plano n.º 2 de 8 de la licencia inicialmente aprobada.

24 AGO. 2016

Resolución No. 1220

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

Asimismo, es preciso tomar en consideración lo expuesto en precedencia respecto de los requisitos exigidos por la normatividad urbanística aplicable para la aprobación de los planos de las propiedades horizontales, en donde se puede constatar que para su validación, estos deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado inicialmente mediante licencias urbanísticas.

En dicho sentido, y conforme a la función que cumplen los curadores urbanos, a estos les está dado el análisis de los documentos aportados para el trámite de modificación del plano de alinderamiento, en atención de las disposiciones antes referidas. Por tanto, en el caso objeto de estudio, la labor de la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá debía enmarcarse en la verificación de la correspondencia entre los planos aprobados y adoptados mediante Licencia de Construcción n.º 033770 de 14 de octubre 1986 y los planos de alinderamiento de la propiedad horizontal, presentados para la modificación.

Por tal razón, este despacho considera que el actuar de la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, se ajustó a su deber de realizar la revisión arquitectónica, urbanística y jurídica del proyecto radicado por el solicitante.

Ahora, en cuanto a la realización de visitas o inspecciones a los predios para verificar modificaciones o las condiciones de las edificaciones u obras ejecutadas sin la Licencia de Construcción respectiva, dicha actuación se circunscribe a las competencias atribuidas a los/as Alcaldes/as Locales en el marco de los procedimientos por infracciones urbanísticas, según la regulaciones de la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003.

Hecha esta consideración, se resalta lo preceptuado por el artículo 1º de la Ley 810 de 2003², que dispone:

“Artículo 1º. El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los

² 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”.

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

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.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

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. (...)” (Negrilla y sublinea fuera de texto)

Según se observa en la disposición en cita, en los casos que se desarrollen actuaciones urbanísticas sin contar con la licencia respectiva o cuando no se ajusten a la misma, serán competentes para su conocimiento los/as alcaldes/as locales de la ciudad y no los Curadores Urbanos de Bogotá. Por tal razón, este despacho ordenará la remisión del presente acto administrativo al Alcalde Local de Usaquén para que en el marco de sus competencias, realice las acciones que sean del caso.

b) De la suspensión del trámite por la vulneración al debido proceso de los propietarios de los apartamentos 601 y 602.

De manera general, sobre este aspecto los recurrentes sostienen que allegaron oportunamente acta en la que consta la suspensión de la conciliación ante el centro de conciliación a efectos de que se suspendiera el trámite objeto de estudio, de conformidad con las inconsistencias presentadas en el acta de la Asamblea General extraordinaria celebrada el 27 de agosto de 2015 y a la violación de los derecho de igualdad y debido proceso de los propietarios de los apartamentos 601 y 602.

13

761

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

Anexan para ello, acta de reparto de la demanda de impugnación del acta de Asamblea extraordinaria.

En relación con dicho argumento, debe señalarse lo contenido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, que prevé:

"(...) 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. (...)" (Sublinea fuera de texto)

Sobre el mismo aspecto, el artículo 382 de Ley 1564 de 2012³ establece que:

"Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios.

La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo." (Negrilla y sublinea fuera de texto)

Por otro lado, se tiene lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, que señala:

"(...) ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.4 Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones,

³ Ley 1564 de 2014. "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones."

Resolución No. 1220

24 AGO 2016

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia. (...)” (Negrilla y sublínea fuera de texto)

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.2.2.5, del mismo decreto prevé que:

“(…) ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.5 Información de otras autoridades. Las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite. No obstante los curadores urbanos o las autoridades competentes para la expedición de licencias, podrán solicitar a otras autoridades el aporte de información que requieran para precisar los requisitos definidos por la reglamentación nacional, la cual deberá ser remitida en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la radicación del requerimiento, lapso durante el cual se suspenderá el término que tiene la autoridad competente para decidir.”

En todo caso, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias deberá resolver la solicitud de licencia con la información disponible que sustente su actuación, dentro del término establecido en los en los artículos siguientes. (...)” (Negrilla y sublínea fuera de texto)

Según se observa en las disposiciones en cita, las únicas suspensiones reguladas para el trámite de licenciamiento urbanístico se encuentran señaladas por la reglamentación del procedimiento prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y que como se transcribió líneas arriba corresponden a la expedición del acta de observaciones y correcciones y en los eventos en que se requiera información a otras autoridades.

En ese sentido, no procede suspender el trámite de licenciamiento por el hecho que se encuentre en curso una impugnación por vía judicial respecto de un acta de asamblea general, en primer lugar, porque como se aclaró al inicio del presente análisis, la referida acta no es un documento requerido para el trámite de aprobación de planos de propiedad horizontal, lo cual es coherente con las disposiciones del artículo 20 de la Ley 675 de 2001, en la que se deja en claro que para la desafectación de bienes comunes no esenciales, la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios al respecto, tiene lugar con posterioridad a la autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En segundo lugar, porque dicho documento (acta de asamblea) no constituye un requisito para el

15

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

trámite de licenciamiento objeto de alza, en el marco del artículo 2.2.6.1.3.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, citado en precedencia. Adicionalmente, es claro que no obra orden de autoridad judicial que ordene la suspensión del respectivo trámite de licenciamiento.

De otra parte, se debe señalar que frente a las inconformidades relacionadas con el acta de asamblea, le corresponde al juez ante el cual cursa el proceso por la impugnación del acta de la Asamblea general extraordinaria celebrada el 27 de agosto de 2015, efectuar la valoración correspondiente de la vulneración alegada por las recurrentes a los derechos de igualdad y debido proceso, con ocasión de la misma.

En dicho sentido, y como quiera que no existe orden de autoridad judicial competente, es claro que la Curadora Urbana n.º 4 de Bogotá, no podía suspender el trámite de modificación del plano de alinderamiento del primer piso de la Propiedad Horizontal “EDIFICIO EL PORTAL DE SANTA BÁRBARA”. En consecuencia, no son de recibo los planteamientos de las recurrentes.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por las señoras Melba Victoria Parra Pérez y Luisa Fernanda Chavarro Franco, contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el presente acto administrativo a las señoras Melba Victoria Parra Pérez, identificada con cédula de ciudadanía n.º 41.747.415 de Bogotá, portadora de la Tarjeta profesional n.º 41.347 del Consejo Superior de la Judicatura y Luisa Fernanda Chavarro Franco, identificada con cédula de ciudadanía n.º 51.850.670 de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional n.º 66.439 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada del señor Jorge Hernán Botero Ramírez, advirtiéndoles que contra el mismo no procede recurso alguno.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar la presente Resolución al señor Giovanni Arias Aguirre, identificado con cédula de ciudadanía n.º 19.394.206 de Bogotá D.C., en calidad de administrador y representante legal del Edificio El portal de Santa Bárbara – P.H. (antes Edificio Jonathan P.H.), ubicado en la Carrera 11 n.º 114 – 35 (actual).

24 AGO. 2016

1220

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 16-4-0532 del 4 de mayo de 2016.

ARTÍCULO CUARTO: Dar traslado a la Alcaldía Local de Usaquén para lo de su competencia.

ARTÍCULO QUINTO: En firme esta resolución, devolver el expediente a la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, D.C.

Dada en Bogotá D.C., a los 24 AGO. 2016

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CAMILO CARDONA CASIS
Subsecretario Jurídico

Aprobó: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín – Directora de Trámites Administrativos 

Revisó: María Fernanda Peñalosa Sossa – Abogada de la Subsecretaría Jurídica 

Proyectó: Lorena Pardo Peña – Abogada 