



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 774

26 MAYO 2017

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA (E) 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 y 36 literal k) del Decreto Distrital 016 de 2013,

CONSIDERANDO

Que el señor Samuel Zuluaga Martínez, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 14.238.276, actuando como representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE METROPOLITANO ETAPA 1 P H., identificado con NIT. 830.101.800-0, mediante la radicación n°. 16-1-0651 de 22 de junio de 2016, solicitó ante la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C. Licencia de Construcción, en la modalidad de Cerramiento para el predio identificado con el certificado de tradición n°. 50S-40202756, ubicado en la KR 2 A 17 A 35 Sur (Actual), de la Urbanización Parque Metropolitano de la Alcaldía Local de San Cristóbal.

Que la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C. de acuerdo con lo solicitado expidió para el predio citado la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016.

Que el 12 de enero de 2017, mediante la radicación 161-0651, el doctor Alejandro Guayara M., identificado con la cédula de ciudadanía n°. 79.236.790, portador de la tarjeta profesional de abogado n°. 101.716, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano cuyo vocero fiduciario es FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. hoy FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., interpuso ante la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C. recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la Licencia Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016.

Que la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C., a través de la Resolución n°. RES 171-0159 del 7 de marzo de 2017, rechazó los recursos de reposición y en subsidio de apelación interpuestos contra

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

26 MAYO 2017

774

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

la Licencia de Construcción LC 16-1-0392 de 14 de diciembre de 2016, por el apoderado del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano cuyo vocero fiduciario es SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A.

Que el doctor Alejandro Guayara M., en la condición antes señalada, mediante la radicación 1-2017-14269 del 15 de marzo de 2017, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación recurso de queja contra la Resolución n°. RES 171-0159 del 7 de marzo de 2017, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Que el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución n°. 489 del 12 de abril de 2017, decidió:

“Artículo 1°. Conceder el recurso de queja interpuesto por el doctor Alejandro Guayara M., contra la Resolución n°. RES 171-0159 del 7 de marzo de 2017, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2°. Avocar el estudio y decisión del recurso subsidiario de apelación interpuesto contra - la Licencia de Cerramiento No. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C. - por el doctor Alejandro Guayara M., en su calidad de apoderado del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano cuyo vocero fiduciario es FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A.

Artículo 3°. Dar traslado a los titulares, del recurso subsidiario de apelación -, interpuesto por el doctor Alejandro Guayara M., contra la Resolución n°. RES 171-0159 del 7 de marzo de 2017, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C., -, por el término de cinco días, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015”.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3° de la Resolución n°. 489 del 12 de abril de 2017, la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de Secretaría Distrital de Planeación, mediante el oficio n°. SDP 2-2017-16446 del 17 de abril de 2017, dio traslado del escrito del recurso de apelación, para que el titular de la licencia recurrida, si a bien tenía, dentro del término de cinco días presentara sus observaciones o consideraciones.

Que el señor Samuel Zuluaga Martínez, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 14.238.276 actuando como representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE METROPOLITANO ETAPA 1- PH., identificado con NIT. 830.101.800-0, mediante la radicación

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

n°. 1-2017-20625 de 21 de abril de 2017, presentó sus observaciones y comentarios a los argumentos contenidos en el recurso subsidiario de apelación que nos ocupa.

Que en consecuencia, el despacho entra a estudiar y decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto - contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C. -, por el doctor Alejandro Guayara M., en su calidad de apoderado del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano cuyo vocero fiduciario es SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1 Procedencia del recurso subsidiario de apelación

El recurso subsidiario de apelación interpuesto por el doctor Alejandro Guayara M., en su calidad de apoderado del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano cuyo vocero fiduciario es SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., 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 2° 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. (...)

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.*

Resolución No. 774

26 MAYO 2017

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

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

Al efecto, el doctor Alejandro Guayara M. manifiesta que para el caso se notifica por conducta concluyente. En este sentido, señala que en el expediente objeto de la presente actuación, no obra documento alguno donde conste que al recurrente se le haya notificado personalmente o mediante publicación el contenido del acto mencionado.

Consecuente con lo anterior, para el caso se ha de entender que la notificación del acto recurrido -, esto es, la Licencia de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C. -, se ha efectuado por conducta concluyente en los términos del artículo 72 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual dispone:

"Artículo 72. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales". (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

3. Requisitos formales del recurso subsidiario de apelación

La interposición del recurso subsidiario de apelación objeto de la presente resolución 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 los recurrentes.

4. Análisis del recurso subsidiario de apelación

4.1. Argumentos del recurso

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

El doctor Alejandro Guayara M., en el escrito mediante el cual interpone el recurso subsidiario de apelación, señala lo siguiente:

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

VICIOS EN LA ADOPCIÓN DE LA DECISIÓN DE CERRAMIENTO POR PARTE DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS QUE REQUERÍA DE QUORUM ESPECIAL.

La Escritura Publica No. 2826 del 23 de Diciembre de 1994 de la Notaría Cincuenta de Bogotá, adicionada por la Escritura Publica No. 508 del 28 de febrero de 1996 de la misma notaría, por la cual se establece el régimen y reglamento de propiedad horizontal - PARQUE METROPOLITANO ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL- incluye al cerramiento del conjunto, dentro de los bienes inmuebles de uso común pertenecientes a la copropiedad de la siguiente manera.

"Art. 11.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMUN. Son bienes del dominio de PARQUE METROPOLITANO ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL y, en consecuencia, del uso y servicio común de la totalidad de los propietarios de unidades privadas que integran el inmueble, los siguientes:

(...)

"17).- En general, todas aquellas cosas, servicios, áreas y elementos sobre los cuales ninguno de los propietarios de unidades privadas pueda alegar un derecho de propiedad por razón de su misma naturaleza y/o por no habérsela transferido expresamente"

Por tratarse de un bien de uso común, la decisión de realizar el cerramiento sobre el cual se solicita la licencia de construcción en trámite debió aprobarse de acuerdo al reglamento o estatuto de la copropiedad que indica el camino para cumplir el propósito de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes pertenecientes a ella.

En consecuencia de lo anterior y para el presente caso, el reglamento de la copropiedad, establecido en los instrumentos públicos arriba indicados, impone a la asamblea de copropietarios, la función de aprobar o improbar actuaciones que impliquen mejoras útiles y voluntarias de los bienes comunes de la copropiedad, Situación que precisamente se le solicita en el expediente del asunto.

Como fundamento de lo anterior el Art 57 del reglamento de la propiedad horizontal - PARQUE METROPOLITANO ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL- indica que: "La Asamblea de copropietarios tiene las siguientes funciones: (...) "k) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el inmueble... (...)"

Resolución No. _____

7 7 4

26 MAYO 2017

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Así mismo y para la toma de decisiones en el seno de la indicada asamblea de copropietarios se exige la formalidad de la existencia de un número plural de copropietarios que sumen y voten los temas presentados en las reuniones de asamblea formando un quorum decisorio especial, con el objetivo que la decisiones que en dicho órgano se aprueben tengan efectos jurídicos y oponibilidad ante terceros.

Frente a lo anterior el reglamento de propiedad horizontal ya citado dispone en su Art. 53 lo siguiente:

"Art. 53.- QUORUM DECISORIO ESPECIAL: Toda decisión o acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias, que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes de uso común, o que modifique los porcentajes de participación, requerirá la aprobación de por lo menos el setenta (70%) de la totalidad de los derechos de participación en la persona jurídica" (Subrayado no textual)

La anterior disposición reglamentaria además, deviene y tienen sustento normativo en los Art. 20 y 45 de la Ley 675 de 2001.

Así las cosas y con sustento de todo lo anterior es necesario poner de manifiesto que las actas ordinarias y extraordinarias allegadas con la presentación del trámite del asunto; que al parecer autorizan la presentación de la solicitud de cerramiento ante su despacho son ineficaces y fueron adoptadas desconociendo las formalidades exigidas para su validez, por lo cual y para efectos del presente trámite la persona jurídica constitutiva de la propiedad horizontal no tiene capacidad o legitimación que le permitan obtener el derecho pretendido.

En el entendido que el órgano administrativo de la copropiedad actúa y produce hechos y actos con efectos jurídicos, los cuales deben tener soporte de su existencia y contenido en el respectivo reglamento o estatuto que indique el funcionamiento de la persona jurídica.

Para desarrollar lo anterior y de acuerdo con la lectura de las actas de asambleas ordinarias y extraordinarias obrantes en el expediente del asunto, se infiere que en la votación para aprobar la construcción del cerramiento pretendido, no se alcanzó el quorum decisorio especial establecido en el Art. 53 del reglamento ya transcrito (aún más se evidencia que ni siquiera se alcanzó el quorum deliberatorio de la asamblea). Este quorum decisorio o formalidad especial se requiere, debido a que el cerramiento de la copropiedad corresponde a una mejora voluntaria sobre el inmueble correspondiente al conjunto, que modificara ostensiblemente el goce los bienes comunes; aún más cuando de la lectura de las actas de asamblea allegadas al plenario, se manifiesta por parte de la copropietarios asistentes, que la construcción del cerramiento pretende la valorización de la copropiedad y su eventual utilización en fines comerciales.

26 MAYO 2017

774

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Ahora bien y para el desarrollo de los siguientes argumentos resulta necesario poner de presente que la escritura Publica No. 508 del 28 de febrero de 1996 de la Notaria 50 de Bogotá expresa que el conjunto residencial PARQUE METROPOLITANO ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL- se encuentra compuesto por 580 unidades inmobiliarias destinadas a vivienda y de 523 parqueaderos de usos particular.

Teniendo como precedente todo lo anterior; en el acta de asamblea general ordinaria de copropietarios (obrantes en el expediente) de fecha 15 de marzo de 2015, se manifiesta que la cantidad de propietarios asistentes son de 144, suma que no completa ni la tercera parte de las unidades inmobiliarias de la P.H según lo antecedente, situación que tiene como consecuencia la inexistencia de quorum deliberatorio para la reunión {se requiere el 51% de los derechos de participación en la P.H según el Art. 50 del reglamento para el quorum deliberatorio así mismo en el no se discriminan los coeficientes de propiedad de la unidades inmobiliarias de los copropietarios asistentes a la reunión, requisito exigido por el Art. 47 de la Ley 675 de 2011.

En el punto 7.2 de dicha acta se expresa además que para desarrollar el proyecto hay problemas de quorum (Folio 25); posteriormente y para el voto de las decisiones referentes a la aprobación del cerramiento se manifiesta que las decisiones se aprueban con el 22.36% de los coeficientes de propiedad, porcentaje que no corresponde al quorum decisorio especial exigido por el reglamento.

Subsiguientemente y respecto al acta de asamblea general extraordinaria de copropietarios (obrantes en el expediente) de fecha 31 de mayo de 2015, se manifiesta que la cantidad de propietarios asistentes son de 135, representados en un 21.963% de los coeficientes de propiedad, suma que niega la posibilidad de quorum deliberatorio para iniciar la asamblea (se requiere el 51% de los derechos de participación en la P.H según el Art. 50 del reglamento).

En lo relacionado con las decisiones que se tomaron en dicha asamblea respecto a la decisión de iniciar el cerramiento solicitado por el presente trámite, no se cumplió tampoco con el porcentaje de quorum decisorio especial exigido por el reglamento de P.H.

En el mismo orden y respecto a la asamblea general ordinaria de copropietarios de fecha 3 de abril de 2016 obrante al folio 137 y siguientes del expediente, se manifiesta que la cantidad de propietarios asistentes son de 162, representados en un 28.674% de los coeficientes de propiedad, suma que también niega la posibilidad de quorum deliberatorio para iniciar la asamblea (se requiere el 51% de los derechos de participación en la P.H según el Art. 50 del reglamento).

En la indicada acta también se tomaron decisiones sin el porcentaje de quorum decisorio especial exigido por el reglamento de P.H (y aun en gracia de discusión tampoco se cumplió ni siquiera quórum decisorio ordinario exigido por el reglamento de P.H.) También

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

se expresa que tanto las decisiones tomadas en la señalada asamblea como todas las anteriores son eventualmente inválidas por el incumplimiento de los requisitos aquí expuestos.

Respecto al acta del consejo de administración de fecha 19 de septiembre de 2016 obrante en el expediente y allegada al expediente en virtud del acta de observaciones y correcciones solicitada por su despacho, basta solo decir que dicho órgano no tiene potestad legal alguna para comprometer la voluntad de la P.H en el sentido de legitimar o ratificar la decisión de presentar la licencia de cerramiento de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001.

De acuerdo a todo lo anterior resulta evidente que todas las citadas decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración no tienen legitimidad institucional según el reglamento de la copropiedad. Por lo cual debe entenderse que dichos pronunciamientos son ineficaces; alcance previsto por el propio legislador viciando así las expresiones de voluntad efectuadas y que se pretendan hacer valer ante terceros, toda vez que no se cumplen los postulados jurídicos señalados en los artículos 633, 638 y 641 del Código Civil Colombiano, los cuales establecen las cualidades de la persona jurídica señalando la capacidad de adquirir derechos y contraer obligaciones, de ser representada judicial y extrajudicialmente; indican cómo se debe entender la voluntad de ese ente, que consiste en la unión mayoritaria del voto deliberativo; y, la obligatoriedad de los reglamentos o estatutos en los cuales están consignadas las condiciones sobre las cuales esa institución debe cumplir el objeto social para el cual fue creada”.

4.2. Observaciones y consideraciones del titular de la licencia recurrida.

“De acuerdo a la Resolución No. 489 del 12 de Abril de 2017 de la Secretaría Distrital de Planeación Distrital y en mi calidad de representante legal del Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa I, quiero manifestarle que la Licencia de Construcción No. LC 16- 1-0392 fue expedida por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C. el 14 de diciembre de 2016 y publicada en la Página Web de dicha curaduría el día 16 de diciembre de 2016, el cual es un medio de notificación válido para los interesados y por el que quedó ejecutoriada la licencia de construcción de acuerdo con lo manifestado por la Curadora Urbana 1 y que el Recurso presentado el día 12 de enero de 2017 por el Apoderado de la FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. hoy FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. fue Extemporáneo

No obstante, es necesario precisar que la fiduciaria y/o su apoderado venían haciendo seguimiento a dicho trámite de solicitud de licencia de construcción del cerramiento de la copropiedad, aun siendo parte de la misma y al punto de solicitar a la curaduría la suspensión de dicho trámite, asunto que fue resuelto a favor de la copropiedad para continuar el proceso en cabeza de su representante legal.

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Por lo anterior, es claro que la fiduciaria y/o su apoderado en cualquier momento podían hacer uso de su derecho a la información ante la administración de la copropiedad. No sobra decir que la administración siempre ha notificado a la Fiduciaria en todos los procesos administrativos como: convocatorias a las asambleas, así como las decisiones de asamblea que Incluyan a la Fiduciaria y en este caso en particular, una vez se dio inicio al trámite y final aprobación de la licencia de construcción del cerramiento, a la cual respondió la Fiduciaria que no contaba con los recursos para cumplir con su obligación de llevar a cabo la terminación de dicho proyecto (comunicación anexa en el expediente de la licencia).

Me opongo a lo expuesto en el Recurso presentado por el Apoderado de la Fiduciaria por cuanto la Asamblea que Aprobó la consecución de los dineros para el trámite y terminación del proyecto de la parte faltante del cerramiento del conjunto, se hizo de manera Legal, cumpliendo con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley 675 de 2001.

Lo anterior, quiere decir que si la FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. hoy FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., está inconforme con lo aprobado en las Asambleas referidas, debió acudir a la Vía de la Justicia Ordinaria, con el fin de impugnar las decisiones de la asamblea de acuerdo al (Art. 49) de la Ley 675 de 2001 y siguiendo el procedimiento del (Art. 382) de la Ley 1562 de 2012. Aclarando que estas decisiones de asamblea no fueron impugnadas en los términos de ley, por tanto hay la Presunción de Legalidad con las decisiones de las Asambleas.

Con respecto a lo argumentado por el apoderado de la FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. hoy FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., en relación al cambio de Uso del Suelo, se aclara que el trámite de la licencia de cerramiento, se basó en la Licencia Global y Planos Originales aprobados por PLANEACION DISTRITAL en su momento, En donde aparece el Cerramiento como parte estructural del proyecto Parque Metropolitano Etapa 1 (que quedó inconcluso por parte de la constructora), por tal motivo, esta copropiedad no requería quorum calificado para tomar la decisión de dar terminación al cerramiento del Conjunto Parque Metropolitano Etapa 1, por lo cual no hay desafectación de zonas comunes, cambio de uso ni se vulnera el uso y goce de los copropietarios (incluyendo a la Fiduciaria). Se aclara que las decisiones de estas asambleas, todas fueron de segunda convocatoria, dado el desinterés e inasistencia de FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. HOY FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. (Se anexa copia de comunicación de la Caja de La Vivienda Popular en dos folios).

Se debe tener en cuenta que actualmente el conjunto se encuentra expuesto a sanciones en virtud a lo establecido en el nuevo código de policía (ley 1801 de 2016), respecto al tema de predios sin desarrollo o construcción: "Artículo 186. Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Es la orden de policía de mantener, reparar, construir; cerrar o reconstruir un inmueble en mal estado o que amenace ruina, con el fin de regresarlo a su estado original o para que no implique riesgo a sus moradores y transeúntes. Esta orden puede aplicarse a cualquier clase de inmueble. Se incluye en esta medida el mantenimiento y cerramiento de predios sin desarrollo o construcción." - negrilla fuera de texto".

4.3. Análisis del recurso subsidiario de apelación.

4.3.1. Según lo señalado en precedencia, el doctor Alejandro Guayara M. al interponer el recurso subsidiario de apelación señala que la actuación que se pretende realizar, se va a llevar a cabo sobre un bien de uso común de la copropiedad, por consiguiente, "(...) la decisión de realizar el cerramiento sobre el cual se solicita la licencia de construcción en trámite debió aprobarse de acuerdo al reglamento o estatuto de la copropiedad que indica el camino para cumplir el propósito de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes pertenecientes a ella". En este sentido, indica que el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE METROPOLITANO ETAPA I PH, fue establecido mediante la Escritura Publica n°. 2826 del 23 de diciembre de 1994 de la Notaría Cincuenta de Bogotá, adicionada por la Escritura Publica n°. 508 del 28 de febrero de 1996 de la misma notaría. En dicho Reglamento, en el artículo 11 se determinan los Bienes de Uso o Servicio Común, advirtiendo que:

"Son bienes del dominio de PARQUE METROPOLITANO ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL.- PROPIEDAD HORIZONTAL y, en consecuencia, del uso y servicio común de la totalidad de los propietarios de unidades privadas que integran el inmueble, los siguientes:

(...)

"17).- En general, todas aquellas cosas, servicios, áreas y elementos sobre los cuales ninguno de los propietarios de unidades privadas pueda alegar un derecho de propiedad por razón de su misma naturaleza y/o por no habérsela transferido expresamente"

Agrega, que consecuente con lo anterior el reglamento de la copropiedad, "(...) impone a la asamblea de copropietarios, la función de aprobar o improbar actuaciones que impliquen mejoras útiles y voluntarias de los bienes comunes de la copropiedad", al punto que el artículo 57 del mismo, establece que "La Asamblea de copropietarios tiene las siguientes funciones: (...) "k) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el inmueble... (...)", exigiendo al efecto "(...) un número plural de copropietarios que sumen y voten los temas presentados en las reuniones de asamblea formando un quorum decisorio especial, con el objetivo que la decisiones que en dicho órgano se aprueben tengan efectos jurídicos y oponibilidad ante terceros". Al efecto, cita el artículo 53 del reglamento de propiedad horizontal el cual tienen sustento normativo en los artículos 20 y 45 de la Ley 675 de 2001.

26 MAYO 2017

Resolución No. 774

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

De acuerdo con lo antes afirmado, el recurrente considera “(...) que las actas ordinarias y extraordinarias allegadas con la presentación del trámite del asunto; que al parecer autorizan la presentación de la solicitud de cerramiento ante su despacho son ineficaces y fueron adoptadas desconociendo las formalidades exigidas para su validez, por lo cual y para efectos del presente trámite la persona jurídica constitutiva de la propiedad horizontal no tiene capacidad o legitimación que le permitan obtener el derecho pretendido”. Esto, especialmente por cuanto: la votación para aprobar la construcción del cerramiento pretendido, no se alcanzó el quorum decisorio especial establecido en el Art. 53 del reglamento, no se discriminan los coeficientes de propiedad de la unidades inmobiliarias de los copropietarios asistentes a la reunión, ni se cumple con los mínimos de coeficientes requeridos para deliberar y tomar decisiones. “Respecto al acta del consejo de administración de fecha 19 de septiembre de 2016 obrante en el expediente y allegada al expediente en virtud del acta de observaciones y correcciones solicitada por su despacho, basta solo decir que dicho órgano no tiene potestad legal alguna para comprometer la voluntad de la P.H en el sentido de legitimar o ratificar la decisión de presentar la licencia de cerramiento de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001”. Resultando “(...) evidente que todas las citadas decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración no tienen legitimidad institucional según el reglamento de la copropiedad”

4.3.2. El representante legal del Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa I – PH, en las observaciones y consideraciones presentadas con ocasión del traslado del escrito del recurso subsidiario de apelación, manifestó que:

- El recurso fue interpuesto de manera extemporánea, debido a que el mismo fue presentado cuando la Licencia de Construcción No. LC 16- 1-0392, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C., se encontraba en firme.
- La fiduciaria y/o su apoderado venían haciendo seguimiento a dicho trámite de solicitud de licencia de construcción del cerramiento de la copropiedad, solicitando incluso a la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C. la suspensión de dicho trámite.
- Precisa que, en cualquier momento podían hacer uso de su derecho a la información ante la administración de la copropiedad. La administración ha comunicado a la Fiduciaria las convocatorias a las asambleas y las decisiones de asamblea. Además, el inicio y finalización del trámite de “aprobación de la licencia de construcción del cerramiento, a la cual respondió la Fiduciaria que no contaba con los recursos para cumplir con su obligación de llevar a cabo la terminación de dicho proyecto”.

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Agrega, el representante legal del Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa I – PH, lo siguiente:

“Me opongo a lo expuesto en el Recurso presentado por el Apoderado de la Fiduciaria por cuanto la Asamblea que Aprobó la consecución de los dineros para el trámite y terminación del proyecto de la parte faltante del cerramiento del conjunto, se hizo de manera Legal, cumpliendo con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley 675 de 2001. (Negrillas originales del texto)

Lo anterior, quiere decir que si la FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. hoy FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., está inconforme con lo aprobado en las Asambleas referidas, debió acudir a la Vía de la Justicia Ordinaria, con el fin de impugnar las decisiones de la asamblea de acuerdo al (Art. 49) de la Ley 675 de 2001 y siguiendo el procedimiento del (Art. 382) de la Ley 1562 de 2012. Aclarando que estas decisiones de asamblea no fueron impugnadas en los términos de ley, por tanto hay la Presunción de Legalidad con las decisiones de las Asambleas.

(...) el trámite de la licencia de cerramiento, se basó en la Licencia Global y Planos Originales aprobados por PLANEACION DISTRITAL en su momento, En donde aparece el Cerramiento como parte estructural del proyecto Parque Metropolitano Etapa I (que quedó inconcluso por parte de la constructora), por tal motivo, esta copropiedad no requería quorum calificado para tomar la decisión de dar terminación al cerramiento del Conjunto Parque Metropolitano Etapa I, por lo cual no hay desafectación de zonas comunes, cambio de uso ni se vulnera el uso y goce de los copropietarios (incluyendo a la Fiduciaria). Se aclara que las decisiones de estas asambleas, todas fueron de segunda convocatoria, dado el desinterés e inasistencia de la Fiduciaria FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. HOY FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. (Se anexa copia de comunicación de la Caja de La Vivienda Popular en dos folios)”.

El representante legal del Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa I – PH, finaliza indicando que actualmente el conjunto se encuentra expuesto a sanciones derivadas de lo previsto en el artículo 186 del Código Nacional de Policía, Ley 1801 de 2016.

4.3.3. Análisis del despacho.

Frente a lo expuesto en los puntos anteriores, se tiene lo siguiente:

a) En cuanto al planteamiento del representante legal del Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa I – PH, relacionado con la eventual presentación extemporánea del recurso subsidiario de apelación, lo mismo que lo referido a la intervención y participación del recurrente dentro de la actuación, el despacho se remite a lo expresado en la Resolución n°. 489 del 12 de abril

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

de 2017, "Por la cual se decide un recurso de queja interpuesto contra la Resolución n°. RES 171-0159 del 7 de marzo de 2017, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C."¹, expedida por el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación. Allí se expresó lo siguiente:

"La formulación de objeciones u observaciones en relación con la expedición de una licencia urbanística, en las condiciones señaladas en la norma citada, se constituye en un mecanismo del ejercicio del debido proceso y del derecho de defensa, con el cual se da la oportunidad a las personas interesadas o afectadas directamente con el proyecto, para intervenir en el trámite; por ello, la autoridad una vez verificado su ajuste a las condiciones de la norma, las tendrá como parte en el procedimiento; entrando en consecuencia a resolver dichas objeciones "(...) en el acto que decida sobre la solicitud", según prevé el inciso final del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y, procediendo a notificar al interesado su decisión, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Situación esta que no se dio en esta oportunidad.

Conforme a lo expresado, el despacho considera que a la entidad recurrente, se le debió tener como parte en el procedimiento y como tal notificársele las decisiones que se tomaran. Como no fue notificada en la forma indicada, ha de aceptarse, que en el presente caso, la notificación se realizó por conducta concluyente, en los términos del artículo 72 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual dice:

"Artículo 72. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales". (Negritas y sublíneas fuera de texto).

Consecuente con lo expresado en la resolución transcrita, el recurso subsidiario de apelación que nos ocupa se interpuso de manera oportuna, en la medida en que el término para su presentación se cuenta a partir de la notificación del recurrente por conducta concluyente.

b) Referente a lo manifestado por el representante legal del Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa I PH, respecto al hecho de que actualmente el conjunto se encuentra expuesto a sanciones derivadas del artículo 186 de la Ley 1801 de 2016, por la cual se expide el Código Nacional de Policía, el despacho no hará en esta oportunidad pronunciamiento alguno, debido a que

¹ De la cual se le remitió copia al señor representante legal del Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa I – PROPIEDAD HORIZONTAL

26 MAYO 2017

Resolución No. _____

774

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

esta situación no se encuentra relacionada con los planteamientos o argumentos del recurso subsidiario de apelación objeto de estudio.

c) El apoderado del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano cuyo vocero fiduciario es SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., en su escrito señala, que en el presente caso, por recaer la licencia recurrida sobre un bien de uso común de la copropiedad, *“la decisión de realizar el cerramiento (...) debió aprobarse de acuerdo al reglamento o estatuto de la copropiedad (...)”*. Indicando que el reglamento, *“(...) impone a la asamblea de copropietarios, la función de aprobar o improbar actuaciones que impliquen mejoras útiles y voluntarias de los bienes comunes de la copropiedad”*, requiriendo dicha autorización de *“un quorum decisorio especial, con el objetivo que la decisiones que en dicho órgano se aprueben tengan efectos jurídicos y oponibilidad ante terceros”*.

Por lo anterior, el impugnante afirma *“(...) que las actas ordinarias y extraordinarias allegadas con la presentación del trámite del asunto; que al parecer autorizan la presentación de la solicitud de cerramiento ante su despacho son ineficaces y fueron adoptadas desconociendo las formalidades exigidas para su validez, por lo cual y para efectos del presente trámite la persona jurídica constitutiva de la propiedad horizontal no tiene capacidad o legitimación que le permitan obtener el derecho pretendido”*. Esto, por considerar que no se dio cumplimiento al quorum decisorio especial exigido, ni se discriminaron los coeficientes de propiedad de las unidades inmobiliarias de los copropietarios asistentes a la reunión, además, tampoco se cumplió con los mínimos de coeficientes requeridos para deliberar y tomar decisiones.

En relación con el acta del Consejo de Administración del 19 de septiembre de 2016 -, aportada para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones formulada por el Curador Urbano 5 de Bogotá, D.C. – el apelante señala que el citado Consejo de Administración, *“(...) no tiene potestad legal alguna para comprometer la voluntad de la P.H en el sentido de legitimar o ratificar la decisión de presentar la licencia (Sic) de cerramiento de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001”*. Resultando *“(...) evidente que todas las citadas decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración no tienen legitimidad institucional según el reglamento de la copropiedad”*.

Frente a lo manifestado por el recurrente, respecto a que, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, las actas aportadas al trámite no tienen la fuerza legal requerida para solicitar y obtener la licencia recurrida y, que el acta del Consejo de Administración del 19 de septiembre de 2016, tampoco puede tomarse como autorización para solicitar el cerramiento, por no ajustarse dicho documento a las condiciones previstas en el citado reglamento de propiedad; el despacho hace ver, que si bien pudiera asistirle razón al recurrente en dicho planteamiento, para el caso del trámite y expedición de la licencia de construcción en **la modalidad de cerramiento**, el ordenamiento legal no exige allegar al trámite autorización alguna expedida por la Asamblea de

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Copropietarios, el Consejo de Administración, el administrador, u otro órgano de administración. En este sentido, conviene citar lo previsto en el artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual dispone:

“ART. 2.2.6.1.2.1.11.—Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

(...)

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 y sublíneas fuera de texto)

Como puede apreciarse, la norma transcrita, exige la presentación de la copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, autorizando la ejecución de las obras solicitadas, cuando se trata del trámite de las licencias urbanísticas relacionadas la ampliación, la adecuación, la modificación, el reforzamiento estructural o la demolición. **Dicha disposición no incluye la licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, como ocurre en esta oportunidad.**

Por consiguiente, si bien pueden llegar a presentarse las inconsistencias mencionadas por el recurrente, originadas por una posible indebida aplicación del reglamento de propiedad horizontal, dicha circunstancia no puede convertirse en sustento para revocar la licencia de construcción recurrida, debido a que la autorización a que se refiere el impugnante, legalmente no se encuentra constituida como un requisito que deba aportarse indispensablemente para la solicitud, trámite y expedición de la licencia de construcción **en la modalidad de cerramiento.**

En estas condiciones, es claro que al curador urbano no le era viable exigir el aporte de documentación no prevista en la legislación urbanística vigente. Esto, especialmente considerando lo indicado en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que dice:

“ART. 2.2.6.1.2.2.3.—(Modificado). De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto*

26 MAYO 2017

Resolución No. 774

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del reglamento colombiano de construcción sismorresistente NSR-10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes". (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Adicionalmente, debe tomarse en cuenta lo previsto en el numeral 12 del artículo 182 del Decreto Nacional 19 de 2012, el cual establece:

"ARTÍCULO 182. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así:

(...)

"7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados" (Negrillas y sublíneas fuera de texto)

De acuerdo con lo expuesto, el despacho concluye que no son procedentes los argumentos del recurrente, en tanto que el documento o autorización alegada como faltante, no hace parte de los previsto por el ordenamiento legal, para el otorgamiento de licencias de construcción en la modalidad de cerramiento.

En merito de lo expuesto, el despacho,

RESUELVE

Artículo 1º. Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto - contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C. -, por el doctor Alejandro Guayara M., en su calidad de apoderado del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano cuyo vocero fiduciario es SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., por las razones expuestas en las consideraciones de esta resolución.

Resolución No. _____

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción en la modalidad de Cerramiento n°. LC 16-1-0392 del 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C.

Artículo 2º. Notificar esta resolución al doctor Alejandro Guayara M., identificado con la cédula de ciudadanía n°. 79236790, portador de la tarjeta profesional de abogado n°. 101.716, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en su condición de apoderado del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano cuyo vocero fiduciario es FIDUCIARIA SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno.

Artículo 3º. Comunicar este acto administrativo al representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE METROPOLITANO ET 1 P H., identificado con NIT. 830.101.800-0, señor Samuel Zuluaga Martínez, identificado con la cédula de ciudadanía n°. 14.238, como titular de la Licencia de Cerramiento LC 16-1-0392 de 14 de diciembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., remitiendo para ello copia del presente acto administrativo.

Artículo 4º. Remitir el expediente a la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C., una vez en firme.

Dada en Bogotá D.C., a los

26 MAYO 2017

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


SANDRA TIBAMOSCA VILLAMARIN
Subsecretaria Jurídica (e)

Aprobó: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín - Directora de Trámites Administrativos
Revisó: María Fernanda Peñalosa Sossa – Abogada de la Subsecretaría Jurídica *MB*
Proyectó: Juan de J. Vega F. Abogado Dirección de Trámites Administrativos. *JK*