



No 0 4 0 8

31 MAYO 2007

Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISRITAL DE PLANEACION

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y ordinal K) del artículo 36 del Decreto 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

I.- Que el 16 de junio de 2006, el Arquitecto **MARTÍN ANDRÉS ROMERO ACEVEDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.232.792 de Suba, actuando como apoderado de la sociedad **HACIENDA CARACOLÍ S.A.**, con NIT 800018705-5, representada legalmente por el señor **JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.360.271, mediante poder debidamente otorgado, solicitó ante la Curaduría Urbana No. 5, Licencia de Construcción en la modalidad de demolición parcial y cerramiento para el inmueble ubicado en la Carrera 1 Este No. 78-43 /63 de la localidad de Chapinero de Bogotá D. C.

II.- Que el 26 de julio de 2006 la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.543.094 de Bogotá, se hizo parte dentro del trámite, en calidad de poseedora del inmueble sobre el cual recae la actuación administrativa, confiriendo poder al Doctor **PEDRO MARTÍN QUIÑÓNEZ MÄCHLER**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.181.745 de Bogotá y la tarjeta profesional de abogado No. 24553 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que la representara en el trámite, argumentando:

"(...)

1. He sido poseedora de los inmuebles que aparecen achurados en el plano de localización inserto en el formulario único de solicitud de licencia de construcción N° CU 34817, desde hace 25 años, habiendo habitado indistintamente en el distinguido con los números setenta y ocho cuarenta y tres (78 - 43) como en el distinguido con el número setenta y ocho sesenta y tres (78 - 63), ambos de la carrera primera éste (1ª E).

2. En virtud de conciliación celebrada en el Juzgado 13 de Familia de Bogotá dentro del proceso de Divorcio de la suscrita contra Richard Vaughan Ricaurte y para evitar roces personales, acordamos con éste último la vivienda separada entre nosotros, para lo cual me trasladé del inmueble distinguido con el número setenta y ocho sesenta y tres (78 - 63), ambos de la carrera primera éste (1ª E), al distinguido con el número setenta y ocho cuarenta y tres (78 - 43), ambos de la carrera primera éste (1ª E), sin renunciar a la posesión que sobre todos los indicados en el plano mediante líneas inclinadas, ni respecto de ninguno de aquellos.



No 0 4 0 8

31 11/07

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

3. Los inmuebles aludidos se hacen figurar como si fueran de propiedad de la sociedad HACIENDA CARACOLÍ S.A., pero de todas formas, he sido poseedora de los mismos en forma regular, pública, pacífica e ininterrumpida desde hace 25 años, como lo acredito con las declaraciones extraproceso que allegaré.

4. Sorpresivamente, el pasado doce (12) de los cursantes fue (sic) colocado en el inmueble de la Carrera 1ª Este N° 78 - 53 un aviso según el cual la Curadora 4ª de Bogotá, doctora Nohra (sic) Cortés Cuellar informa a los vecinos la iniciación de trámites ante dicha curaduría para licencia de cerramiento y demolición del inmueble de la carrera 1ª Este N° 78 - 43 / 63.

5. Al ser buscada la radicación en la Curaduría 4ª corresponde a otro asunto totalmente distinto, habiendo sido necesario buscar hasta encontrarla en la Curaduría a su digno cargo. Indudablemente se trata de una artimaña para que ni la suscrita ni los vecinos podamos enterarnos de que se trata.

6. Aparentemente se trata de una nueva estratagema para tratar de enervar los efectos de querrela policiva que formulé y cursa en la Inspección 2D Distrital de Policía, pues en la diligencia de inspección ocular, el abogado representante legal de HACIENDA CARACOLÍ S.A. manifestó que sólo habrá de ser objeto de cerramiento y demolición el espacio en el cual se levanta la casa de la Carrera 1ª Este N° 78 - 53, mientras que en el formulario de licencia se achuran y agrupan los cinco lotes, expresándose que se trata de demolición total. Acompaño copia del acta de dicha diligencia.

6.1 No obstante, en la diligencia de inspección ocular practicada por el Inspector 2 D Distrital de Policía, el representante legal de Hacienda Caracolí S.A., expresó que la demolición sólo habrá de versar respecto de la casa que como consta en el asunto policivo, amenaza a ruina, es decir, la marcada con el número 78.53 de la Carrera 1ª Este de Bogotá. Acompaño fotocopia del acta respectiva.

6.2 En la solicitud de licencia no se expresan los linderos de la parte que pretende ser demolida.

6.3 Por lo tanto, existe tal ambigüedad en la solicitud, que se impone su negativa,

7. Con la solicitud de licencia a la cual me refiero se amenazan mis derechos fundamentales a la vida digna, a la vivienda, a la propiedad y al debido proceso, entre otros y por lo tanto me opongo a que se continúe tramitando y se conceda.

(...)"

III- Que el 19 de enero de 2007, el Curador Urbano No. 5 de Bogotá otorgó la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 en las modalidades de cerramiento y demolición parcial para el predio ubicado en la Carrera 1 Este No. 78-43/63 de la localidad de Chapinero de Bogotá D. C., a la sociedad HACIENDA CARACOLÍ S.A. y se respondieron las observaciones que dentro del trámite fueron hechas por la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**, indicando en :



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

" OTORGAR Licencia de construcción en la(s) modalidad (es) de CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN PARCIAL en el predio urbano localizado en la siguiente dirección: KR 1 ESTE 78 43 / 63. LOCALIDAD: CHAPINERO. URBANIZACIÓN EL ROSAL. MANZANA: 10. LOTE(S): 7, 8, 19, 20, 21. Titular(es): HACIENDA CARACOLI S.A. Constructor responsable: MARTIN A ROMERO. Mat. No. 25700 15783 CND.

(...)

11. OBLIGACIONES PROPIAS DEL PROYECTO:

LA DEMOLICION SE LIMITA A LA CONSTRUCCION DEL LOTE No. 20 Y EL CERRAMIENTO ABARCA TODOS LOS PREDIOS OBJETOS (sic) DEL ENGLOBE SEGÚN CERTIFICADO No. 50C 1493897.

(...)

Anexo No 1

LC 07-5-0094 DE 19 ENE. 2007

(...)

En primer lugar es preciso señalar que el señor JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO en su calidad de representante legal de la sociedad denominada HACIENDA CARACOLI S.A. ha formulado una solicitud de Licencia de Construcción en la Modalidad de Cerramiento, sobre el inmueble inscrito bajo el número de matrícula inmobiliaria 50 C - 1493897 y ubicado en la KR 1 Este 78 43 /63 de la ciudad de Bogotá D. C. para lo cual aporta copia del respectivo certificado de tradición y libertad del inmueble.

De conformidad con las anotaciones que contiene el folio matrícula inmobiliaria 50 C1493897, el titular del Derecho de Dominio es actualmente la sociedad denominada HACIENDA CARACOLÍ S.A. , circunstancia que la legitima como titular de la solicitud.

En segundo lugar es preciso resaltar que el artículo 29 del Decreto 564 de 2006 ha sido enfático en establecer y delimitar los efectos que conlleva la expedición de una licencia y hasta dónde van los mismos, siendo muy claro en cuanto que la expedición de Licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni sobre la posesión del inmueble objeto de la misma, ya que el Curador Urbano no es la instancia competente para dirimir dichos asuntos, al respecto dice la norma:

(...)

Por lo anterior el titular de una Licencia no puede pretender darle a la misma el efecto de un reconocimiento de la relación de Derecho o de hecho que tiene respecto al inmueble, pues por expresa disposición normativa la misma no configura pronunciamiento sobre la titularidad del dominio o de la posesión, motivo por el cual la licencia de construcción no es un documento idóneo que sirva para acreditar la condición de titular de un derecho real sobre el inmueble sobre el cual versa, o para acreditar la calidad de poseedor sobre el mismo.



No 0408

31 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

Por otra parte y de conformidad con los documentos que hace (sic) parte del expediente, dentro de los mismos aparece que el interesado aportó la constancia fotográfica de la fijación de la valla informativa la cual contiene correctamente los datos referentes a la solicitud.

Por último, es preciso indicar que esta oficina procedió a efectuar observaciones a la solicitud presentada mediante comunicación del día 31 de agosto del año 2006, la cual fue recibida el día 01 de septiembre del mismo año, requerimientos que sí fueron contestados por el interesado, y en virtud de los cuales se estableció el ajuste de la solicitud a la normatividad urbanística vigente, y por lo cual a solicitud continuó su curso respecto de los requisitos propios para proceder a la expedición del Acto Administrativo.

En virtud de que las observaciones planteadas ha (sic) sido atendidas, que con posterioridad no se presentaron objeciones de esta naturaleza por tercero alguno, y en consideración a que la solicitud presentada cumple con las normas Urbanísticas y de Sismo Resistencia vigentes, el Curador Urbano No 5 de Bogotá D.C. procede a conceder la Licencia solicitada".

IV. Que el 30 de enero de 2007 se notificó personalmente al Doctor **PEDRO MARTÍN QUIÑONES MÄCHLER**, apoderado de la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**, del contenido de la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No 5 de Bogotá D. C., quien el 6 de febrero de 2007, interpuso los recursos de reposición y subsidiario de apelación contra dicho acto administrativo, argumentando:

"(...)

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD:

1.- En primer lugar, respeto, pero no comparto el argumento esgrimido para abstenerse de tener en cuenta la objeción formulada por mi aquí mandante, la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**, quien, en ejercicio del derecho que el Art. 25 del precitado Decreto 564 de 2006 y demás disposiciones concordantes, conceden a toda persona para formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística se opuso a que se conceda la licencia de construcción solicitada por la **HACIENDA CARACOLÍ S.A.**, para cualquiera de las modalidades que se pretenda obtener y me confirió poder para que la represente en éste asunto.

1.1. No puede pasarse por alto la calidad de poseedora que tiene mi mandante respecto de los lotes y construcciones que involucran tanto la solicitud de licencia, como el acto administrativo impugnado.

1.2. Sin reconocer derecho alguno a la solicitante de la licencia, debe tenerse en cuenta que conforme a la ley y reiterada jurisprudencia patria, prima de todas formas la posesión material que se ejerza sobre el inmueble del cual se trate, sobre las inscripciones en el registro inmobiliario, protegiendo siempre al poseedor. Por ejemplo, la Corte Suprema de Justicia haya dicho:



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

"La posesión es un fenómeno proveniente de una situación estable y merece el respeto y la protección de la ley" (Cas., 9 julio 1940, XLIX, 597) "No existe una posesión inscrita en el derecho colombiano. Estas son las conclusiones de la Corte al respecto:

1ª) la Corte reitera la jurisprudencia contenida en la sentencia del 24 de julio de 1937 (LXV, 329) completándola en el sentido de que entre la posesión material y la llamada inscrita, no hay conflicto doctrinario, en razón de la prevalencia de la primera, trátase de fundos rurales o de inmuebles urbanos.

2ª) Por lo tanto, sobre las disposiciones analizadas del C.C. tendientes a atribuir al registro de los títulos de propiedad raíz, una función posesoria, prevalecen los textos relativos a la posesión que el C.C. no califica, o sea la material. La única y verdadera posesión.

3ª) No existe, por lo tanto, en la legislación colombiana una posesión que consista en la inscripción de los títulos de los derechos reales inmuebles en el registro público, porque como lo ha consagrado la jurisprudencia nacional, la inscripción de los títulos carece e (sic) contenido y alcance posesorios.

4ª) La inscripción de los títulos en el registro público cumple los objetivos de transferir los derechos reales inmuebles, publicar las mutaciones de dominio y probar la titularidad de los mismos derechos aparte de la seguridad que se desprende de la circunstancia de que del mismo instrumento quede testimonio auténtico en dos oficinas públicas diferentes.

Esta última conclusión esta de acuerdo con la constante jurisprudencia de la Corte, según la cual, en caso de ventas separadas de una misma cosa a varias personas, a que se refiere el art. 1873 del C.C., se prefiere en tratándose de inmuebles, al comprador que primeramente haya registrado su título, y en cuanto a muebles, a quien primero se haya entregado materialmente la cosa, esto es, a quien por la prioridad de la inscripción o de la entrega material, pasa a ser propietario". (cas 27 abril 1955, LXXX, 97; 11 mayo 1956, LXXXII, 484)

1.3. El hecho que la licencia de construcción, una vez concedida, no conlleve pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella, no libera al Curador de la obligación de atender la objeción que formule el poseedor del inmueble o inmuebles respecto de los cuales se solicita, para que se abstenga de concederla, so pena de pretermitir la primacía de la posesión, amparada por la ley y la jurisprudencia, sobre cualquier supuesto derecho inscrito en el registro de instrumentos públicos.

Por lo tanto, mal puede la Curaduría Urbana No. 5 hacer caso omiso de la primacía de la posesión frente a la supuesta propiedad que aparezca inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, imponiéndose revocar los actos impugnados para negar la licencia impetrada.

2.- Aun cuando el anexo N° 1 de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 07-5-0094 afirma que no es cierto, el solicitante de la licencia jamás colocó, dentro de la oportunidad legal, la valla que ordena fijar el Art. 24 del Decreto 564 de 2006, ni con los requisitos y medidas y advertencias que allí se imponen:



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

2.1. No obstante haberse radicado la solicitud de licencia el 16 de junio de 2006, sólo el doce (12) de julio de 2006, mas nó (sic) dentro de los cinco (5) días subsiguientes a la radicación de la solicitud, término perentorio establecido por el Parágrafo del Art. 24 Dto. 564 de 2006, fué colocado en el inmueble de la Carrera 1ª Este N° 78-53 un simple pequeño aviso de aproximadamente de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros, según el cual la **CURADORA URBANA N° 4 DE BOGOTÁ**, doctora **NHORA CORTÉS CUELLAR** informa a los vecinos la Iniciación de trámites: ante dicha curaduría para licencia de cerramiento y demolición del inmueble de la carrera 1ª Este N° 78 – 43 / 63 y de unas dimensiones que no corresponden a las señaladas en la norma aludida.

2.2. De inmediato acudí a la Curaduría 4ª buscando la radicación que aparecía en dicho aviso, pero correspondía a otro asunto totalmente distinto, habiendo sido necesario buscar hasta encontrar la solicitud en la Curaduría a su digno cargo.

2.3. Al día siguiente, esto es, el 13 de julio de 2006, dicho aviso fué cambiado por otro de iguales dimensiones ínfimas e irreglamentarias, el cual sí alude a la **Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá**.

2.4. No se trata de solicitud de licencia de construcción individual de vivienda de interés social en la modalidad de obra nueva, tampoco es para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, mucho menos de obra menor, pues se pues (sic) según el FORMULARIO ÚNICO DE SOLICITUD No. CU- 34817 se pretende la **DEMOLICIÓN TOTAL**, luego debió fijarse una valía con dimensión mínima de un metro con ochenta (1.80) centímetros por ochenta (80) centímetros en lugar de ese pequeño aviso irreglamentario y ausente de requisitos legales.

2.5. Por otra parte, según puede apreciarse en la fotografía, el pequeño aviso de dimensiones ínfimas fijado después del plazo que señala el Decreto 564 de 2006 en el parágrafo de su Art. 24, **habildosamente no indica la fecha cuando culmina el plazo de que disponen los vecinos y terceros para pronunciarse sobre la solicitud de licencia de la cual se trata.**

2.6. Salta a la vista que la solicitante no cumplió en forma y tiempo debido la obligación de fijar la valla que impone el Art. 24 del Decreto 564 de 2006 y que, en consecuencia, no se cumplieron triviales exigencias de orden público y obligatorio cumplimiento relacionadas con la publicidad de la solicitud de licencia, que son presupuesto indispensable para el trámite legal y decisión de toda solicitud de licencia urbanística.

2.7. Por lo anterior, insistí en que se aplicara el Art. 27 en concordancia con el Art. 30, ambos del mencionado decreto 564 de 2006, pero el anexo N° 1 también impugnado se negó a hacerlo.

En consecuencia, se impone revocar los actos administrativos Impugnados.



31 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. No 0408

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

3.- Hay incongruencias e inconsistencias entre la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 07-5-0094 junto con su anexo del acto administrativo aquí impugnado, y el FORMULARIO ÚNICO DE SOLICITUD No. CU- 34817 radicado con número 06-5-1274 de fecha 16 de junio de 2006, cuya fotocopia acompaño. Veamos:

Salta a la vista que el FORMULARIO ÚNICO DE SOLICITUD No. CU- 34817 fué suscrito por MARTIN A. ROMERO A., quien aduciendo calidades de apoderado, constructor responsable, arquitecto proyectista y diseñador de elementos no estructurales, solicitó la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y no por JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO en su calidad de representante legal de la sociedad denominada HACIENDA CARACOLI S.A., siendo además errado considerar que éste último haya formulado "la solicitud de construcción en la Modalidad de Cerramiento ..." (He subrayado) según se expresa en el ANEXO No. 1 de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 07-5-0094.

3.2. Por otra parte, el recitado FORMULARIO ÚNICO DE SOLICITUD No. CU- 34817 se corresponde (sic) al TRÁMITE de "b . LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN" bajo las modalidades de. DEMOLICIÓN TOTAL (He resaltado con negrilla y subrayado) y "g. CERRAMIENTO", en su acápite "2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO" se refiere a "f. URBANIZACIÓN. EL ROSAL" ... "LOTE N. 7,8,18,21 Y 21"; igualmente, en el espacio "J. LOCALIZACIÓN..." se inserta gráfico bajo el título "CERRAMIENTO CARERA (sic) 1 ESTE No. 78 - 63/43 LOTES 77, 8, 19, 20 Y 21, en el cual aparecen señalados claramente y en su totalidad dichos lotes. Sin embargo, la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 07-5-0094 se concede "en las modalidad(es) de CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN PARCIAL (He resaltado con negrilla y subrayado), en el predio urbano localizado en la siguiente dirección: KR 1 ESTE 78 43/63 ... URBANIZACIÓN EL ROSAL Manzana 10 LOTES(S) 7, 8, 19, 20, 21 ... Titular(es) HACIENDA CARACOLI S.A...."

3.3. Salta a la vista que dicho acto impugnado, ni en su anexo N° 1. precisan cual ha de ser la parte a demoler y encerrar, tampoco de que lote o inmueble, sin que pueda lícitamente dejarse su determinación al arbitrio de ningún particular, cuando la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN corresponde a varios lotes, siendo parcial, para que por sí y ante sí la aplique en el inmueble que seleccione por sí y ante si y/o en lugar de los mismos de cualquiera de aquellos que quiera ejecutarlas obras licenciadas, mucho menos cuando su derecho a ser titular de tal acto ha sido objetado.

Por lo tanto, la incongruencia y vaguedad de los actos administrativos recurridos impone que los mismos sean revocados.

4.- La solicitante desató lo expresado por la Curaduría Urbana N° 5 mediante oficio DT-04-A0-0233-06 del 31 de agosto de 2006, pues dentro del plazo perentorio y no prorrogado no allegó los detalles de secciones transversales de viga de cimentación, viga cinta y columnas de confinamiento, indicando condiciones de refuerzo; tampoco el Arquitecto responsable firmó dentro de dicho plazo los planos, ni anexó los recibos de pagos de impuesto predial que dicho oficio le requirió para allegar en relación con el inmueble objeto de la solicitud.



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

4.1. En el mismo oficio se advierte que si en el término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de envío del mismo, no se ha cumplido a lo allí ordenado, **la solicitud se entenderá desistida y se ordenará su archivo.**

4.2. Remitido el 1º de septiembre de 2006, el plazo venció el 10 de octubre de 2000, sin que el solicitante hubiere solicitado prórroga y mucho menos cumplido lo expresado en el oficio DT-04-A0-0233-06 del 31 de agosto de 2006, como puede verificarse en las radicaciones que reseña el sistema.

4.3. En el formato de ANÁLISIS DE PROYECTO DIE 05-043706 fechado el 30 de octubre de 2006, al término de un mes después de vencido el plazo para cumplir lo expresado en el referido oficio, la arquitecto JANNETH MORALES, se hace ver que:

- Falta que el Arq. responsable firme los planos
- Faltan detalles de sección de las vigas y cols".
- Dimensiones de viga de ciment, viga cinta y cols".

4.4 Por lo tanto, irremediablemente debió aplicarse el Artículos 30 del Decreto 564 de 2006, el cual impone, sin conceder alternativa alguna:

"... cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo. Copia de éste se remitirá a los demás curadores urbanos o autoridades de planeación, según el caso, que se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias, con el fin de que no se tramite otra solicitud en igual sentido, sin dar cumplimiento a las observaciones formuladas por la autoridad ante quien se radicó inicialmente.

Así mismo, enviará 4 copia a la autoridad encargada de ejercer el control urbano y posterior de obra, para los fines pertinentes.

Parágrafo contra el acto administrativo que ordene el archivo por desistimiento procederá el recurso de reposición y, una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

4.5. No obstante, en el mismo ANÁLISIS DE PROYECTO DIE 05-043706 fechado el 30 de octubre de 2006, la arquitecto JANNETH MORALES, **pretermitiendo** los artículos 27 y 30 del Decreto 564 de 2006, así como la clara advertencia que contiene el penúltimo párrafo del oficio DT-04-A0-0233-06 del 31 de agosto de 2006, rinde concepto de "APROBADO", con lo que se contrarían flagrantemente las normas aludidas.

4.6. Curiosamente, el anexo N° 1 de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 07-5-0094, **pretermitiendo también** los artículos 27 y 30 del Decreto 564 de 2006, así como la clara advertencia que contiene el penúltimo párrafo del oficio DT-04-A0-0233-06 del 31 de agosto de 2006, no obstante haber transcurrido el término legal para cumplir lo allí ordenado, sin que se hubiera acatado, "expresa en su última hoja, que los



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

requerimientos "sí fueron contestados por el interesado", sin decir cuando y, sobre esta premisa falsa, la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá, en lugar de tener por desistida la solicitud, concedió licencia de construcción, contrariando una vez más, en forma flagrante, las normas aludidas.

Por lo tanto se impone revocar los actos administrativos impugnados.

(...)"

V.- Que mediante escrito de fecha 7 de febrero de 2007 el señor JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO, Representante Legal de la firma HACIENDA CARACOLÍ S.A., respecto de los recursos interpuestos contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-00094 de 19 de enero de 2007, señaló:

"(...)

La licencia LC 07-5-0094 NO debe revocarse, ya que la misma fue expedida cumpliéndose, tanto por la Curaduría como por la parte solicitante todos los requisitos legales para su expedición, sin que haya lugar a poner en duda el debido cumplimiento de sus funciones por parte de la Curaduría Urbana No. 5 y de sus funcionarios.

De otro lado, no es cierto que la señora MARIA LUISA BERNAL MAHE sea poseedora del inmueble a que se refiere la licencia LC 07-5-0094, ya que ella solamente habita uno de los inmuebles que van a ser objeto del cerramiento pero como simple tenedora del mismo. Además, la Curaduría Urbana no es la entidad competente para declarar la existencia de derechos sobre los bienes inmuebles a los que se refieren las solicitudes que son presentadas a su conocimiento, resultando irrelevante cualquier hecho que se refiera a una posesión inexistente.

Adicionalmente, la Curaduría Urbana no puede tener en cuenta la manifestación que haya hecho el apoderado de Hacienda Caracolí S.A. ante la inspección 2D de Policía respecto de la demolición, ya que el encargado de cumplir la licencia es directamente Hacienda Caracolí S.A., quien lo hará en los términos y condiciones en que le fue otorgada, es decir, haciendo la demolición parcial que le fue autorizada.

Conforme con lo anterior, respetuosamente solicito se rechacen los argumentos expresados por el apoderado de la señora BERNAL MAHE y se mantenga la licencia LC 07-5-0094 en la forma que fue expedida".

VI- Que mediante Resolución E No. 07-5-0162 de 4 de abril de 2007 el Curador Urbano 5 de Bogotá D.C., resolvió no reponer la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007 y concedió el recurso subsidiario de apelación en el efecto suspensivo ante la Secretaría de Planeación Distrital, enviando el expediente No. 06-5-1274 del 16 de junio de 2006, el 27 de abril de 2007, con el radicado No. 1-2007-16958.



No 0408

31 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Conforme a lo anterior, este Despacho entra a decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

1. Procedencia.

El artículo 50 del Código Contencioso Administrativo regula la procedencia de los recursos de la vía gubernativa en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 50. Por regla general, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.

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

(...)"

En la medida que la Licencia de Construcción No. 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., pone fin a una actuación administrativa al decidir la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de cerramiento y demolición parcial en el inmueble ubicado en la Carrera 1 Este No. 78 – 43/63 de la localidad de Chapinero de Bogotá D. C., y en consideración a que en la notificación del acto administrativo se concedieron los recursos de reposición y subsidiario de apelación ante esta Entidad, es procedente el recurso interpuesto de manera subsidiaria.

2.- Oportunidad.

El recurso subsidiario de apelación presentado por la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**, a través de apoderado, se ajusta a lo establecido en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta que la notificación personal se efectuó por intermedio de su abogado, Doctor **PEDRO MARTÍN QUIÑÓNEZ**, el día 30 de enero de 2007 y la impugnación se presentó el 6 de febrero de 2007, es decir dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo.

3.- Requisitos Formales.

La interposición del recurso cumple con lo preceptuado por el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, en la medida que se presentó personalmente por el Doctor **PEDRO MARTÍN QUIÑÓNEZ**, apoderado de la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ** directamente interesada en el trámite, dentro del plazo legal y con todas las demás formalidades establecidas en la norma.



No 0408

31 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

4- Competencia.

De conformidad con el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y literal K del artículo 36 del Decreto 550 de 2006, corresponde a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, decidir el recurso subsidiario de apelación presentado contra la Licencia de Construcción No. 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D. C.

5.- En relación con la sustentación y el análisis de fondo del recurso subsidiario de apelación.

Los planteamientos expuestos por el recurrente se concretan en:

- 1.- La Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., hizo caso omiso de la posesión que sobre los inmuebles objeto de licencia tiene la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**.
- 2- La valla que ordena fijar el artículo 24 del Decreto 564 de 2006 no cumplió con la oportunidad ni con los requisitos y medidas que la norma establece.
- 3- Existe incongruencia entre la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007 y el formulario único de solicitud, ya que no se precisa cual ha de ser la parte objeto de cerramiento y demolición.
- 4- No se cumplió en el término legal con los requerimientos efectuados por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C., operando por tanto el desistimiento de la solicitud.

6.- Análisis de este Despacho frente a los argumentos presentados por la apelante.

En primer término es preciso señalar que teniendo en cuenta que la solicitud de licencia se presentó el 16 de junio de 2006, la norma aplicable al trámite es el Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006. Efectuada tal precisión se entra a analizar cada uno de los puntos objeto de impugnación.

- 1- En relación con el hecho de haber omitido la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C., tener en cuenta la posesión que sobre los inmuebles objeto de licencia tiene la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ** al expedir la licencia impugnada, resulta necesario destacar la competencia de los Curadores Urbanos y en tal efecto el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, señala que:

"El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción...
(Subrayado nuestro)

Conforme lo anterior, queda claro que la competencia de las Curadurías Urbanas, consiste únicamente en otorgar Licencia de Construcción, Urbanismo y Subdivisión, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes aplicables al inmueble objeto de solicitud.

Por su parte, el artículo 7 del Decreto 564 de 2006 define que es una Licencia de Construcción y sus distintas modalidades, estableciendo:

“ Artículo 7. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...)

7- Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

8- Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada...”.

Respecto al procedimiento para la expedición de Licencia de Construcción, la misma norma legal señala:

“Artículo 14. Solicitud de la licencia. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

(...)

Artículo 16. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción.

(...)

Artículo 18. Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. *Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.*

2. *El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.*

3. *Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.*

4. *Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.*

5. *Copia del documento que acredite el pago o declaración privada con pago del impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.*

En los casos donde exista un acuerdo de pago, se requerirá constancia de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces, estableciendo que el interesado se encuentra dando cumplimiento al mismo.

6. *Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.*

7. *La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un linderó en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.*

8. *En el evento que el proyecto sometido a consideración tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el titular de la licencia así lo manifestará bajo la gravedad del juramento y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia".*

Analizado el expediente No. 06-5-1274 de 16 de junio de 2006, se aprecia que la firma HACIENDA CARACOLÍ S.A., con el NIT 800018705-5, representada legalmente por el señor **JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.360.271, es la propietaria del predio ubicado en la Carrera 1 Este No. 78-43 /63 de la localidad de Chapinero de Bogotá D.C., según el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1493897.

La firma Hacienda Caracolí S.A., como propietaria del predio, a través de su representante legal, otorgó poder al Arquitecto **MARTÍN ANDRÉS ROMERO ACEVEDO** para que adelantara ante la





Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C. los trámites necesarios para obtener la aprobación de la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, facultando al apoderado para firmar el formulario de solicitud, notificarse y pronunciarse sobre cualquier acto referido a la actuación señalada.

De conformidad con las normas señaladas, la firma HACIENDA CARACOLÍ S.A., con el NIT 800018705-5 podía ser la titular de la licencia de construcción expedida, por ser titular de derechos reales principales, como en este caso el de dominio, que lo faculta para ejercer y hacer prevalecer su derecho con todas las prerrogativas que de éste se desprenden ante cualquier particular o autoridad pública.

Así mismo, es importante resaltar que el artículo 29 del Decreto Nacional 564 de 2006 en lo que atañe a los efectos de la licencia, señala que: *"De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5 del Decreto Ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia"*.

Pero enfatiza en que: *"La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados"*.

En efecto, establecida la competencia de los Curadores Urbanos, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, aunado a lo señalado en el artículo anteriormente transcrito, se establece que en el trámite de expedición de licencias no se adoptan decisiones que conlleven pronunciamiento sobre la titularidad de derechos reales. No obstante, es preciso indicar que el mismo Decreto Nacional 564 de 2006 establece quienes pueden ser titulares de dichas licencias dentro de los cuales se encuentran precisamente los titulares de derechos reales principales, como en este caso el derecho de dominio.

La señora María Luisa Bernal Mahé pretende hacer valer su condición de poseedora con el objeto de que se revoque la licencia de construcción a favor de la firma Hacienda Caracolí S.A., resultando necesario traer a colación lo señalado en el artículo 762 del Código Civil, el cual establece:

*"Artículo 762.- Concepto. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se la da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él.
El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo"*.

Por tanto, teniendo en cuenta que la sociedad Hacienda Caracolí S.A. justificó documentalmente ante la Curaduría Urbana No. 5 ser la propietaria del predio, justificó su derecho a ser titular de la licencia objeto de impugnación.



No 0408

31 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D. C.

Así entonces, la posesión va ligada con el hecho de ser el signo visible de la propiedad, ya que lo normal es que la propiedad y la posesión vayan unidas, pero pueden separarse y al enfrentarse el poseedor y el propietario, situación de hecho contra la situación de derecho, en la que prevalecerá el derecho mientras los hechos no hayan generado dominio por usucapión.

El Derecho Civil brinda protección a la posesión ya que ésta puede llegar a engendrar eventualmente una relación de derecho, que sería la adquisición de dominio por usucapión, pero mientras la relación de hecho se mantenga, se da origen a la presunción establecida en el inciso segundo del citado artículo 762, es decir, se reputa dueño mientras otra persona no justifique serlo y es precisamente este el caso que nos ocupa, ya que quien aparece ostentando el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de intervención es la firma Hacienda Caracolí S.A. de acuerdo al folio matrícula inmobiliaria 50 C 1493897, circunstancia que la legitima como titular de la solicitud.

En conclusión la propiedad es el derecho real por excelencia, el más completo que puede tenerse respecto de un bien porque tiene carácter absoluto, exclusivo y perpetuo, mientras dicha propiedad no sea transferida por los medios legales para hacerlo, tal como lo reiteran las disposiciones contenidas en el Código Civil Colombiano, razón por la cual el Derecho de Dominio prevalece ante la relación fáctica que existe entre el poseedor con la cosa poseída, por ello, el artículo 669 del Código Civil Colombiano, establece que el derecho real de dominio faculta a su titular para gozar y disponer del bien, no siendo contra la ley ni contra derecho ajeno, prevaleciendo su derecho ante cualquier tercero.

En consecuencia, se aprecia que la Curaduría Urbana dio prevalencia a la voluntad de quien tiene un mejor derecho, sobre la voluntad de quien ostenta uno de menor calidad, para dar trámite a la solicitud elevada por el primero de ellos, que en este caso es la Sociedad denominada HACIENDA CARACOLÍ S.A., quien figura como titular del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de la solicitud, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 564 de 2006.

2- En cuanto a que la valla que ordena fijar el artículo 24 del Decreto 564 de 2006 no cumplió con la oportunidad ni con los requisitos y medidas que la norma establece, resulta pertinente transcribir su texto, el cual señala:

"(...)

Parágrafo. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un metro con ochenta centímetros (180 cm.) por ochenta (80 cm.) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada, se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud.



31 MAYO 2007

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D. C.

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social en la modalidad de obra nueva, se instalará un aviso de treinta (30 cm.) centímetros por cincuenta (50 cm.) centímetros en lugar visible desde la vía pública. Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso de treinta (30 cm.) centímetros por cincuenta (50 cm.) centímetros en la fachada principal del inmueble.

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta". (subrayado nuestro)

Como se advierte, en la valla que ordena el artículo 24 del Decreto 564 del año 2006 se hace necesario expresar la información básica del proyecto con el objeto de garantizar por este mecanismo que respecto de dicho inmueble cursa una solicitud de licencia con el fin de que cualquier tercero pueda, si así lo estima, intervenir en el proceso y si es del caso defender sus derechos si considera que la solicitud los afecta.

Del análisis del expediente se desprende que la solicitud de licencia se efectuó el 16 de junio de 2006, por tanto, de conformidad con la norma transcrita, se debía anexar al respectivo expediente administrativo una fotografía de la valla con la información indicada, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud, pero se pudo establecer que dichas fotografías se allegaron el 13 de julio de 2006, es decir veintidós días después.

Ahora bien, respecto de las alegaciones del recurrente en el sentido de que la valla instalada no conserva las dimensiones establecidas en la norma, así como que inicialmente se fijó con una información que hacía referencia a la Curaduría Urbana No. 4, es preciso señalar que tales afirmaciones no son susceptibles de probar en esta instancia, porque respecto de la primera objeción se aprecian dos fotografías tomadas a corta y a larga distancia, FI.37, sin que de las mismas se pueda establecer claramente sus verdaderas dimensiones; y, en relación con la segunda, tampoco obra prueba de este hecho en el expediente que corrobore lo expuesto por el recurrente.

No obstante, en el caso sometido a estudio reposa constancia fotográfica de la valla informativa de la solicitud de licencia, fijada en el inmueble objeto de la petición; valla que cumplió con el cometido establecido en la norma, pues de las propias actuaciones del recurrente se corrobora su existencia en el predio objeto de la solicitud, la cual fue apreciada por él, dándose así la publicidad y el cometido que se busca con ella. Igualmente, se establece que cumplió con los requisitos de contenido dispuestos en la norma legal transcrita anteriormente, mas no como se señaló, con el término para allegar las fotografías al trámite, sin que tal falencia, como se demuestra en el trámite, haya impedido la intervención de terceros en el proceso o haya menguado la defensa de sus intereses.

Aunado a lo anterior, se aprecia que dentro de la actuación, además de la instalación de la valla, se libraron las comunicaciones pertinentes a los vecinos colindantes, folios 30 a 33, y se publicó el inicio



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D. C.

del trámite en un periódico de amplia circulación, (en El Nuevo Siglo el martes 27 de junio de 2006, folio 29) dando la oportunidad de intervenir a las personas que enviaron comunicación, a quienes se les tuvo en cuenta y se les dio respuesta oportuna, como el caso de los señores **JUAN GRACIA WERNHER** mediante escrito recibido el día 07 de julio del año 2006, **AMANDA ZAPATA** mediante escrito recibido el día 17 de julio del año 2006, y las observaciones formuladas por la recurrente, la señora **MARÍA LUISA BERNAL MAHÉ**, mediante escritos recibidos los días 26 de julio, 18 de octubre y 12 de diciembre del año 2006, lo que reitera que se cumplió el principio de publicidad que busca la norma.

3- Respecto a que se presenta incongruencia entre la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007 y el formulario único de solicitud, en primer término hay que señalar que analizado el expediente se establece que obra un escrito mediante el cual el señor **JAIME LUIS CUELLAR TRUJILLO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.360.271, en su calidad de Representante Legal de la sociedad denominada HACIENDA CARACOLI S.A. y titular de la solicitud, otorga facultades al Arquitecto **MARTÍN ANDRÉS ROMERO ACEVEDO** para que adelante el respectivo trámite, incluyendo la facultad para firmar el formulario de solicitud en su nombre, razón por la cual dicho apoderado suscribe la petición en nombre y representación del titular de la misma, situación que no representa ninguna ilegalidad.

Por otra parte, el formulario de solicitud indica los campos correspondientes a demolición total y demolición parcial, siendo el primero de ellos enmendado, situación aclarada por el apoderado dentro del trámite, según escrito del 30 de agosto del año 2006 que obra en el expediente, a folio 49, en donde se señaló:

"(...)

Comedidamente y de conformidad con lo expuesto en nuestra reunión de la semana pasada, me permito aclarar que la solicitud señalada en referencia se hizo para los lotes 7,8,19,20 y 21 de la urbanización El Rosal Plano 151/4-1teniendo en cuenta que estos fueron objeto de englobe como consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1493897 que reposa en el expediente, pero el único predio objeto de cerramiento y demolición es el número 20 como se señala en el plano anexo, que en la actualidad la construcción que lo ocupa amenaza ruina. La nomenclatura actual del predio 20 es CARRERA 1 ESTE N 78-53..."

Es claro además, que tal como lo señala la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C., la solicitud de licencia urbanística constituye una petición de contenido técnico y que por tanto se complementa con documentos también de ese mismo orden, que son su soporte y van anexos a la solicitud, razón por la cual junto con una licencia existen estudios, memorias de cálculo, planos arquitectónicos y estructurales y una serie de documentos que hacen parte del acto administrativo que se expide y cuya función es precisamente consignar todas las especificaciones y características del proyecto, motivo por el que se debe remitir a ellos con el fin de precisar las características de la intervención, en este caso concreto, el plano anexo en el que se indican las áreas a intervenir.

Adicionalmente, la Licencia objeto de impugnación señala:



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D. C.

"(...)

11. OBLIGACIONES PROPIAS DEL PROYECTO:

LA DEMOLICION SE LIMITA A LA CONSTRUCCION DEL LOTE No. 20 Y EL CERRAMIENTO ABARCA TODOS LOS PREDIOS OBJETOS (sic) DEL ENGLOBE SEGÚN CERTIFICADO No. 50C 1493897". (Subrayado nuestro)

Por lo anterior, el acto administrativo impugnado es claro en sus alcances y contenidos y no deja al arbitrio del solicitante las intervenciones que se van a efectuar en el predio, como lo indica el recurrente, ya que si bien en la solicitud se presentó la falencia de no señalar claramente cuál era el predio objeto de la demolición, posteriormente se aclaró tanto por el solicitante, como en el propio acto administrativo impugnado, el bien objeto de demolición y los inmuebles materia del cerramiento.

4- Respecto a que no se cumplió en el término legal con los requerimientos efectuados por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D. C., operando por tanto el desistimiento de la solicitud en aplicación del artículo 30 del decreto 564 de año 2006, es preciso destacar que analizado el expediente 06-5-1274, los solicitantes realizaron varios ajustes a su petición de trámite, en virtud de los requisitos exigidos por las disposiciones legales, así como por los requerimientos hechos por la Curaduría. Para cumplir tales obligaciones radicaron y corrigieron en más de una oportunidad los documentos pertinentes para que fueran estudiados por la Curaduría Urbana, tal y como se verifica en las radicaciones efectuadas los días 13 de julio, folio 37, 30 de agosto, folio 49, 27 de octubre, plano anexo y 13 de diciembre de 2006, fl.59, luego de lo cual se procedió a emitir el acto administrativo correspondiente.

Se aprecia que la Curaduría Urbana No. 5 efectuó un requerimiento el 31 de agosto de 2006, el cual fue entregado en la dirección del solicitante el 4 de septiembre de 2006, tal como lo certifica la empresa de correos Pegaexpress Ltda a folio 50 A, solicitante que dio contestación a los requerimientos el 27 de octubre de 2006, efectuando los ajustes pertinentes de orden técnico en el plano anexo que hace parte integral del expediente. Lo anterior significa que el solicitante tardó cincuenta y tres días calendario en dar respuesta a los requerimientos efectuados por la Curaduría Urbana y desde ese punto de vista se entendería desistida la solicitud por haber transcurrido más de treinta días calendario para dar respuesta.

A este respecto, el Decreto 564 de 2006 establece:

" Artículo 27. 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 expedir licencias levantará por una sola vez un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, 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 calendario para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte,



No 0 4 0 8

31 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D. C.

hasta por un término adicional de quince (15) días calendario. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia

(...)

Artículo 30. Desistimiento de solicitudes de licencia. *El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya notificado el acto administrativo mediante el cual se aprueba o niega la solicitud presentada.*

Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo. Copia de este se remitirá a los demás curadores urbanos o autoridades de planeación, según el caso, que se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias, con el fin de que no se tramite otra solicitud en igual sentido, sin dar cumplimiento a las observaciones formuladas por la autoridad ante quien se radicó inicialmente.

Así mismo, se enviará copia a la autoridad encargada de ejercer el control urbano y posterior de obra, para los fines pertinentes.

Parágrafo. *Contra el acto administrativo que ordene el archivo por desistimiento procederá el recurso de reposición y, una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud." (Subrayado nuestro)*

Como bien se observa, las disposiciones transcritas tienen su razón de ser en la necesidad de materializar los principios que orientan las actuaciones administrativas, de tal manera que a los interesados se les de la oportunidad de subsanar las inconsistencias que puedan dar lugar al rechazo o denegación de las licencias urbanísticas. Para esos efectos también las normas han previsto plazos (para la época en que se surtió el trámite de 30 días calendario, prorrogables por 15 más) dentro de los cuales se deben tramitar las observaciones formuladas por el Curador, para que en desarrollo del principio de economía las decisiones se adopten con la menor cantidad de gastos y de tiempo de quienes intervienen en los trámites y, en especial, para evitar que permanezcan indefinidamente sin resolución alguna.

Sobre el particular es preciso advertir que no debe confundirse el hecho de que el desistimiento opera por obra de la ley, con la circunstancia de que dicha figura constituya un término preclusivo para el Curador Urbano, toda vez que los dos conceptos son diametralmente opuestos, como se pasa a examinar:

El que una figura jurídica opere por obra de la ley, trae como consecuencia que los efectos jurídicos que ella produce no solo no requieren ser formalizados mediante la expedición de un acto que así lo declare, sino que la inaplicación de esos efectos por el simple querer del operador jurídico, constituye trasgresión del ordenamiento legal cuando esa figura es la determinante para la concesión o no de beneficios al interesado y genera por tanto, inseguridad jurídica en la aplicación de las disposiciones que regulan el caso materia de decisión.

La aplicación de esa figura en eventos como el cambio de norma urbanística es obligatoria (y no preclusiva), en tanto que pretermitida puede derivar en el otorgamiento de beneficios ya no



Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D. C.

contemplados en la norma urbanística a la que debe sujetarse el proyecto, en franca inequidad con los demás ciudadanos.

La ocurrencia de un desistimiento tácito respecto de una solicitud no implica *per se* que el Curador Urbano pierda competencia para decidir sobre el asunto, sin embargo en aquellos eventos en que medie un tránsito normativo, es perentoria la aplicación de la figura, en tanto debe entenderse configurado el desistimiento y en consecuencia archivado el expediente, para evitar generar la concesión de unos beneficios que la norma no permite, pero que al mismo tiempo regula en cuanto a las posibilidades que en tales eventos se generan para el interesado, en el sentido de otorgarle como alternativa, la iniciación de un nuevo trámite bajo el imperio de las disposiciones urbanísticas vigentes.

Así las cosas, pese a que el solicitante superó en unos días el plazo establecido en la norma, se observa que el Curador le permitió ajustar la solicitud, como quiera que dentro del trámite de la actuación administrativa los titulares demostraron su interés por impulsarla y no medió la expedición de una nueva reglamentación urbanística.

Teniendo en cuenta que las actuaciones administrativas, y en especial las relativas a las solicitudes de licencia, están encaminadas a prestar un servicio al ciudadano y a garantizar que dichos procedimientos cumplan los cometidos para los cuales fueron regulados, con prevalencia del derecho sustancial, era pertinente para el caso la aplicación del principio de eficacia consagrado en el artículo 3, inciso 4 del Código Contencioso Administrativo, al cual se deben sujetar, a efectos de lograr su finalidad, removiendo de oficio los obstáculos puramente formales y evitando decisiones inhibitorias.

Así mismo, en virtud del principio de economía, consagrado en el inciso segundo de la misma norma, se debe tener en cuenta que las reglas procedimentales se utilizan para agilizar las decisiones, en el menor tiempo y con la menor cantidad de gastos de quienes intervienen en ellos, y para que no se exijan más documentos y copias que los estrictamente necesarios, y sólo cuando lo ordene la ley.

En efecto, si la administración observa que el solicitante demuestra su interés por impulsar el trámite y que éste no actúa de manera desidiosa, sino que por el contrario en un **término prudencial y razonable**, cumple con los requerimientos, resultaría contrario a los principios de economía, eficacia y celeridad archivar el expediente por la ocurrencia del desistimiento tácito, cuando la misma norma permite nuevamente iniciarlo con el lleno de los requisitos que ya de hecho se cumplieron, lo que implicaría no solo pérdida de tiempo sino también un desgaste tanto para el particular como para la administración pública.

De acuerdo con lo antes anotado, este Despacho considera que el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., se ajustó a las normas urbanísticas vigentes al expedir la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007.

En mérito de lo expuesto,



No 0 4 0 8

31 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D. C.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Reconocer personería al Doctor **PEDRO MARTÍN QUIÑONES MÄCHLER**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.181.745 de Bogotá y la tarjeta profesional de abogado No. 24553 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con los términos y para los efectos del poder conferido por la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.543.094 de Bogotá, el 26 de julio de 2006.


ARTÍCULO SEGUNDO: Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**, a través de apoderado, Doctor **PEDRO MARTÍN QUIÑONES MÄCHLER**, contra la Licencia de Construcción No LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución a la señora **MARIA LUISA BERNAL MAHÉ**, o a su apoderado, Doctor **PEDRO MARTÍN QUIÑONES MÄCHLER**, en su calidad de recurrente, así como al señor **JAIME LUIS CUÉLLAR TRUJILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.360.271, representante legal de la firma HACIENDA CARACOLÍ S.A., con el NIT 800018705-5, propietaria del predio ubicado en la Carrera 1 Este No. 78-43 /63 de la localidad de Chapinero de Bogotá D.C., titular de la Licencia de Construcción No LC 07-5-0094 del 19 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., a quienes se les advierte que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa.

Dada en Bogotá D. C. a los

31 MAYO 2007

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ
Subdirectora Jurídica

Proyectó : Eduardo Fernández Franco.

Revisó : Jorge Enrique Ramírez Hernández 