

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ**ACTA NO. 04-2020****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 11 de agosto del año 2020**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 9:00 a.m.**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros	X		Ninguna
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
Álvaro José Giraldo Cadavid	Comisionado	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Nadya Milena Rangel (Delegada Iveth Lorena Solano Quintero 3-2020-02410)	Comisionada	Secretaría Distrital del Hábitat	x		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Iveth Lorena Solano Quintero	Secretaria Técnica de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Matilde Isabel Silva Gómez	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Elizabeth Marciales Daza	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Adriana Vergara Sánchez	Contratista Subsecretaría Jurídica	Secretaría Distrital del Hábitat
Nagia Alexandra Pinto	Asesora	Personería de Bogotá - Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Estudio del caso 1954 Alcance
3. Propositiones y varios

DESARROLLO:**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**

El día 11 de agosto del año 2020 siendo las 8:00 a.m, se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Gustavo Perry – Delegado de Camacol – Bogotá y Cundinamarca

Armando Palomino - Delegado de la Sociedad Colombiana de Ingenieros

Javier Jiménez - Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

Álvaro Giraldo - Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana, quienes hacen su presentación ante los asistentes a la sesión.

Presente también la Doctora **Iveth Lorena Solano** en condición de Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. y Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

Para la presente sesión, la Doctora **Nadya Rangel** en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curarías urbanas de Bogotá, mediante el memorando de radicado No 3-2020-02410 SDHT, delega a la Doctora **Iveth Lorena Solano** para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión.

Teniendo en cuenta que asistieron cinco de los cinco comisionados, existió el quorum para sesionar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.9.1. del Decreto 1077 de 2015 y en el reglamento interno de la Comisión, seguido se presenta el Equipo Técnico de la comisión Arquitecta Laura Garay, Arquitecta Elizabeth Marciales y la Abogada Matilde Silva.

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

La Secretaria Técnica de la Comisión pone a consideración el orden del día para lo cual, los Comisionados, manifiestan estar de acuerdo por lo tanto el orden es aprobado.

2. PRESENTACION DEL CASO 1954 ALCANCE

En cumplimiento a lo solicitado por los comisionados en sesión No 03-2020 del 22 de Julio del año 2020, el Equipo Técnico de la Comisión, presenta un informe técnico con el fin de evaluar particularmente los aspectos normativos que motivan el cambio de conclusión del **CASO 1954**.

CASO NO. 1954 ALCANCE

EDIFICIO GALLERIE 51

1. ANTECEDENTES DEL CASO Y CONTENIDO DEL INFORME TECNICO APROBADO EN ACTA 19 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019

1.1 MOTIVO DE ESTUDIO DEL CASO 1954

Mediante el radicado 1-2019-35134 del 19 de septiembre de 2019 el señor Juan Carlos Bernal Suarez manifestó a esta comisión los siguiente:

“(...) con la licencia de modificación No 11001-3-19-1225 me despoja arbitrariamente de mi garaje numero 11 ubicado en el sótano 2 del edificio Galeri 51 con número de matrícula inmobiliaria 50C-2040420 bajo escritura 6281 de la notaria 62 de Bogotá para convertirlo en un parqueadero de visitantes lo cual me representa una afectación económica e incalculable y directamente imputable a la curaduría numero 3 por no solicitar certificado de libertad ante notariado y registro sobre áreas que podían ser afectadas en dicha licencia en contravía de la ley (...)”

Con fundamento en lo anterior, el ciudadano realizó la siguiente solicitud:

“(...) se REVOQUE DE MANERA INMEDIATA la modificación de licencia No. 11001-3-19-1225 otorgada el día 09 de julio de 2019, de la Curaduría Urbana 3 por intento de robo de mi propiedad privada por medio de la licencia; adicional al daño económico que ya me está haciendo esta situación. (..)”

En razón de lo anterior la Secretaría Técnica de la Comisión, dispuso la apertura del caso 1954, con el fin de verificar que la modificación de licencia de construcción No 11001-3-19-1225 fuese expedida en legal y debida forma.

Posterior a lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, presentó en la sesión No 19-2019, la cual se llevó a cabo el día 10 de diciembre del año 2019 el caso 1954 en el cual se aprobaron las siguientes recomendaciones:

“(…)

1. *Enviar copia del presente informe técnico al Interesado, señor Juan Carlos Bernal Suarez.*
 2. *Enviar copia del informe a la Curadora Urbana No. 3, poniéndole de presente lo encontrado y solicitándole que realice los trámites correspondientes a la revocatoria del acto administrativo No. MLC 11001-3-19-1225 del 09 de julio de 2019, ejecutoriada el 16 de julio de 2019, y nos informe de la actuación.*
 3. *Enviar el informe a la Superintendencia de Notariado y Registro informando de los hallazgos encontrados a fin que esta realice las investigaciones disciplinarias que tengan lugar.*
 4. *Cerra el caso 1954*
- “(…)”

2. CONSIDERACIONES POR LAS CUALES SE APROBARON LAS RECOMENDACIONES EN EL CASO 1954.

Dentro de los fundamentos que dieron origen a la aprobación de las recomendaciones se tiene lo siguiente:

Se indicó en el Acta No 19- 2019 de fecha 10 de diciembre de 2019, que respecto de los documentos adicionales requeridos para las solicitudes de modificación de licencias de construcción vigentes contenidas en la Resolución 0462 de 2017, el artículo 5 establece:

“Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

(…)

9. 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. (…)” (Sublineas fuera de texto).”

Y continúa indicando: “ (…) En ese orden, tratándose de una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, era pertinente la presentación del acta de asamblea o del documento que haga sus veces, como requisito para la radicación de la solicitud de modificación; Así entonces, consultado el expediente de la solicitud, no se encontró acta alguna que diera cuenta de la autorización de las modificaciones por parte de la asamblea de copropietarios.

En razón de lo anterior, el interesado presentó copia de la escritura No. 4983 del 28 de agosto de 2018, mediante la cual se constituyó el régimen de propiedad horizontal del edificio Galerie 51, que en su artículo 69 reza:

“ARTÍCULO 69.- DISPOSICIONES VARIAS, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES se reservan la facultad de hacer reformas en la construcción y desarrollo del edificio, modificando los respectivos planos arquitectónicos, estructurales y de alindamiento y el cuadro de áreas, como consecuencia de ajustes técnicos efectuados en la obra y se autoriza al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y FIDEICOMITENTES PROMOTORES para solicitar, tramitar y obtener en la Curaduría Urbana, la Licencia de Construcción correspondiente...”.

Adicionalmente queda argumentado que *“Teniendo en cuenta que el peticionario ya contaba con la escritura No. 6281 del 22 de octubre de 2018, para el apartamento 401 y el estacionamiento P-11 ubicado en el sótano 2, como reza la mencionada escritura y que el edificio ya se encontraba sometido al régimen de propiedad horizontal (Escritura No. 4983 del 28 de agosto de 2018), el titular de la licencia no podía modificar las condiciones establecidas en tal documento, sin contar con la anuencia del propietario del bien y sin el aval de la asamblea de copropietarios como lo señala el Decreto 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, en su artículo 73:*

“ARTÍCULO 73. Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente”

Expuesto lo anterior, se indica como conclusión en el acta No 19- 2019 lo siguiente: *“(...) se concluye que el titular de la licencia no podía realizar las modificaciones relacionadas con el estacionamiento P-11, toda vez que el mismo ya se encontraba escriturado al propietario del apartamento 401 y que además, dichas modificaciones no contaban con la autorización de la asamblea de copropietarios.(...)”* y se dejó como recomendación, entre otras cosas, *“(...) solicitar a la Curadora Urbana No. 3, realizar todo el trámite correspondiente para solicitar la revocatoria del acto administrativo No. 11001-3-19-1225 del 09 de julio de 2019, mediante la cual se autorizaron las modificaciones al proyecto EDIFICIO GALERIE 51, la cuales afectaron bienes privados; toda vez que el titular de la licencia omitió los documentos correspondientes, induciendo a error al curador urbano.(...)”*

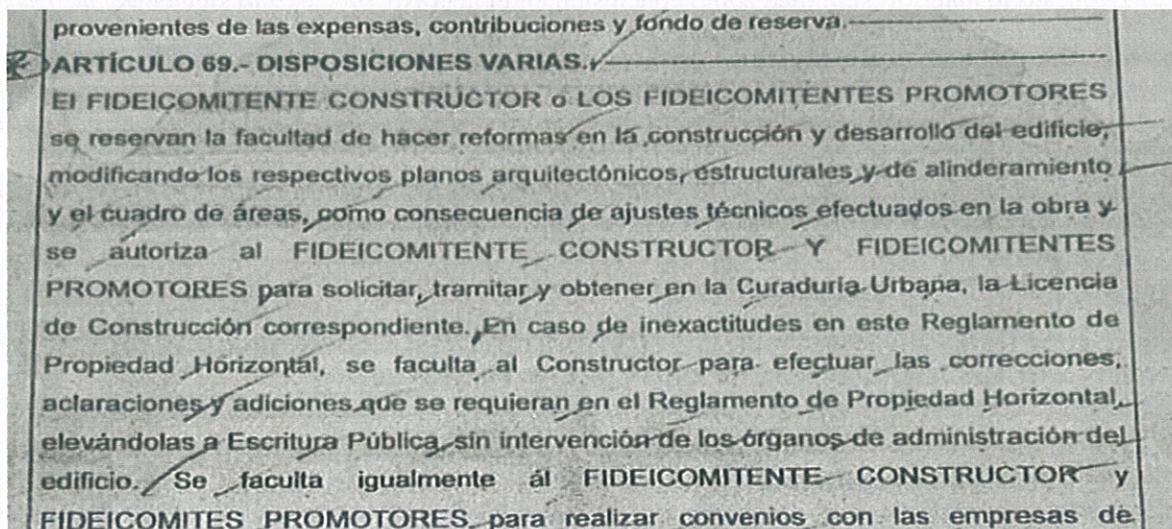
3. ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS POSTERIORES A LA SESION DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2019 Y QUE SURTIERON CON OCASIÓN DEL ACTA No 19-2019

- El día 10 de marzo del año 2020, mediante el oficio de radicado No 2-2020-07092, se informó al peticionario sobre las conclusiones y consideraciones a las que llegó la Comisión de veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá en sesión No 19- 2019 del 10 de diciembre; en el mencionado oficio también se adjuntó copia del oficio de radicado No 1-2020-04716 de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual allega la resolución No 0230 del 5 de febrero de 2020 en donde *“NIEGA POR IMPROCEDENTE LA SOLICITUD DE REVOCATORIA DIRECTA INTERPUESTA POR LA SEÑORA ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO GALERI 51 PH”*

- El día 15 de mayo del 2020, mediante el SDQS No 1057472020, el señor Juan Carlos Bernal solicitó a la Comisión de Veedurías se le indicara en qué estado se encontraban las recomendaciones emitidas en el caso 1954, especialmente la solicitud de revocatoria del acto administrativo, con el que presuntamente se vulneraron sus derechos, las cuales fueron aprobadas mediante el acta No 19-2019.
- El día 02 de junio del 2020, mediante el oficio de radicado 2-2020-11681, se le indicó al peticionario que se estudiaría la viabilidad o no de iniciar las acciones jurídicas para la revocatoria del acto.
- El día 11 de junio de 2020, el señor Juan Carlos Bernal, mediante correo electrónico, reitera la solicitud inicial de revocar la licencia de modificación LC 11001-3-19-1225 del 9 de julio de 2019 expedida por la Curadora Urbana 3, e iniciar acciones legales contra la misma.

4. FUNDAMENTACION PARA RECOMENDACIONES

En el caso concreto, es preciso determinar que entre el señor Juan Carlos Bernal y la constructora existió un negocio jurídico de compraventa de dos bienes inmuebles, un apartamento y un parqueadero. Sin embargo, es importante resaltar que el comprador, en este caso el quejoso, compró los inmuebles a sabiendas que estos se encontraban en el régimen de propiedad horizontal y existía un reglamento aprobado y registrado en los folios de matrícula, por lo tanto, oponible a terceros que señalaba lo siguiente:



Escritura Pública No 4983 del 28 de agosto de 2018 mediante la cual se constituye Reglamento de Propiedad Horizontal " Edificio Galerie 51

Nótese que, en el reglamento de propiedad horizontal, en su artículo 69 hay una cláusula en cual se determina que el constructor o promotor se reserva la facultad de hacer reformas en la construcción y desarrollo del edificio, y se autoriza a los mismos de manera expresa, a tramitar y obtener la licencia de construcción correspondiente.

Ahora bien, las cláusulas de reserva en los reglamentos de propiedad horizontal son comunes, y si a los compradores de las unidades que componen la Propiedad Horizontal, les parece que esta es abusiva, deben objetarla, y si así lo desean, demandarla, dentro de un proceso civil en el que nada tiene que ver el curador. En este caso el quejoso, no manifestó que objetó o demandó la cláusula de reserva establecida en el reglamento de propiedad horizontal, por lo que en el momento de la compraventa de sus predios aceptó, tanto la constitución de la propiedad horizontal como su reglamento.

En suma, tenemos que la Propiedad Horizontal se constituyó y su reglamento se elevó a escritura pública número 4983 del 28 de agosto de 2018 y se registró en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Centro, el 6 de septiembre de 2018, tal como se evidencia en los certificados de libertad No 50C-2040420 y 50C 2040393 correspondientes al apto 401 y garaje 11 respectivamente del inmueble objeto de estudio.

Posteriormente, el quejoso compró la unidad predial que pertenecía a la propiedad horizontal, en el mes de octubre de 2018, que para ese momento tenía un reglamento de propiedad horizontal que contenía la cláusula excepcional que facultaba al fideicomitente a solicitar modificaciones a la PH, por lo que con la compra y al no objetar esta cláusula, aceptó la condición allí establecida.

El fideicomitente o constructor, haciendo uso de la cláusula de reserva, establecida en el reglamento de propiedad horizontal, solicitó, en el mes de diciembre de 2018 modificación de la licencia de construcción vigente, sin que existiera modificación alguna al reglamento.

Si bien es cierto, cuando se solicita licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades para una propiedad horizontal se hace necesario el acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal, autorizando las obras, pues así lo determina numeral 9, del artículo 5 de la Resolución 0462 de 2017, así:

"Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

(...)

9. 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.

(...)" (Sublineas fuera de texto).

o P-11,
dichas

No obstante, lo anterior en el caso concreto esta acta no era necesaria dado que existe una norma especial para los copropietarios, en el reglamento de propiedad horizontal, en la cual se le otorga la facultad al constructor o promotor solicitar y tramitar la licencia de modificación para hacer reformas a la construcción y desarrollo del edificio, modificando áreas y planos.

En este orden de ideas, no puede imponérsele al curador, en este caso a la Curadora 3, obligaciones que no le exige la ley. En este caso si el titular de la licencia solicita una modificación, certificando plena facultades, con un reglamento de propiedad horizontal vigente, sin ninguna objeción de sus cláusulas de reserva, la curadora tenía la obligación de tramitar la licencia. No es competencia de un curador determinar si una cláusula es abusiva o no.

Por lo que a diferencia de lo que determina el informe de la Comisión del mes de diciembre de 2019, la curadora no cometió ninguna error en el trámite, razón por la cual era imposible llevar a cabo un trámite de revocatoria directa de su propio acto, pues no cumplía con las tres causales que determina el artículo 93 del CPACA, pero además, porque para revocar un acto de carácter particular y concreto se requiere, siempre, el consentimiento del titular, que casi nunca se obtiene.

5. CONCLUSIONES

En conclusión, la Curadora Urbana No. 3 para tramitar la solicitud de modificación de la licencia de construcción por el constructor, en el caso concreto, solo tenía que verificar la vigencia del artículo 69 del reglamento de propiedad horizontal, aprobado y registrado en el folio de matrícula de las propiedades individuales que constituyen la Propiedad Horizontal.

Por lo anterior, se concluye que la actuación de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionada con la expedición de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No. LC 11001-3-19-1225 del 09 de julio de 2019, ejecutoriada el 16 de julio de 2019 para la SLC 18-3-2119 del 06 de diciembre de 2019, se encontraron AJUSTADAS a las normas urbanísticas.

6. RECOMENDACIONES

Dar alcance a las recomendaciones del caso 1954 de la siguiente manera:

1. Dar respuesta al señor Juan Carlos Bernal Suárez, enviándole copia del informe técnico del caso 1954 Alcance, indicándole lo antes expuesto y dándole a conocer que puede acudir a la jurisdicción ordinaria en caso de considerarlo necesario, frente a las acciones de la constructora con la que celebró el contrato de compra venta del inmueble objeto de este informe.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana No. 3 indicándole sobre las situaciones que dieron origen para el estudio del caso 1954 Alcance.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro indicándole sobre las situaciones que dieron origen para el estudio del caso 1954 Alcance.

4. Cerrar el caso 1954 Alcance.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados por unanimidad, aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la comisión.

CONCLUSIONES:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 1954 ALCANCE

Siendo las 9:00 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



ARMANDO PALOMINO

Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



GUSTAVO PERRY

Delegado Organizaciones Populares de Vivienda



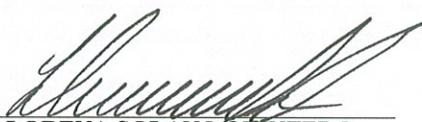
JAVIER JIMÉNEZ

Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



ALVARO GIRALDO

Personero Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana.



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO

Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías urbanas de Bogotá y Presidenta (E)

Proyectó: Laura Garay Castellanos – Arquitecta Contratista- CVCUB / SIVC

Anexos:

1. Delegación mediante el memorando de radicado No 3-2020-02410