



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

Bogotá, D. C. 20 JUN. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
22/6/2011 9:23:56 FOLIOS:4 ANEXOS:1
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-58410
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:ALCALDIA MUNICIPAL DE CARTAGO -

Señor
CARLOS EDUARDO LLANO NARANJO
Líder Programa POT
Ordenamiento147@gmail.com
Carrera 4 No. 11-64
Cartago- Valle del Cauca

COPIA

ASUNTO: Radicación 4120-E1- 58410
Consulta sobre el trámite de licencias urbanísticas.

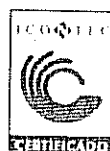
Respetado Señor LLano:

En atención al oficio citado en la referencia por medio del cual eleva una consulta en la plantea algunas inquietudes sobre la expedición de las licencias urbanísticas, específicamente sobre la posibilidad de realizar el trámite mediante apoderado o una tercera persona, al respecto me permito dar respuesta en los siguientes términos:

En primer lugar, es importante precisar que el Decreto - Ley 216 de 2003¹ señaló que "El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables, uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral"; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de la aplicación a un caso particular y concreto.

"1. Es claro que dentro del trámite de licencias urbanísticas las personas pueden actuar de dos (2) formas, el interesado lo puede hacer directamente o por medio apoderado.

¹ "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones."





En el segundo evento, por medio de apoderado, NECESARIAMENTE tiene que ser ABOGADO INSCRITO?" -sic-

"2. Cuando en un certificado de tradición, aparecen varias personas como DUEÑOS de un mismo inmueble, pero solamente una (1) está haciendo el trámite de la licencia urbanística. PREGUNTA: los demás dueños tienen que darle poder a la persona que está realizando el trámite o puede hacerlo directamente uno (1) de los dueños sin necesidad de poder? O todos los dueños tiene que darle poder a un abogado?" -sic-

Teniendo en cuenta que estas dos preguntas versan sobre el trámite de la licencia urbanística por medio de un tercero, se dará respuesta en bloque.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1469 de 2010², podrán ser titulares de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión o construcción los titulares de derechos reales principales, propietarios de derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes, así como la nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores de los órdenes nacional, departamental o municipal.

Ahora bien, el trámite de licencias urbanísticas pueden realizar directamente por el propietario del inmueble o el representante legal de la persona jurídica dueña del predio o mediante poder o autorización a un tercero, documentos que deben estar debidamente otorgados, en los términos del numeral 4 del artículo 21 del Decreto 1469 de 2010, los cuales pueden ser otorgados a abogados o no.

De otra parte, la consulta que menciona en su comunicación se refiere al mandato, el cual en los términos del artículo 35³ del Decreto 196 de 1971⁴ si se "constituye mandatario, éste deberá ser abogado inscrito", como se anotó en el concepto 4120-E2-018016 del 5 de marzo de 2009, emitido por esta Oficina Jurídica.

² "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones."

³ "Artículo 35. Salvo los casos expresamente determinados en la ley no se requiere ser abogado para actuar ante las autoridades administrativas; pero si se constituye mandatario, éste deberá ser abogado inscrito. (declarado exequible Corte Constitucional C-507 de 2001 (16 de mayo), Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

⁴ "Por el cual se dicta el estatuto del ejercicio de la abogacía."



En conclusión, cuando se realicen trámites para la expedición de licencias urbanísticas, ante curadores urbanos o autoridades competentes para su estudio y expedición se podrá actuar directamente o mediante apoderado o mandatario, en este último evento deberá ser abogado inscrito, en los términos del artículo 35 del Decreto 196 de 1971.

De otra parte, cuando exista una comunidad⁵ de propietarios de un inmueble sobre el cual se requiere tramitar una licencia de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción uno de los comuneros podrá ser titular de la misma, siempre que se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación de vecinos⁶ con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos, como lo establece el artículo 19 del Decreto 1469 de 2010.

Así las cosas, resulta claro que cuando se trate de una predio en *común y pro indiviso* no se requiere que uno de los propietarios obtenga autorización de los demás comuneros, sino que deberá citarlos con las mismas formalidades que la citación de terceros, en los términos del Decreto 1469 de 2010.

"3. Licencia de Propiedad Horizontal: Una persona fallece y solamente deja una casa. Los herederos de esa persona fallecida, tienen primero que tramitar el proceso de sucesión del bien que dejó el causante o pueden tramitar primero la licencia de propiedad horizontal del inmueble sin que sean todavía dueños sino simplemente herederos. Como se debe actuar en este caso.

Sea lo primero aclarar que de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, los curadores urbanos y las autoridades encargadas del estudio y trámite de licencias urbanísticas, según sea el caso, pueden aprobar los planos de la propiedad horizontal, esto es, "(...) los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común."

En ese sentido, se considera que siendo el inmueble parte de un proceso de sucesión deberá procederse en los términos que se haya dispuesto en el testamento y en caso

⁵ Código Civil. Artículo 2322. "La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o mas personas, sin que ninguna de ellas haya contratado una sociedad o celebrado convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato"

⁶ Artículo 29 del Decreto 1469 de 2010





de no existir deberá surtirse el procedimiento legal establecido para las sucesiones intestadas y una vez resuelto el trámite sucesoral y se efectúen las asignaciones a que haya lugar, podrá surtirse las actuaciones urbanísticas que convengan los comuneros, de conformidad con lo dispuesto para cada actuación en los términos del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Este concepto se expide en los términos del artículo 25⁷ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Mónica María Muñoz B.
Revisó: Claudia Fernanda Carvajal M.
Fecha: 15 de junio de 2011.

⁷ "Artículo 25. Consultas. El derecho de petición incluye el de formular consultas escritas o verbales a las autoridades, en relación con las materias a su cargo, y sin perjuicio de lo que dispongan normas especiales.

Estas consultas deberán tramitarse con economía, celeridad, eficacia e imparcialidad y resolverse en un plazo máximo de treinta (30) días.

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."