



Bogotá D.C., Septiembre 13 de 2010

1200-E2-111008

Señora
MARIA CLARA PINZÓN RINCÓN
Administradora INTERCENTRO
Carrera 10 No. 23-66
Tel. 4822689
La Ciudad

Referencia: Titular Licencia de Construcción en la Propiedad Horizontal y Revocatoria, Dr. de Petición No. 4120-E1-111008 del 01 de septiembre de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 1 de septiembre de 2010.

Previo a dar respuesta a su inquietud debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia:

“1. Quien es titular de la licencia de construcción de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la ley 675 de 2001, la persona jurídica que surge al someterse al régimen de propiedad horizontal, o cada uno de los copropietarios individualmente.”

El régimen de propiedad horizontal refiere que la persona jurídica surge al momento de la inscripción de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal¹; así mismo, que la representación legal de ésta se encuentra en cabeza del administrador². Con lo cual, se puede afirmar que al ser la propiedad horizontal una persona jurídica sobre ella recae la titularidad de los derechos adquiridos (licencia de construcción).

¹ “Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.”

² “Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.
(...)” Subrayado extratexto



No obstante lo anterior, en materia de licencias de construcción se debe contar con la autorización de la asamblea general de propietarios, según lo establecido por el numeral 5° del Decreto 1469 de 2010³.

“2. Una licencia de construcción para un edificio que sería sometido al régimen de propiedad horizontal expedida por la oficina de obras públicas de Bogotá, es un acto administrativo del cual se presume su legalidad, ahora bien si se puede constatar que en su expedición no se tuvieron en cuenta normas urbanísticas que regían en el momento de su expedición y se solicita la revocatoria parcial de dicho acto, para que esta licencia incluya o determine equipamiento comunal, que no fue tenido en cuenta; esta revocatoria debe ser solicitada por cada uno de los copropietarios, o de acuerdo a la Ley 675, es el representante legal de la persona jurídica quien en uso de sus funciones y atribuciones de acuerdo a esta Ley, de representar judicial y extrajudicialmente a la copropiedad, puede solicitar la revocatoria parcial de esta acto administrativo. Ya que el código contencioso administrativo determina que ningún acto de carácter particular o concreto podrá revocarse sin el consentimiento del expreso y escrito del titular.”

“3. En caso de que se requiera el consentimiento de los copropietarios para la revocatoria del acto administrativo licencia de construcción, y de acuerdo a lo determinado en la Ley 675 de 2001, art. 45. Quórum y mayorías, la autoridad competente no podría exigir que la decisión hecha por asamblea tenga un quórum superior al 70% (...)”

La revocatoria directa de la licencia de construcción puede darse a solicitud del solicitante de la misma⁴, y si esta fue otorgada a la persona jurídica constituida en propiedad horizontal, ésta sería la competente para efectuar la solicitud de revocatoria.

Aunado a lo precitado, se considera pertinente que a la solicitud de revocatoria directa se anexe copia del acta en la cual la asamblea general de propietarios, como máximo órgano de dirección de la propiedad, autoriza al representante legal de la propiedad horizontal para que presente la revocatoria. Decisión que se tomará por mayoría absoluta, debido a que no constituye una de las decisiones que deben ser adoptadas por mayoría calificada (70% de los coeficientes de copropiedad), según lo establecido por el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

“4. Serían competentes las curadurías, de revocar o modificar parcialmente este acto administrativo-Licencia de Construcción, teniendo en cuenta que fue expedido con anterioridad a la creación de las mismas. O solo sería competente la autoridad municipal que expidió dicha licencia.”

³ “Decreto 1649 de 2010. Artículo 25. *Documentos adicionales para la licencia de construcción.* Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 21 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos: (...)

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.”

⁴ “Decreto 1649 de 2010. Artículo 43. *De la revocatoria directa.* Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo con las precisiones señaladas en el presente artículo: (...)

2. Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite. (...)” Sunrayado fuera de texto



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Según lo establece el numeral 1° del artículo 43 del Decreto 1469 de 2010, la revocatoria directa de las licencias de construcción puede solicitarse ante “el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el alcalde municipal o distrital o su delegado”; de lo cual, se puede aseverar que es facultativo efectuar la solicitud de revocatoria directa ante la curaduría o ante el alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se de cumplimiento a los requisitos establecidos por el Código Contencioso Administrativo.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Hector Alexander Torres Morales



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362
Telefax: 340 62 12
www.minambiente.gov.co



Certificado No.SC 6794-1