



GRUPO DE GESTIÓN POLICIVA JURÍDICA DE USAQUÉN RESOLUCIÓN N° 108

“Por la cual se Resuelve la Solicitud de Revocatoria Directa por la Alcaldía Local de Usaquén en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 50 del Decreto Distrital de 2001, por medio del cual el Alcalde Mayor, delegó a los Alcaldes Locales inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas, así mismo ordenar la entrega de copia de actas a los propietarios, cuando estas les sean negadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 8 de la ley 675 de 2001.”

ANTECEDENTES

1. Una vez revisada la carpeta N.º 368, correspondiente al registro de UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS P.H. se encuentra que reposa solicitud del 25 de febrero de 2010, acompañada de la Escritura Pública N.º 1350, otorgada en la Notaría 27 del Circulo de Bogotá, con Matricula Inmobiliaria N.º 050N-934387, y Acta de Consejo de administración, celebrada el 30 de marzo de 2010.

2. Que mediante radicado N.º 2017511011147-2 del 27 de Julio de 2017, el señor Fernando Pico, identificado con la C.C 79.272.979 de Bogotá, solicitó a la Alcaldía Local de Usaquén revocar resolución 3684 del 27 de diciembre de 2010, mediante la cual registra a UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS P.H, ubicada en la Calle 189 # 20-18, argumentando lo siguiente:

La expedición de la resolución 3684 del 27 de diciembre de 2010, vulnera la naturaleza constitucional y legal del artículo 82 de la Constitución Política, al consagrar como deber del Estado, velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común. Sin duda que los llamados a cumplir ese deber en nombre del estado son las autoridades administrativas.

Así mismo, argumenta el recurrente que se viola el derecho constitucional de libre locomoción, el derecho al acceso, uso y goce del espacio público, el debido proceso, la igualdad de todos ante la ley, en razón a que nunca cumplieron los constituyentes de la Unidad Inmobiliaria Cerrada Maranta Torres Seis P.H con los tramites administrativos respectivos, ante ninguna curaduría urbana, por tanto, no tiene licencia.

Se violaron los numerales 1,2,3,4,5,6,7 y 8 del artículo 4 y el artículo 6 de la ley 675 de 2001, por no constituirse el reglamento de propiedad horizontal conforme lo establece estas disposiciones.

No se cumplieron los trámites administrativos respectivos ante ninguna Curaduría Urbana, no tiene licencia.

En conclusión de todo lo anterior, argumenta que la unidad inmobiliaria cerrada Maranta Sector Seis, se constituyó de forma ilegal al realizar un cerramiento de espacio público por parte de un grupo de privados, buscando solo su beneficio particular, afectando así de manera permanente y grave el espacio público.

CONSIDERACIONES

En cumplimiento a lo solicitado por usted:

“ (...) Solicitó a la Alcaldía Local de Usaquén revocar resolución 3684 del 27 de diciembre de 2010, mediante la cual registra a UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS P.H, ubicada en la Calle 189 # 20-18. (...) ”

De manera atenta, me permito indicarle que es necesario determinar la procedibilidad de la revocatoria directa, siendo fundamental entrar a analizar las causales establecidas en el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), que en su tenor literal reza:



“ARTICULO 93 CAUSALES DE REVOCACIÓN. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

1. *Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
2. *Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
3. *Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”*

1. Respecto al primer numeral se debe precisar que un Acto Administrativo es evidentemente opuesto a la Constitución Política o la ley, cuando se atenta contra el principio de legalidad, el cual consiste en que la administración fundamente sus decisiones en una norma jurídica superior y así dar prevalencia a los preceptos constitucionales y/o legales.

Así las cosas, este despacho profirió conforme al principio de legalidad, Buena Fe y Confianza Legítima, la inscripción de la propiedad horizontal de la unidad Inmobiliaria Maranta Sector Sector Seis ubicada en la Calle 189 # 20-18, de conformidad a los documentos aportados en virtud del artículo 8 de la ley 675 de 2001, que en su tenor literal reza:

“La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.”

Además, me permito manifestarle que en virtud del artículo 50 del Decreto Distrital 854 de 2001 el Alcalde Mayor delegó en los Alcaldes Locales la inscripción y la expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las personas jurídicas del régimen de propiedad horizontal.

Como se observa, la competencia del Alcalde Mayor y por delegación de los Alcaldes Locales, solo está prevista para la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude la señalada Ley, y ordenar la entrega de copia de actas a los propietarios, cuando estas les sean negadas.

En conclusión, de este análisis, consideramos que no se puede actuar contra la *Constitución Política o a la ley*, cuando precisamente se determinó por este despacho inscribir la existencia y/o representación legal de esta Copropiedad conforme lo ha establecido taxativamente el ordenamiento jurídico, otorgando así una competencia de inscripción formal y/o de trámite de las propiedades horizontales.

Además, respecto a la solicitud que hace el peticionario de que se revoque *“resolución 3684 del 27 de diciembre de 2010, mediante la cual registra a UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS P.H, ubicada en la Calle 189 # 20-18. (...)*” no es procedente toda vez que no existe pronunciamiento alguno de juez, que deje sin efectos jurídicos a la escritura pública N° 1350, otorgada en la Notaría 27 del Circulo de Bogotá, por medio del cual se constituyó esta Unidad Inmobiliaria, dado que este documento al ser Escritura Pública y estar registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos solo un Juez de la República lo puede anular, por esta razón la Alcaldía local de Usaquén no procede a su solicitud hasta tanto haya un pronunciamiento de fondo de un juez de la república sobre esta escritura pública.

2. Con fundamento en la doctrina y la jurisprudencia en lo que respecta al segundo Numeral, se establece que un Acto Administrativo no se profiere conforme al interés público o Social, o atenta contra el cuándo:

“(..)contravía un conjunto de intereses compartidos y coincidentes de un grupo mayoritario de individuos, que se asigna a toda la comunidad como consecuencia de esa mayoría y que encuentra su origen en el querer axiológico de esos individuos apareciendo con un contenido concreto y determinable, actual, eventual o potencial, personal y directo respecto de ellos, que pueden reconocer en él su propio querer y su propia valoración, prevaleciendo sobre los intereses individuales que se le opongan o lo afecten, a los que desplaza o sustituye, sin aniquilarlo.(..)” (Carlos Andrés De Cores, Concepto de Interés Público y su Incidencia en la Contratación Administrativa.)

Con fundamento en lo anterior, es importante precisar que este despacho realizó la inscripción de la propiedad horizontal de la unidad Inmobiliaria Maranta Sector Sector Seis ubicada en la Calle 189 #



20-18, sin atentar contra interés público o Social, en razón a que esta Alcaldía local ejerció la facultad delegada en virtud del artículo 50 del Decreto Distrital 854 de 2002, lo cual solo estipuló competencia para la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas, es decir; que este es solo un trámite formal en donde se exigen unos requisitos específicos conforme el artículo 8 de la ley 675 de 2001; por lo tanto lo que el recurrente solicita no tiene relación directa ni afecta la inscripción, como quiera que no tenemos facultad para ejercer control de legalidad de las controversias que surjen en el seno de las propiedades horizontales.

Con lo preceptuado se puede establecer que no se atenta contra el interés público, porque se dio cumplimiento a una función otorgada por la ley.

Además la causal que arguye como fundamento para la revocatoria directa, en el cual considera vulnerado el derecho constitucional de libre locomoción, el derecho al acceso, uso y goce del espacio público, el debido proceso, no somos los entes competentes para determinar si el régimen de propiedad horizontal en el que se constituyó la Copropiedad, se profirió en contravía de estos derechos.

3. En lo relacionado con el tercer numeral la sentencia C- 742/99 ha establecido que se causa un agravio injustificado a una persona con un acto administrativo, cuando el particular no se encuentra en obligación de soportar dicha repercusión negativa.

Es de manifestar que en este aparte tampoco procede la causal de revocatoria directa, ya que no existe nexo de causalidad entre la inscripción de una propiedad horizontal en calidad de trámite formal por parte de esta alcaldía, con las situaciones materiales que se deriven con ocasión de esta inscripción como la que en el caso concreto recurrente manifiesta: *“la constitución de forma ilegal de la Unidad Inmobiliaria Maranta Sector Seis P.H. por violar el Espacio Público”*, puesto que se trata de un trámite de inscripción, mas no de estudios de fondo de los documentos aportados, porque estos se encuentran amparados por el principio la Buena fe en las actuaciones de los particulares frente a las entidades Públicas y además porque no hacemos controles de legalidades a las discrepancias que surjan entorno a las propiedades horizontales.

Como quiera que para la inscripción de existencia y representación legal de las personas jurídicas, se piden unos requisitos para acceder a la petición como los siguientes: la matrícula inmobiliaria de Escritura Pública registrada de constitución de régimen de propiedad horizontal y actas que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, sin ninguna exigencia adicional, tal cual lo dispone el artículo 8 de la ley 675 de 2001.

Ahora, respecto a la actualización de la representación legal de las personas jurídicas, también se exigen los siguientes requisitos: aportar actas que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal.

Por lo tanto un vez allegados estos documentos, se consideran aportados bajo los principios de buena fe y confianza legítima, que establece el artículo 83 de la Constitución política, que en su tenor literal reza:

“Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas.”

En este mismo sentido lo ha ratificado la sentencia de la Corte Constitucional C-1194-2008, en los siguientes términos:

“La Corte ha señalado que la buena fe es un principio que de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume y conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas, pero dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente, luego es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario.”

No obstante, la ley estableció que cuando surjan conflictos concernientes al reglamento de propiedad horizontal sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

- **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las



consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será Ad Honorem.

- **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia, especialmente en el Decreto 1818 de 1998, como son la conciliación, el arbitramento, y la amigable composición.
- **Demanda Civil:** Cuando se presentan Controversias sobre la propiedad horizontal, relacionada entre otras con las decisiones de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, se puede acudir a la autoridad jurisdiccional para que mediante proceso se resuelvan los conflictos en los cuales no fuese posible la solución extrajudicial.

En este último caso, el artículo 17 de la Ley 1564 de 2012, mediante el cual se adopta el Código General del Proceso, estableció como competencia de los Jueces Civiles Municipales conocer en única instancia "4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal".

Además, tampoco resulta procedente lo que pide el recurrente respecto "(...)la constitución del régimen de propiedad horizontal de forma ilegal de esta Copropiedad. (...) para que esta Alcaldía entre a estudiar de fondo esta pretensión, ya que las funciones de las Alcaldías Locales concernientes al tema de Espacio Público, solo facultó en virtud del Decreto 1421 de 1993 artículo 86: " Dictar los actos y ejecutar las operaciones necesarias para la protección, recuperación y conservación del Espacio Público, el patrimonio cultural, arquitectónico e histórico, los monumentos de la localidad, los recursos naturales y el ambiente , con sujeción a la ley, a las normas nacionales aplicables, y a los acuerdos distritales y Locales."

En consecuencia, de todo lo mencionado, no es procedente acceder a la Solicitud de revocatoria Directa de la inscripción de UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS, ubicada en la calle 189 No. 20-18, registrada en el aplicativo SI-ACTUA con resolución N.º 3684 de fecha 27 de Septiembre de 2010, en razón a que a la fecha no existe pronunciamiento de juez de la república sobre la escritura pública N.º 1350, otorgada en la Notaria 27 del Circulo de Bogotá, por medio del cual se constituyó unidad inmobiliaria cerrada maranta sector seis pH, ubicada en la calle 189 # 20-18.

En mérito de lo expuesto la Alcaldesa Local de Usaquén,

DISPONE

PRIMERO: NO ACCEDER a la solicitud de revocatoria Directa de la inscripción de UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS, ubicada en la calle 189 No. 20-18, registrada en el aplicativo SI-ACTUA con resolución N.º 3684 de fecha 27 de Septiembre de 2010, por lo expuesto en esta parte motiva.

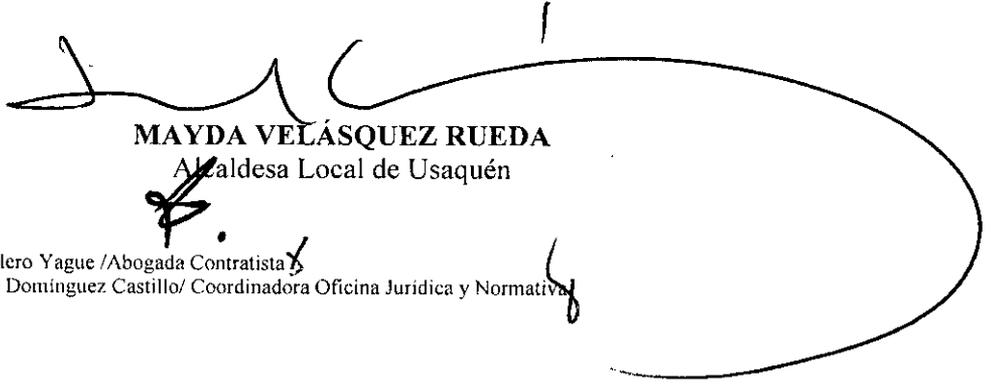


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
Alcaldía Local de Usaquén

SEGUNDO: NOTIFICAR al señor FERNANDO PICO identificada con cédula de ciudadanía No. 79.272.979 de Bogotá, con dirección de notificación Carrera 8 A No. 16 – 51 y correo electrónico picochaacon.fpc@gmail.com.

21 JUN 2018

Notifíquese y cúmplase



MAYDA VELÁSQUEZ RUEDA
Alcaldesa Local de Usaquén

Proyectó: Melissa Andrea Valero Yague /Abogada Contratista
Reviso y Aprobó: Olga Lucia Dominguez Castillo/ Coordinadora Oficina Juridica y Normativa