

EXPEDIENTE- RADICACIÓN: 17001-2-120612

RESOLUCIÓN No. 0027-2014  
ENERO 13 de 2014

“POR LA CUAL SE DECLARA UNA NULIDAD”

EL CURADOR URBANO NUMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES  
EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS  
OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL  
DECRETO 1469 DE 2010, Y

CONSIDERANDO:

Que la señora MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ identificada con la cédula de ciudadanía 30.300.507, radicó en la Curaduría el 21 de Septiembre de 2012 solicitud para obtener licencia de construcción bajo el No. 120612.

Que la Curaduría con la Resolución 220028-2013 del 22 de Febrero de 2013, concedió licencia de construcción a los señores MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ identificada con la cédula de ciudadanía número 30.300.507, JUAN PABLO GONZÁLEZ ALZATE identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.808.199 y BERTHA CILIA ALZATE GRAJALES identificada con la cédula de ciudadanía número 24.299.652.

Que la licencia tiene por objeto: CONSTRUCCION NUEVA. VIVIENDA UNIFAMILIAR, RURAL DISPERSA, DE UN PISO CON GARAJES EXTERIORES. Localizada en CAMPO ALEGRE Vereda ALTO Y BAJO CORINTO, Corregimiento EL MANANTIAL

Que la señora BERTHA CILIA ALZATE GRAJALES, mediante apoderado judicial, presentó ante el despacho los siguientes derechos de petición:

1º. Con fecha 12 de Noviembre de 2013 se solicita copia del expediente a efectos de poder aclarar el por qué si la solicitud de licencia de construcción fue presentada unilateralmente por la señora MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ, la licencia de construcción fue expedida a nombre de los tres propietarios comuneros MARLENY GONZÁLEZ

GONZÁLEZ, JUAN PABLO GONZALEZ ALZATE y BERTHA CILIA ALZATE GRAJALES.

Que el despacho con el oficio Cur Urb2 del 26 de Noviembre de 2014, dio respuesta al derecho de petición así:

“..Dice el artículo 36 del Decreto 1469 de 2010:

*“Efectos de la licencia. 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.*

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. **Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.....”** (nsft)

Significa lo anterior, que cuando se solicita una licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades ante una Curaduría o el ente Municipal correspondiente, la licencia que se concede, por mandato legal de la norma transcrita, a nombre de todos los propietarios legalmente inscritos como es el caso del inmueble con ficha catastral número 0-01-0019-0084-000 y matrícula inmobiliaria 100-103898, en donde aparecen como titulares legalmente inscritos: Su poderdante BERTHA CILIA ALZATE GONZÁLEZ, MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ y JUAN PABLO GONZÁLEZ ALZATE.

Si de su parte existen argumentos jurídicos que no estén acordes con lo considerado por este despacho, le solicito presentárnoslos para su estudio y si es procedente realizar las correcciones necesarias...”

2º. Con escrito de fecha 13 de Enero de 2014 y radicado el 27 de Enero de 2014, la abogada MATILDE MARTÍNEZ OROZCO manifiesta:

“...Respetados señores, solicito a ustedes comedidamente, y acorde a su oficio **Cur Urb2 del 26 de Noviembre de 2013** que cita el **artículo 36 del decreto 1469 de 2010**, me informen de que manera fueron notificados los herederos comunitarios **JUAN PABLO GONZÁLEZ ALZATE Y BERTHA CILIA ALZATE GRAJALES**, como propietarios del inmueble que fue objeto de la **Licencia de Construcción**

**Resolución Número 220028-2013, de febrero 22 de 2013, sobre el proceso de expedición de licencia de construcción.**

Considero que si la ley da importancia a la notificación de vecinos colindantes, es mucho mas importante y necesaria la notificación o la aprobación de los propietarios del inmueble para adelantar el proceso de Licencia de Construcción y en este caso específico solo fue tramitada por la señora **MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ** sin el consentimiento de ni la aprobación, sin la expedición de ningún poder especial de los otros dos herederos comunitarios

Para el caso no estoy poniendo en duda alguna la titularidad de los derechos reales, ni de posesión alguno por parte de los herederos comunitarios.

El inmueble no se encontraba enajenado en el momento de tramitar la licencia de construcción. Y los titulares reales según el certificado de tradición y libertad del predio y del inmueble objeto de la licencia de construcción, eran los tres señores **MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ, JUAN PABLO GONZÁLEZ ALZATE Y BERTHA CILIA ALZATE GRAJALES.**

Lo anterior en vista de que mi representada, hace varios años ha venido conteniendo judicialmente con la señora **MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ** por el hecho de que esta última se ha venido apoderando ella sola del lote y del inmueble que allí existía demoliendo arbitrariamente la casa antigua, tramitando ello sola la licencia de construcción para una vivienda nueva a pesar de tener conocimiento de las reclamaciones que mi representada le ha formulado en distintas oficinas tales como Sala de Audiencia de Conciliación de La Cámara de Comercio de Manizales y la secretaría de Planeación Municipal de Manizales.

Por lo anterior muy comedidamente le solicito, además de porque no se requirió a los demás propietarios del lote y del inmueble sobre los cuales se expidió la referida licencia de construcción, siendo propietarios comuneros sobre el predio y los inmuebles que allí existían.

Aprovecho para informales que sobre dicho predio y sobre los inmuebles existentes históricamente se había tramitado Proceso Civil Divisorio, iniciado por la misma señora **MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ**, proceso que salió en contra, continuando con la misma comunidad de herederos, y por lo tanto todas las demás actuaciones unilaterales de la señora han sido de mala fe. Además le informo con todo respeto que la edificación iniciada a construir antes del proceso de licencia de construcción, no es la misma que fue licenciada y que en la actualidad esta y terminando con construir áreas mucho mayores y mas pisos de los autorizados en la licencia de construcción..."

La Curaduría con el oficio Cur Urb2 050-2013, respondió a la profesional del derecho en los siguientes términos.

"... Con relación al oficio de la referencia, me permito manifestar, que de conformidad con lo preceptuado en el numeral 5 del artículo 25 del decreto 1469 de 2010 en concordancia con el numeral 3 del artículo 18 del la Ley 675

de 2001, sólo cuando la comunidad de copropietarios está sometida al régimen de propiedad horizontal, se debe tener la autorización de la asamblea general, o si el reglamento lo prevé, del órgano competente de administración; es por eso que en el caso de la Resolución No. 220028-2013, el despacho, no estaba obligado a notificar al resto de copropietarios.

Finalmente, me permito manifestar que de conformidad con el inciso segundo del artículo 36 ibídem, el despacho no puede hacer pronunciamientos sobre la titularidad de derechos reales...”

### 3º. Con escrito fechado el 17 de Marzo de 2014, manifiesta:

- “..Nuestro interés en las correspondientes averiguaciones es concretamente buscar la información sobre el que no fue notificada mi presentada y el señor **JUAN PABLO GONZÁLEZ ÁLZATE**, sobre el proceso para expedir la licencia toda vez que mi representada es propietaria comunera con el señor JUAN PABLO, y a ellos les corresponde el 62.5% del Derecho del inmueble.
- En las diferentes respuestas obtenidas de su despacho se refiere a todo, menos a los propietarios comuneros lo cual desde un inicio les hice claridad y así figuran en el certificado de tradición que desde luego es obligación que se encuentre nexa dentro del proceso de la licencia expedida.
- Con respecto al oficio enviado por **Ustedes a Febrero 03 de 2014** se hace alusión a las normas correspondientes a la comunidad de propietarios cuando esta sometida al régimen de propiedad horizontal y que en este caso se debe obtener la autorización de la asamblea general: **pero es claro y evidente que en el caso que nos ocupa no se trata de propietarios comuneros sometidos a este régimen y que esto no es lo que esta en discusión, sino al simple derecho que tiene los propietarios comuneros como aparecen en el certificado de tradición por lo tanto al derecho que tiene a que se les informe, se les notifique sobre el proceso de expedición de licencia al tenor del artículo 19 del decreto 1469**, en el cual se estipula lo siguiente: **“Los propietarios Comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este Artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se haga parte y hagan valer sus derechos”**.

Por lo tanto en virtud a las respuestas obtenidas hasta la fecha no se ha hecho referencia concreta sobre la verdadera intención de mis solicitudes de información al respecto y una vez más amparada en derecho respetuoso de información, solicito respuesta concreta sobre la situación como esta planteada, lo cual es de simple entendimiento a la luz de la autoridad profesional que cada uno de nosotros representamos.

La Curaduría con el oficio Cur Urb2 233-2014 da respuesta a lo planteado por la jurista así:

“De acuerdo con nuestras conversaciones con relación a lo por Usted solicitado en el escrito de la referencia, me permito manifestarle, que el despacho declarará una nulidad en la Resolución No. 220028-2013 del 22 de Febrero de 2013, por medio de la cual se concedió licencia de construcción a los señores MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ, JUAN PABLO GONZÁLEZ ALZATE y BERTHA CILIA ALZATE GRAJALES, a partir de la comunicación a los comuneros como lo ordena el inciso tercero del artículo 19 del Decreto 1469 de 2010.

Una vez decretada y notificada la nulidad, se continuará con el trámite correspondiente, que prevé el decreto antes citado.”

Que el artículo 19 del decreto 1469 de 2010 dice:

*“Artículo 19. 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. 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.*

**Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.**

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concurra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.

**Parágrafo.** Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.” (nsft)

Que revisado detenidamente el expediente, se observa, que solamente se citaron en los términos del artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, a los colindantes JAIR LONDOÑO HENAO, SAMUEL DE JESÚS LOPEZ, pero no a los comuneros BERTHA CILIA ÁLZATE GRAJALES y JUAN PABLO GONZÁLEZ ALZATE.

Que como los comuneros BERTHA CILIA ÁLZATE GRAJALES y JUAN PABLO GONZÁLEZ ALZATE no fueron convocados en la forma prevista en los artículos 19 y 29 del decreto 1469 de 2010, es deber de la Curaduría subsanar la omisión en que se incurrió, para lo cual declarará una nulidad para que se les comunique o informe la solicitud de licencia

de construcción presentada por la señora MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declárese la nulidad de lo actuado dentro del expediente con radicación 17001-2-120612 a partir de la comunicación a los vecinos.

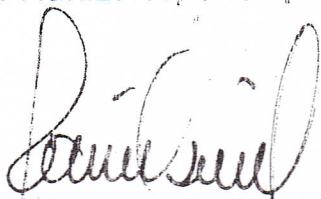
ARTÍCULO SEGUNDO: Comuníquesele a los señores BERTHA CILIA ÁLZATE GRAJALES y JUAN PABLO GONZÁLEZ ALZATE la solicitud de la licencia de construcción hecha por la señora MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ en los términos de los artículo 19 y 29 del decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO TERCERO: Una vez surtida la comunicación, continúese con el trámite correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO: Infórmesele a la solicitante señora MARLENY GONZÁLEZ GONZÁLEZ o a su apoderado del contenido del presente proveído.

ARTÍCULO QUINTO: Comuníquese a la Secretaria de Planeación del Municipio de Manizales del contenido de la presente Resolución.

Dada en Manizales, a los 20 días del mes de Mayo de 2014



**ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA**

Curador/Urbano Número Dos