

****20221100011433****Bogotá D.C, 10-02-2022
110**MEMORANDO****PARA:** ANGELA ROCIO DÍAZ PINZÓN
Subdirectora de Registro Inmobiliario**DE:** CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica**REFERENCIA:** Memorando 20212010020443.**ASUNTO:** Concepto – Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital- Urbanización La Estancia Etapa 1.

Estimada subdirectora Angela, cordial saludo.

De manera atenta, La Oficina Asesora Jurídica del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público dando cumplimiento a las funciones y competencias asignadas a esta Oficina Asesora Jurídica, en especial a la prevista en el numeral 5 del artículo 3 del Decreto Distrital 138 de 2002 referente

a: “5) Emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica que le formulen los particulares, las distintas dependencias del Departamento y las autoridades en general, que tengan relación con los asuntos de competencia de la entidad y que no estén a cargo de otra dependencia”, da respuesta a la solicitud de la referencia.

De acuerdo con lo anterior, es preciso determinar el motivo de consulta en los siguientes términos:

I. PROBLEMA JURÍDICO:

Se solicita concepto jurídico relacionado con la posibilidad de realizar un requerimiento a los urbanizadores responsables para llevar a cabo la entrega de las áreas de uso público respectivas, y de ser viable efectuar dicha solicitud, determinar a cuáles de los urbanizadores procede elevar la citada comunicación de conformidad con lo señalado en la Resolución No. RES 03-2-0114 del 20 de mayo de 2003.

II. NORMATIVIDAD APLICABLE:

- Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015.
- Acción popular 11001310301120090046200 – Sentencia del 19 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C.
- Memorando interno DADEP 20202010011923, contentivo del Informe Técnico suscrito por el Subdirector de Registro Inmobiliario del DADEP, fechado el 21 de abril de 2020.

III. POSICIÓN DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA:

De acuerdo con lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica da respuesta a la inquietud planteada en los siguientes términos:

El caso de la referencia fue objeto de sentencia el 19 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. dentro del trámite de la acción popular 11001310301120090046200 (se adjuntan los soportes de la misma a la presente respuesta). Dentro de dicho fallo se dispuso la conformación de un comité de verificación de cumplimiento de la sentencia, dado que en la misma se declaró la violación de derechos colectivos al goce de un ambiente sano y del espacio público, entre otros, debido a la falta de ejecución y entrega de las áreas de cesión gratuitas correspondientes al proyecto urbanístico La Estancia Etapa 1. En consecuencia, el juez de conocimiento ordenó la ejecución de las obras necesarias para cumplir con las obligaciones urbanísticas desatendidas, en los siguientes términos.

“SEXTO: ORDENAR a la sociedad Negociación Buena Vista S.A., y a Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de representante y administradora del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, si aún no lo han hecho, ejecuten las obras que sean necesarias para entregar las áreas de cesión obligatorias y gratuitas al DADEP conforme los lineamientos señalados en los planos urbanísticos CU2-F394/11; CU2F-394/4-12; CU2-F394/4-13; CU2F394/4- 14, así como las directrices indicadas en la Resolución CUP-8-047 del 20 de diciembre de 1996 y demás resoluciones que con posterioridad hayan sido proferidas, para lo cual, se le otorga el término de seis (6) meses, para tal efecto.”

Como puede apreciarse, la terminación de las obras de las zonas de cesión (que incluye la zona verde N.º 5) fue ordenada por el juzgado a las personas jurídicas reconocidas como urbanizadores responsables. Ahora bien, es importante precisar que la resolución de licencia de urbanización que usted cita en su solicitud de concepto fue modificada en su momento mediante la Resolución No. RES 05-2- 0247 del 3 de agosto de 2005 proferida por la Curaduría Urbana 2, al establecer los únicos urbanizadores responsables para la licencia de urbanización objeto de su solicitud.

Lo anterior también fue advertido por la Subdirección de Registro Inmobiliario mediante el Memorando interno DADEP 20202010011923, contentivo del Informe Técnico suscrito por el Subdirector de Registro Inmobiliario del DADEP, fechado el 21 de abril de 2020, el cual sirvió de soporte técnico para la posición jurídica del DADEP en el proceso judicial referido anteriormente (se adjuntan los soportes de la misma a la presente respuesta). Se aclara que el documento del memorando citado se encuentra en el expediente con código de archivo P/E070 RUPI 953.

Por consiguiente, se le informa que se pueden comunicar con la profesional Shirley Avellaneda, abogada de la Oficina Asesora Jurídica, quien se encuentra a cargo del seguimiento al cumplimiento del fallo judicial en comento, dado que la posibilidad de efectuar requerimientos a los urbanizadores responsables, se relaciona con las actividades de interés de dicho comité.

Por último, se señala que el Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.3. establece que en caso de enajenación de los inmuebles sometidos a una licencia de urbanización, sus efectos y su titularidad recaen sobre quien ostente la calidad de propietario conforme al certificado de tradición y libertad del predio correspondiente:

“ARTICULO 2.2.6.1.2.3.3. 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 aun 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.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.

(...).” (Subrayas fuera de texto).

IV. CONCLUSIONES:

En consecuencia, esta Oficina Asesora Jurídica concluye lo siguiente:

1. La sentencia del 19 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. dentro del trámite de la acción popular 11001310301120090046200 señala las personas jurídicas reconocidas como urbanizadores responsables, conforme a las licencias de urbanización correspondientes.
2. La titularidad y los efectos de la licencia se vinculan al predio sobre el cual versa la licencia de urbanización, por lo que la responsabilidad recaerá sobre el titular del derecho de dominio debidamente inscrito en el folio de matrícula.
3. Las actuaciones administrativas necesarias para el cumplimiento de la sentencia referida, en relación con la ejecución de las obras para atender la obligación urbanística relacionada con la entrega, transferencia y dotación de zonas de cesión gratuita, deben ser puestas en conocimiento del comité de seguimiento establecido para tal efecto por la sentencia de la acción popular citada anteriormente.

Este concepto se emite, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, el cual establece que *“salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a*

peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Agradezco la atención prestada.

Atentamente,



CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: Acción popular 11001310301120090046200 – Sentencia del 19 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. y documentos de soporte (Memorando interno DADEP 20202010011923, contentivo del Informe Técnico suscrito por el Subdirector de Registro Inmobiliario del DADEP, fechado el 21 de abril de 2020).

Proyectó: Oscar Eduardo Gómez Rojas– Abogado contratista OAJ. 

Revisó: Carlos Alfonso Quintero Mena- Jefe OAJ

Fecha: Febrero de 2022

Código de archivo: