

SUSPENSION PROVISIONAL - Licencia de Construcción

Es claro, para efectos de la obra propuesta, no existe una edificación cuya área construida sea objeto de ampliación, sino que se trata, efectivamente, de la construcción de una nueva edificación. Se puede considerar a primera vista que la licencia debía otorgarse para "obra nueva", vislumbrándose la manifiesta infracción a que alude la norma pretranscrita. Pues bien, considera la Sala que la norma transcrita es clara, en el sentido de que toda solicitud de licencia urbanística para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, debe acompañarse de copia del acta de la Asamblea General, donde se autorice la ejecución de las obras. En este sentido, si bien es cierto obra dentro del plenario la decisión de la Asamblea General de Copropietarios de la Ciudadela Comercial Unicentro de autorizar a la Administración para tramitar y obtener licencia de construcción, también lo es que se requería autorización para la iniciación de las obras, la cual no se expidió.

FUENTE FORMAL: DECRETO 564 DE 2006 - ARTICULO 22 NUMERAL 5 / DECRETO 564 DE 2006 - ARTICULO 24 / LEY 675 DE 2001 - ARTICULO 46.

CONSEJO DE ESTADO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCION PRIMERA

Consejero ponente: MARCO ANTONIO VELILLA MORENO

Bogotá, D.C., veintidós (22) de agosto de dos mil trece (2013)

Radicación número: 25000-23-24-000-2011-00055-01

Actor: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D. C.

Demandado: CURADURIA URBANA No. 4 DE BOGOTA D.C.

Referencia: APELACION AUTO - SUSPENSION PROVISIONAL

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la Ciudadela Comercial Unicentro, por medio de apoderado judicial, contra el proveído de 28 de abril de 2011, proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca visible a folios 49 a 54, en virtud del cual se dispuso admitir la demanda y acceder a la solicitud de suspensión provisional de los actos administrativos contenidos en la Licencia de Construcción No. LC-09-4-0204 de 25 de febrero de 2009 y su modificación contenida en acto administrativo de 20 de marzo de 2009, expedidos por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

I. ANTECEDENTES

I.1. Mediante auto de 28 de abril de 2011, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, admitió la demanda y accedió a la solicitud de suspensión provisional de los efectos de los actos demandados.

I.2. En escrito presentado el 30 de junio de 2011 (fls. 72 a 88), la CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO, por medio de apoderado judicial interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto suspensivo para ante el Consejo de Estado, mediante auto de 22 de marzo de 2012 (fl. 177).

II. FUNDAMENTOS DE LA PROVIDENCIA OBJETO DEL RECURSO DE APELACION

En cuanto a la solicitud de suspensión provisional, objeto del recurso, consideró el a - quo:

Que de conformidad con el artículo 152 del C.C.A., subrogado por el artículo 31 del D.L. 2304 de 1989, para que proceda la suspensión provisional se requiere: i) Que la medida se solicite y sustente de modo expreso en la demanda o en escrito separado presentado antes de la admisión; ii) Que haya manifiesta violación de una de las normas invocadas como infringidas, bien sea por confrontación directa o mediante documentos públicos aducidos con la demanda. iii) Si se trata de acción de nulidad y restablecimiento del derecho, se deberá demostrar aunque sea sumariamente, el perjuicio que la ejecución del acto demandado causa o podría causar al actor.

Estima el Tribunal que en efecto, la medida cautelar fue solicitada y sustentada en la demanda, antes de su admisión y por tratarse de una acción de nulidad no se requería probar la causación de perjuicios económicos que los actos impugnados pudiesen generar.

Respecto del segundo supuesto normativo, según el cual *“si la acción es de nulidad, basta que haya manifiesta infracción de una de las disposiciones invocadas como fundamento de la misma, por confrontación directa o mediante documentos públicos aducidos con la solicitud”*, observa el Tribunal que la licencia de construcción LC-09-4-0204 de 25 de febrero de 2009 *“fue otorgada como licencia de construcción en las*

modalidades de ampliación, modificación y demolición, siendo ésta última “total y no parcial”, como había sido solicitada inicialmente en el formulario único de licencia de construcción, por lo que, la construcción proyectada sería una “nueva” y no una simple “modificación”, según puede observarse en la petición de revocatoria directa hecha por la Contraloría de Bogotá D.C., visible a folio 346 del cuaderno de anexos de la demanda, y en el estudio de las observaciones hechas a la licencia de construcción demandada realizada por la Procuraduría General de la Nación visible a folio 354 del mencionado cuaderno (...).”

Advierte el a quo que el párrafo del artículo 24 del Decreto 564 de 2006, dispone que *“desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un metro con ochenta (1.80) centímetros por ochenta (80) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud”*.

Así las cosas, considera el Tribunal que la construcción de una torre de 25 pisos y 3 sótanos (fl. 37 cdno. ppal.), en donde se demolió totalmente la estación de servicio “ESSO” no corresponde a una ampliación o modificación en la construcción, sino que, se trata de una obra nueva que debió cumplir desde un principio, con los requisitos establecidos para el efecto, lo cual infringe las disposiciones del Decreto 564 de 2006.

En estos términos, estima que por ser manifiesta la violación normativa aducida por la actora para sustentar la suspensión provisional de los actos demandados, es procedente decretarla en los términos del artículo 152 del C.C.A.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La Ciudadela Comercial Unicentro - Propiedad Horizontal, por medio de apoderada judicial interpuso recurso de apelación contra el auto de 28 de abril de 2011, mediante el cual se admitió en primera instancia la demanda de nulidad simple

contra la licencia de construcción No. LC 09-4-0204 de 25 de febrero de 2009 y su modificación contenida en acto de 20 de marzo de 2009, expedidas por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá y se decretó la medida cautelar de suspensión provisional de estos actos administrativos, con los siguientes argumentos:

1.- La demanda debe rechazarse de plano por caducidad de la acción, situación que se presenta en este caso en cuanto el objeto del debate es un acto administrativo de contenido particular y concreto que debe ser atacado por vía de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho y no mediante la acción de simple nulidad.

2.- No existe una manifiesta violación que fundamente la suspensión provisional decretada en el auto admisorio de la demanda.

Al respecto señala la impugnante que de conformidad con el artículo 152 del C.C.A., la medida de suspensión provisional procede cuando al confrontar directamente y de manera simple el acto acusado con las disposiciones que fundamentan la nulidad o con los documentos públicos que se acompañaron con la solicitud se evidencie de manera ostensible la manifiesta infracción, sin que sea necesario que el juzgador realice un juicio a profundidad.

Agrega que la jurisprudencia ha señalado que para resolver sobre el decreto de la medida cautelar de suspensión provisional la manifiesta infracción debe surgir de una comparación sencilla del acto acusado y la norma que se alega como desconocida, pues en la oportunidad procesal para decretar la medida no es posible que el juzgador acometa un estudio sobre el alcance o interpretación de las normas en discusión, pues esto en sí mismo refleja la inexistencia de la manifiesta y flagrante violación de la ley.

En el presente caso, la Licencia de Construcción No. LC 09-4-0204 de 25 de febrero de 2009 autorizó "OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA (S) MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA (S) DIRECCIÓN (ES) AK 15 124 30 MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 050N 164387 PROPIETARIO CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO NIT7CC 860043896-7 REP LEGAL HORACIO LINCE CALLE CC 8251181 CONSTRUCTORA RESPONSABLE CAICEDO YESID (CÉDULA 80417817 MATRÍCULA 2520203586DCND) URBANIZACIÓN SANTA BÁRBARA

NORTE MANZANA A LOTE ÚNICO USO COMERCIAL ALCALDÍA LOCAL DE USAQUÉN CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:

(...)"

Llama la atención en este sentido que la licencia de construcción se otorgó, entre otras, en la modalidad de demolición, por cuanto el artículo 7º del Decreto 564 de 2006 que era la norma vigente para la época, solo preveía esta modalidad de licencia para realizar demoliciones totales o parciales en un predio. Por ello, estima que el juez de instancia incurre en error al considerar que la Curadora expidió la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, la licencia de construcción se limita a indicar que la permisión se otorga en la modalidad autorizada por la ley que es la de demolición sin especificar que es parcial o total y en el texto de la misma licencia queda claro que no otorga demolición total, pues de acuerdo con el cuadro presentado en el numeral 8 de la licencia se discrimina claramente las áreas construidas aprobadas en gestiones anteriores en la cual corresponden a la torre empresarial 44.473 m² y precisa que las áreas de demolición son solo 2.461 m², lo que en su criterio significa que la licencia de construcción se expide en la modalidad de demolición como lo ordena la ley.

Al no haberse aprobado la demolición total de las áreas construidas sino únicamente de 2.461 m², la *"simple confrontación del acto con la norma está mal hecha y no evidencia la manifiesta infracción aducida por la Sala"*.

En estos términos agrega que al haberse consignado en la propia licencia que según gestiones anteriores aprobadas para el predio existían 97.465.41 m² y que se aprobaba un incremento del área construida de 44.473 m², la modalidad de licencia que correspondía era la de ampliación, por cuanto el numeral 2 del artículo 7 del Decreto 564 de 2006 definía esta licencia como *"la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar"*.

Esta conclusión, señala, resulta coherente con lo afirmado por la Secretaría Distrital de Planeación en memorando No. 3-2010-06998 de 28 de mayo de 2010 en el trámite de revocatoria directa, según el cual como se trata de *"un solo globo de terreno y un proyecto urbanístico, en el cual ya existen construcciones (Ciudadela Comercial Unicentro), no es pertinente la modalidad de obra nueva de licencia de*

construcción, sino la de modificación, ampliación y demolición parcial, en los términos del Decreto 564 de 2006”.

Concluye en estos términos, que el proyecto aprobado se ajusta a lo dispuesto para la modalidad de ampliación y no de obra nueva, por lo que se requiere hacer un análisis profundo de la licencia de construcción y de las normas que le son aplicables pues a simple vista no se evidencia la violación de las normas en que debía fundarse, por lo tanto, no hay lugar a decretar la medida cautelar.

IV. TRASLADO DEL RECURSO DE APELACIÓN

El Distrito Capital, por medio de apoderada judicial en atención al traslado del recurso de apelación, pone de presente que la inconformidad planteada por la impugnante es en relación con la admisión de la demanda y la medida cautelar de suspensión provisional de la Licencia de construcción L.C. 09-4-0204 de 25 de febrero de 2009 y su modificación de 20 de marzo de ese mismo año y contempla dos aspectos: el tipo de acción escogido por la actora y el decreto de la suspensión provisional de los actos administrativos objeto de la acción.

En cuanto al recurso de apelación interpuesto contra el auto admisorio de la demanda, manifiesta que es clara la improcedencia del mismo, por cuanto la providencia mediante la cual se admite la demanda, no es apelable. De conformidad con el artículo 143 del C.C.A., el auto que admite la demanda sólo es pasible del recurso de reposición; sólo en el evento que dentro del mismo se resuelva sobre la medida cautelar, cabe el recurso de apelación, pero sólo con relación a ésta.

En cuanto a la medida cautelar, solicita se confirme la decisión contenida en el auto de 28 de abril de 2011, toda vez que la Sala en su análisis comparativo de los actos administrativos demandados y el Decreto Nacional 564 de 2006, verificó que la mencionada licencia de construcción y su modificación violan de manera manifiesta el Decreto 564 de 2006, toda vez que la licencia no fue otorgada en la modalidad que correspondía, pues se trataba de obra nueva y no de una simple modificación; la demolición fue total no parcial como había sido solicitada en el formulario único de construcción, y desconoció el artículo 24 del Decreto 564 de 2006, sobre citación a los vecinos por cuanto se omitió la información sobre las obras a realizar.

Agrega finalmente que estos aspectos fueron evaluados y considerados por el Juez 20 Administrativo del Circuito de Bogotá, dentro de la Acción Popular No. 2010-00232, en auto de 22 de marzo de 2011, en el cual se decretó la medida cautelar de suspensión provisional de la Licencia de Construcción LC-09-4-0204 de 25 de febrero de 2009 y su modificación del 20 de marzo de ese mismo año.

En estos términos, solicita se declare improcedente el recurso de apelación respecto del auto admisorio de la demanda, se desestimen los argumentos del apelante y se confirme la providencia impugnada.

V- CONSIDERACIONES:

Procede resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro, contra el auto de 28 de abril de 2011 proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección B, por medio del cual se dispuso admitir la demanda y decretar la medida cautelar de suspensión provisional de los efectos de los actos acusados.

1.- Procedencia del recurso de apelación respecto del auto admisorio de la demanda.

El artículo 181 del C.C.A.¹ aplicable al caso objeto de estudio, establece cuáles son los autos susceptibles del recurso de apelación.

El auto que admite la demanda, sólo es pasible del recurso de reposición, así se desprende de lo normado en los artículos 143 y 181 del C.C.A., disposiciones según las cuales la admisión de la demanda y la suspensión provisional de los

¹ ARTICULO [181](#). APELACION. Son apelables las sentencias de primera instancia de los Tribunales de los Jueces y los siguientes **autos** proferidos en la misma instancia por dichos organismos, en pleno o en una de sus Secciones o Subsecciones, según el caso; o por los Jueces Administrativos:

1. El que rechace la demanda.
- 2. El que resuelva sobre la suspensión provisional.**
3. El que ponga fin al proceso.
4. El que resuelva sobre la liquidación de condenas.
5. El que apruebe o impruebe conciliaciones prejudiciales o judiciales.
6. El que decrete nulidades procesales.
7. El que resuelva sobre la intervención de terceros.
8. El que deniegue la apertura a prueba, o el señalamiento del término para practicar pruebas, o el decreto de alguna pedida oportunamente o deniegue su práctica.

El recurso contra los autos mencionados deberá interponerse directamente y no como subsidiario de la reposición.

Por regla general el recurso se concederá en el efecto suspensivo.

actos acusados, aunque estén contenidos en una misma providencia, son decisiones diferentes, se fundamentan en distintos supuestos normativos y por ello, la ley les otorga un tratamiento diferente; así mientras contra el auto admisorio de la demanda procede el recurso de reposición, respecto de la medida de suspensión provisional deviene el recurso de apelación, sin que ello permita extender la apelación a la admisión de la demanda.

En estos términos, la Sala entrará a analizar tan sólo los argumentos de la apelación respecto de la medida de suspensión provisional y rechazará por improcedente el recurso de apelación impetrado respecto del auto admisorio de la demanda.

2.- De la suspensión provisional

La procedencia de la medida de suspensión provisional está supeditada, según mandato del artículo 152 del C.C.A., a que sea solicitada y sustentada de forma expresa y pueda establecerse infracción de una de las disposiciones que le sirven de fundamento por confrontación directa o del estudio de las pruebas allegas con la solicitud.

El citado artículo, es del siguiente tenor:

“ARTICULO 152. PROCEDENCIA DE LA SUSPENSION. El Consejo de Estado y los Tribunales Administrativos podrán suspender los efectos de un acto mediante las siguientes reglas:

Si la acción es la nulidad, basta que haya manifiesta violación de una norma superior, que se pueda percibir a través de una sencilla comparación o del examen de las pruebas aportadas.(...)”

De acuerdo con la citada norma, teniendo en cuenta los argumentos de la solicitud y lo expuesto por la parte demandada, considera la Sala que procede confirmar la decisión de instancia de decretar la suspensión provisional de los efectos de los actos acusados, toda vez que de la simple confrontación de las normas que sirvieron de fundamento para la expedición de los actos acusados, se establece la manifiesta infracción.

El Tribunal de instancia consideró que habiéndose solicitado y sustentado la medida cautelar oportunamente, al no ser necesario acreditar el perjuicio, por

tratarse de una acción de simple nulidad, y al observar que la licencia de construcción No. LC-09-4-0204 de 25 de febrero de 2009, visible a folio 37 del cuaderno principal, fue otorgada como licencia de construcción en las modalidades de ampliación, modificación y demolición, siendo ésta última *“total y no parcial”*, como había sido solicitada inicialmente en el formulario único de licencia de construcción, la construcción proyectada sería una obra *“nueva”* y no una simple *“modificación”*, como puede corroborarse en el escrito contentivo de la petición de revocatoria directa hecha por la Contraloría de Bogotá D.C.

En este sentido advierte el Tribunal que el párrafo del artículo 24 del Decreto 564 de 2006, establece unas exigencias y al ser la construcción de una torre de 25 pisos y 3 sótanos en el terreno donde se demolió totalmente la estación de servicio “ESSO” una obra nueva, al conceder la licencia en la modalidad de *“ampliación”* o *“modificación”* de la construcción, la Curaduría No. 4, desconoció el Decreto 564 de 2006, de manera manifiesta.

Para resolver, la Sala estima necesario hacer las siguientes precisiones:

El Decreto 564 de 2006 reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, en concreto el artículo 7 se refiere a la licencia de construcción, así prevé las distintas modalidades de licencia de construcción de la siguiente manera:

“1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos”.

2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar”.

De lo anterior se puede observar que la licencia otorgada por la Curaduría Urbana No. 4 objeto de solicitud de nulidad, corresponde a la construcción de un edificio de veinticinco (25) pisos y tres (3) sótanos, que no tiene las características de aquellas que deben ser amparadas por una licencia de construcción en la modalidad de *“ampliación”*.

No obstante lo anterior, en la licencia de construcción objeto de cuestionamiento LC 09-4-0204 se observa: *“se concede licencia de construcción para permitir la*

ampliación para una edificación de 25 pisos y 3 sótanos para uso de oficinas en los pisos reemplazados y adicionados en 3 sótanos, para un total de 3513 parqueaderos (...)” (se destaca).

En este sentido, la Sala resalta que la obra amparada por la licencia LC 09-4-0204 (en la modalidad de ampliación, modificación y demolición) no cumple con estos requisitos, pues, aunque en el terreno existía una estación de servicio, ésta fue completamente demolida y en su lugar se pretende construir una edificación de 25 pisos y 3 sótanos.

Es claro, para efectos de la obra propuesta, no existe una edificación cuya área construida sea objeto de ampliación, sino que se trata, efectivamente, de la construcción de una nueva edificación. Se puede considerar a primera vista que la licencia debía otorgarse para "**obra nueva**", vislumbrándose la manifiesta infracción a que alude la norma pretranscrita.

Adicional a lo anterior y como lo advirtió el *a quo*, se tendría que dar cumplimiento a otros requisitos previstos en el reglamento, los cuales no fueron observados, esto es, instalación de una valla, de conformidad con lo previsto en el artículo 24 inciso 1° del Decreto 564 de 2006 y, el aviso de 30 cm. X 20 cm en la fachada.

En cuanto a la violación del artículo 46 de la Ley 675 de 2001² y del numeral 5° del artículo 22 del Decreto 564 de 2006, advierte el actor que en el trámite de la licencia, no se exigió la autorización de la mayoría calificada de la Junta de Copropietarios para el cambio de destinación del inmueble; y tampoco se aportó la autorización de la Asamblea de Copropietarios para ejecutar las obras, comenta que simplemente se aportó una autorización para solicitar la licencia de construcción, condicionándose la ejecución de las obras a la obtención de una aprobación posterior. Dichas normas a la letra prescriben lo siguiente

ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. *Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:*

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

² Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

(...)

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

ARTÍCULO 22. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 18 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.

Sobre el particular, observa la Sala que en la licencia de construcción LC-09-4-0204 se dijo: “la asamblea de copropietarios autorizó el trámite de obtención de la licencia a la administración en acta No. 054 de fecha 5 de marzo de 2008, con las mayorías señaladas en el artículo 32 numeral 1º del reglamento de propiedad horizontal. Para iniciar las obras con el diseño definitivo, se requerirá de la autorización expresa de la asamblea de copropietarios.”

Así mismo, en el acta N. 054 de 6 de agosto de 2008, de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, se lee:

“Por lo expuesto se presenta a esta asamblea una proposición del siguiente tenor:

PROPOSICIÓN

La Asamblea General de Copropietarios de la
CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO
Reunida en forma ordinaria el día 5 de marzo de 2008

CONSIDERANDO

1. Que existe el interés de levantar construcciones en el área que hoy ocupa la estación de gasolina, en predios del centro comercial.
2. Que se encuentran en trámite los diseños para estas construcciones.
3. Que para adelantar tales construcciones la copropiedad requiere la restitución del terreno arrendado a la Esso, hoy Exxon Móbil.
4. Que el contrato de arrendamiento en comentario vencerá el 15 de septiembre de 2008.

RESUELVE

1. Ratificar que su interés es levantar una construcción en el área que hoy ocupa la estación de gasolina.
2. Disponer que una vez se concluyan los diseños actualmente en trámite se convocará una asamblea extraordinaria que se ocupe de la aprobación del proyecto.
3. **Autorizar a la administración para tramitar y obtener licencia de construcción bajo la claridad de que ninguna obra referente a este proyecto podrá iniciarse sin que previamente la asamblea mencionada en el numeral anterior imparta su aprobación definitiva al mismo.**
4. Ordenar que se continúe con el trámite de restitución del inmueble arrendado a la Esso, hoy Exxon Móvil, con base en el procedimiento y las causales ya invocadas.

Concluida la lectura del informe y de la proposición, el Doctor Hernán Montoya señala que el quórum representado para el momento asciende al 52.75% (cincuenta y dos punto setenta y cinco por ciento) de los coeficientes totales. Seguidamente el doctor Montoya somete a consideración de la Asamblea la proposición leída por el gerente cuyo texto obra en este punto.

La Asamblea aprueba la proposición presentada a su consideración por unanimidad de los votos de sus asistentes. El texto de la resolución aprobada se transcribe nuevamente a continuación (...)

Pues bien, considera la Sala que la norma transcrita es clara, en el sentido de que toda solicitud de licencia urbanística para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, debe acompañarse de copia del acta de la Asamblea General, donde se autorice la ejecución de las obras.

En este sentido, si bien es cierto obra dentro del plenario la decisión de la Asamblea General de Copropietarios de la Ciudadela Comercial Unicentro de autorizar a la Administración para tramitar y obtener licencia de construcción, también lo es que se requería autorización para la iniciación de las obras, la cual no se expidió.

Visto lo anterior, concluye la Sala que de los supuestos descritos a que alude el actor, emerge de forma evidente y clara la vulneración de la normatividad urbanística aplicable. Lo que impone que se confirme la solicitud de suspensión provisional, como en efecto se hará en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHÁCESE el recurso de apelación respecto de la admisión de la demanda.

SEGUNDO: CONFÍRMESE el proveído recurrido, esto es, el auto del 28 de abril de 2011, proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en cuanto ordenó la suspensión provisional de la licencia de construcción núm L.C. 09-4-024 del 25 de febrero de 2009.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARCO ANTONIO VELLILLA MORENO MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ
Presidente

MARÍA CLAUDIA ROJAS LASSO GUILLERMO VARGAS AYALA