



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflower
NIT: 892400038-2

RESOLUCIÓN No.

(06 ABR 2016)

-001199-

“Por medio de la cual se resuelve un Recurso de Apelación”

El Gobernador del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en uso de sus facultades legales, en especial las que le confiere la ley 388 de 1997, el Decreto 325 de 2003, el Decreto 106 de 2004, Decreto 363 de 2007, el Decreto 564 de 2006 y el Decreto 1469 de 2010.

CONSIDERANDO:

Que a través de memorial de fecha 31 de Octubre de 2014, la señora **SALMA POLE Y OTROS**, impetran ante la Secretaría de Planeación solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, consistente en un local en un primer piso y apartamentos en un segundo y tercer piso en un lote de su propiedad con número catastral: 01-00-0088-0021-000 y matrícula inmobiliaria: 450-10089, en el sector NEW TOWN reconocido por el Juzgado Promiscuo de Familia mediante adjudicación en sucesión

A través de Resolución No. 005681 de fecha 17 de Diciembre de 2014, la Secretaria de Planeación del Departamento Archipiélago, resolvió negarle la solicitud de licencia de construcción.

En memorial de fecha 26 de Marzo de 2015, la peticionaria presentó recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del proveído.

En Resolución No. 003475 de fecha 24 de julio de 2015, el a - quo decidió confirmar íntegramente lo resuelto en el recurrido acto administrativo.

DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

El a - quo resolvió negar lo solicitado considerando lo siguiente: “ (...)

Que con el fin de tramitar la respectiva licencia de construcción, presento los siguientes documentos: formulario único nacional, Escritura Pública, Presupuesto de Obra, Escritura de Sucesión, certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos, planos arquitectónicos, aprobación de planos eléctricos, aprobación de planos hidrosanitarios, certificado catastral y planos estructurales.

*Que efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto se pudo constatar que el predio objeto de solicitud se encuentra ubicado en la **UPI-U16** denominado **RECAULIFICACION DE HELL GATE** en la cual se requiere un área mínima predial de **300 M2**. Para los usos de: **Comercio y vivienda entre otros en tres pisos**.*

Que el lote objeto de solicitud de licencia cuenta con un área mínima predial de 545M2 encontrándose dentro de lo exigido por la norma.

Que conforme escrito allegado al despacho por el señor ALI SOUEIDAN SOUEIDAN actuando como apoderado de OMAR MOHAMED SOUEIDAN SOUEIDAN, solicita la denegación de la licencia de construcción solicitada por la Sra. SALMA POLE Y OTROS, habida cuenta que el señor OMAR MOHAMED SOEIDAN, es el legítimo tenedor del lote que es objeto de solicitud de licencia amparado según contrato de arriendo anexo.

Además según escrito allegado al despacho con radicado entrante No. 31486 de fecha 11-12-2014, firmado por los señores: SHERYL POLE WILLIAMS, ULARTE POLE WILLIAMS y LINDON POLE WILLIAMS y LINDON POLE WILLIAMS quienes son copropietarios del lote objeto de solicitud de licencia, solicitan al despacho la suspensión del respectivo trámite.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Dentro del término legal la solicitante soportó su inconformidad manifestando lo siguiente:

Señala la actora, que el local se arrendo desde el año 1991, que hasta la fecha ninguno de los herederos han suscrito ningún otro contrato con el señor OMAR MOHAMED SOUEIDAN, para que se entienda como tenedor legítimo, pues no hay pruebas que lo demuestran, razón por la cual resulta antijurídico que niegue la licencia de construcción, valga decir, el de posesión frente al de propiedad, siendo que este último está registrado por notaría.

(...)

Los efectos del acto acusado ocasionarían perjuicios irremediables, dado que las pruebas fueron allegadas oportunamente y en debida forma, no obstante, dicha negativa no fue justificada de manera razonable, ni mucho menos con bases jurídicas, actuando de esta manera con desviación de poder, toda vez que no probó que los propietarios estuvieran en desacuerdo, ni se probó la propiedad ni la posesión en cabeza del señor OMAR MOHAMED SOUEIDAN.

Finalmente, no se dio término para notificación de los recursos, ni se notificó en debida forma a la solicitante en su calidad de propietaria, sino que se notificó al señor Lindon, encontrándose un mes después del acto administrativo por medio del cual se negó la licencia de construcción.

DOCUMENTOS ALLEGADOS

- *Formato Único.*
- *Fotocopia de la escritura.*
- *Presupuesto de Obra.*
- *Escritura de Sucesión*
- *Certificado de Libertad y Tradición.*
- *Planos Arquitectónicos.*
- *Aprobación de Planos eléctricos.*
- *Aprobación de Planos Hidrosanitarios.*
- *Certificado Catastral.*
- *Planos Estructurales.*
- *Solicitud de suspensión de licencia de construcción.*

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De conformidad con escritura pública adjunta, se observa que la propiedad que es objeto de solicitud de licencia de construcción es de los señores ERNESTO GABRIEL POLE BOWIE, AUROMINA DEMETRI POLE BOWIE, SHERYL BENITA POLE WILLIAMS, ELISEO RICARDO POLE WILLIAMS, LINDON GORDON POLE WILLIAMS, ULARTE CERVERO POLE WILLIAMS, SALMA SHARON POLE WILLIAMS, AUGUSTO POLE EVANS, ADOLFO DANIEL POLE FORBES, DAVID JAMES POLE FORBES, RICAURTE ANTONIO POLE BARKER.

Los mencionados, excepto el señor RICAURTE ANTONIO POLE BARKER solicitaron ante la Secretaría de Planeación licencia de construcción bajo la modalidad de obra nueva.

Posterior a lo anterior, de los mencionados los señores SHERYL POLE WILLIAMS, ULUARTE POLE WILLIAMS y LINDON POLE WILLIAMS, en memorial con rad ENT- 31486 de fecha 11 de Diciembre de 2014 impetran suspensión del trámite de la solicitada licencia de construcción.

Habida cuenta que el inmueble que se solicita la expedición de la licencia de construcción pertenece a los mencionados para la procedencia de la misma, se requiere de la anuencia de todos y cada uno de ellos, el código civil al respecto señala:

Art. 392 del C.C.- "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas."

(...)"

Art. 397 del C.C.- "Ninguno de los codueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ella pudieran resultar ventajas para todos".

Teniendo en cuenta las normas que se señala, el inmueble proviene de una comunidad de bienes, lo que implica una cotitularidad sobre el bien que por su parte todos tienen la titularidad sobre toda la cosa indiviso, cada cotitular tiene una cuota o porcentaje del bien.

En la cotitularidad no existe dominio sobre partes determinadas de la cosa sino de un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes determinadas de la cosa y de cada una de las partes de la cosa en cierta proporción.

El artículo 397 del C.C. antes referido establece que para decidir sobre modificaciones y/o alteraciones en la cosa común necesariamente se requiere del consentimiento de todos y cada uno de los codueños, por consiguiente la decisión para ejercer actos de disposición o mejora sobre el inmueble se debe adoptar por unanimidad.

Como quiera que se trate de disposición del bien inmueble y/o su mejora, por disposición legal dicha decisión la debe tomar la totalidad de los copropietarios, por cuanto no son válidas las decisiones que se tomen al respecto que no figure la establecida cantidad.

En el presente se observa que al principio la solicitud la intentan casi todos los copropietarios del inmueble, más sin embargo posterior a ello se impetra una solicitud de suspensión del trámite de la misma por parte de unos de los copropietarios, con esta última actuación no es dable conceder la licencia de construcción que se solicita, por cuanto no se soporta con la anuencia de todos y cada uno de los copropietarios y este es un requisito indispensable establecido por el ordenamiento jurídico para disponer de los bienes de una comunidad, en ese sentido el acto recurrido se confirmará.

En lo que se refiere a la notificación de los actos administrativos que definen una actuación administrativa el CPACA dispone:

Artículo 66. *Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto.*

Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes.

Artículo 67. Notificación personal.

"Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

(...)"

Conforme a la norma en comento, el a - quo al resolver la solicitud de los peticionarios, estaba obligada en cumplimiento del principio de publicidad a notificar a todos y cada uno de los solicitantes el contenido de la decisión.

En el presente se observa que el contenido del acto administrativo se puso de presente al señor Lindon Pole Williams el 17 de Diciembre de 2014, a los otros solicitantes se les notificó por aviso el 04 de junio de 2015, por cuanto no acudieron a notificarse del mismo después de haberlos citado.

La recurrente se notificó por conducta concluyente considerando que solicitó copias e interpuso recurso de reposición y apelación, estos son actos que demuestran su conocimiento sobre el contenido del acto administrativo.

Artículo 72. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente.

"Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales".

Así las cosas, en el presente no se configura la violación al Debido Proceso alegado por la recurrente, por consiguiente no se accede a los argumentos dados y se confirmará lo resuelto por el a - quo.

En merito a lo anterior, se,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Confírmese íntegramente la Resolución No. **005681** de fecha **17 de Diciembre de 2014**, por los motivos expuestos en la parte considerativa del presente acto administrativo.

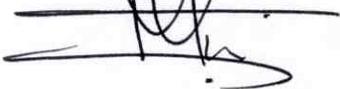
ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese personalmente a la señora **SALMA POLE WILLIAMS**, identificada con C.C.No. **40.987.344** de San Andrés y **OTROS** el contenido de la presente resolución.

ARTICULO TERCERO: Devuélvase el presente expediente a la Secretaría de Planeación.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

Dado en San Andrés Islas a los

06 ABR 2016



NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

RONALD HOUSNI JALLER
Gobernadora

Proyectó: C. Hooker. H.
Aprobó: S. Gordon. B.
Archivó: Raquel Avila