



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

Si en razón a las normas de uso del suelo o de condiciones de edificabilidad no es posible obtener licencia de construcción, las obras construidas se sancionan con orden demolición; no es procedente la previa imposición de multas. Si no se cumple la orden de demolición en el plazo fijado, entonces sí procede la imposición de multas sucesivas hasta que se acredite la demolición. (A2006-1826)

ACTO ADMINISTRATIVO No. 1829 29 de diciembre de 2006

Número de radicación: 1490-00 (2005-0113)
Asunto: Infracción urbanística
Presunto Infractor: Fernando Alberto Vergara Moncada
Procedencia: Alcaldía Local de Engativá
Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro

Decide la Sala recurso de apelación de la Resolución No. 0844 del 3 de diciembre de 2003 modificada por la Resolución No. 0098 del 16 de marzo de 2004 proferida por la Alcaldía Local de Engativá.

I. ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. 0844 del 3 de diciembre de 2003 modificada por la Resolución No. 0098 del 16 de marzo de 2004 la Alcaldía Local declaró infractor urbanístico a Fernando Alberto Vergara Moncada en razón a las obras realizadas en contravención a lo autorizado en la licencia de construcción en el inmueble de la Carrera 100 No. 76-10 y le impuso multas sucesivas cada 60 días por valor de \$12'432.000.

El acto fue notificado personalmente el 9 de junio de 2004, siendo objeto de los recursos de reposición y en subsidio de apelación el 17 del mismo mes. El recurso interpuesto se fundamenta en los siguientes argumentos: que la queja fue presentada en el año 2000 y la administración sólo adoptó decisión hasta el 2003; que compró el inmueble "en ese estado" el 10 de marzo de 2002; que el anterior propietario le manifestó que vendía porque no tenía dinero para poder terminar la construcción, que en ese momento llevaba más de 3 años en obra negra; que él sólo es responsable de la realización de acabados; que el 80% de las zonas de antejardín y aislamientos del sector, se encuentran construidos y; que ha operado la prescripción (caducidad) de la facultad sancionadora de la administración.

El recurso de reposición es resuelto por la Alcaldía Local mediante Resolución No. 0691 del 31 de agosto de 2004 con la cual se ratificó el acto impugnado.

II. COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en los artículos 189 y 191 del Código de Policía de Bogotá la Sala es competente para conocer del presente asunto.

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

a. La configuración de la infracción urbanística en el caso concreto.

La actuación se inicia a raíz de una queja presentada el 28 de junio de 2000 (folio 2) en la cual se registra que en el predio de la Carrera 100 No. 76-10 desde hacía 3 meses, sin licencia de construcción se venía adelantando una construcción que impedía el paso de luz a los predios vecinos y vulneraba las normas urbanísticas.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

En la visita que se practicó el 9 de agosto de 2002 (folios 16-17) se verifica que “*el propietario actual no sabe con certeza cuál fue la obra denunciada, pues compró el inmueble hace 1 mes y medio. En la actualidad adelanta construcción de un apartamento duplex que ocupa tercer y cuarto piso, sin licencia de construcción*”. Al informe se anexan registros fotográficos en los que se observa la fachada del edificio con tercer y cuarto nivel en obra negra.

En declaración del 6 de marzo de 2003 (folio 29) Fernando Alberto Vergara Moncada manifiesta que es único propietario del inmueble, el cual habría adquirido 8 meses atrás, cuando el inmueble constaba de 2 pisos. Respecto de las obras, informa que inició la construcción del tercer piso duplex en mayo de 2002 y que a la fecha de la declaración ya se encontrarían terminadas, habiendo invertido en ellas aproximadamente 24 millones. Adicionalmente informa que las obras las ejecutó de conformidad con lo autorizado en la Licencia de Construcción No. 02-3-0880 expedida el 17 de octubre de 2002 por la Curaduría Urbana No. 3.

A folio 31 obra copia de la licencia otorgada a Fernando Alberto Vergara Moncada, en la cual se constata que se autoriza la construcción de una obra nueva en un predio de 82 metros cuadrados. La obra autorizada abarca los 163,35 metros cuadrados en tres pisos con altura de 8,60 metros, que incluían una unidad para Comercio Local IA y dos unidades para vivienda, con un estacionamiento, aislamiento posterior de 3 metros a partir del 2 piso en tipología continua y con área de antejardín de 3,50 metros por la Carrera 100.

En visitas de verificación realizadas el 7 de abril y 30 de septiembre de 2003 (folios 34 y 42), se constató que las obras ejecutadas no se ajustan a lo autorizado en la licencia, por cuanto se construyó el aislamiento posterior del segundo piso, el antejardín (en los 4 pisos) y el cuarto piso, áreas que no estaban contempladas en la licencia. El área total construida en contravención a la licencia se calcula en 140 metros cuadrados.

Ahora, de conformidad con el concepto emitido el 17 de agosto de 2006 por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (folios 77-78), el predio hace parte de la Urbanización Villas de Madrigal, el cual se rige por la norma original, esto es la Resolución No. 35 del 25 de abril de 1980 (Plano E157/4). Tal norma establece que los predios deben dejar **área de antejardín, aislamientos y altura máxima de 3 pisos**.

Así, las pruebas analizadas muestran claramente que el predio de la Carrera 100 No. 76-10 fue construido en contravención a lo autorizado en la Licencia de Construcción No. 02-3-0880 expedida el 17 de octubre de 2002 por la Curaduría Urbana No. 3, por cuanto se construyó el área de antejardín, el aislamiento posterior a partir del segundo piso y el cuarto piso, los cuales no estaban autorizados en la licencia.

b. Responsabilidad respecto de la infracción urbanística.

Respecto de la responsabilidad en infracciones urbanísticas, en Acto Administrativo No. 1248 del 28 de septiembre de 2006, esta Corporación dijo:

La Ley 388 de 1997 dispone en el numeral 5 del artículo 99 que “El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes”.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

Lo anterior permite señalar que la responsabilidad por las infracciones urbanísticas no estaría radicada siempre en un mismo sujeto. Ésta puede corresponder al propietario del inmueble, al tenedor que contrata o realiza la ejecución de la actuación urbanística (urbanización, construcción, etc.), a los arquitectos o ingenieros que la ejecutan en contravención a lo aprobado en la licencia, etc.

En el caso en examen, en la declaración obrante a folio 4, Flor Marina Chacón Quintero manifiesta que es ella la responsable y propietaria de las obras. Ahora, respecto de la supuesta responsabilidad de los profesionales de la arquitectura e ingeniería que presentaron ante la curaduría urbana la solicitud de licencia de construcción en modalidad de ampliación, deben precisarse dos cosas.

En primer lugar el trámite de obtención de licencia fue desistido y en segundo lugar, la infracción respecto de la cual ha versado esta actuación ha sido precisamente la construcción sin licencia, de manera que no puede predicarse la responsabilidad de los ingenieros o arquitectos que intentaron fallidamente tramitar la licencia.

Ahora, si bien la obra se ejecutó en un lote bifamiliar, se ha demostrado que la responsabilidad de la obra radicó en cabeza de Flor Marina Chacón Quintero, no de su vecino. Adicionalmente, la decisión que se derive de la presente actuación, en nada ha de afectar al predio construido en la otra parte del lote bifamiliar.

Ahora, si bien en el presente caso, desde el año 2000 se había presentado queja respecto de la construcción de obras en la Carrera 100 No. 76-10, lo cierto es que Fernando Alberto Vergara Moncada manifiesta en su declaración que él es el único propietario del predio, pues lo adquirió cuando contaba con construcción de dos plantas (según la declaración el anterior dueño había suspendido la ejecución de obras por falta de presupuesto) y desde mayo de 2002 inició la construcción del tercer y cuarto piso, habiendo obtenido licencia de construcción en octubre del mismo año.

Así, se encuentra demostrado que el responsable de las obras objeto de actuación es el señor Fernando Alberto Vergara Moncada. De otra parte, respecto de las obligaciones que implica la obtención de licencia de construcción y el inicio de su ejecución, la Sala Plena del Consejo de Justicia, en el Acto Administrativo No. 0585 del 31 de mayo de 2005¹, señaló:

Ahora, si bien la infractora señala que tanto el antejardín como el aislamiento se encontraban construidos en el año 1996 cuando ella y su esposo adquirieron el predio, debe señalarse que respecto de las áreas de antejardín no es predicable la caducidad de la facultad sancionadora de la administración, así lo ha señalado reiteradamente esta Corporación.

Respecto de la construcción del aislamiento posterior, cabe señalar que a folios 89 y 90 se observa que ella solicitó la expedición de licencia de construcción para obra nueva que contemplaba tanto el aislamiento posterior en de 3 metros a partir de terreno, como el antejardín de 3,5 metros por la Calle 22 G.

Así, si bien la Curaduría le otorgó licencia de construcción, ello se debe a la misma manifestación de Lucero Ordóñez Villamil en el sentido de adecuarse a las normas urbanísticas como señaló en la solicitud de licencia firmada por ella misma. No puede pretenderse entonces que el particular se beneficie de su mala fe, pues si bien se ha aceptado la procedencia de caducidad respecto de la facultad sancionadora de la administración respecto de infracciones urbanísticas, en el presente caso habría sido viable alegarla respecto del inmueble que adquirieron en 1996.

Pero cuando Lucero Ordóñez Villamil decide realizar modificaciones al predio y **solicita la expedición de licencia para tal efecto, señalando que las obras a realizar se enmarcarán dentro de las normatividades urbanísticas** respecto de las condiciones de edificabilidad del sector relacionadas con antejardín y aislamiento y, se compromete a realizar los desarrollos arquitectónicos para los cuales solicitó aprobación, el incumplimiento de esas reglas generan las sanciones urbanísticas que la misma ley contempla.

¹ Consejero Ponente Gleison Pineda Castro.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

Así, la sanción urbanística impuesta no tiene origen en la obra construida con anterioridad a 1996, sino en la no construcción de lo autorizado en la Licencia de Construcción No. 03-4-0751 expedida el 27 de junio de 2003 por la Curaduría Urbana No. 4, pues la señora Lucero Ordóñez Villamil solicitó licencia para la construcción de una obra nueva y en lugar de ello procedió a realizar obras de ampliación y adecuación acatando la Licencia de Construcción en aquello que le convenía y desacatándola en aquello que no le convenía, lo cual constituye una clara contravención de las normas urbanísticas de la ciudad.

Ahora, debe aclararse que sería distinta la situación, si se solicita licencia de construcción para obra nueva, ampliación, modificación o cualquier otra modalidad y, no se realiza ningún tipo de obra, pues el particular no estaría obligado a realizar los desarrollos arquitectónicos autorizados. En este evento la única consecuencia es la caducidad de la licencia otorgada. Lo que no puede aceptarse a la luz de las normas urbanísticas, es que el particular solicite autorización para realizar unas obras, comprometiéndose a desarrollarlas de conformidad con el ordenamiento urbanístico y proceda a construir o demoler sólo aquello que encuentra más conveniente a sus intereses particulares, en contravención al interés general que conlleva el adecuado desarrollo urbanístico de la ciudad.”

De conformidad con el precedente citado, cuando Fernando Alberto Vergara Moncada obtuvo licencia de construcción para obra nueva e inició su ejecución, estaba obligado a dejar el inmueble en las condiciones que él mismo señaló al solicitar la licencia y que le fueron aprobadas. El desarrollo de las obras en contravención a lo autorizado, esto es, construyendo un piso adicional y absteniéndose de dejar libre el antejardín y el aislamiento posterior, lo convierten en infractor de las normas urbanísticas y en consecuencia, lo hacen acreedor a las sanciones urbanísticas dispuestas por la ley.

c. La procedencia de la caducidad.

Respecto de la procedencia de la caducidad y los términos para su interrupción, esta Corporación se pronunció en Acto Administrativo No. 0059 del 28 de abril de 2004 en el cual se dijo:

d. La caducidad: interpretación sobre el momento para el inicio e interrupción del cómputo de los tres años.

Respecto del argumento de la Personería en el sentido de que aún cuando la obra se haya terminado de construir, su permanencia constituye continuidad de la infracción, habrá de precisarse, de conformidad con el artículo 38 del Código Contencioso Administrativo, ¿desde cuándo comienza a contarse el término de caducidad, y cuándo se entiende que el mismo se interrumpe?. La citada norma dispone que:

“Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.”

Respecto del momento en el cual debe comenzar a contarse el término de caducidad para la imposición de sanción por la construcción de obras en contravención al régimen urbanístico, la Sección Primera del Consejo de Estado, en providencia 3-6896 del 25 de abril de 2002, con ponencia del Consejero Camilo Arciniegas Andrade, dijo:

“Para la Sala, en este caso, este término se cuenta a partir de la fecha en que se produjo el último acto constitutivo de falta o infracción al régimen de obras previsto en las normas urbanísticas, a menos que se trate de una obra clandestina. No a partir del auto de apertura de investigación, como equivocadamente lo sostienen la actora y el Tribunal.

La conducta consistente en <<construir sin licencia, requiriéndola>> que al tenor de lo preceptuado por el literal a) del artículo 66 de la Ley 9 de 1989 constituye infracción urbanística al régimen de obras y por la cual se impuso la sanción a la actora fue, en este caso, desplegada por la actora con todos los actos u operaciones materiales sucesivas de que resulta la construcción.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

Ello explica por qué la sanción que por violación del literal a) del artículo 66 de la Ley 9 de 1989, impuso la Alcaldía de la Candelaria a la actora mediante la Resolución AO-056/97 del 28 de agosto de 1997, fue la de <<...multas sucesivas, cada mes, de diez salarios mínimos legales mensuales, hasta que se aporte la correspondiente licencia o permiso de construcción de los trabajos hechos en el inmueble de la Calle 10 No. 1-77 de esta Ciudad.>>

Por tanto, el término de 3 años previsto en el artículo 38 CCA para la caducidad de la facultad sancionatoria de la administración, en este caso, debe computarse a partir de la última vez en que la actora realizó la conducta constitutiva de infracción al régimen de obras previsto en las normas urbanísticas.

En el expediente administrativo que contiene la investigación que concluyó con la expedición de los actos sancionatorios controvertidos, obran sendas comunicaciones en que el Subgerente Técnico de la Corporación La Candelaria hace saber al Alcalde de esa Localidad que continúa adelantándose la obra sin licencia.

(...)

Así, pues, erró el Tribunal al tomar el auto de 24 de diciembre de 1993, en que la Alcaldía de la Candelaria avocó el conocimiento de la querrela No. 136, como punto de partida para computar la caducidad de la facultad sancionatoria, pues como quedó analizado, el artículo 38 CCA determina inequívocamente que el cómputo debe hacerse desde que se produjo el acto que pueda ocasionar las sanciones.” (negrilla no original)

De otra parte, en relación con el momento en el cual debe entenderse interrumpido el término de caducidad para la imposición de sanción administrativa, la Sección Cuarta del Consejo de Estado, en providencia 11869 del 15 de junio de 2001, con ponencia de la Consejera Ligia López Díaz, dijo:

“Sobre el momento en que finaliza el término de caducidad para imponer las sanciones han existido tres posiciones por parte de la corporación:

Una primera postura consideró que con la sola expedición del acto administrativo sancionatorio dentro de los tres años referidos, era suficiente para entender que se había surtido oportunamente la actuación.

Una segunda Posición, acogida por el tribunal, sostiene que para que la actuación se considere oportuna no basta con la expedición y notificación del acto administrativo, sino que se requiere que se resuelvan los recursos interpuestos para agotar la vía gubernativa.

Y una tercera opinión estima que es la notificación de acto sancionatorio lo que permite establecer si se obró oportunamente por parte de la administración.

La Sección acoge esta última postura, recogiendo argumentos ya expuestos en otras pronunciamientos de la corporación².

No puede aceptarse que la sólo expedición del acto administrativo sea suficiente para considerar que se ha impuesto la sanción, pues necesariamente se requiere darlo a conocer al administrado mediante la notificación, la que debe efectuarse dentro del plazo que tiene para actuar, teniendo en cuenta que solamente cuando se conoce el acto administrativo tiene efectos vinculantes para el administrado.

*Conforme al artículo 60 del Código de Régimen Político y Municipal: “Cuando se dice que un acto debe ejecutarse en o dentro de cierto plazo, se entenderá que vale si se ejecuta antes de la media noche en que termina el último día del plazo”; **no resulta pues equitativo para el Estado que mientras el particular***

² C.E. Sección Cuarta, Sent. Mar. 24/94, Exp. 5033, M.P. Jaime Abella Zárate; Sent. Jun. 23/2000, Exp. 9884 M.P. Julio E. Correa Restrepo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

puede tener certeza de que ha cumplido con un determinado plazo al ejecutar una actuación, a la administración se le disminuya el término en su favor dependiendo de si el administrado ejerce o no sus recursos; lo que resulta evidente en el presente caso, en que el ejercitar el recurso de reposición era facultativo de la accionante para agotar la vía gubernativa.

El hecho de que la administración pueda modificar su actuación inicial en vía gubernativa, no desvirtúa lo mencionado, pues al dar respuesta a los recursos, lo que hace la autoridad es revisar una actuación definitiva, en la que pudo haber omisiones, excesos, errores de hecho o de derecho, que tiene la posibilidad de enmendar, pero sin que pueda decirse que solo en ese momento está ejerciendo su potestad sancionadora.

La Sección interpreta que cuando el artículo 38 del Código Contencioso Administrativo fijó el término de tres años para la imposición de sanciones, éste se entiende cumplido con la expedición del acto administrativo correspondiente y su debida notificación dentro de este plazo, sin que se requiera esperar la posibilidad de que se interpongan o no los correspondientes recursos.” (negrilla no original)

En conclusión, esta Corporación comparte y acoge la posición del Consejo de Estado, la cual ha sido reiterada en múltiples sentencias³, así, el término de caducidad debe contarse a partir de la fecha en que se produjo el último acto constitutivo de falta o infracción al régimen de obras previsto en las normas urbanísticas, a menos que se trate de una obra clandestina, y se interrumpirá con la notificación de acto sancionatorio proferido en primera instancia”.

Es claro que el acto administrativo sancionador fue notificado personalmente a Fernando Alberto Vergara Moncada el 9 de junio de 2004, luego en esta fecha se interrumpió el término de caducidad. Así, si se demuestra que la obra se terminó de construir antes del 9 de junio de 2001, habría operado la caducidad, de lo contrario la decisión habría sido emitida dentro del término legal.

Como se indicó anteriormente, en declaración del 6 de marzo de 2003 (folio 29) Fernando Alberto Vergara Moncada informó que había iniciado la construcción del tercer piso duplex en mayo de 2002 y que a la fecha de la declaración ya se encontrarían terminadas. Tal situación es suficiente para concluir que la decisión del A-quo se profirió dentro del término legal.

e. Infracciones y sanciones urbanísticas en la Ley 810 de 2003.

De otra parte en relación con las conductas constitutivas de infracción urbanística y las sanciones procedentes de conformidad con la Ley 810 de 2003, esta Corporación en Acto Administrativo No. 0502 del 26 de agosto de 2004⁴, dijo:

“De conformidad con el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, las siguientes conductas constituyen infracción urbanística:

1. Parcelar, urbanizar o construir en terrenos no urbanizables o no parcelables.
2. Intervenir u ocupar con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o encerrarlos sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público.
3. Parcelar, urbanizar o construir en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia.
4. Parcelar, urbanizar o construir en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado.

³ Tesis reiterada por el Consejo de Estado Sección Cuarta, en sentencia del 18 de septiembre de 2003, Exp. 13353, con Ponencia de la doctora Ligia López Díaz; y Sección Primera, en sentencia del 23 de enero de 2003, Exp. 7909, con Ponencia del doctor Manuel Santiago Urrueta Ayola.

⁴ Consejero Ponente Gleison Pineda Castro.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

Quien incurra en cualquiera de estas cuatro conductas se constituye en infractor de las normas urbanísticas y en consecuencia, se hace acreedor a la imposición de multas (art. 2 ibídem, num. 1 al 4).

Si se trata de alguna de las dos primeras conductas, adicional y simultáneamente a la imposición de la multa, procede la orden de demolición (art. 2 ibídem, num. 1 al 2).

Si se trata de la tercera o cuarta conducta, luego de la imposición de la multa, para que el infractor se adecue a las normas urbanísticas (obteniendo la licencia correspondiente, adecuando las obras a la licencia correspondiente, tramitando su renovación o demoliendo) se otorgará un plazo de 60 días al cabo del cual, de no demostrarse tal adecuación, se ordenará la demolición de las obras ejecutadas y la imposición sucesiva de nuevas multas (art. 3 ibídem). En estos dos eventos, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma, sin la previa imposición de multa, se procederá directamente a ordenar la demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia (art. 2 ibídem, num. 5)."

Ahora, nótese que los cuatro tipos de situaciones descritas (actuaciones urbanísticas en terrenos no urbanizables o en espacio público y actuaciones urbanísticas en terrenos urbanizables pero sin licencia o en contravención a ella) conducen a la aplicación de multas sucesivas hasta que se cumpla con la finalidad de la ley, esto es, hasta que la obra irregular se adecue a las normas urbanísticas (obteniendo la licencia, adecuando las obras a la licencia correspondiente, tramitando su renovación o demoliendo).

Las dos primeras situaciones (actuaciones urbanísticas en terrenos no urbanizables o en espacio público), dada la gravedad de la conducta y la imposibilidad de adecuación, conducen a la orden inmediata de demolición y a la aplicación simultánea de las multas sucesivas hasta que se realice la demolición.

En el caso de la tercera y cuarta situación (construcción sin licencia o en contravención a ella - numerales 3 y 4 del artículo 2 de la Ley 810 de 2003), toda vez que se trata de suelo susceptible de urbanizar y construir; el artículo 3 de la Ley 810 de 2003 prevé el otorgamiento de un plazo para que se acredite la normalización de las obras, una vez vencido el plazo (60 días), procede la orden de demolición y la imposición de multas sucesivas, sucesividad que se aplicaría hasta que se realice la demolición.

No obstante lo anterior, aún en suelo susceptible de construir en el que se hayan ejecutado obras sin licencia o en contravención a ella, en atención a las normas de edificabilidad establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito (o por sus reglamentos), puede ocurrir que respecto de cierto tipo de obras arquitectónicas no se pueda obtener licencia de construcción (aislamientos, antejardines, altura, voladizos, retrocesos, índices de edificabilidad y ocupación, etc.). Para estos eventos el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 810 de 2003 dispone que se debe ordenar la demolición inmediata de tales obras, sin la previa imposición de la primera multa ni el otorgamiento del plazo de 60 días para acreditar la adecuación.

Dado que el artículo 3 ibídem establece que en el evento de construcciones sin licencia o en contravención a ella, ante la no adecuación a las normas urbanísticas procede la orden de demolición y la imposición de multas sucesivas: en atención a esta misma norma, habiéndose ordenado la demolición de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 2 ibídem (por imposibilidad de adecuar las obras construidas sin licencia o en contravención a ella), si no se realiza la demolición, es procedente la imposición de las multas sucesivas (contempladas en el numeral 3 o 4 del artículo 2 ibídem) hasta que se ejecute la orden que garantiza el restablecimiento del ordenamiento urbanístico vulnerado⁵.

⁵ En Acto Administrativo No. 0881 de 2004, esta Corporación señaló que en el evento de incumplimiento de la orden de demolición impuesta con base en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 810 de 2003, eran aplicables las multas contempladas

Bogotá in indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

El presente caso la construcción que se ejecutó en contravención a la licencia (numeral 4 artículo 2 ibídem) comprende la intervención de área de aislamiento posterior, antejardín y altura superior a 3 pisos. Tales obras que NO son susceptibles de adecuación a las normas urbanísticas en razón a que las curadurías urbanas no pueden otorgar licencia, pues la norma de edificabilidad del sector señala que el predio debe contar con antejardín, aislamiento posterior y altura máxima de tres pisos, de manera que sobre esas áreas no es posible la construcción.

Así, de imponerse multa y otorgarse plazo para obtener licencia (como lo hizo el A-quo), dado que el licenciamiento es jurídicamente imposible, las circunstancias devendrían definitivamente en la orden de demolición, de manera que en aplicación del numeral 5 del artículo 2 de la Ley 810 de 2003, la demolición debe ordenarse inmediatamente, sin previa imposición de multa u otorgamiento de plazo.

De conformidad con lo expuesto, resulta procedente la confirmación del acto apelado, con las modificaciones que corresponden de acuerdo a lo antes señalado, esto es la modificación de la multa por la orden de demolición.

No obstante, en el evento en que no se cumpla con la orden de demolición, en atención al artículo 3 de la Ley 810 de 2003, serán aplicables las multas sucesivas de 8 salarios mínimos legales diarios por metro cuadrado de conformidad con el numeral 4 del artículo 2 ibídem.

De igual manera, de ser necesario que la administración proceda directamente a la demolición de la obra, el valor a cobrar será el correspondiente a los gastos de tal operación.

Ahora, toda vez que el recurso hace referencia a la construcción del antejardín de los predios del sector, el Alcalde Local deberá verificar tal situación y adoptar las decisiones que en derecho correspondan.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Sala de Decisión de Contravenciones Administrativas, Desarrollo Urbanístico y Espacio Público del Consejo de Justicia de Bogotá, D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar los Numerales Segundo y Tercero de la Resolución No. 0844 del 3 de diciembre de 2003 modificada por la Resolución No. 0098 del 16 de marzo de 2004 proferida por la Alcaldía Local de Engativá, la cual quedará así:

“**SEGUNDO:** Ordenar a Fernando Alberto Vergara Moncada la demolición de la construcción realizada en contravención a la licencia de construcción, en las áreas de antejardín, aislamiento posterior (a partir del segundo piso) y, cuarto piso del predio de la Carrera 100 No. 76-10 y el restablecimiento del mismo de conformidad con las normas urbanísticas aplicables para el sector y la Licencia de Construcción No. 02-3-0880 expedida el 17 de octubre de 2002 por la Curaduría Urbana No. 3. Para tal efecto, se concede un término de sesenta (60) días.

TERCERO: El incumplimiento de lo dispuesto en el numeral anterior, acarreará a Fernando Alberto Vergara Moncada la imposición de multas sucesivas de 8 salarios mínimos legales diarios por metro cuadrado de conformidad con el

en la misma ley. Al respecto se dijo: “Sin embargo, en atención al principio de favorabilidad señalado en la norma citada, en caso de ser procedente la imposición de multas sucesivas por el no cumplimiento de la orden de demolición, serán aplicables las multas contempladas en la Ley 810 de 2003 y no las de la Ley 388 de 1997”, en consecuencia, en el acto referido se dispuso que “El incumplimiento de lo dispuesto en el numeral anterior, podrá acarrear al señor José Antonio Pérez la imposición de multas de conformidad con el numeral 3 del artículo 2 de la Ley 810 de 2003”. Esta tesis fue reiterada en Actos Administrativos No. 0921 de 2004, No. 0133 de 2005, No. 0358 de 2006, etc. En los actos No. 0467 de 2005 y No. 0960 de 2006 se dispuso la aplicación de las multas de conformidad con el numeral 4, en razón a que las obras irregulares se habían ejecutado en contravención a la licencia.

Bogotá sin indiferencia

Consejo de Justicia de Bogotá D.C., Calle 14 No. 8-53 – Piso 3 Edificio Furatena
PBX. 3387000 / 3386880 Ext. 3210 – 3211 – 3220 – Fax 3422163
Página Web: www.segobdis.gov.co - Información línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

CONSEJO DE JUSTICIA

SALA DE DECISIÓN DE CONTRAVENCIONES ADMINISTRATIVAS, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ESPACIO PÚBLICO

Acto Administrativo No. 1829 de 2006

Consejero Ponente: Gleison Pineda Castro (gleisonpineda@angelesdepaz.com)

numeral 4 del artículo 2 de la Ley 810 de 2003. En todo caso, la demolición podrá realizarse por parte de la administración, evento en el cual los costos serán a cargo del infractor y su cobro se realizará por jurisdicción coactiva.

SEGUNDO: Confirmar en todo lo demás la Resolución No. 0844 del 3 de diciembre de 2003 modificada por la Resolución No. 0098 del 16 de marzo de 2004 proferida por la Alcaldía Local de Engativá.

TERCERO: Ordenar al Alcalde Local que verifique si los cerramientos realizados en los antejardines de los predios del sector se adecuan a las normas urbanísticas, de no ser así, deberá proceder a adoptar las decisiones que correspondan.

CUARTO: Una vez en firme la presente decisión, devuélvase la actuación al Despacho de origen para lo de su competencia.

QUINTO: Contra la presente decisión no procede ningún recurso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

RICARDO E. CUERVO P.
Consejero

CLARA PATRICIA MALAVER SALCEDO
Consejera (salvamento parcial de voto)

GLEISON PINEDA CASTRO
Consejero

Bogotá sin indiferencia