



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR
SALA DE DESCONGESTION 01
SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

SIGCMA

SENTENCIA No. 024/2015

Cartagena de Indias D. T. y C. veintinueve (29) de abril de dos mil quince
(2015)

Medio de control	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
Radicado	13-001-33-31-003-2009-00197-01
Demandante	OLGA ARREDONDO BEDOYA
Demandado	DISTRITO DE CARTAGENA
Magistrado Ponente	Arturo Matson Carballo

TEMA: Recuperación de espacio público – aplicación de norma.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Conoce la Sala Especial de Descongestión del Tribunal Administrativo de Bolívar, facultada para proferir fallos mediante acuerdos PSAA15-10296 del 11 de febrero de 2015 y PSAA15-10323 del 26 de marzo de 2015, expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura, del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia de fecha 28 de marzo de 2014, proferida por el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Cartagena, mediante la cual se declaró la nulidad de los actos administrativos acusados.

II. ANTECEDENTES

A. LA DEMANDA

1. PRETENSIONES

PRIMERO. Que se declare la nulidad de la Resolución No. 0113 del 2 de septiembre de 2005, expedida por el Distrito de Cartagena- Alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte, por medio de la cual se le impuso sanción urbanística de demolición de la construcción que ocupa parte de la zona del antejardín de propiedad de la señora Olga Arredondo Bedoya, ubicado en el barrio Bocagrande, Edificio bellavista apartamento 101.

SEGUNDO. Que se declare la nulidad de la Resolución No.0004 del 16 de enero de 2006, expedida por el Distrito de Cartagena - Alcaldía de la Localidad del Caribe Norte por medio de la cual, resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0113 del 2 de septiembre de

2005 y confirmó la sanción urbanística de demolición de la construcción que ocupa parte de la zona del antejardín de propiedad de la señora Olga Arredondo Bedoya ubicado en el barrio Bocagrande edificio Bellavista, apartamento 101.

TERCERO. Que se declare la nulidad de la Resolución No. 0991 del 5 de diciembre del 2008 expedida por el Distrito de Cartagena- Secretaría de Planeación Distrital- Dirección de Control Urbano, por medio de la cual, resolvió el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. 0113 del 2 de septiembre de 2005, y confirmó la sanción urbanística de demolición de la construcción que ocupa parte de la zona de antejardín de propiedad de la accionante.

CUARTO. Como consecuencia de la revocación de los actos administrativos demandados, se ordene el restablecimiento del derecho de la accionante en el sentido de eliminar la orden de Demolición de la construcción que ocupa parte de la zona del antejardín del edificio Bellavista de propiedad de la accionante.

QUINTO. Que se condene al Distrito de Cartagena al pago de los daños materiales es decir daño emergente ocasionado a la accionante por la existencia de la expedición de los actos administrativos atacados que se estiman en la suma de cinco millones quinientos mil pesos.

SEXTO. Que se condene a la parte accionada a reparar integralmente los daños morales ocasionados a la accionante como consecuencia de la expedición de las atacadas los cuales estiman la suma de cien salarios mínimos mensuales legales vigentes.

2. HECHOS

PRIMERO. El edificio Bellavista se construyó desde 1968, con cuatro plantas, con cinco apartamentos distribuidos de la siguiente manera: dos apartamentos en el segundo piso, dos en el tercero y uno en el cuarto piso. Además, en el primer piso se construyeron subestación dos locales comerciales, garaje, cuarto de energía eléctrica, parqueadero, antejardines y dos corredores o pasillos con techos.

SEGUNDO. De conformidad con la escritura pública No 1479 del 17 de octubre de 1969, que contienen el reglamento de copropiedad del edificio Bellavista, existe en la planta baja, dos locales comerciales, un garaje, antejardines, dos corredores cubiertos y parqueaderos, con las respectivas áreas detalladas en dichos documentos.



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

**SALA DE DESCONGESTION 01
SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

SIGCMA

TERCERO. El Distrito de Cartagena mediante Resolución No: 828 del 31 de mayo de 1996, ordenó al señor Alberto Guillermo Sarmiento Pineda la demolición del cerramiento construido en la zona de antejardín del apartamento ubicado en la planta baja de edificio Bellavista.

CUARTO. Mediante Resolución No. 2412 del 21 de diciembre de 1996, la Alcaldía de Cartagena -Secretaría de Control Urbano Distrital resolvió confirmar la anterior Resolución, sin embargo, la Administración Distrital después de cinco (05) años de estar en firme los actos administrativos anteriores, nunca hizo efectiva la orden emanada de los mismos, es decir, la demolición del supuesto cerramiento construido en zona de antejardín del edificio Bellavista, por lo que, a la luz del artículo 66 del C.C.A, operó el fenómeno del decaimiento del acto administrativo.

QUINTO. Posteriormente, la señora Olga Arredondo Bedoya celebró contrato de compra venta con la señora Ligia Teresita de León de Sarmiento, el 30 de diciembre de 1998, por medio del cual, adquirió los locales comerciales uno y dos ubicados en la planta baja del edificio Bellavista.

SEXTO. El Director de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital mediante oficio No 0815 del 17 de noviembre de 2004, se dirige a la actora manifestándole que: "... 3) Que se incumplió con el plano de construcción aprobado, ya que en vez de construirse dos (2) locales comerciales, se construyó un apartamento el cual incluye el área de garaje .. "

SEPTIMO. El día 7 de marzo de 2005, los señores Enrique Luis Guardo Agamez, Edwin Ricardo Julio Burgos y Ana Cecilia de Vivero Seba, elevaron ante la Oficina de Control Urbano del Distrito de Cartagena, una solicitud de demolición de construcción de antejardín que adquirió la señora Olga Arredondo Bedoya y con basé en la queja formulada, la alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte inició el correspondiente procedimiento administrativo.

OCTAVO. La alcaldía de la localidad Histórica del Caribe Norte mediante Resolución No. 0113 del 2 de septiembre de 2005, ordenó a la accionante como propietaria del apartamento 101 del edificio Bellavista, la demolición de la construcción que ocupa parte de la zona del ante jardín de la edificación.

NOVENO. Que en la parte motiva de la Resolución No.0113 del 2 de septiembre de 2005 se indica que: "el decreto 0977 de 2001 en su artículo



239 establece que sobre los antejardines no podrán levantarse ninguna construcción ni siquiera provisional, que valoradas las pruebas que obran en el expediente, se establece que existe la ocupación de una zona de antejardín del inmueble ubicado en el barrio Bocagrande No 4-59 edificio Bellavista, primer piso apartamento 101..." "Que el literal D del numeral 2º del artículo 5º del Decreto 1504 de 1998, considera como elementos constitutivos del espacio público, entre otros, los antejardines y cerramientos en las áreas de propiedad privada" "Que el artículo 107 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 4º de la ley 810 de 2003, establece que los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en el término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción."

DECIMO. Que el Distrito Procedió a sancionar al demandante, utilizando normas jurídicas que no se encontraban vigentes al momento de la construcción del edificio, y no anteriores al hecho que supuestamente genera la violación de la normatividad urbanística, y además incurre en falsa motivación, al considerar que la ocupación del antejardín proviene del apartamento 101 del edificio, cuando al confrontarlo con la escritura pública de reglamento de copropiedad del edificio Bellavista, no existe el apartamento 101, sino los locales comerciales 1 y 2 que fueron adquiridos por la señora Olga Arredondo.

ONCE. La Alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte del Distrito de Cartagena, mediante Resolución No.0004 del 16 de enero de 2006, resolvió el recurso de reposición interpuesto por la demandante, confirmando la Resolución No.0113 del 2 de septiembre de 2005.

DOCE. La Secretaria de Planeación Distrital -Dirección de Control Urbano de Cartagena mediante Resolución No. 0280 del 20 de abril de 2006, decidió el recurso de apelación incoado por la demandante y resolvió confirmar la Resolución expedida por la Alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte.

TRECE. La Secretaria de Planeación Distrital profirió Resolución No. 0584 del 10 de agosto de 2006, en donde revocó la Resolución No. 0280 del 20 de abril del 2006, debido a que comprobó una flagrante violación al debido proceso dentro del procedimiento administrativo Adelantado en contra de la accionante en el sentido que se omitió citar a los terceros, vecinos interesados con la actuación adelantada, y en consecuencia ordenó realizar la respectiva citación a terceros.



CATORCE. La accionante tenía el pleno convencimiento y la confianza legítima que el procedimiento administrativo adelantado en contra del inmueble que adquirió había culminado y que los actos administrativos de sanción urbanística expedidos, fueron revocados por el superior jerárquico y retirados del ordenamiento jurídico.

QUINCE. Posteriormente la actora es enterada de que el edificio Bellavista existe una citación a terceros suscrita por el Alcalde de la localidad Histórica y del Caribe-Norte de fecha 11 de julio de 2008, para que se notifique de la resolución 0113 de septiembre 2 de 2005, que quedó sin efecto jurídico, al igual que de la Resolución 280 de abril de 2006

DIECISÉIS. Ante esa extraña actuación la Alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte se le solicitó a Alcalde Local José Raymundo Ricaurte Gómez, dejar sin efecto la citación a terceros que había realizado de manera indebida debido a que pretendía practicar esa citación sin haber expedido un acto administrativo, por medio del cual reiniciaban el procedimiento administrativo y notificara a la accionante y a los terceros interesados con la actuación.

DIECISIETE. El Alcalde de la localidad Histórica y del Caribe Norte de Cartagena, mediante oficio LHCN 613 del 10 de agosto de 2008, resolvió la anterior solicitud en el sentido de indicar que si bien "en cuanto la Resolución No. 0280 del 20 de abril de 2006 fue revocada en el numeral 5 del oficio, también decidió no revocar la citación a terceros practicada y determinar que la señora accionante aun violaba la norma urbanística debido a que no había adecuado la construcción de la zona de edificación del antejardín de su inmueble y en especial manifestando que la Resolución No. 0113 del 2 de septiembre del 2005, seguía vigente.

DIECIOCHO. Ante la decisión adoptada por el Alcalde de la Localidad HISTÓRICA y del Caribe Norte de Cartagena en especial la contenida en el numeral. 5 del oficio LHCN -613 del 10 de agosto de 2008 interpusieron recurso de reposición y en subsidio apelación, sin que fueran resueltos los recursos.

DIECINUEVE. No obstante lo anterior, mediante Resolución No 0991 del 5 de diciembre de 2008, se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No 0113 de 2005, viciada de falsa motivación la misma por asunto que, en su motivación se aduce un supuesto recurso incoado por la actora contra la Resolución No 113 de 2005, no siendo ello correcto, por cuanto que, lo pretendido por la accionante a través de su escrito de fecha



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR
SALA DE DESCONGESTION 01
SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

SIGCMA

11 de agosto de 2008, no fue cosa distinta a que se dejara sin efecto la citación a terceros que suscribió en fecha 11 de junio de 2008.

3. Normas violadas y concepto de la violación.

Señala como normas violadas las siguientes:

- Artículos 1, 2, 6, 29 y 209 de la Constitución Nacional.
- Artículos 14, 15, 38 y 59 del Decreto 01 de 1984.

Infracción de norma superior y expedición irregular:

Considera que los actos acusados violaron el mandato contenido en el artículo 1 de la Carta superior, al omitir garantizar el derecho fundamental del debido proceso de la accionante, al imponer sanción urbanística sin atender el procedimiento establecidos en las normas urbanísticas.

La vulneración al debido proceso se traduce en que, por parte del Distrito de Cartagena sancionó a la actor con base en norma posterior al hecho de la construcción del antejardín que data de 1968 y que tal actuación fue realizada por el señor José de León Martínez de acuerdo con la escritura pública No 787 del 30 de mayo de 1969 y 1479 de octubre 17 de 1969, elevadas y protocolizadas ante la notaria primera de Cartagena. Además, pretermitió realizar nuevamente el procedimiento administrativo que se encontraba viciado.

El Distrito de Cartagena fundamenta la sanción en leyes y decretos expedidos a partir de 1997 hasta el 2006, que no se encontraban vigentes al momento de la construcción del antejardín y lavadero que hacen parte de la planta baja del edificio Bellavista, que correspondió al año 1969.

También arguye la actora que, los actos demandados violaron el artículo 14, 15 Y 59 del C.C.A., al omitir adelantar un nuevo procedimiento administrativo con la oportunidad de decretar y practicar pruebas, teniendo en cuenta que había sido revocada la actuación administrativa conforme lo ordenado en la resolución No 0584 de 2006.

Incompetencia:

Se sustenta este cargo indicando que, la habilitación normativa que tenía el Distrito para imponer sanciones urbanísticas sobre una supuesta violación que ocurrió en el año 1969, desapareció, por que pudo haber adelantado cualquier actuación administrativa en contra de la persona que construyó



el antejardín, es decir, el señor José de León Martínez, sin dejar de transcurrir tres años conforme al arto 39 del C.C.A.

Falsa Motivación:

El acto administrativo incurre en falsa motivación al considerar que la ocupación del antejardín proviene del apto 101 del edificio, cuando al confrontarlo con la escritura pública de reglamento de copropiedad del edificio Bellavista no existe dicho apartamento, sino los locales comerciales 1 y 2 que fueron adquiridos por la señora Olga Arredondo.

En la parte motiva de la Resolución No 0991 de 2008, se indica a la actora en calidad de supuesta constructora del inmueble, cuando en la realidad se tiene que, el antejardín y toda la zona de la primera planta fue construida en 1968 por el señor José de León Martínez, y en segundo lugar, la Secretaria de Planeación Distrital el día 17 de noviembre de 2004, le informa a la accionante que, la supuesta violación fue del constructor y no de ella.

B. LA CONTESTACION

La entidad demandada presentó contestación de la demanda oponiéndose a todas las pretensiones de la misma, en cuanto a los cargos de nulidad sostuvo que, el ente territorial no violentó norma superior alguna, sino antes por el contrario, es la actora quien desconoció el ordenamiento, pues, compró dos locales comerciales siendo que, la compra obedecía a un apartamento, teniendo la accionante la oportunidad de manifestar el error documental si la realidad material era otra, sin embargo, siguió adelante con el hecho generador de la ilegalidad.

En cuanto a la incompetencia, alega que conforme al decreto 0581 de 2004, las alcaldías locales tiene funciones de control urbano, entre las cuales, se encuentra la de decidir en primera instancia las actuaciones administrativas pertinentes y expedir los actos administrativos de sanción por violación a las normas urbanísticas.

Sostiene que, la demandante no ha podido demostrar que la infracción data del momento de la construcción, puesto que ella adquirió locales comerciales y en realidad tiene un apartamento. Formula la excepción de inexistencia de vulneración de la legalidad de la conducta de parte del Distrito de Cartagena, al sostener que, del Informe arquitectónico rendido por los profesionales de la alcaldía local, se encuentra un apartamento en vez de locales comerciales y el cerramiento de este en el área común de



antejardín, siendo que para ello, requería de licencia a la luz del decreto 564 de 2006.

C. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En la sentencia de primera instancia el A quo declara la nulidad de los actos administrativos acusados, indicando concretamente que en efecto, la construcción levantada en el antejardín del edificio Bellavista y en virtud de la cual, la accionante fue sancionada, no fue realizada por la demandante, por cuanto de la Escritura Publica No 4394 del 30 de diciembre de 1998, se colige que la misma adquirió el inmueble para el año 1998, siendo que la construcción a que alude la Resolución 0113 del 2 de septiembre de 2005, y que es la misma de que trata la Resolución 828 de 1996, es decir, el cerramiento levantado en el área de antejardín en la referida edificación, data del año 1996, por lo que, queda en evidencia que los hechos que motivaron la expedición de la Resolución 0113 de 2005, sucedieron con antelación al 30 de diciembre de 1998, resultando imposible que la demandante haya sido quien realizó la pluricitada construcción y por la cual, fue sancionada.

Aunado a lo anterior, advierte el juzgado que de la lectura dada a la Resolución No 0113 de septiembre 02 de 2005, se desprende que la autoridad administrativa aplicó como normatividad en la que sustenta la decisión sancionatoria el Decreto 0977 de 2001, así como también, el literal D del numeral 2 del artículo 5 del Decreto 1504 de 1998.

Indica que, teniendo claro que la construcción que ocupaba parte del antejardín del edificio Bellavista, y que fue el elemento fáctico en la que se soportó la decisión contenida en la Resolución 0113 de 2005, fue realizada con anterioridad al año 1996; sin embargo, nótese que el Distrito de Cartagena, por intermedio de la Alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte, al fundamentar normativamente la decisión sancionatoria contenida en la Resolución No 0113 de 2005, encuadra el presunto actuar de la demandante en disposiciones que datan de 1998 y 2001, es decir, fuentes formales que para la época de realización de la conducta-construcción de cerramiento en área de antejardín aun no existían en el mundo jurídico.

Señaló que uno de los pilares en que se soporta el estado de derecho, es precisamente, el respeto al principio de legalidad, elevado a rango constitucional en el artículo 29 de la Carta Superior, el cual implica que, para casos como el de marras, debe existir una norma previa que determine la



conducta infractora, la sanción correspondiente, la cual debe estar descrita en forma precisa.

Consideró esa judicatura que la administración distrital no solo vulneró la garantía constitucional del debido proceso, al aplicar normas que no existían en el universo jurídico para la época de realización del hecho que dio origen a la expedición de la Resolución 0113 de 2005, sino que además, afectó de falsa motivación dicho acto administrativo y los que confirmaron el mismo, motivo por el cual declara la nulidad de los actos acusados.

D. LA APELACION

La apoderada de la parte demandada solicita sea revocada la sentencia de primera instancia, pues considera que, no obstante y a diferencia de lo que se consideró en la sentencia, los cargos elevados por la actora, relativos a la violación al debido proceso, no se evidencian, teniendo en cuenta que en los actos demandados se señalaron las normas desacatadas, esto es, Decreto 0977 de 2001, arto 239; Literal D del numeral 2 del artículo 5 del Decreto 1504 de 1998 y artículo 107 de la Ley 388 de 1997 modificada por el artículo 4 de la Ley 810 de 2003, de donde se extrae que toda obra de construcción, ampliación, modificación y adecuación, requiere permiso o licencia expedida por el ente territorial y el artículo 66, relativo a las medidas que se deben adoptar en tal sentido.

En relación con elemento factico que soportó la decisión y con las pruebas practicadas, la prueba decretada por la administración, consistente en la inspección en el lugar de los hechos, sin lugar a dudas iba encaminada a definir la situación de la querellada en la actuación administrativa, en aras de determinar la realidad de la construcción, encontrándose que a través de la escritura pública No 1479 del 17 de octubre de 1969 se materializó el reglamento de propiedad del Edificio Bellavista, consignándose en este las áreas de la edificación, que la escritura pública 4394 del 30 de diciembre de 1998, protocolizó la compra del inmueble a favor de la demandante, en el cual se indica que el inmueble objeto de la compraventa corresponde a: el derecho de dominio y posesión de los locales 1 y 2 ubicados en el edificio Bellavista del Barrio Bocagrande.

Lo encontrado en la inspección efectuada por la administración difiere de lo consignado tanto en las escrituras, tanto la del reglamento de propiedad, como la que hace la tradición a favor de la demandante, por cuanto, en vez de dos (2) locales comerciales en el primer piso de la edificación, se encuentra construido un (1) apartamento numerado con el No 101.

De otra parte, de acuerdo con el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgan con sujeción al plan de ordenamiento territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan. De ahí que la principal norma urbanística la constituya la licencia, la cual en el caso del Edificio Bellavista fue otorgada para construir en el primer piso dos (2) locales comerciales, garaje, cuarto de subestación eléctrica y parqueadero. Por tanto lo que sustenta la aprobación de la licencia es garantizar los elementos constitutivos del espacio privado y público que sea objeto de intervención, conforme se deduce de los artículos 37 de la Ley 388 de 1997 y 19 del Decreto 1052 de 1998.

Indica el recurso que, está probado dentro del proceso que en el caso del Edificio Bellavista del Barrio Bocagrande primer piso, se incumplieron las condiciones en que se expidió la licencia de construcción y que sustentó a su vez el reglamento de propiedad. Ahora, del texto de los actos acusados se advierte que a "la actora se le indicaron las normas quebrantadas y frente a las mismas tuvo oportunidad de pronunciarse, como en efecto lo hizo, aduciendo no ser responsable de la construcción en la zona de antejardín del edificio, así mismo, esgrimió que tenía el pleno convencimiento y la confianza legítima que el procedimiento administrativo adelantado en contra del inmueble que adquirió había culminado y que los actos administrativos de sanción urbanísticas expedidos, fueron revocados por el superior jerárquico y retirados del ordenamiento jurídico.

En el caso de procesos administrativos por violación a normas urbanísticas, la Ley, no contempla prescripción y los procesos pueden concluir con multas además de la orden de demolición. Por esto la administración en virtud de la querella presentada por los señores Enrique Luis Guardo Agamez, Julio Burgos y Cecilia de Vivero, ante la Oficina de Control Urbano del Distrito, inicia la correspondiente actuación administrativa y vincula a quien en virtud de la prueba documental y pericial tiene la calidad de infractora para que acate la norma y eviten ser sancionada.

La queja presentada en contra de la demandante contenía de manera expresa solicitud de demolición de construcción de antejardín del inmueble que adquirió la señora Olga Redondo Bedoya, lo que demuestra que la misma comunidad está siendo intolerante con construcciones irregulares en antejardines y la violación del espacio público. Por ello, fue ordenada y practicada la prueba pericial para verificar la veracidad de las mismas. En el caso de los antejardines, los operativos para recuperarlos, se realizan porque se encuentran encerrados de manera irregular, obstaculizando los conos visuales y de aire, al que tienen derecho todos los habitantes.



Teniendo en cuenta que las irregularidades alegadas fueron puestas en conocimiento de la entidad demandada el 7 de marzo de 2005, el asunto se tramitó a la luz del ordenamiento jurídico vigente para la época, del cual se desprendería la legalidad en la motivación de los actos expedidos por la administración.

E. CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO EN SEGUNDA INSTANCIA

El Ministerio Público no rindió concepto en esta instancia.

III. TRÁMITE PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

- Por auto de fecha 7 de julio de 2014, se admitió el recurso de apelación. (Fl 5 Cuaderno Segunda Instancia)
- Por auto posterior de fecha 30 de septiembre de 2014, se le dio traslado a las partes para presentar alegatos de conclusión. (FL 7).
- Finalmente el proceso entra al despacho 001 en descongestión para su pronunciamiento de fondo en segunda instancia.

IV.- CONSIDERACIONES

1. Competencia

De conformidad con lo establecido en el numeral primero del artículo 133 del Código Contencioso Administrativo, ésta Corporación es competente por tratarse de la apelación de una sentencia proferida en primera instancia, por el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Cartagena.

2. Síntesis del caso.

Se presenta en el caso bajo estudio que a la propiedad de la parte demandante, consistente en bien inmueble denominado primer piso del Edificio Bellavista en el Barrio de Bocagrande, le fue impuesta orden de demolición con imposición de sanción, a una parte del predio que se encontraba ocupando ilegalmente parte de su antejardín, el cual es considerado como espacio público.

La primera sanción de demolición y multa, fue impuesta por el Distrito de Cartagena mediante Resolución No.826 de 1996, la cual fue confirmada mediante Resolución No.2412 de 1996, resoluciones que al parecer nunca fueron ejecutadas, perdiendo su fuerza ejecutoria por el paso del tiempo.

Posteriormente mediante Resolución No.113 del 2 de septiembre de 2005, el Distrito de Cartagena, nuevamente procede a ordenar la demolición de parte del predio objeto de discusión, imponiendo de igual forma la multa correspondiente, dicha resolución fue objeto de recurso de reposición y apelación, los cuales fueron objeto de confirmación de la decisión inicial.

La demandante dentro de sus pretensiones alega la ilegalidad de las resoluciones que ordenan la demolición e imponen sanción a partir de la Resolución No.113 del 2 de septiembre de 2005, por el hecho de haberse implementado como sustento normativo, disposiciones jurídicas que fueron expedidas con posterioridad al levantamiento de la construcción de la cual se ordenó la demolición y se impuso multa.

El juez de primera instancia declaró la nulidad de las resoluciones atacadas, concluyendo concretamente que la normatividad que se utilizó como sustento de los actos administrativos sancionatorios, fueron expedidas con posterioridad a la construcción de las obras civiles de las cuales se ordenó la demolición, y que dieron origen a la imposición de la multa respectiva.

Por su parte la entidad demandada procedió a presentar recurso de apelación alegando concretamente que las normas implementadas en el proceso administrativo sancionatorio, son normas que se encuentran vigentes y que son correctamente aplicables al caso concreto.

3. Actos administrativos demandados.

3.1. Resolución No. 0113 del 2 de septiembre de 2005, expedida por el Distrito de Cartagena- Alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte, por medio de la cual se le impuso sanción urbanística de demolición de la construcción que ocupa parte de la zona del antejardín de propiedad de la señora Olga Arredondo Bedoya ubicado en el barrio Bocagrande, Edificio bellavista apartamento 101. (Folio 44 a 49)

3.2. Resolución No.0004 del 16 de enero de 2006, expedida por el Distrito de Cartagena - Alcaldía de la Localidad del Caribe Norte por medio de la cual, resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0113 del 2 de septiembre de 2005 y confirmó la sanción urbanística de demolición de la construcción que ocupa parte de la zona del antejardín de propiedad de la señora Olga Arredondo Bedoya ubicado en el barrio Bocagrande edificio Bellavista, apartamento 101. (Folio 52 a 54)

3.3. Resolución No. 0991 del 5 de diciembre del 2008 expedida por el Distrito de Cartagena- Secretaria de Planeación Distrital- Dirección de Control



Urbano, por medio de la cual, resolvió el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. 0113 del 2 de septiembre de 2005, y confirmó la sanción urbanística de demolición de la construcción que ocupa parte de la zona de antejardín de propiedad de la accionante. (Folio 66 a 68)

4. Problema jurídico a resolver.

De acuerdo a lo establecido en la demanda, contestación de demanda, sentencia de primera instancia, y en el recurso de apelación, el problema jurídico planteado dentro del presente asunto consiste en revisar la legalidad de los actos administrativos que ordenaron la demolición en el predio de propiedad de la demandante, y que de igual forma impuso sanción pecuniaria, determinando concretamente si la normatividad aplicada en los actos de sanción era la indicada, y si los actos se ajustaron a la realidad fáctica y jurídica.

5. Conclusiones del caso.

En el presente asunto se encuentra demostrado que la obra objeto de demolición data de antes del 31 de mayo del año 1996, pues se evidencia en la Resolución No.826 del 31 de mayo de 1996 (Folio 37-38), acto administrativo que inicialmente ordenó la demolición e impuso una multa, por el hecho de la existencia de la construcción irregular, que dicha obra existía desde antes de la expedición de este acto administrativo, pues este fue el que dio origen a la primera sanción.

De igual forma se encuentra demostrado en el expediente que la propietaria del predio sancionado, señora Olga Arredondo Bedoya, hoy demandante, adquirió la propiedad del predio por compraventa del 30 de diciembre de 1998, tal y como consta en el certificado de tradición y libertad (Folio 36), y que para el momento de la adquisición del predio, ya la obra irregular hacía parte de este.

Con la inspección judicial practicada por el Juez de primera instancia, se pudo constatar que efectivamente existió la construcción de la cual se ordenó su demolición (Folio 173-173), de igual forma se pudo constatar que dicha construcción fue de antes de mayo del año 1996.

Ahora bien, al analizar el texto de las resoluciones demandadas, se evidencia dentro de las normas utilizadas como sustento normativo para la imposición de la sanción con demolición y multa, las siguientes:

- Art. 239 del Decreto 977 de 2001, expedido por el Alcalde de Cartagena de Indias, en el uso de las facultades legales otorgadas por el artículo 315 de la Constitución, la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998, Decreto "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias". Esta norma establece que en los antejardines de las edificaciones no se puede levantar ningún tipo de construcción.
- Artículo 5º literal D numeral 2º del Decreto 1504 de 1998, Por del cual el PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA, reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, norma que considera como elementos constitutivos de espacio público, los antejardines, evitando los cerramientos en propiedad privada.
- La ley 388 de 1997, la cual indica en su artículo 107 modificado por el artículo 4º de la ley 810 de 2003, que obliga a los particulares a la devolución del espacio público a partir de la providencia que imponga la sanción.
- Decreto No.581 del 9 de junio de 2004, por medio del cual el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, asignó competencia a los Alcaldes Locales, el estudio de los casos de violación de normas urbanísticas.

Al analizar el sustento normativo utilizado para la imposición de la sanción a la demandante, encuentra esta Sala de decisión que efectivamente las normas invocadas fueron expedidas con posterioridad al levantamiento de la obra civil de la cual se ordenó su demolición, siendo que siempre que se imponga una sanción como consecuencia de un actuar irregular, la norma que se debe implementar es la vigente al momento de la comisión del hecho sancionatorio, situación que no se presenta dentro del presente caso, atendiendo que la sanción impuesta tuvo como sustento jurídico normas que al momento de la comisión del hecho sancionatorio no existían, vulnerando de esta forma el derecho al debido proceso del sancionado, así las cosas el no haber aplicado en el proceso administrativo sancionatorio, la norma vigente al momento de la comisión de los hechos, es razón suficiente para declarar la nulidad de los actos administrativos acusados.

Por lo anterior esta Sala de decisión procederá a confirmar la providencia objeto de impugnación, al encontrar que los actos administrativos demandados se encuentran viciados de nulidad.



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR
SALA DE DESCONGESTION 01
SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

SIGCMA

V. DECISION

En mérito de lo expuesto la Sala especial de descongestión del Tribunal Administrativo de Bolívar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Confirmar la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Cartagena, mediante la cual se declaró la nulidad de los actos administrativos acusados.

SEGUNDO: EJECUTORIADA la presente providencia, envíese el expediente al despacho de origen.

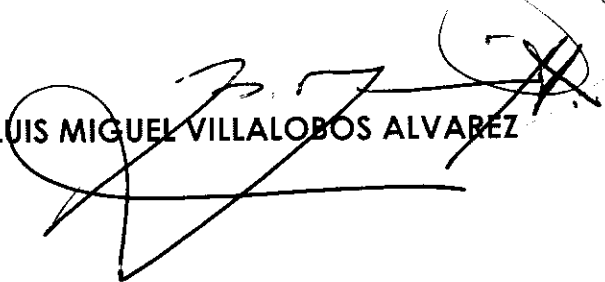
NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

La anterior providencia fue estudiada y aprobada por la Sala en sesión de la fecha precitada

LOS MAGISTRADOS


ARTURO MATSON CARBALLO


LIGIA RAMÍREZ CASTAÑO


LUIS MIGUEL VILLALOBOS ALVAREZ

Descongestión