



JUZGADO TREINTA Y CUATRO ADMINISTRATIVO
CIRCUITO DE BOGOTÁ
Sección Tercera

CIUDAD Y FECHA	Bogotá D.C., veintitrés (23) noviembre de dos mil veintidós (2022)
REFERENCIA	Expediente No. 11001333603420190001700
DEMANDANTE	GERMAN FRANCO BARBOSA
DEMANDADO	DISTRITO CAPITAL - -SECRETARÍA DE GOBIERNO DE BOGOTÁ - ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY
MEDIO DE CONTROL	REPARACIÓN DIRECTA
ASUNTO	FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Agotado el trámite procesal sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a dictar sentencia en el proceso de REPARACIÓN DIRECTA iniciado por GERMÁN FRANCO BARBOSA contra el DISTRITO CAPITAL - SECRETARÍA DE GOBIERNO DE BOGOTÁ - ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY.

1. ANTECEDENTES:

1.1. La DEMANDA

DEMANDANTE	CALIDAD
GERMAN FRANCO BARBOSA	Víctima directa

1.1.1. PRETENSIONES

“PRIMERO: DECLARE señor Juez Administrativo de Oralidad de Bogotá, que la demandada, Alcaldía Mayor de Bogotá – Alcaldía Local de Kennedy, es responsable administrativa y patrimonialmente por el daño antijurídico causado al demandante, ocasionado con la ejecución irregular de lo ordenado en la Resolución 856 A de 1 de noviembre de 2016, mediante la cual se impuso medida de sellamiento preventivo y de suspensión de obras, dentro del radicado: Sistema 24703 Obras, al proyecto de construcción ubicado en la Carrera 81j No. 56 – 86 Sur Agrupación Samaria III, Torres 9, 13 y 14 de la localidad de Kennedy, mediante la cual cerró las obras de construcción del demandante desde el 1 de noviembre de 2016 hasta el 07 de junio de 2017.

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración anterior, CONDENE señor Juez Administrativo de Oralidad de Bogotá a la Alcaldía Mayor de Bogotá – Alcaldía Local de Kennedy, a resarcir los daños materiales y extra patrimoniales ocasionados al demandante con la operación administrativa que tuvo lugar con la ejecución irregular de lo ordenado en la Resolución 856A de 1 de noviembre de 2016, mediante la cual se ordenó una medida de sellamiento preventivo y de suspensión de obras, dentro del radicado: Sistema 24703 Obras, al proyecto de construcción ubicado en la Carrera 81j No. 56 – 86 Sur Agrupación Samaria III, Torres 9, 13 y 14 de la localidad de Kennedy, acto que fue revocado por la administración con la Resolución 518 del 07 de junio de 2017, tras reconocer que se incurrió en sendos errores.

TERCERO: Como consecuencia de la condena anterior, CONDENE señor Juez Administrativo de Oralidad de Bogotá, a la demandada, Alcaldía Mayor de Bogotá – Alcaldía Local de Kennedy, a resarcir los perjuicios causados a la víctima, señor GERMÁN FRANCO BARBOSA, por los conceptos y los montos que se enuncian más adelante.

PERJUICIOS MATERIALES

DAÑO EMERGENTE

En la suma de CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETENTA Y UN MIL PESOS (\$162.967.071), que corresponden a los siguientes conceptos, conforme se indica en los hechos de la demanda:

- Rehabilitación, reparación y reposición de material de la construcción.
- Pago de impuesto predial de algunos apartamentos
- Pago de vigilancia para el predio donde fue sellada la construcción.
- Pago de intereses y seguros por los créditos pedidos para devolver el dinero a los clientes que se retractaron.
- Servicios públicos pagados por electricidad y acueducto y alcantarillado del predio por el tiempo que estuvo cerrado.

LUCRO CESANTE

En la suma de CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$197.000.000), que corresponden al 10 % del valor total del costo de los apartamentos de la torre 9, si bien la utilidad de un constructor de vivienda es mayor al 10 %, las dificultades para establecer ese porcentaje dados los imprevistos que afrontó la construcción, se pide que sea reconocida el porcentaje aceptado para el A.I.U. en los contratos de obra, que para valores como los indicados es del 10%.

PERJUICIOS EXTRAPATRIMONIALES

DAÑO MORAL (PETITUM DOLORIS)

En la suma de CIENTO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES (100 S.M.L.M.V), que corresponden a la indemnización por la angustia mental y el dolor causado con la operación administrativa.

DAÑO A LA VIDA DE RELACIÓN

En la suma de CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES (50 S.M.L.M.V), que corresponden a la indemnización por la alteración en las condiciones de vida del demandante.

CUARTO: CONDENE, señor Juez Administrativo de Oralidad de Bogotá, a la indexación de las sumas causadas por los daños materiales pedidos en esta demanda.

QUINTO: Solicito señor Juez Administrativo de Oralidad de Bogotá, se condene al pago de las costas y agencias en derecho a la demandada.

SEXTO: Ordene Señor Juez Administrativo de Oralidad de Bogotá, una vez ejecutoriado el fallo, que se paguen los intereses moratorios sobre las sumas impuestas como condena, en los términos del artículo 195 del Código Procesal Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”

1.1.2. Los HECHOS sobre los cuales basa su petición son en síntesis los siguientes:

1.1.2.1. El día 13 de septiembre del año 2013, el señor VICTOR EDUARDO MEDINA JHONSON, en calidad de agente liquidador de la ASOCIACIÓN NAZARENA DE VIVIENDA – ASONAVI “EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA”, suscribió la Escritura Pública No. 2.475 de la Notaría 33 del Círculo Notarial de Bogotá.

1.1.2.2. En la Escritura Pública No. 2.475 de la Notaría 33 del Círculo Notarial de Bogotá, actuando en calidad de liquidador designado por la Secretaría del Hábitat, el señor VÍCTOR EDUARDO MEDINA JHONSON, celebró DACIÓN EN PAGO en favor del señor GERMÁN FRANCO BARBOSA, entregando los siguientes

inmuebles: Apartamentos 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603 y 604 del Interior 9, apartamentos 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601 y 602 del Interior 13, y apartamentos 201, 301, 401, 501 y 601 del Interior 14, ubicados en la Carrera 81j No. 56 – 86 Sur de Bogotá.

1.1.2.3. Los inmuebles vendidos eran de propiedad de la ASOCIACIÓN NAZARENA DE VIVIENDA – ASONAVI “EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA”, tenía como destino el uso habitacional para vivienda, estaban sometidos al régimen de propiedad horizontal y fueron descritos, cada uno, por cabida y linderos en la citada escritura pública.

1.1.2.4. En la cláusula novena del citado instrumento , se indicó en el párrafo lo siguiente: “Las partes manifiestan que este contrato de dación de pago donde se establece la transferencia de treinta y cinco (35) (sic) apartamentos determinados anteriormente, los cuales en la realidad no se encuentran construidos en consecuencia lo que se transfiere son los derechos del restante proyecto de urbanización SAMARIA III interiores 9, 13 y 14 de la misma , por lo que la entrega real y material se refiere a dichos derechos y a los terrenos donde van a ser levantados estos como lo establece el acto de conciliación y en contrato de dación de pago que hace parte de este instrumento”.

1.1.2.5. La entidad distrital (Secretaria del Hábitat), a través del liquidador, vendió el proyecto con licencia para construir los 35 apartamentos, los cuales además, contaban con matrícula inmobiliaria cada uno.

1.1.2.6. La licencia de construcción para la construcción del proyecto de urbanización SAMARIA III, donde estaban incluidos los 35 inmuebles existentes y mencionados en la Escritura Pública No. 2.475 de la Notaria 13 del Círculo Notarial de Bogotá, era la licencia L.C. 97-2-0377, expedida el 10 de septiembre de 1997, por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá.

1.1.2.7. El proyecto SAMARIA III, se desarrolló en el inmueble de matrícula inmobiliaria 50S-40308459, al cual le fue inscrito el reglamento de propiedad horizontal, tal como se lee en la anotación 003 del Certificado de Tradición y Libertad, donde se manifiesta que el proyecto consta de catorce (14) interiores en seis (6) pisos y tres (3) salones comunales con 295 apartamentos, 37 estacionamientos para residentes y 32 estacionamientos para visitantes.

1.1.2.8. En cumplimiento de la cláusula décima de la Escritura Pública No. 2.475 de la Notaría 33 del Circulo Notarial de Bogotá, se inscribieron las matrículas inmobiliarias abiertas de cada uno de los apartamentos que componen los catorce interiores o torres del proyecto SAMARIA III, incluidas las unidades habitacionales de las torres 9, 13 y 14.

1.1.2.9. El proyecto de viviendas nuevas por construir, vendidas al demandante, comprendía la construcción de obras nuevas, que hacían parte del proyecto inicial, en el cual ya se habían construido la mayoría de las torres, esto es, también había vivienda antigua ya construida.

1.1.2.10. El demandante, señor GERMÁN FRANCO BARBOSA, con el fin de continuar el desarrollo del proyecto que le vendió el liquidador designado por la SECRETARIA DEL HABITAT en la liquidación forzosa administrativa de la ASOCIACIÓN NAZARENA DE VIVIENDA – ASONAVI, inició los trámites ante la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá para obtener licencia de modificación.

1.1.2.11. El demandante, solicitó la licencia de modificación para mejorar el espacio interior de las unidades habitacionales, lo que implicaba que no se cambiaría la volumetría del proyecto, los espacios de uso común y dominio privado, el número de garajes, las fachadas, el equipamiento comunal, ni el espacio público de cesión al distrito.

1.1.2.12. La Curaduría Urbana No. 3 expidió la licencia L.C. 15-3-0469 del 20 de agosto de 2015, mediante la cual se modificó el proyecto aprobado en la licencia L.C. 97-2-0377 de septiembre de 1997, tal como se lee en el citado documento, sólo comprendía: “OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL PARA INTERVENIR EL MURO DIVISORIO ENTRE LA ALCOBA PRINCIPAL Y LA ALCOBA 2 DE CADA UNIDAD DE VIVIENDA DE LA TORRE 9 DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA SAMARIA I, SAMARIA II Y SAMARIA III...”

1.1.2.13. Como al demandante le fue vendido un proyecto de vivienda, con 35 inmuebles que existían jurídicamente por tener licencia de construcción y matrícula inmobiliaria, desde el momento de su adquisición, estos inmuebles causaban el impuesto predial.

1.1.2.14. El señor GERMAN FRANCO, contrató a la empresa SIGO CONSULTORIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S., para que desarrollara el proyecto.

1.1.2.15. El señor GERMAN FRANCO, concilió con los residentes de la agrupación de vivienda SAMARIA III de las torres ya construidas, la realización de varias obras y el manejo de las áreas comunes, ya que la construcción de vivienda nueva en un proyecto ya comenzado, implicaba intervenir espacios comunes a toda la comunidad.

1.1.2.16. Algunos copropietarios de la construcción antigua de SAMARIA III, presentaron queja a la alcaldía informando que la construcción del demandante los dejaría sin equipamiento comunal y pedían que se verificarán y delimitaran las medidas de la construcción, así como los equipamientos, especialmente, que se delimitara lo que correspondía a la construcción nueva de la antigua.

1.1.2.17. La Alcaldía Local de Kennedy inició proceso administrativo sancionatorio Radicado sistema 24703 Obras, por presuntas fallas en el cumplimiento de lo aprobado en la licencia de construcción L.C. 15-3-0469 de agosto 20 de 2015.

1.1.2.18. Luego de escuchado el titular de la licencia, señor GERMÁN FRANCO BARBOSA, la Alcaldía Local de Kennedy emite la Resolución 856 A de 1 de

noviembre de 2016, por la cual se ordena la Medida de Sellamiento Preventivo y Suspensión de Obras.

1.1.2.19. La citada resolución es apoyada con el concepto de dos profesionales adscritos a la Alcaldía Local de Kennedy: Un arquitecto y un Ingeniero Civil, quienes emiten concepto sobre la obra construida.

1.1.2.20. Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución 856 A de noviembre de 2016, se desplaza personal de la Alcaldía Local de Kennedy hasta el sitio de la construcción, y una vez allí retiran el personal que trabajaba en la obra, se cierra el área de construcción y se colocan los sellos para impedir el acceso al lugar o la salida de los materiales que se encuentran al interior, medida que mantiene hasta el 7 de junio de 2017 cuando acepta haberse equivocado y levanta la medida se sellamiento y cierre de la obra.

1.1.2.21. El acto administrativo mencionado en el hecho anterior, lo emite la Alcaldía Local de Kennedy, basado en lo preceptuado en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003, que establece como infracciones urbanísticas: “Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará así lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras”.

1.1.2.22. Para sustentar la orden de sellamiento preventivo y suspensión de las obras, se manifestaba en la Resolución 856A del 1 de noviembre de 2016 de la Alcaldía Local de Kennedy, que fue realizada visita técnica al inmueble y se estableció que la obra que se estaba realizando en el predio objeto de la querella presentaba infracción al régimen de obras por iniciar obras sin la correcta licencia de construcción, ya que la presentada no cumplía con las características necesarias para construir las torres 9, 13 y 14, porque modificaba: “... las áreas de parqueadero y equipamiento comunal, por lo que se sugirió el sellamiento preventivo de las obras”. negrillas y subrayas fuera de texto

1.1.2.23. En la citada resolución se afirmó, además, que los funcionarios de la alcaldía recomendaban el sellamiento de la obra, puesto que la construcción presentaba infracción al régimen de obras y urbanismo por haberse construido sin licencia de construcción para obras nuevas, la que consideraban necesaria: “... dado que en este caso se está incrementando el área de construcción”.

1.1.2.24. Al momento de ejecutar la orden de sellamiento, le correspondía a la administración hacer el inventario de los materiales de construcción, maquinaria y demás equipo que quedaba en la obra, permitiendo el retiro y salida de todo aquello que no podía quedar a la intemperie, máxime que el demandante ya había construido y entregado los inmuebles de las torres 13 y 14, y estaba colocando los cimientos de la torre 9.

1.1.2.25. El proyecto SAMARIA III era un proyecto en el que ya estaban construidas las torres 7, 8, 10, 11 y 12, y para la fecha de sellamiento ya se habían entregado inmuebles de las torres 13 y 14, por lo que para aplicar la medida de

sellamiento se debían delimitar las áreas comunes que permitieran el ingreso a sus viviendas de los demás residentes.

1.1.2.26. La administración ordenó el cierre de la obra y su sellamiento preventivo a partir del 1 de noviembre de 2016, basado en los conceptos de la arquitecta y el ingeniero adscrito a la alcaldía local, pero además de lo ya indicado, no levantaron el plano de la urbanización donde quedará delimitada la zona sellada y la situación de acceso y uso de áreas comunes de la copropiedad.

1.1.2.27. La administración, si bien tiene facultades legales para sellar una obra de construcción de vivienda nueva, al momento de ordenar el sellamiento de la misma, como quiera que había vivienda construida hace varios años y la nueva, requería levantar un informe técnico donde quedará consignado que parqueaderos fueron cambiados, cuáles fueron los cambios del equipamiento comunal que se alteraron, toda vez que se manifestó en la resolución de sellamiento que se había incrementado el área de construcción, debió, además, indicarse con claridad cuáles fueron los volúmenes alterados, si correspondía a fachadas, áreas de construcción de las unidades privadas, éste paso se omitió y sin el no era posible aplicar la medida ordenada en la Resolución 856ª del 1 de noviembre de 2016. La administración, previó a ejecutar la orden de suspender la construcción y sellar la obra, debía hacer la verificación en el terreno que comprendía como mínimo:

- Verificación de la volumetría de la construcción.
- Verificación del número de parqueaderos.
- Verificación e inventario del equipamiento comunal.
- Alinderar la obra nueva y la obra antigua, a fin de establecer que área del proyecto era la que podía ser afectada con la medida.
- Una vez establecida el área nueva que podía ser objeto de la medida, Inventariar los materiales de construcción y equipo de construcción que estaban en esa área.

Luego de lo cual debía levantar un acta dejando constancia de todo ello, todo lo cual brilla por su ausencia, pues si ello, no se podía tener certeza de que parte de la construcción era la que debía ser objeto de la medida de sellamiento.

1.1.2.28. La administración, no hizo ninguna de estas verificaciones para establecer sobre qué áreas debía aplicar la medida, dejando a salvo, tanto la construcción antigua y sus espacios comunales, como las áreas de la construcción nueva que ya habían sido entregadas a los compradores y las que podían seguir siendo construidas por no estar inmersas en ninguno de los supuestos de la resolución.

1.1.2.29. A partir del 1 de noviembre de 2016 y hasta el 7 de junio de 2017 la construcción de los apartamentos que le vendieron al demandante quedó suspendida, dejando materiales de construcción a la intemperie el hierro para armado de concreto, alambre negro para refuerzo de rearmado, cemento y concreto, los cuales se dañaron y debieron luego ser reemplazados, perdiéndose esos bienes.

1.1.2.30. Debido a la aplicación irregular de la medida de sellamiento de la obra, se incrementaron los costos del demandante al tener que mantener un vigilante para proteger la maquinaria, los materiales y la construcción ya existente que quedó al

interior del lote en construcción, durante esos meses el demandante contrató al señor LUIS REINALDO BUITRAGO LANCHEROS, Identificado con la cédula de ciudadanía número 4.096.548 de Chiquinquirá y la señora MARÍA GUTIÉRREZ MONTENEGRO, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.629.435 de Bogotá, para que vigilara el lote donde se construía y evitara que extraños ingresaran al mismo al saquear los materiales de construcción o la maquinaria, o se tomaran las instalaciones y se posesionaran de ellas, lo que generó un costo de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS (\$9.609.612) por cada persona, por el tiempo que duró el sellamiento y suspensión de la obra.

1.1.2.31. El demandante, para el 1 de noviembre de 2016 ya había construido y vendido varios de los apartamentos de las torres interiores 14 y 13, estaba iniciando las bases de lo que sería la torre 9.

1.1.2.32. Debido al sellamiento y suspensión de las obras, muchos de los compradores de los apartamentos que no alcanzaron a ocupar los inmuebles, solicitaron la devolución de lo pagado, igualmente, los que prefirieron continuar en el negocio, debido a que no podía hacer la escritura pública de venta, le acarreo los gastos del impuesto predial al demandante.

1.1.2.33. El valor de cada apartamento de la torre 9 se fijó, de acuerdo con las promesas de compraventa, en la suma de NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$98.500.000), aunque algunos tuvieron un precio más alto por área o acabados, por un total de 20 apartamentos, de acuerdo con la licencia de construcción aprobada y efectivamente realizada.

1.1.2.34. Los compradores que pidieron la devolución de sus dineros, a raíz del sellamiento de la construcción, fueron:

- Señor HEYLER YEDIR TOVAR LEÓN, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.560.279 de Yacopi, la suma de \$25.460.000, dada en parte de pago por el apartamento 203 de la torre 9 de SAMARIA III.
- Señor DIDIER YESID BARRAGAN MARTÍNEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.825.615 de Bogotá, la suma de \$20.000.000, dada en parte de pago por el apartamento 404 de la torre 9 de SAMARIA III.
- Señora EVA MARCELA MARROQUIN, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.955 de Bogotá, la suma de \$9.500.000, dada en parte de pago por el apartamento 204 de la torre 9 de SAMARIA III.
- Señora MARTHA RATIVA RODRÍGUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.955 de Bogotá, la suma de \$7.950.000, dada en parte de pago por el apartamento 303 de la torre 9 de SAMARIA III.
- Señora LILIA MERCEDES QUIROGA TORRALBA, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.071.414 de Bogotá, la suma de \$8.000.000, dada en parte de pago por el apartamento 503 de la torre 9 de SAMARIA III.
- Señor CRISTIAN JOHAO VANEGAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.141.797 de Bogotá, la suma de \$32.300.000, dada en parte de pago por el apartamento 401 de la torre 13 de SAMARIA III.
- Señora ROSALBA RIVEROS RIVERA, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.639.264 de Bogotá, la suma de \$13.000.000, dada en parte de pago por el apartamento 301 de la torre 9 de SAMARIA III.

1.1.2.35. Para poder devolver el dinero de los compradores, debió pedir prestado dinero a los bancos, lo que implicó el pago de intereses, así:

- Crédito 80660010097 Banco de Colombia, Sucursal Alsacia, otorgado el 8 de marzo de 2017 por valor de 50.000.000, a una tasa efectiva anula del 18.29 %, que se causaría durante la vigencia del crédito que sería de 36 meses, lo que implica el pago de VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES (\$27.435.000) en intereses, y DOS MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$2.050.000) por cuenta del seguro de vida que amparaba el crédito.

- Crédito 80660010093 Banco de Colombia, Sucursal Alsacia, otorgado el 8 de enero de 2017 por valor de 52.900.000, a una tasa efectiva anula del 4,68 %, que se causaría durante la vigencia del crédito que sería de 36 meses, lo que implica el pago de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO SESENTA PESOS (\$7.427.160) por intereses, más la suma de DOS MILLONES CIENTO NOVENTA MIL SESENTA PESOS (\$2.190.060) por cuenta del seguro de vida que amparaba el crédito.

1.1.2.36. Durante el tiempo que el terreno de la construcción duró sellado, el demandante debió pagar los servicios públicos causados por el mismo por electricidad y acueducto y alcantarillado en la suma de SEISCIENTOS OCHETA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS (\$689.890).

1.1.2.37. Cómo la administración no hizo la verificación ya mencionada, el demandante no pudo conocer, qué zonas comunales fueron las que no correspondieron a lo aprobado en la licencia de construcción, lo mismo frente al número de parqueaderos, pues no se supo qué parqueaderos de más fueron encontrados y donde fueron ubicados en el proyecto, todo lo cual violó su derecho de defensa.

1.1.2.38. Con la construcción cerrada se dañó el buen nombre comercial de la misma, no solo se retiraron varios compradores, sino que generó desconfianza, además de evitar que se vendieran los apartamentos que estaban construyéndose, significó, además, un aumento en los costos por tener que pagar los servicios que causaba el predio donde estaba ubicada la obra, más el pago del impuesto predial de los inmuebles vendidos, ya que éstos existían jurídicamente.

1.1.2.39. La Resolución 856 A de 1 de noviembre de 2016 de la Alcaldía Local de Kennedy, por la cual se ordenaba la Medida de Sellamiento Preventivo y Suspensión de Obras, indicaba que contra la misma no procedían recursos, por lo cual mi poderdante se vio obligado a pedir la revocatoria del acto administrativo.

1.1.2.40. La administración procedió a la implementación de la medida de sellamiento contenido en la Resolución 856A de 2016 de la Alcaldía Local de Kennedy, sin surtir el trámite de la notificación de la misma, esto es, aplicó la orden de forma anticipada, además, ejecutó de manera irregular la orden de sellamiento como se ha explicado precedentemente, se libró orden al Comandante de la Estación 8 de Policía para ejecutar la medida el 1 de noviembre de 2016, y ni siquiera entregaron una citación para notificar al constructor, pese a que el aquí

demandante había dejado sus datos de contacto cuando rindió descargos y presentó pruebas dentro de esa actuación administrativa.

1.1.2.41. La obra construida por el demandante se apegó en todo a lo aprobado en la licencia L.C. 97-2-0377 y L.C. 15-3-0469, no requirió licencia de obra nueva porque solo fue modificado un muro interno de los apartamentos, esto es, no se modificaron las zonas de cesión, el número de parqueaderos, el equipamiento, en general, no se modificó la volumetría ni aspectos menos relevantes como las fachadas.

1.1.2.42. Lo aprobado en las licencias: L.C. 15-3-0469 de agosto 20 de 2015, con la licencia de construcción L.C. 97-2-377 del 19 de septiembre de 1997, no presenta diferencias tal como se muestra en el siguiente cuadro, por lo que la verificación que no hizo al momento de aplicar la medida era necesaria: SAMARIA III

1.1.2.43. La administración al revisar la actuación que dio lugar a la Resolución 856A del 1 de noviembre de 2016 de la Alcaldía Local de Bosa, emitió la Resolución 518 del 07 de junio de 2017, mediante la cual Revocó Directamente dicho acto administrativo y ordenaba levantar la medida de sellamiento y suspensión de obras

1.1.2.44. En la revocatoria del acto administrativo Resolución 856 A de noviembre de 2016, la administración hace claridad en torno a la legalidad del acto, pero al mismo tiempo aclara la imposibilidad de ejecutarlo por las razones que se expresan en la Resolución 518 de del 7 de junio de 2017, mediante la cual se revoca el acto de sellamiento y cierre de las obras, pero se mantiene lo demás.

1.1.2.45. La administración distrital, a través de la Alcaldía Local de Kennedy, cerró la obra y selló el sitio de construcción, sin verificar si la obra se ejecutaba en la localidad donde tenían competencia.

1.1.2.46. La administración manifestó en la Resolución 518 de 7 de junio de 2017 lo siguiente:

“Revisado lo anterior, se evidencia que antes de proferir el acto administrativo de suspensión, el cual hace referencia a la diligencia preliminar 24703 de 2016, no se tiene certeza de la fecha exacta de la misma, ni del inicio de las actuaciones preliminares, por lo que, con el ánimo de evitar una futura nulidad procesal al predeterminar la instancia, este despacho tiene la facultad de corregir la actuación, en cualquier momento procesal.”

“Sin embargo, la medida se impuso como resultado de los informes técnicos que reposan y existen en los folios 54, 55, 56, 57 y en especial el informe que verificó la licencia de construcción No. LC 15-3-404 de fecha de ejecutoria 20 de agosto de 2015, otorgada por el Curador urbano No. 3, en la modalidad de modificación, demolición parcial, cuyo informe hace referencia al Barrio La Paz de la Localidad de Bosa, por lo que antes de imponer cualquier medida debía corregirse dicha situación”. Subrayas del texto.

Se aclara que la administración por error toma el número de radicado de la solicitud de licencia de construcción: LC 15-3-404, pero el número de la licencia es el LC 15-3-0469.

“... por ello deberá corregirse y/o aclararse los yerros procesales que obran dentro (sic) encuadrado, como los son el auto que decretó las pruebas a practicar dentro de las diligencias preliminares y hacer una aclaración respecto a los 3 informes técnicos en cuanto a la localidad y normatividad del sector, para luego dar inicio formal a las mismas, mediante el presente proveído”.

“Una vez se agote en debida forma las diligencias preliminares y se tenga mayor claridad respecto a la posible contravención, con sus dimensiones exactas, discriminando las obras nuevas de las antiguas y verificando con los respectivos soportes fotográficos, las obras que no están de acuerdo con la licencia aportada, deberán continuarse con el procedimiento señalado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.” Negrillas y subrayas fuera de texto.

1.1.2.47. Si bien, como lo reconoce la administración, la orden de sellamiento y suspensión de la obra, se dio con los requisitos legales, al momento de ejecutar la orden de cierre y sellamiento, omitió verificar dimensiones exactas, discriminando las obras nuevas de las antiguas, ni se verificó, al menos con registro fotográfico, si las obras se desarrollaban de acuerdo con la licencia aportada, finalmente, actuó sin tener claro los tiempos que hacían parte de la actuación y aplicó la resolución antes de notificar.

1.1.2.48. La declaratoria de la revocatoria de la Resolución 856 A del 1 noviembre de 2016, demuestra que la administración para ejecutar la orden de cierre y sellamiento de la obra tenía que realizar varias acciones, entre ellas, determinar las dimensiones exactas y el número de los equipos comunales, tenía que delimitar las obras nuevas de las anteriores, entre muchas otras actuaciones, sin las cuales no era posible ejecutar el acto emitido, lo que la administración hizo fue llegar con personal al sitio de obra y sellarlo, pero sin tomar medidas, inventariar bienes, etc..

1.1.2.49. La declaratoria de revocatoria directa demostraba que se trató de un acto no conforme al interés público o que atentaba contra él, o que le causó agravio injustificado a una persona, en cualquiera de esos eventos, estamos frente a la causación de un daño antijurídico.

1.1.2.50. Es claro que el demandante tenía la carga de aceptar la inspección y vigilancia, y las medidas que impusieran las autoridades distritales en relación con la construcción que éste desarrollaba, no estaba jurídicamente obligado a soportar la ejecución de esas medidas tan drásticas, como el cierre y sellamiento de su obra, si para la operatividad de la misma no se cumplían unos requisitos mínimos que permitieran verificar volumetría, equipos comunales, obras nuevas de antiguas, etc.

1.1.2.51. El demandante sufrió perjuicios por el cierre y sellamiento preventivo de la construcción, así:

- Por la suma de CIENTO UN MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES (\$101.151.737), por concepto de

obras realizadas para recuperar parte de la construcción como: Desarmada de hierro, retiro de material dañado, reconstrucción del recebo, limpieza de vigas, tratamiento de limpieza y desoxidación del hierro que ya estaba puesto en la cimentación de la torre, la necesidad de pañetar paredes laterales de la excavación como medida de protección, el uso de concreto de limpieza, el cambio de alambre negro, armar nuevamente del hierro y cimentación de las columnas, pago de la seguridad social de los trabajadores de la obra, pago de sueldos de los trabajadores de la obra y la reposición del cambio de cemento que se destruyó al quedar cerrada la obra.

- Pago por vigilancia del sitio de obra cerrado, del 1 de noviembre de 2016 al 15 de junio de 2017, dos personas contratadas para esta labor por valor de DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (19.219.224) cada una causó un costo de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS.

- Pago del impuesto predial del año 2017 y 2018 de los apartamentos que no pudieron construirse y por los que debió devolverse el dinero, así:

<i>De la torre 9 año 2017</i>	<i>Apartamento 604</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 204</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 203</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 603</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 602</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 601</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 504</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 503</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 502</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 501</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 404</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 403</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 402</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 401</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 304</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 303</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 302</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 301</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 202</i>	<i>45.000</i>
<i>Apartamento 201</i>	<i>45.000</i>	
<i>De la Torre 13 año 2017</i>	<i>Apartamento 602</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 601</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 502</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 501</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 402</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 401</i>	<i>166.000</i>
	<i>Apartamento 302</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 301</i>	<i>33.000</i>
	<i>Apartamento 202</i>	<i>45.000</i>
	<i>Apartamento 201</i>	<i>45.000</i>
<i>De la torre 14 año 2017</i>	<i>Apartamento 501</i>	<i>36.000</i>
	<i>Apartamento 401</i>	<i>36.000</i>
	<i>Apartamento 301</i>	<i>36.000</i>
	<i>Apartamento 201</i>	<i>36.000</i>
	<i>Apartamento 601</i>	<i>36.000</i>
<i>De la torre 9 año 2018</i>	<i>Apartamento 604</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 603</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 602</i>	<i>54.000</i>

	<i>Apartamento 601</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 504</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 503</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 502</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 501</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 404</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 403</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 402</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 401</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 304</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 303</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 302</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 301</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 204</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 203</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 202</i>	<i>54.000</i>
	<i>Apartamento 201</i>	<i>77.000</i>
<i>De la Torre 13 año 2018</i>	<i>Apartamento 502</i>	<i>54.000</i>
<i>De la torre 14 año 2018</i>	<i>Apartamento 601</i>	<i>58.000</i>
	<i>Apartamento 201</i>	<i>58.000</i>
TOTAL		\$2.804.000

- Por la ganancia dejada de obtener, al verse privado de la posibilidad de vender los apartamentos, situación que a la fecha de esta demanda ha impedido que se venda cerca del 50% de los inmuebles de la torre 9, pues los sellos y suspensión de obra le dieron mala fama al proyecto y evitó que se pactaran formas de amortización de la cuota inicial.

El valor de cada apartamento era de \$98.500.000, aunque había algunos con un precio mayor se tomara esa cifra como estándar. La torre 9 tenía 20 apartamentos, con un costo MIL NOVECIENTOS SETENTA MILLONES de pesos (\$1.970.000.000), cuya utilidad esperada era de CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES de pesos (\$197.000.000).

La utilidad se calcula con base en la media aceptada para los contratos de obra, que equivale al 10% del total del valor final de la obra.

1.1.2.52. El factor de imputabilidad del daño es para la Alcaldía Mayor de Bogotá, ya que se trató de un acto administrativo de carácter particular y concreto emitido válidamente por la Alcaldía Local de Kennedy en contra de la construcción de propiedad del demandante, pero sin determinar previamente los aspectos de volumetría de la construcción, sin diferenciar las obras nuevas de las antiguas, sin precisar si el inmueble estaba o no en la localidad de Kennedy o la de Bosa, esto es, la causa eficiente del daño es consecuencia directa y expresa de la actividad del Estado a través de la imperfecta ejecución de un acto de la administración.

1.2 La CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

DEMANDADO	CALIDAD
DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ - SECRETARÍA DE GOBIERNO DE BOGOTÁ - ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY	Entidad que profirió los actos administrativos cuyo daño reprocha el demandante

CONTESTACIÓN ALCALDÍA DE BOGOTÁ D.C. manifestó lo siguiente:

“En esta instancia manifiesto respetuosamente al señor Juez, que ME OPONGO INTEGRALMENTE a la prosperidad de la totalidad de las pretensiones formuladas por GERMÁN FRANCO BARBOSA, por las razones de hecho y derecho que se consignan en el presente documento, todas las cuales encontrarán apoyo, verificación, acreditación y certeza en el debate probatorio que se surta en el presente trámite; motivo por el cual solicito comedidamente, se NIEGUEN las súplicas de las mismas y se condene en costas a la parte actora.”

Propuso como **excepciones** las siguientes:

- INEXISTENCIA DEL DAÑO COMO PRIMER ELEMENTO DE LA RESPONSABILIDAD
- LEGALIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY
- DECLARACIÓN DE EXCEPCIONES DE OFICIO

1.3 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

1.3.1 Demandante:

Señala la accionantes que se emitió una resolución que ordenó un sellamiento, aduciendo que no había licencia de construcción, al respecto precisa que el demandante compró el proyecto al agente liquidador con una licencia de construcción, y se le entregan los permisos de la Secretaría de Habitat y una licencia adicional para que modifique parte del proyecto.

La Alcaldía Local ha manifestado tanto en la actuación administrativa como en la actuación judicial, que los actos proferidos por las otras entidades del distrito, no tenían que ser tomados en cuenta por ellos.

Lo que en la práctica supone sacar otra licencia, lo que implicaría hacer un proyecto nuevo y por ende anular las matrículas inmobiliarias ya creadas a partir del proyecto.

La alcaldía local incurrió en errores muy graves, al pretender desconocer las licencias ya otorgadas, desconociendo la expectativa legítima del comprador. El decreto 1421 de 1993 artículo 14 y 51, dispone que todas las actuaciones de la administración distrital deben ser coordinadas-

Cuando se sella la obra y se revoca la misma, la alcaldía sí puede sellar obras, pero incurrió en varios yerros: no se notificó el acto de sellamiento, aduciendo que es una orden de policía asimilando esas dos funciones administrativas y de Policía.

La orden de sellamiento se debe amoldar a todas las normas que rigen el procedimiento administrativo sancionatorio, entonces si se debía informar para que él supiera las razones y lo que debía hacer.

Se le cerró aduciendo unos defectos, que en el fondo había una discordancia entre la licencia, pero no fueron debidamente identificados y luego cuando se revocó el acto se indica que la entidad se apresuró y que ni siquiera tenían claridad sobre la competencia territorial.

Lo cual ocasionó daños al demandante precisados en la demanda.

Se evidencia una falta de congruencia entre las actuaciones de la alcaldía local, la cual no tiene personería jurídica y las demás entidades del distrito, lo cual es

violatorio de la normatividad que regula el funcionamiento de las entidades del distrito.

1.3.2 DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ -SECRETARÍA DE GOBIERNO DE BOGOTÁ - ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY

No se configuran los presupuestos para decretar la responsabilidad, las actuaciones fueron realizadas de acuerdo a las normas vigentes.

La querrela que dio inicio al trámite por los propietarios del conjunto

Manifiesta que no existían licencias necesarias para realizar las obras que se estaban acometiendo.

La licencia que tenía el demandante se encontraba vencida, luego se dijo que se debía analizar con más detalle, finalmente se concluyó que la licencia presentada era en la modalidad de modificación y no aplicaba para la construcción de torres nuevas, por lo que se presentaba una infracción, por lo que se recomendó realizar el sellamiento.

Luego se revocó el sellamiento para evitar perjuicios a los propietarios del conjunto.

No se cumplió con la carga de la prueba ya que no se probó la responsabilidad de la entidad demandada ni los perjuicios.

Solicita negar las pretensiones y condenar en costas.

1.3.3 CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO:

Hace un resumen de los términos de la demanda, para luego indicar que si existe evidencia que el proyecto se vio suspendido, pero que no se observa afectación a un derecho o interés protegido por cuanto para el momento de la suspensión la obra no se ajustaba a los presupuesto legales necesarios para su desarrollo, para adelantar obras de construcción se requería para el momento de los hechos licencia de construcción, sin embargo, la licencia con la cual se realizó el negocio de dación en pago estuvo vigente hasta 25 de febrero de 1999, por lo cual para el momento del sellamiento ya no se encontraba vigente.

La licencia de ampliación no avalaba la construcción de las torres 9, 13 y 14.

Si bien en un primer momento la obra si cumplía, para el momento del sellamiento la obra no contaba con licencia y por ende la obra se adelantaba de manera irregular.

Por el hecho de que la transacción se haya realizado con una entidad pública no puede desconocerse la vigencia de la norma urbanística.

Si el acto fue revocado en aras de evitar una nulidad procesal, ello no convalida que la obra se llevaba a cabo sin licencia.

Y en cuanto a la falta de notificación del acto de sellamiento la agente del Ministerio Público considera que ello no era necesario por tratarse de un acto de mero trámite expedido en ejercicio de la función de policía.

Para cuando se materializó el daño el demandante no estaba cumpliendo con la normatividad aplicable para la construcción de las torres 9, 13 y 14 y por ello la falta imputada a la entidad demandada no produjo efectos nocivos frente a un derecho o interés legítimo y no puede considerarse un daño indemnizable o resarcible pues sería avalar una conducta contraria a las normas urbanísticas desconociendo que lo ilícito no puede ser fuente de enriquecimiento indebido.

Por lo que solicita se nieguen las pretensiones de la demanda.

2. CONSIDERACIONES

2.1. LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

Las excepciones de **INEXISTENCIA DEL DAÑO COMO PRIMER ELEMENTO DE LA RESPONSABILIDAD y LEGALIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY** propuestas por la demandada no goza de esta calidad, en atención a que los hechos que se aducen como fundamento de la misma, no la conforman, limitándose simplemente a negar o contradecir los supuestos de hecho en que los demandantes sustentan su acción. En este sentido, el término “excepción”, está reservado para aquéllos únicos casos en que tal instrumento de defensa se traduce en la acreditación de hechos y razones distintos, encaminados a excluir, enervar o dilatar las pretensiones.

La excepción **GENÉRICA** planteada por la demandada sólo puede considerarse como un llamado al Despacho para que en caso de encontrar una causal que pudiera enervar las pretensiones de la demanda, así lo indique, por lo que se tendrá en cuenta, advirtiendo que a la fecha no encuentra ningún motivo que impida proferir una decisión de fondo en este asunto.

2.2. LA RAZÓN DE LA CONTROVERSIA:

Conforme a lo determinado en la **FIJACIÓN DEL LITIGIO**, se busca establecer si se debe declarar responsable o no la demandada Alcaldía Mayor de Bogotá – Alcaldía Local de Kennedy por los presuntos perjuicios ocasionados al demandante como consecuencia de los efectos producidos durante la vigencia del acto administrativo Resolución 856A de 1 de noviembre de 2016, el cual posteriormente fue revocado por Resolución 518 del 07 de junio de 2017.

Surge entonces el siguiente problema jurídico:

¿La Alcaldía Mayor de Bogotá Alcaldía Local de Kennedy debe responder por los presuntos perjuicios ocasionados al demandante como consecuencia de los efectos producidos durante la vigencia del acto administrativo Resolución 856A de 1 de noviembre de 2016, el cual posteriormente fue revocado por Resolución 518 del 07 de junio de 2017?

Para dar respuesta a esta pregunta debemos tener en cuenta lo siguiente:

La Sección Tercera del Consejo de Estado ha contemplado la hipótesis en la cual procede la acción de reparación directa relativa a actos administrativos; en este caso el mecanismo procesal en comento resulta procedente para demandar los perjuicios causados con ocasión de la entrada en vigor de un acto administrativo

que a la postre sería revocado por la entidad pública o anulado por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo¹.

Asimismo ha indicado lo siguiente: “En los eventos en que la acción de reparación directa cuya pretensión resarcitoria la constituyan los perjuicios generados por la vigencia del acto administrativo que a la postre sería declarado ilegal o revocado por la propia Administración Pública, los casos respecto de los cuales se ha pronunciado la Sala tienen que ver principalmente con perjuicios derivados de la entrada en vigencia y ejecución del acto administrativo ilegal sufridos por quien vio mermado su patrimonio por la existencia misma del acto.

(...) “Así las cosas, tres son las hipótesis que hasta este momento se han identificado para concluir acerca de la procedencia de la acción de reparación directa cuando el origen del daño lo constituya una actuación administrativa: i) Cuando se pretenda la reparación de los perjuicios causados por los actos administrativos ajustados al ordenamiento jurídico, siempre y cuando no se cuestione en sede judicial la legalidad del acto administrativo en cuestión; ii) **Cuando se pretenda la condena por los perjuicios causados por la expedición y ejecución del acto administrativo ilegal que haya sido anulado o haya sido objeto de revocatoria directa**; y, iii) Cuando se pretenda la reparación de los perjuicios causados por la anulación o revocatoria directa de un acto administrativo que hubiere sido favorable al actor, cuando quiera que la anulación o revocatoria directa hubiere sido causada por la inobservancia de las reglas propias del procedimiento administrativo o de las normas que rigen el ejercicio de la actividad administrativa que tiene a su cargo la Administración Pública.

En las dos primeras hipótesis la legitimación en la causa por activa se configurará mediante la prueba idónea del carácter de perjudicado por la entrada en vigencia del acto administrativo –frente a ello resulta irrelevante que el acto sea legal o ilegal–, mientras que en la tercera, para acreditar la legitimación en la causa por activa será suficiente probar el carácter de beneficiario del acto administrativo declarado ilegal o revocado directamente”²

2.3. ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS PRUEBAS:

2.3.1 Conforme al material probatorio aportado, se encuentran **probados los siguientes hechos:**

✓ Mediante la resolución 0469 de 1997 la alcaldía Mayor de Bogotá ordenó la toma de posesión de los negocios y bienes de la Asociación Nazarena De Vivienda ASONAVI

✓ El 10 de septiembre de 1997 la Curaduría Urbana 2 de Bogotá expidió la licencia L.C. 97-2-0377 para construir el proyecto SAMARIA III que consta de catorce (14) interiores en seis (6) pisos y tres (3) salones comunales con 295 apartamentos, 37 estacionamientos para residentes y 32 estacionamientos para visitantes, licencia que estuvo vigente hasta el 25 de febrero de 1999.

✓ La Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá por solicitud del señor German profirió la **L.C. 15-3-0469 del 20 de agosto de 2015**, mediante la cual se modificó el proyecto aprobado en la licencia L.C. 97-2-0377 de septiembre de 1997: “OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL PARA INTERVENIR EL MURO DIVISORIO ENTRE LA ALCOBA PRINCIPAL Y LA ALCOBA 2 DE CADA UNIDAD DE VIVIENDA DE LA TORRE 9 DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA SAMARIA I, SAMARIA II Y SAMARIA III...”

¹ CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION A Consejero ponente: HERNAN ANDRADE RINCON (E) Bogotá, D.C., cuatro (4) de noviembre de dos mil quince (2015) Radicación número: 52001-23-31-000-2000-00003-01(34254) Actor: LUIS ALBERTO ENRIQUEZ AMOS Y OTROS Demandado: MUNICIPIO DE PASTO

² Sentencia de 13 de abril de 2013, exp. 26.437; M.P. Dr. Mauricio Fajardo Gómez.

✓ El 13 de septiembre de 2013 el señor VÍCTOR EDUARDO MEDINA JHONSON³, en calidad de agente liquidador de la ASOCIACIÓN NAZARENA DE VIVIENDA – ASONAVI “EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA” suscribió la Escritura Pública No. 2.475 de la Notaría 33 del Círculo Notarial de Bogotá con el señor GERMÁN FRANCO BARBOSA entregando en dación 35 apartamentos⁴ del inmueble de matrícula inmobiliaria 50S-40308459⁵

✓ El 10 de febrero de 2016 varios propietarios de la Agrupación Samaria III interponen querrela en contra del señor Germán Franco Barbosa, por presuntamente invasión de un lote ubicado dentro de dicho conjunto y realización de actividades constructivas sin licencia.

✓ El 15 de febrero de 2016 se llevó a cabo diligencia de descargos, en la cual el señor Germán Franco Barbosa, manifestó, entre otras cosas, que hacía ocho días se estaba realizando la obra de construcción de las torres 9,13 y 14, y que hasta ese momento se estaba realizando la actividad de remoción de tierra, allí relató que para tales efectos contaba con las licencias No. 15-8-0469 del 20 de agosto de 2015 y la licencia inicial 97-2-0377 del 19 de septiembre de 1997.

✓ Se abrió la Diligencia Preliminar No 24703 y dentro de la misma se dicta Auto de fecha 1 de abril de 2016, para la práctica de pruebas que permitieran determinar si se infringía el régimen de obras y urbanismo por los hechos constitutivos de la queja.

✓ El dos de abril de 2016 se llevó a cabo diligencia de expresión de opiniones en la que se recibió la declaración del señor Germán Franco Barbosa.

✓ El día 26 de abril de 2016 se llevó a cabo visita técnica en la cual se concluyó: “2. NO ES POSIBLE DETERMINAR AÚN SI SE PRESENTÓ INFRACCIÓN AL RÉGIMEN OBRAS Y URBANISMO hasta que se agenda una nueva visita al predio para así revisar la edificación con los planos aprobados en la licencia de construcción. ”

✓ El día 12 de octubre de 2016 se llevó a cabo una nueva visita técnica la cual conceptuó:

"CONCEPTO

5. Durante la visita realizada SE EVIDENCIA AVANCE DE OBRA en el predio anteriormente identificado. La visita técnica es atendida por el señor Germán Franco Barbosa el cual presenta copia de las licencias de construcción y planos.

6. De la visita realizada a la obra y los planos aportados por el constructor se pudo determinar que la construcción que actualmente se adelanta como OBRA NUEVA corresponde a los interiores 9, 13 y 14 aprobados por la Licencia de Construcción LC No. 97—2-0377 del 19 de septiembre de 1997 expedida por la Curaduría Urbana 2, para la construcción de las Agrupaciones de vivienda SAMARIA 1, 2 Y 3 construidas en los superiores 1 y 2 de la Manzana A y B.

³ liquidador designado por la secretaria del Habitat

⁴ “Las partes manifiestan que este contrato de dación de pago donde se establece la transferencia de treinta y cinco (35) (sic) apartamentos determinados anteriormente, los cuales en la realidad no se encuentran construidos en consecuencia lo que se transfiere son los derechos del restante proyecto de urbanización SAMARIA III interiores 9, 13 y 14 de la misma, por lo que la entrega real y material se refiere a dichos derechos y a los terrenos donde van a ser levantados estos como lo establece el acto de conciliación y en contrato de dación de pago que hace parte de este instrumento”.

⁵ El proyecto SAMARIA III consta de catorce (14) interiores en seis (6) pisos y tres (3) salones comunales con 295 apartamentos, 37 estacionamientos para residentes y 32 estacionamientos para visitantes.

En relación con lo anterior cabe resaltar que la Licencia de Construcción LC No. 97.2-0377 expedida por la Curaduría Urbana 2 del 19 de septiembre de 1997 perdió su vigencia.

CONCLUSIONES:

'I. La Licencia de Construcción No. LC-15—03—0469 en la modalidad de MODIFICACIÓN expedida por la Curaduría Urbana 3 del 21 de Julio del 2015 (ACTUALMENTE VIGENTE) NO APLICA dado a que en este caso se está incrementando el área construida de la Urbanización.

II. De acuerdo a la información recopilada y a las visitas técnicas realizadas se puede determinar que en el predio ubicado en la CARRERA 81J No. 56-86 SUR PRESENTA INFRACCIÓN AL RÉGIMEN DE OBRAS Y URBANISMO por haber desarrollado obras sin la Licencia de Construcción en modalidad de obra nueva.

✓ Con base en lo anterior se expidió la Resolución No. 856 A del 1 de noviembre de 2016 de la Alcaldía Local de Kennedy, mediante la cual se ordena la medida de sellamiento y suspensión de obras dentro de las diligencias preliminares 24703 Obras

- El sellamiento sólo se impuso a la ejecución de la obra nueva adelantada en las torres 9, 13 y 14.

✓ Mediante Resolución 518 del 7 de junio de 2017, expedida con ocasión de la solicitud de revocatoria directa emitida por la Alcaldía Local de Kennedy, se ordena levantar la medida de sellamiento preventivo sobre los interiores 9, 13 y 14 de la Urbanización SAMARIA III, y se revoca la Resolución 856A de 1 de noviembre de 2016

La administración manifestó en la Resolución 518 de 7 de junio de 2017 lo siguiente:

“Revisado lo anterior, se evidencia que antes de proferir el acto administrativo de suspensión, el cual hace referencia a la diligencia preliminar 24703 de 2016, no se tiene certeza de la fecha exacta de la misma, ni del inicio de las actuaciones preliminares, por lo que, con el ánimo de evitar una futura nulidad procesal al predeterminar la instancia, este despacho tiene la facultad de corregir la actuación, en cualquier momento procesal.

Sin embargo, la medida se impuso como resultado de los informes técnicos que reposan y existen en los folios 54, 55, 56, 57 y en especial el informe que verificó la licencia de construcción No. LC 15-3-404 (sic) de fecha de ejecutoria 20 de agosto de 2015, otorgada por el Curador urbano No. 3, en la modalidad de modificación, demolición parcial, cuyo informe hace referencia al Barrio La Paz de la Localidad de Bosa, por lo que antes de imponer cualquier medida debía corregirse dicha situación..

. por ello deberá corregirse y/o aclararse los yerros procesales que obran dentro (sic) encuadrado, como los son el auto que decretó las pruebas a practicar dentro de las diligencias preliminares y hacer una aclaración respecto a los 3 informes técnicos en cuanto a la localidad y normatividad del sector, para luego dar inicio formal a las mismas, mediante el presente proveído”.

Una vez se agote en debida forma las diligencias preliminares y se tenga mayor claridad respecto a la posible contravención, con sus dimensiones exactas, discriminado las obras nuevas de las antiguas y verificando con los respectivos soportes fotográficos, las obras que no están de acuerdo

con la licencia aportada, deberán continuar con el procedimiento señalado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.”

✓ Desde el 1 de noviembre de 2016 hasta el 7 de junio de 2017 estuvo cerrada la construcción del proyecto ubicado en la Carrera 81j No. 56 – 86 Sur Agrupación Samaria III, Torres 9, 13 y 14 de la localidad de Kennedy.

✓ La resolución 439 del 13 de mayo de 2019 la Alcaldía Local de Kennedy, formuló cargos al señor Germán Franco Barbosa por infracción al régimen de obras y urbanismo, la cual se fundó, entre otras, en el informe de visita llevada a cabo el 21 de noviembre de 2018, que señala:

“...La construcción de las torres del conjunto residencial Samaria, se concibe y aprueba a través de la Licencia de construcción LC—97—02—0377, La cual tiene una vigencia de dos años, vigencia en la cual se construyeron las torres 10, 11, 12 y está en construcción las tomas 7 y 8, como se muestra en la fotografía aérea de 1998.

En la fotografía del 2014, se observan que están construidas las torres; 10, 11, 12, 7 y 8, en la misma foto se observa el área libre no construida el Interior del conjunto.

Para octubre de 2017, se obtiene una foto del sistema de Google maps, en el que se observa la plana construcción de la torre 9 y terminadas las torres 14 y 13.

Si bien la construcción de las torres 14, 13 y 9, se ubicaron en el lugar donde se hablan proyectado inicialmente en la licencia de construcción LC—97—2-0377, dichas torres se construyen con la licencia de construcción, vencida.

La Licencia de Construcción LC—15-3—0469, con fecha ejecutoria del 20/08/2015, la cual otorgó la modificación y demolición parcial, no autoriza la construcción de las torres 9, 13, y 14, ya que al momento de tramitar dicha licencia estas torres no estaban construidas, con dicha licencia se desarrolló la construcción de dichas torres, lo que significa que en esta licencia no se aprobaron las áreas construidas de las tres torres y por la cual no se tributó el distrito por los derechos edificatorios.

Por lo citado anteriormente, se tipifica una infracción al régimen de obras y urbanismo, por adelantar obras sin la respectiva licencia de construcción, para efectos del presente Informe se cuantificó el área de las torres construidas sin la respectiva licencia; 9, 14 y 13 VER

FOTOGRAFÍA AÉREA DE CONSTRUCCIÓN BECA 2018; así:

Torre 9: 285.03 M2

Torre 13 y 14: 207.87 M2

Área de construcción de la recepción, la cual se ubica en zona de antejardín y no se proyectó en el plano que acompaña la licencia de construcción LC-97-2—0377: 17 M2

SUMATORIA DE LAS DOS ÁREAS: 492.9 M2 (POR EL NÚMERO DE PISOS ENCONTRADOS AL MOMENTO DE LA VISITA 6) 492.2X8 = 2.957.4 M2+ 17M = 2.9744 M2 DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

CONCLUSIÓN: Realizada la vierta, analizada la información recolectada en campo, la sustraída de los sistemas de información geográfico de las entidades del distrito, y la información que reposa en el expediente se tipifica una infracción al régimen de obras y urbanismo, por realizar construcción sin la respectiva licencia de construcción...”

✓ La Alcaldía Local de Kennedy mediante resolución 167 del 18 de junio de 2021 impuso una sanción administrativa al señor Germán Franco Barbosa en calidad de propietario y responsable de la construcción de las torres 9.13 y 14 y la zona de recepción, adelantadas en el predio ubicado en la Carrera 81 J No. 56—86 Sur, al realizarlas sin contar con la correspondiente licencia de construcción.

✓ Contra la referida resolución fue interpuesto el respectivo recurso de reposición sin que obre evidencia de la forma en la que el mismo fue resuelto.

2.3.2. Entremos ahora a resolver el interrogante planteado:

¿La Alcaldía Mayor de Bogotá Alcaldía Local de Kennedy debe responder por los perjuicios ocasionados al demandante como consecuencia de los efectos producidos, durante la vigencia del acto administrativo Resolución 856A de 1 de noviembre de 2016, el cual posteriormente fue revocado por Resolución 518 del 7 de junio de 2017?

La respuesta es negativa por las razones que se expresan a continuación:

Siendo que se probó que la licencia de construcción de obra nueva estaba vencida para el momento en el que se realizó el sellamiento que dio origen a los daños alegados por la demandante, es claro que, de ninguna forma cabe responsabilidad a la demandada, pues lo cierto es que la ausencia de licencia de construcción impide jurídicamente la realización de una obra de construcción como la adelantada por el demandante.

Sea del caso señalar entonces que el abordaje que al caso pretende realizar la actora, en el sentido de indicar que la ausencia de licencia vigente de construcción no era impedimento para realizar la obra, como consecuencia de que los apartamentos recibidos en dación en pago fueron enajenados por el agente liquidador designado por el propio Distrito Capital, carece de todo fundamento legal, pues está claro que el señor Germán Franco Barbosa adquirió en virtud del negocio llevado a cabo, la titularidad de 35 apartamentos cuya existencia era sólo jurídica, por lo que tal y como se indicó en el párrafo de la cláusula novena, lo que en realidad se adquiriría eran los derechos del restante proyecto de urbanización SAMARIA III, interiores 9,13 y 14, por lo que la entrega material hacía alusión a

dichos derechos y a los terrenos donde iban a ser levantadas dichas torres.

Así las cosas, por un lado, desconoce toda lógica jurídica pretender que los diferentes requisitos legales para la construcción de una obra, puedan ser objeto de un negocio jurídico, incluso si una de las partes del mismo es una entidad pública. Por otra parte, tal expectativa desborda a todas luces el alcance del contrato celebrado y elevado a escritura pública, pues no se menciona nada en relación con la existencia o no de licencia de construcción; por el contrario, lo que sí se indica de manera expresa es que el bien sobre el que recaía el negocio eran los **derechos restantes** del proyecto Samaria III incluido el terreno donde podrían ser edificadas las torres 9, 13 y 14.

Es decir que la literalidad misma de dicho acto negocial no indicaba que esos derechos restantes incluyeran la licencia de construcción necesaria para la edificación de las torres; incluso, el contenido integrado al mencionado contrato de dación en pago, esto es, el acuerdo conciliatorio suscrito entre el señor Germán Franco Barbosa y al agente liquidador Víctor Eduardo Medina Jhonson, es mucho más dicente cuando establece que el señor Franco debía tramitar dicha licencia dentro de los tres meses siguientes ante la curaduría, para efectos de la construcción de las áreas de uso común.

Ahora bien, los folios de matrícula objeto de la enajenación surgieron a partir de la escritura pública 3682 del 3 de noviembre de 1998, es decir de un acto posterior a la licencia de construcción otorgada en el año 1997 L.C. 97-2-0377, razón por la cual no es factible concluir como lo hace la demandante, que la pérdida de vigencia de la licencia de construcción traería como consecuencia la extinción de los folios de matrícula y con ello de los bienes sobre los recayó el contrato de dación en pago. Al respecto sea del caso referir que el artículo 55 de la ley 1579 de 2012, es la norma que regula lo atinente a la cancelación del folio de matrícula, así:

“ARTÍCULO 55. CIERRE DE FOLIOS DE MATRÍCULA. Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga “Folio Cerrado””.

En ese sentido se torna evidente que, por un lado, la pérdida de vigencia de una licencia de construcción no es un supuesto de hecho de la cancelación de un folio de matrícula, y por otra parte, la licencia para la construcción de las torres 9, 13 y 14 del proyecto Samaria III, no fue parte del negocio jurídico celebrado entre el demandante y el agente liquidador, pues para empezar, dicha licencia había fenecido hacía más de 13 años y no era mencionada en el acto negocial protocolizado mediante la escritura 2.475 y en esa medida debe concluirse que en cualquier escenario, era obligación del adquirente solicitar una nueva licencia de construcción para llevar a cabo la conclusión del proyecto Samaria III.

Sin perjuicio de lo anterior, volviendo sobre la cuestión inicial, incluso en un escenario en el que el alcance del negocio incluyera la existencia de la licencia de construcción como presupuesto del contrato de dación en pago, sería necesario llegar a igual conclusión, pues bajo tal hipótesis se podría llegar a generar responsabilidad en cabeza del deudor por ausencia de la licencia, con los eventuales efectos que ello pudiera aparejar frente a la validez o existencia del negocio, pero en ningún escenario y bajo ningún supuesto, ello podría tener efectos

en aplicabilidad de normas de contenido general y abstracto como las que obligan a la existencia de una licencia necesaria para la construcción de un edificio.

En síntesis, en ninguna medida la celebración de un contrato, incluso si la contraparte es una entidad pública como el Distrito Capital, tiene la vocación de enervar el cumplimiento de disposiciones en materia de urbanismo, que como es sabido, tienen rango legal (Ley 388 de 1997)

En conclusión, por cuanto se demostró igualmente que la obra sellada no contaba con licencia de construcción en el momento de ejecución de la orden de Policía, corresponde señalar que la medida de sellamiento era completamente procedente al tenor literal del artículo 215 del Decreto – Ley 1355 de 1970, vigente para el momento de los hechos, y en tal medida si algo ha de reprochar a la administración es el haberla revocado mediante la resolución 518 de 2017, al amparo de endebles argumentos que resultan altamente cuestionables, máxime si se tiene en cuenta que nunca se corrigió la actuación, tal y como se anunciaba, sino que en la práctica se archivó el procedimiento, permitiendo que la obra se terminara de ejecutar sin ningún tipo de licencia para posteriormente imponer una sanción cuya ejecutoria no fue debidamente probada, lo cual deja sin lugar a dudas serias dudas frente a los motivos de fondo que dieron lugar a la revocatoria.

Sin embargo, esto último no constituye una falla del servicio, o al menos no una en cuya declaratoria se encuentre interesada la parte demandante, pues, se insiste, la falla no puede ser la orden de sellamiento ni la ausencia de su notificación, de la que se encuentra exenta por tratarse de una orden de policía Administrativa, sino su posterior revocatoria, pero este último hecho no es en ninguna medida, causa de un daño que no tiene un carácter antijurídico, pues fue causado por la propia actuación irregular del accionante y en tal medida se encuentra en deber de soportar cualquier consecuencia adversa.

En cuanto a la ausencia de notificación, cabe recordar que la orden de sellamiento, funciona a la imagen de una medida cautelar, es decir un asunto que se trámite al interior de un proceso sancionatorio como lo es la averiguación preliminar 24703, con el fin de evitar un perjuicio o garantizar la vigencia de la norma, por ende goza de la naturaleza de un acto de trámite y su notificación personal no se encuentra contemplada; de ahí que la resolución 856 A del 1 de noviembre de 2016, proferida dentro de la averiguación preliminar 24703 que ordenó el sellamiento, solo tiene la orden de cúmplase.

Así entonces, no puede atribuirse ninguna responsabilidad a la demandada pues en la medida que no contaba con la licencia para la construcción de las torres 9,13 y 14, es esta y no otra, la verdadera causa de por qué la demandante incurrió en los gastos que aduce, o en las devoluciones que hubo de realizar, ya que si el demandante hubiese tenido la licencia de construcción en regla, nada se opondría jurídicamente a que realizara la obra sin ningún tipo de impedimento por parte de la autoridad de Policía Administrativa, pero, como ello no era así, era deber de la demandante soportar los perjuicios derivados de su propio incumplimiento a la ley, y en tal medida se descarta que el daño sufrido tenga el carácter antijurídico, lo que de acuerdo al artículo 90 de la Constitución Nacional impide declarar la responsabilidad del Estado.

2.4. CONDENA EN COSTAS:

La condena en costas la adopta el juez teniendo en cuenta la conducta de la parte vencida

en el proceso, pues no es una regla de aplicación forzosa y general.

El artículo 188 del CPACA no obliga al juzgador a condenar en costas indefectiblemente sin que medie una valoración de la conducta de la parte vencida en el proceso, dicha norma señala que se debe disponer sobre dicha condena solo en la sentencia que decida el mérito del asunto sometido a debate en el proceso.

Analizado dicho aspecto, este despacho estima que en esta oportunidad **no hay lugar a imponer condena en costas**, debido a que no se aprecia temeridad o abuso de las atribuciones o derechos procesales por las partes. Además, las costas deben aparecer comprobadas, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 365 del C.G.P, según el cual "*Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación*" situación que no se ha presentado en el caso estudiado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y CUATRO (34) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y, por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Declárense no probadas las excepciones propuestas por la demandada por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Niéguese las pretensiones de la demanda

TERCERO: Sin condena en costas

CUARTO: Notifíquese a las partes del contenido de esta decisión en los términos del artículo 203 del CPACA.

COPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


OLGA CECILIA HENAO MARÍN
Juez

JCBA/ NNC

Firmado Por:
Olga Cecilia Henao Marin
Juez
Juzgado Administrativo
034
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f14fb41accd9548e18a481bc28002f662231b50cf45c8c3a05dfd52681ba19e7**

Documento generado en 23/11/2022 10:28:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>