



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 4° ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., 18 de junio de 2021

Expediente: 11001-33-34-004-2017-00039-00
Demandante: LUIS ALBERTO MOYA SÁNCHEZ
Demandada: CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ – ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Medio de control: NULIDAD SIMPLE
Asunto: SENTENCIA

Escuchadas las partes, cumplidas las etapas del proceso y los presupuestos procesales del medio de control, sin que se adviertan causales de nulidad, el Juzgado en primera instancia, de acuerdo con los artículos 179 y 187 de la Ley 1437 de 2011, profiere en derecho la siguiente sentencia.

I. SÍNTESIS DE LAS ACTUACIONES PROCESALES SURTIDAS

1. DEMANDA

1.1. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Solicita la parte demandante lo siguiente:

*“Con base en los hechos expuestos y en los argumentos jurídicos que a continuación se expondrán, solicito comedidamente al Señor Juez que, de conformidad con el artículo 137 numeral 3 de la Ley 1437 de 2011, **DECLARE LA NULIDAD DE LA TOTALIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO LC 16-0303**, expedido por la Curaduría Urbana No 3 de Bogotá, el 25 de abril de 2016.”*¹ (Negrillas de texto original)

1.2. ARGUMENTOS DE LA DEMANDA

La parte demandante afirmó que la licencia de construcción No. LC 16-0303 fue expedida irregularmente, pues la Curadora Urbana demandada omitió verificar la existencia de gravámenes, ya que, pese a que la anotación de la participación en plusvalía fue hecha desde el 6 de abril de 2016 en los folios de matrícula inmobiliaria, el 25 de abril del mismo año fue expedida la licencia sin exigir el pago por dicho concepto.

Adujo que el hecho de no exigirse el pago de la participación en plusvalía genera un grave efecto nocivo en el orden económico y social del distrito, teniendo en cuenta que se dejó de recaudar la suma aproximada de \$5.147.270.005, los cuales deberían ser destinados a redistribuir las rentas del suelo generadas por la actuación urbanística y para financiar los proyectos de vivienda, en especial los de interés prioritario.

2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

2.1. Demandada: Curadora Urbana No. 3 de Bogotá – Ana María Cadena Tobón²

Dentro de la oportunidad legal dispuesta para ello, la apoderada de la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, Ana María Cadena Tobón, se opuso a la

¹ Págs. 5 a 7, archivo “02Demanda”, carpeta “01CuadernoPrincipal”.

² Archivo “20ContestacionDemandaCuradora”, carpeta “01CuadernoPrincipal”.

prosperidad de las pretensiones. Señaló que la plusvalía no estaba inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria para la fecha de radicación del proyecto, ni para la de expedición del acto de viabilidad de la licencia, razón por la cual la demandada no tenía conocimiento de la existencia del gravamen, sin que le estuviera permitido indagar al respecto.

Manifestó que, de acuerdo con el debido proceso establecido para el trámite de licenciamiento urbanístico, el estudio jurídico de los folios de matrícula inmobiliaria se efectúa al momento de la radicación del proyecto en legal y debida forma, por cuanto es allí cuando el peticionario de la licencia los aporta o el Curador efectúa su consulta virtual, de tal suerte que entran a hacer parte del expediente los documentos que contienen la información existente para la fecha de radicación del proyecto.

Indicó que el proyecto de referencia No. 15-3-2661, que desembocó en la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 16-3-0303 de 25 de abril de 2016, fue radicado el 23 de diciembre de 2015 para los predios identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias: 50N 735973, 50N 905193 y 50N 94514; fecha para la cual en ninguno de los folios respectivos se había registrado el efecto de plusvalía.

Adujo que, para el 31 de marzo de 2016, fecha en que se expidió el acto de trámite que dio viabilidad en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del Decreto 1077 de 2015, tampoco estaba liquidado e inscrito el efecto de plusvalía, pues tal actividad se efectuó el 6 de abril de 2016.

Sostuvo que, en todo caso, la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria el 5 de abril de 2016 no producía efecto alguno para el presente caso, pues fue liquidado por la Resolución 1696 de 24 de julio de 2015, la cual tenía como fundamento el Decreto 562 de 2014, el cual fue derogado por el Decreto 079 de 2016.

Añadió que en ese sentido el titular de la licencia canceló el gravamen correcto de plusvalía, una vez fue liquidada e inscrita la reliquidación realizada a través de la Resolución 1154 de 30 de junio de 2016.

Propuso la excepción que denominó "legalidad de la licencia de construcción No. LC 16-3-0303 de 25 de abril de 2016".

2.2. Vinculada: Sociedad Fiduciaria Bogotá³

Dentro de la oportunidad legal dispuesta para ello, el apoderado de la Sociedad Fiduciaria Bogotá se opuso a la prosperidad de las pretensiones. Para el efecto, manifestó que para la fecha de la solicitud de la licencia cuestionada y para el momento en que se expidió el acto administrativo de viabilidad, no era exigible el pago de la participación en plusvalía, como quiera que la misma no había sido liquidada y registrada en los folios de matrícula inmobiliaria.

Adujo que el actor se equivocó en considerar que la plusvalía que debía ser pagada era la de la Resolución 1696 de 24 de diciembre de 2015, pues se debía cancelar la recalculada en la Resolución 1154 de 2016, la cual en efecto fue sufragada, por lo que no existió afectación del orden económico y social del distrito capital.

³ Archivo "22ContestacionDemandaFiduciaria", carpeta "01CuadernoPrincipal".

Agregó que el acto demandado está plenamente ajustado a las normas urbanísticas a las que debe sujetarse, pues así fue corroborado por el Juzgado 60 Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá, en sentencia de primera instancia, proferida dentro de la acción popular No. 2017-00037, promovida con ocasión de la licencia aquí demandada.

3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

3.1. Parte demandante⁴

Reiteró los argumentos expuestos en la demanda.

Agregó que el acto enjuiciado fue expedido en forma irregular en atención a que no se le dio aplicación a la Resolución No. 1696 de 24 de julio de 2015 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, vigente para el momento de la expedición de la licencia y, en su lugar, se pagó la plusvalía calculada en la Resolución 1154 de 30 de junio de 2016, la cual entró en vigor con posterioridad, con lo cual el titular se acogió a un valor más favorable.

Añadió que la licencia adolece de falsa motivación, como quiera que la anotación en los folios de matrícula inmobiliaria sí se había realizado semanas antes a la expedición de la licencia de construcción.

3.2. Curadora Urbana No. 3 de Bogotá – Ana María Cadena Tobón⁵

Reiteró los argumentos expuestos en la contestación de la demanda.

3.3. Fiduciaria Bogotá⁶

Reiteró los argumentos expuestos en la contestación de la demanda.

3.3. Ministerio Público

No emitió concepto en esta oportunidad.

II. CONSIDERACIONES

Agotados los trámites inherentes al medio de control de nulidad simple, sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, procede el Juzgado a emitir el fallo que en derecho corresponde.

1. HECHOS PROBADOS

Con las pruebas incorporadas al plenario se lograron demostrar las siguientes premisas fácticas:

1.1. El 23 de diciembre de 2015 la Fiduciaria Bogotá radicó solicitud de licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para los

⁴ Archivo "41AlegatosDemandante", carpeta "01CuadernoPrincipal".

⁵ Archivo "42AlegatosCuradora", carpeta "01CuadernoPrincipal".

⁶ Archivo "43AlegatosFiduciaria", carpeta "01CuadernoPrincipal".

predios con matrícula inmobiliaria 50N 94514, 50N 735973 y 50N 905193, a la cual le correspondió el radicado 15-3-2661.⁷

1.2. La radicadora de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá dejó constancia que la solicitud había sido radicada en legal y debida forma.⁸

1.3. A través de oficio con recibido de 31 de marzo de 2016, la arquitecta Ana María Cadena Tobón le informó a la solicitante que era procedente la expedición de la licencia, por lo que le solicitó el pago de las expensas y copia del formulario único de impuesto de delineación urbana debidamente cancelado.⁹

1.4. El 6 de abril de 2016 se realizó la inscripción del gravamen del efecto plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-94514¹⁰, 50N-735973¹¹ y 50N-905193¹².

1.5. El 25 de abril de 2016 la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, Arq. Ana María Cadena Tobón, expidió la licencia de construcción No. LC 16-3-0303, en las modalidades de obra nueva y demolición total, para los predios ubicados en la Calle 103 #15-60 (actual), Carrera 16 #103-24 (actual) y carrera 16 # 103-50 (actual).¹³

1.6. Según el recibo de caja No. 548624 de 5 de octubre de 2016 expedido por la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá, la Promotora Equilátero S.A.S. pagó la suma de \$2.170.185.000 por concepto de participaciones en plusvalía de los predios con folios de matrícula inmobiliaria 050N00735973, 050N00905193 y 050N00094514, prevista en la Resolución 1154 de 2016.¹⁴

2. PROBLEMAS JURÍDICOS POR RESOLVER

De conformidad a lo establecido en la audiencia inicial de 16 de enero de 2020¹⁵, en el presente caso deben resolverse los siguientes problemas jurídicos:

¿Si la licencia de construcción No. LC16-3-0303 del 25 de abril de 2016 expedida por la entonces curadora urbana Nro. 3 Ana María Cadena Tobón adolece de la causal de nulidad de expedición irregular, al haberse expedido la licencia pese a que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de manera previa a su aprobación no pagó la participación en plusvalía?

¿Si la licencia de construcción No. LC16-3-0303 del 25 de abril de 2016 está viciada por falta de aplicación de los artículos 9 del Decreto 4065 de 2008, 181 del Decreto 090 de 2012 y 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077 de 2015 en lo que hace referencia a la obligación de pagar la participación en plusvalía para no afectar el orden económico y social del Distrito Capital?

⁷ Pág. 1, archivo "15-3-2661 carp1", subcarpeta "05CDFolio15", carpeta "02MedidaCautelar".

⁸ Págs. 74 a 75, archivo "15-3-2661 carp1", subcarpeta "05CDFolio15", carpeta "02MedidaCautelar".

⁹ Pág. 214, archivo "15-3-2661 carp1", subcarpeta "05CDFolio15", carpeta "02MedidaCautelar".

¹⁰ Pág. 11, archivo "05AnexosDemanda", carpeta "01CuadernoPrincipal".

¹¹ Pág. 15, archivo "05AnexosDemanda", carpeta "01CuadernoPrincipal".

¹² Pág. 15, archivo "05AnexosDemanda", carpeta "01CuadernoPrincipal".

¹³ Págs. 21 a 22, archivo "05AnexosDemanda", carpeta "01CuadernoPrincipal".

¹⁴ Pág. 42, archivo "23AnexoContestacionDemandaFiduciaria", carpeta "01CuadernoPrincipal".

¹⁵ Pág. 4, archivo "38ActaContinuacionAudiencialInicial", carpeta "01CuadernoPrincipal".

3. DE LA CAUSAL DE NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS POR EXPEDICIÓN IRREGULAR

La expedición irregular como causal de nulidad se configura cuando se desconocen las normas que regulan los requisitos o procedimientos para la expedición del acto administrativo, lo que incluye tanto las etapas previas como los requisitos necesarios para la formación de la decisión administrativa.

Sobre este particular, la jurisprudencia del Consejo de Estado¹⁶ ha señalado lo siguiente:

“La existencia de un procedimiento previo, enderezado a la expedición de un acto administrativo, se ha entendido tradicionalmente como propia y necesaria para las decisiones que se dirigen a crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas de carácter particular y concreto, es decir, con efectos que recaen sobre intereses o derechos individuales, personales, particulares, de manera directa; y es por ello que aún en el ámbito de la actuación administrativa, resulta aplicable el principio constitucional del debido proceso (art. 29), que implica para las autoridades el deber de obrar en virtud de competencias legalmente otorgadas, conforme a leyes preexistentes, y con la plenitud de las formas propias de cada procedimiento, con miras a garantizar a los destinatarios de sus decisiones el derecho de audiencia y de defensa, mediante la posibilidad de participar en las actuaciones previas a la expedición de la respectiva decisión, permitiéndoles aportar y controvertir pruebas y hacer las manifestaciones que consideren necesarias para la correcta formación del juicio de la Administración antes de decidir.

(...)

Consecuentemente, cuando la ley establece requisitos de apariencia o formación de los actos administrativos, sean éstos de carácter general o de carácter particular y concreto, los mismos se deben cumplir obligatoriamente, cuando quiera que la Administración pretenda tomar una decisión que corresponda a aquellas que se hallan sometidas a tales requisitos, de tal manera que su desconocimiento, conducirá a que se configure, precisamente, la causal de nulidad en estudio, es decir, expedición irregular del acto administrativo o vicios de forma” (Negritillas fuera de texto original).

Así pues, para que se configure la nulidad por expedición irregular del acto administrativo debe existir una norma o disposición superior que establezca unos requisitos formales, cuyo incumplimiento se aduce como causal de anulación.

4. DE LA CAUSAL DE NULIDAD DE INFRACCIÓN DE LAS NORMAS EN QUE DEBÍA FUNDARSE EL ACTO ADMINISTRATIVO

El Consejo de Estado determina la infracción de las normas en que debe fundarse el acto administrativo como una causal de nulidad bajo tres supuestos: i) falta de aplicación, ii) aplicación indebida o, iii) interpretación errónea.

¹⁶ Sentencia del 13 de mayo de 2009. Radicado: 11001-03-26-000-2004-00020-00(27832). M. P.: Ramiro Saavedra Becerra. Citada en sentencia de 8 de noviembre de 2019, Radicación número: 11001-03-24-000-2018-00284-00, M.P. Roberto Augusto Serrato Valdés.

En lo que tiene que ver con la falta de aplicación, la referida Corporación ha señalado:

*“Según la doctrina judicial del Consejo de Estado, **ocurre la primera forma de violación, esto es, la falta de aplicación de una norma, ya porque el juzgador ignora su existencia, o porque a pesar de que conoce la norma, tanto que la analiza o sopesa, sin embargo, no la aplica a la solución del caso.** También sucede esa forma de violación cuando el juez acepta **una existencia ineficaz de la norma en el mundo jurídico**, pues no tiene validez en el tiempo o en el espacio.*

*En los dos últimos supuestos, el juzgador puede examinar la norma pero **Cree, equivocadamente, que no es la aplicable al asunto que resuelve,** evento en el cual se está ante un típico caso de violación por falta de aplicación, no de interpretación errónea, en razón de que la norma por no haber sido aplicada no trascendió al caso. (...)”¹⁷ (Negrilla y subraya fuera de texto).*

De lo anterior se colige que, la falta de aplicación de las normas se da en aquellos eventos en los cuales la autoridad administrativa desconoce la norma o sabiéndola no la aplica a determinado asunto, por considerar que es ineficaz o que no debe emplearse en el caso particular.

5. DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS¹⁸

El artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015¹⁹, modificado por el artículo 2 del Decreto 2218 de 2015²⁰, señala que la licencia urbanística es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente.

El artículo 2.2.6.1.1.2 ibidem determina la existencia de cinco clases de licencias, dependiendo del objetivo de la obra y la finalidad del procedimiento, a saber: (i) urbanización; (ii) parcelación; (iii) subdivisión; (iv) construcción; y, (v) intervención y ocupación del espacio público. La autoridad competente para expedir las primeras cuatro, cuando en el municipio o distrito se cuente con la figura, es el curador urbano.

La licencia de construcción fue definida por el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015, como la

¹⁷ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso - Administrativo, Sección Cuarta, Consejero Ponente: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas, Bogotá, D.C., 15 de marzo de 2012, radicado Nro.: 25000-23-27-000-2004-92271-02(16660) citada a su vez por la Sección Primera de esa misma Corporación el 4 de agosto de 2016, Medio de Control: Nulidad Simple, Consejero Ponente: Guillermo Vargas Ayala, radicado Nro.: 11001-0324- 000-2003-00501-01.

¹⁸ El Despacho deja constancia que no incluirá las modificaciones incluidas por el Decreto 1203 de 2017, como quiera que no estaban vigentes para el momento en que se adelantó la actuación administrativa que dio origen a la licencia demandada.

¹⁹ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

²⁰ Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas.

autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia.

Entre las modalidades de la licencia de construcción se encuentran la obra nueva y la demolición. De conformidad con la norma en mención, la obra nueva es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. Por su parte, la demolición es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

Ahora bien, en cuanto al trámite aplicable a la expedición de las licencias de construcción, especialmente respecto a la oportunidad para que el Curador Urbano realice la verificación de documentos que hacen parte de la solicitud de licenciamiento, el artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 1547 de 2015, prevé que ésta se hace al momento de la radicación, así:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

PARÁGRAFO 1°. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente Capítulo, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.

Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya. (...).” (Negrillas del Despacho)

De conformidad con el numeral 1° del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, uno de los documentos exigidos como requisito que debe acompañar la solicitud de licencia es la copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, con fecha de expedición no superior a un mes anterior a la radicación. Ahora, el parágrafo 3 de la misma norma señala:

“Parágrafo 3. En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la

solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos."

Nótese que la verificación electrónica de la información del certificado de libertad y tradición de los inmuebles, si resulta procedente, debe hacerse únicamente al momento de la radicación de la solicitud, sin que se prevea una obligación de revisión constante o en etapa posterior de la actuación administrativa de licenciamiento.

Ahora bien, una vez establecido que se aportó la documentación mínima requerida, el Curador Urbano debe revisar el proyecto desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico y, si es del caso, levantar un acta de observaciones y correcciones en la que puede solicitar además los documentos adicionales que requiera para resolver la solicitud (arts. 2.2.6.1.2.2.3 y 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015).

El párrafo 1° del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, establece que cuando se encuentre viable la expedición de la licencia, se debe proferir un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2, esto es, la cancelación de (i) los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones que el curador considere que haya generado el trámite; y, (ii) de las expensas. Una vez acreditados dichos pagos, se procederá a expedir la licencia.

De lo anterior se puede colegir que (i) el certificado de libertad y tradición de los inmuebles debe aportarse y/o verificarse al momento de la solicitud; y, (ii) la determinación de los impuestos que deben sufragarse se hace de acuerdo con la situación jurídica que presenten los inmuebles al tiempo de la radicación de la solicitud.

6. DEL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

La plusvalía es un tributo establecido en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, en desarrollo de lo previsto en el artículo 82 de la Constitución Política, en virtud del cual las entidades públicas participan de los beneficios que generan las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

Los hechos generadores establecidos por el Legislador son: (i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano; (ii) el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de los usos del suelo; y, (iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Los sujetos pasivos son los propietarios y/o poseedores de los bienes inmuebles beneficiados con la modificación del uso del suelo, ligados a la actividad de organización urbanística. En los que respecta a la exigibilidad y cobro del pago del tributo el artículo 83 ibidem señala lo siguiente:

“ARTICULO 83. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION. <Artículo modificado por el artículo 181 del Decreto 19 de 2012.> **La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía**, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

(...)

PARÁGRAFO 1. En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

PARÁGRAFO 2. Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, **en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.**

PARÁGRAFO 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. **En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley.** Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

(...)” (Negritas del Despacho)

La norma en cita prevé que es obligatorio el pago del tributo al momento de la solicitud de la licencia urbanística, cuando el efecto plusvalía se encuentre liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Ahora bien, la acreditación del pago de este tributo se previó como obligatorio en los casos de tramitación de licencias urbanísticas de conformidad con los artículos 2.2.5.1.2²¹ y 2.2.5.1.7 del Decreto 1077 de 2015, para proceder a su expedición, así:

“ARTÍCULO 2.2.5.1.2 Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el presente decreto, para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, **las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.**

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor

²¹ El cual compiló el artículo 9 del Decreto 4065 de 2008, por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

*aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.
(...)*

ARTÍCULO 2.2.5.1.7 Pago de participación de plusvalía. Para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de inmuebles beneficiados por el efecto de plusvalía, las autoridades competentes solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado demuestre el pago de la participación en la plusvalía correspondiente al área autorizada.
(Negrilla fuera de texto original)

En consonancia con lo anterior, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, prevé que los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones a los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones. En cuanto a la participación en plusvalía el parágrafo 3 ejusdem señala:

“PARÁGRAFO 3. El pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En trámites de licencia urbanísticas, el pago del tributo solo es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía. En consecuencia, cuando se trate de licencias de construcción en las modalidades de modificación, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición no es exigible el tributo, toda vez que se conserva el uso y edificabilidad del inmueble en las condiciones con que fue aprobado.” *(Negrillas fuera de texto original)*

Conforme a lo anterior, es claro que para que las autoridades urbanísticas procedan a la expedición de la licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación y/o adecuación sí constituye un requisito acreditar el pago de la plusvalía que al tiempo de la solicitud haya sido liquidada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria. Si dicho gravamen no se paga por falta de su liquidación e inscripción el alcalde municipal o distrital deberá proceder a ello en los términos del artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

7. CASO CONCRETO

7.1. ¿Si la licencia de construcción No. LC16-3-0303 del 25 de abril de 2016 expedida por la entonces curadora urbana Nro. 3 Ana María Cadena Tobón adolece de la causal de nulidad de expedición irregular, al haberse expedido la licencia pese a que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de manera previa a su aprobación no pagó la participación en plusvalía?

Tal como quedó determinado en el marco normativo, el pago de la participación en plusvalía es exigible para la expedición de las licencias urbanísticas, siempre y cuando dicho gravamen esté debidamente liquidado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria. Igualmente, de conformidad con las normas urbanísticas aplicables al presente caso, resulta claro que el análisis de las obligaciones tributarias a cargo del interesado se hace de acuerdo con la

situación jurídica que presenten los inmuebles al tiempo de la radicación de la solicitud.

Así, revisado el expediente administrativo aportado por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá - Ana María Cadena Tobón, se advierte que el 23 de diciembre de 2015 la Fiduciaria Bogotá radicó solicitud de licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para los predios con matrícula inmobiliaria 50N 94514, 50N 735973 y 50N 905193, a la cual le correspondió el radicado 15-3-2661.²²

Teniendo en cuenta que dicha solicitud de licenciamiento de construcción incluía la modalidad de obra nueva, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá – Ana María Cadena Tobó, debía verificar los folios de matrícula inmobiliaria de los predios objeto de la solicitud para determinar si tenían inscrito el gravamen de participación en plusvalía y, en caso afirmativo, requerir en el acto de viabilidad de la licencia a la Fiduciaria Bogotá para que procediera a su pago.

De conformidad con los certificados de tradición y libertad de los predios con matrículas 50N 94514, 50N 735973 y 50N 905193 aportados al expediente por la parte demandante²³, se encuentra que el registro de la liquidación de la plusvalía por parte de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital de Bogotá ocurrió hasta el 6 de abril de 2016.

En ese orden, pese que a los certificados de tradición anexos a la solicitud de licenciamiento se encuentran ilegibles²⁴, es posible concluir que los mismos no incluían el registro de la afectación de la plusvalía, dado que su expedición era anterior al 23 de diciembre de 2015. Cabe agregar en este punto que, este estrado judicial no encuentra que, con posterioridad a la radicación de la solicitud, la cual se entendió realizada en legal y debida forma²⁵, se hayan aportado al expediente administrativo otros certificados actualizados o expedidos después del 6 de abril de 2016.

Conforme a lo anterior, resulta apenas lógico que para cuando la demandada expidió el acto de trámite dando viabilidad a la procedencia de la expedición de la licencia, de que trata el parágrafo 1º del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, en el cual debía solicitar el pago de los impuestos, gravámenes, participaciones y expensas, entre ellas la participación de la plusvalía, no encontró que ésta debiera sufragarse y, por tanto, solo pidió el pago del impuesto de delineación urbana, así:

“Nos permitimos informarle que el análisis de la documentación aportada al momento de la solicitud de licencia determina que es procedente su expedición de acuerdo a las normas vigentes:

Ante esta Curadora debe saldar el resultante de la liquidación final de las expensas generadas por el estudio, trámite y expedición de la licencia respectiva de acuerdo con lo establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015 según liquidación anexa. Adicionalmente, según lo prevé el artículo 2.2.5.5.6.2 del Decreto antes citado para efectos de expedir la licencia se deberá aportar la copia del Formulario Único del

²² Pág. 1, archivo “15-3-2661 carp1”, subcarpeta “05CDFolio15”, carpeta “02MedidaCautelar”.

²³ Págs. 7 a 20, archivo “05AnexosDemanda”, carpeta “01CuadernoPrincipal”.

²⁴ Págs. 3 a 13, archivo “15-3-2661 carp1”, subcarpeta “05CDFolio15”, carpeta “02MedidaCautelar”.

²⁵ Págs. 74 a 75, archivo “15-3-2661 carp1”, subcarpeta “05CDFolio15”, carpeta “02MedidaCautelar”.

Impuesto de Delineación Urbana debidamente cancelado de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 352 de 23 de diciembre de 2006 (...)"²⁶

Con todo, nótese que dicho acto de viabilidad fue comunicado el 31 de marzo de 2016, momento para el cual tampoco estaba registrada la afectación de la plusvalía, razón por la cual no era posible que se hubiese advertido el deber de cumplir con la obligación fiscal, toda vez que la misma aún no se consolidaba en cabeza del solicitante.

Así mismo, pese a que la licencia de construcción No. LC16-3-0303 fue expedida el 25 de abril de 2016, cuando ya estaba inscrita la participación en plusvalía, la entidad demandada no tenía manera de conocer dicha situación, como quiera que no obraba constancia de ésta en el expediente administrativo y, ocurrió con posterioridad a la etapa de verificación de la solicitud, esto es, cuando ya se había emitido un concepto favorable de viabilidad y de determinación de los tributos a cancelar.

En gracia de discusión, cabe aclarar que de conformidad con lo decantado por el Consejo de Estado²⁷ los vicios de forma o procedimentales en la expedición del acto administrativo deben ser de tal magnitud, que tengan la virtualidad de afectar la legalidad de la decisión, en tanto que su irregularidad compromete principios, normas o derechos que el ordenamiento busca salvaguardar a través de estas exigencias formales. Así, se ha distinguido dos clases de aspectos formales que inciden en la formación de un acto administrativo: i) los sustanciales y ii) los accesorios.

Los primeros, como su nombre lo indica, buscan garantizar el derecho sustancial y los segundos, se prevén como una ritualidad que se exige para el pronunciamiento de la administración. Sólo las formalidades sustanciales pueden llegar a incidir en la existencia y validez del acto administrativo, en tanto que tienen la potencialidad de afectar el debido proceso que pueden menoscabar un derecho o una norma que finalmente impacte en la decisión adoptada.

En consecuencia, según el Órgano de Cierre de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa corresponde al juez en cada caso, valorar si el requisito formal que se omite "*constituye una garantía para el administrado, o si, en caso de no haberse presentado la omisión, hubiera cambiado el sentido de la decisión*".

Así las cosas, a juicio del Despacho la exigencia del pago de la participación en plusvalía es un requisito meramente formal, por lo que, en caso de omitirse durante el trámite de licenciamiento, tal circunstancia no tiene la capacidad de viciar la actuación administrativa, ni afectar la validez de la licencia de construcción.

En efecto, el parágrafo 3 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997²⁸ prevé la posibilidad que dicho gravamen no sea cancelado por cualquier causa o

²⁶ Pág. 214, archivo "15-3-2661 carp1", subcarpeta "05CDFolio15", carpeta "02MedidaCautelar".

²⁷ Sentencia de 15 de mayo de 2018. Radicación número: 08001-23-31-000-2007-00955-01. C.P. Dr. Carlos Enrique Moreno Rubio.

²⁸ PARÁGRAFO 3. ***Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra***

porque no se haya liquidado e inscrito. Cuando la primera situación se presenta, la norma en cita establece como solución que se efectúe el cobro cuando ocurra cualquier otro de los eventos en que se hace exigible²⁹ y, cuando se configura la segunda, ordena que la autoridad local competente proceda a liquidarla y registrarla.

Lo anterior indica que aun cuando se exige el pago de dicha obligación fiscal para la expedición del acto de autorización de la licencia urbanística, puede suceder que por algún motivo el mismo no haya sido cancelado. En este caso lo que procede entonces es que el tributo se haga exigible por parte del sujeto activo del impuesto.

En ese orden de ideas, la eventual omisión en exigir el pago previo de la participación en plusvalía no tiene la potencialidad de afectar el debido proceso o menoscabar un derecho, como quiera que los titulares del tributo cuentan con los mecanismos legales para lograr su cobro de manera posterior a la expedición de la licencia, como en efecto ocurrió, lo cual además permitiría entender como subsanado el presunto defecto formal.

Según el recibo de caja No. 548624 de 5 de octubre de 2016 expedido por la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá, la Promotora Equilátero S.A.S. pagó la suma de \$2.170.185.000 por concepto de participaciones en plusvalía de los predios con folios de matrícula inmobiliaria 050N00735973, 050N00905193 y 050N00094514.³⁰

De otra parte, la cancelación o no del impuesto en nada tiene que ver con la viabilidad del proyecto, la cual se determina por los aspectos jurídicos, técnicos, estructurales y arquitectónicos y su avenencia a las normas urbanísticas aplicables.

En suma, la parte accionante no demostró la existencia del vicio de expedición irregular del acto administrativo enjuiciado.

7.2. ¿Si la licencia de construcción No. LC16-3-0303 del 25 de abril de 2016 está viciada por falta de aplicación de los artículos 9 del Decreto 4065 de 2008, 181 del Decreto 090 de 2012 y 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077 de 2015, en lo que hace referencia a la obligación de pagar la participación en plusvalía, para no afectar el orden económico y social del Distrito Capital?

Como se indicó en acápites anteriores, la falta de aplicación de las normas en que debe fundarse un acto administrativo se da en aquellos eventos en los cuales la autoridad administrativa desconoce la norma o sabiéndola no la aplica a determinado asunto, por considerar que es ineficaz o que no debe emplearse en el caso particular.

cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

²⁹ "2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley."

³⁰ Pág. 42, archivo "23AnexoContestacionDemandaFiduciaria", carpeta "01CuadernoPrincipal".

Previo a determinar dichas circunstancias, debe aclararse que, si bien el accionante hace referencia al artículo 181 del Decreto nacional 090 de 2012, como norma inobservada, la misma no existe en el ordenamiento jurídico, de tal suerte que el Juzgado entiende que se trata del artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012³¹, a través del cual se modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Así entonces, tanto la norma en mención como los artículos 9 del Decreto 4065 de 2008³² y 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077 de 2015³³, estipulan la necesidad de acreditar el pago del efecto de plusvalía de manera previa a la expedición de las licencias de construcción, de tal suerte que debieron ser tenidas en cuenta por la arquitecta Ana María Cadena Tobón a la hora de proferir el acto demandado.

Revisado el contenido de la licencia se advierte que en el acápite 6 de “precisiones”, la demandada plasmó lo siguiente:

“EL PREDIO SE ENCUENTRA EN SECTOR GENERADOR DE PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD SIN

³¹ “ARTÍCULO 181. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

ARTICULO 83. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION. **La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:**

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

(...)

PARÁGRAFO 1. En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

PARÁGRAFO 2. **Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.**

(...)”

³² “ARTÍCULO 2.2.5.1.2 Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el presente decreto, **para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.**

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.

(...)”

³³ **ARTÍCULO 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias. Modificado por el Decreto 2218 de 2015** El pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

(...)

PARÁGRAFO 3. El pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia teniendo en cuenta lo siguiente:

EMBARGO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 181 DEL DECRETO 019 DE 2012 NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACION EN ESTE EFECTO POR NO ESTAR INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA".³⁴

En ese orden, se advierte que la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá – Ana María Cadena Tobón tenía conocimiento del artículo 181 del Decreto 019 de 2012, tanto así que lo analizó y lo aplicó directamente. Ahora, si bien la accionada en el acto cuestionado no hizo alusión expresa a los artículos 9 del Decreto 4065 de 2008 y 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077 de 2015, lo cierto es que sí los tuvo en cuenta de manera tácita, como quiera tales normas coinciden con el artículo 181 del Decreto 019 de 2012 en la exigibilidad del pago de la plusvalía, en tanto se encuentre liquidada e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

Conforme a lo anterior, la parte accionante tampoco probó la configuración de la causal de nulidad de infracción de las normas en que debía fundarse el acto administrativo por falta de aplicación.

Ahora, en cuanto a la afectación del orden económico y social del Distrito Capital de Bogotá alegado por el accionante, presuntamente causado con la expedición de la licencia de construcción No. LC16-3-0303 del 25 de abril de 2016 sin el pago previo de la participación en plusvalía, este estrado judicial no encuentra sustento probatorio alguno que sustente tal afirmación.

En primer lugar, se reitera, en el presente caso no era exigible el pago de la participación en plusvalía para expedir el acto administrativo de autorización de la licencia.

En segundo lugar, teniendo en cuenta que la causa del no pago tributario tuvo como fuente que por parte de la autoridad distrital no se realizó la liquidación e inscripción de rigor, el cobro debía realizarse conforme al procedimiento del artículo 81 de la Ley 388 de 1997³⁵, así como por los procedimientos establecidos en el Estatuto Tributario de Bogotá³⁶. De esta manera, el Distrito Capital en calidad de sujeto activo de la obligación tributaria podía exigir el pago de la participación en plusvalía de conformidad con las normas especiales que regulan la materia, teniendo en cuenta que una vez se presenta el hecho generador está facultado para cobrarla.

³⁴ Pág. 21, archivo "05AnexosDemanda", carpeta "01CuadernoPrincipal".

³⁵ "ARTICULO 81. LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente."

³⁶ Decreto 352 de 2002 y Decreto 807 de 1993.

Conforme a lo anterior, el momento del estudio para la expedición de la licencia no es la única oportunidad prevista por el ordenamiento jurídico para recaudar el impuesto de la participación en plusvalía, resultando además que su cobro posterior es una actuación ajena a la curadora demandada.

En tercer lugar, el tributo finalmente fue pagado, situación con la cual se desvirtúa la presunta afectación del erario público, pues en todo caso la obligación fiscal sí fue cubierta respecto de los 3 inmuebles.

El Despacho no pasa por alto que las partes plantearon la discusión en cuanto al monto que debió sufragar el titular de la licencia cuestionada por concepto de participación en plusvalía. El demandante señala que se debió pagar la liquidada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en la Resolución No. 1696 de 24 de julio de 2015³⁷, y no la recalculada en la Resolución 1154 de 30 de junio de 2016³⁸. La demandada y la vinculada sostienen lo contrario.

Sobre el particular debe señalarse que, al expedirse la licencia de construcción No. LC16-3-0303 del 25 de abril de 2016 no se ordenó pago alguno por concepto de participación en plusvalía, precisamente porque en ese momento no era exigible, tal como se explicó en líneas precedentes.

En esa medida, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá – Ana María Cadena Tobón tampoco determinó si debía aplicarse una u otra resolución con base en las cuales se liquidó el efecto de plusvalía para los predios objeto de la solicitud de licencia; a lo cual no estaba obligada por la misma razón de la inexigibilidad del gravamen al momento de la expedición del acto enjuiciado.

Así las cosas, debe enfatizarse en que la escogencia del monto a pagar por parte del sujeto pasivo, como la aceptación de éste por el Distrito, fueron actuaciones que se desarrollaron con posterioridad a la expedición del acto administrativo que aquí se estudia y que no se derivaron del mismo, por lo que son aspectos que se encuentran fuera de la órbita del presente proceso y, en consecuencia, no le corresponde a este Despacho emitir un concepto de legalidad sobre tales situaciones.

Finalmente, debe señalarse que, aunque el vicio de falsa motivación solo fue propuesto por el demandante hasta en los alegatos de conclusión, éste tampoco se configura en el presente caso. Al respecto, el demandante reprocha la afirmación contenida en la licencia expedida el 25 de abril de 2016, según la cual el efecto de plusvalía no era exigible por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, pese a que esta inscripción ocurrió el 6 de abril de 2016.

No obstante, debe recordarse que dicha afirmación se derivó del estudio realizado a los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto del proyecto, el cual fue realizado al momento de radicación de la solicitud de

³⁷ Por medio de la cual se liquidó el efecto plusvalía por capacidad predial causado en las zonas o subzonas que hacen parte del tratamiento de renovación urbana, conforme al Decreto 562 de 2014 y correspondientes a la zona geoeconómicas No. 31 y determinó el monto de la participación en plusvalía. Págs. 1 a 6, archivo "05AnexosDemanda", carpeta "01CuadernoPrincipal".

³⁸ Por medio de la cual se recalculó el efecto plusvalía contenido en las Resoluciones Nos. 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 de 2015, excluyó algunos predios de dichos actos administrativos, determinó el efecto plusvalía para nuevas zonas o subzonas sujetas al tratamiento de renovación urbana. Archivo "RESOLUCION 1154 DE 2016 Y ANEXOS", subcarpeta "21AnexoContestaDemandaCdFolio90", carpeta "01CuadernoPrincipal".

licenciamiento, momento en el que se reitera, aun no estaba registrada la inscripción de la participación en plusvalía.

Conforme a lo expuesto, fuerza negar las pretensiones de la demanda.

8. CONDENA EN COSTAS

En atención a lo reglado en el artículo 188 del C.P.A.C.A.³⁹, no se emitirá condena en costas, toda vez que mediante el medio de control de nulidad simple se ventila un interés público.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Administrativo de Oralidad del Circuito Judicial de Bogotá, Sección Primera, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

FALLA


PRIMERO: **NEGAR** las pretensiones de la demanda, de acuerdo con la parte motiva del presente fallo.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO: **DEVOLVER** a la parte demandante el remanente que hubiese a su favor, previa liquidación por concepto del depósito de expensas para atender los gastos ordinarios del proceso.

CUARTO: Ejecutoriada la Sentencia, archívese el expediente, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LALO ENRIQUE OLARTE RINCÓN
Juez

LGBA

³⁹ "ARTÍCULO 188. CONDENA EN COSTAS. **Salvo en los procesos en que se ventile un interés público**, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas, cuya liquidación y ejecución se regirán por las normas del Código de Procedimiento Civil."