



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia



Bogotá, D.C. 29 de octubre de 2009.

1200-E2-098682

Señor

JUAN REINALDO SUAREZ MEDINA

Curador Urbano No. 1

Calle 95 No. 23-20

Bogotá

Asunto: Radicación 4120-E1-98682

Respetado señor:

Por medio de la presente, de manera atenta, me permito contestar la consulta de la referencia, no sin antes hacer la siguiente precisión:

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señala la política en materia ambiental, habitacional, de desarrollo territorial, de agua potable y saneamiento básico, usos del suelo y de ordenamiento territorial; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de una aplicación a un caso particular y concreto.

Aclarado lo anterior, en su consulta pregunta:

- 1. Teniendo en cuenta que la normatividad que regula la expedición de licencias no prohíbe en forma alguna la renuncia de los derechos que otorga una Licencia de construcción ¿Es necesario que para ello se obtenga un pronunciamiento a través de un acto administrativo por la autoridad que lo expidió, siendo la renuncia una facultad dispositiva que otorga la Ley tratándose de derechos?*
- 2. ¿En caso que tal que la respuesta anterior sea de carácter positivo el curador urbano podría rechazar la renuncia presentada por un titular de derechos otorgados en una licencia de construcción aún cuando la renuncia de los mismos no se encuentra prohibida?*
- 3. En el evento que el curador siempre tenga que manifestarse ante la renuncia de derechos de construcción (sic) en forma positiva ¿Qué caso tiene su pronunciamiento a través de un acto administrativo, si no requiere un análisis de fondo?*

De conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Decreto 564 de 2006, en concordancia con el literal a) del artículo 5 de Decreto –Ley 151 de 1998 las licencias urbanísticas determinan la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, para su titular, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

Ahora bien, se entiende por renuncia de derechos el “desprendimiento o dejación de carácter voluntario, libre, unilateral, formal y definitivo de una facultad jurídica subjetiva que no constituya a la vez un deber



(...) porque, entonces, a favor de la subsistencia del nexo jurídico aparece otro interés u obstáculo, que no cabe remover con plena eficacia por iniciativa individual¹

De lo anteriormente mencionado se considera que siendo los efectos de la licencia urbanística, en los términos del Decreto 564 de 2006 la concesión de derechos de construcción y desarrollo al titular de la licencia y teniendo en cuenta que no existe disposición legal que lo prohíba, es posible que el particular renuncie a ese derecho.

Por su parte, el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo establece que los actos administrativos que creen o modifiquen una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, podrá revocarse siempre que medie el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular.

De acuerdo con lo anterior, la renuncia presentada por el titular de la licencia urbanística constituye el consentimiento expreso y escrito a que se refiere el Código Contencioso Administrativo y en consecuencia, el curador urbano o la autoridad competente para expedir licencias urbanísticas, procederá a revocar el acto administrativo que concedió los derechos de construcción y desarrollo.

Sobre este último aspecto, es importante citar la jurisprudencia de la Corte Constitucional², en la cual se ha referido a las condiciones para revocar directamente los actos administrativos de carácter particular y concreto, así:

Al respecto en la Sentencia C- 672 de 2001³ la Corporación hizo una completa síntesis que ha sido posteriormente reiterada en varias ocasiones⁴ y cuya transcripción resulta pertinente. Señaló la Corporación:

(...)

'El Código establece en relación con los actos de carácter particular y concreto que hayan creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría la obligación de obtener el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular para poder proceder a dicha revocatoria⁵.

Al respecto, la jurisprudencia de esta Corporación ha sido explícita en la afirmación de la irrevocabilidad de los actos administrativos de carácter particular y concreto sin el consentimiento del particular en los términos señalados en la ley. Ha señalado esta Corte:

¹ Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta. 28° Edición. Tomo VII R-S.

² Sentencia Corte Constitucional T-105 de 2007 (15 Febrero) M.P. Álvaro Tafur Galvis.

³ M.P. Álvaro Tafur Galvis

⁴ En el mismo sentido ver las sentencias C-835/03 M.P. Jaime Araujo Rentería y T- 175/05 M.P. Jaime Araujo Rentería.

⁵ "Artículo 73. *Revocación de actos de carácter particular y concreto.* Cuando un acto administrativo haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular.

"Pero habrá lugar a la revocación de los actos, cuando resulten de la aplicación del silencio administrativo positivo, si se dan las causales previstas en el artículo 69, o si fuere evidente que el acto ocurrió por medios ilegales.

"Además, siempre podrán revocarse parcialmente los actos administrativos en cuanto sea necesario para corregir simples errores aritméticos, o de hecho que no incidan en el sentido de la decisión."



Sabido es, que la mutabilidad o inmutabilidad de los actos administrativos, ha sido aceptada por la doctrina, teniendo en cuenta, el sujeto a quien están dirigidos. Es así, que en los actos administrativos de carácter general, tendientes a producir efectos a todo el conglomerado social, o a una parte de él, son esencialmente revocables por parte de la administración, una vez se realice la valoración de las circunstancias precisas, para que la administración proceda a revocar sus propios actos.

No sucede lo mismo con los actos de contenido particular y concreto, que crean situaciones y producen efectos individualmente considerados, los cuales no pueden ser revocados por la administración, sin el consentimiento expreso del destinatario de esa decisión, según lo dispone el artículo 73 del C.C.A., el cual preceptúa que para que tal revocación proceda, se debe contar con la autorización expresa y escrita de su titular.

Y ello se entiende, en aras de preservar la seguridad jurídica de los asociados, como quiera, que las autoridades no pueden disponer de los derechos adquiridos por los ciudadanos, sin que medie una decisión judicial, o que se cuente con la autorización expresa de la persona de la cual se solicita dicha autorización, en los términos establecidos en la ley". (Subrayado fuera del texto)

En conclusión, se considera que es viable que el titular de la licencia urbanística renuncie de manera expresa y escrita, al derecho conferido en la misma y en consecuencia, corresponderá al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente de expedir dichas licencias, proceder a la revocatoria de la licencia urbanística concedida, con fundamento en lo establecido en el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo y siguiendo el procedimiento del artículo 74 del mismo código y, comunicar dicha actuación a las demás curadurías urbanas y demás autoridades municipales o distritales.

4. *En éste mismo evento la competencia para pronunciarse sobre la renuncia de una licencia de construcción que no expidió el curador al cual le avocan conocimiento correspondería al superior jerárquico funciona (sic), es decir, a la Secretaría Distrital de Planeación?*
5. *Dado el caso de que se considerara necesaria la expedición de un acto administrativo que se pronuncie sobre la renuncia de derechos, ¿si ésta se hace ante el curador que no expidió la licencia y el que expidió dicho acto se encuentra en ejercicio de sus funciones como curador urbano, ¿Cómo se debería proceder ante dicha petición?*

Al respecto, se considera que la renuncia a un derecho otorgado debe presentarse ante la misma autoridad que concedió el derecho..

Teniendo en cuenta lo anterior, cuando la renuncia se presente ante una autoridad diferente a la que expidió el acto administrativo, con base en el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo, se deberá hacer la remisión a la autoridad competente.

6. *¿Es posible que una entidad como la Secretaría de Hacienda exija a una persona renunciar a los derechos de construcción otorgados por las licencia (sic) de construcción?*



Respecto a la devolución del valor cancelado por concepto del impuesto de delimitación urbana, le compete a la respectiva autoridad, solicitar el documento mediante el cual se demuestre la desaparición del hecho generador que dio origen al cobro y pago del mencionado impuesto. Como se dejó visto en la respuesta dada a los tres primeros interrogantes, dicho documento sería el acto administrativo por medio del cual se revoca la correspondiente licencia urbanística.

No obstante lo anterior y observando que la Secretaría de Hacienda Distrital es la competente en la materia, con base en lo establecido en el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo, su pregunta será remitida a dicha cartera para que se pronuncie dentro del ámbito de su competencia.

El presente concepto se expide de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: SLRP
Revisó: CFC