



La inspección municipal sobre las construcciones

Rama del Derecho: Derecho Municipal.	Descriptor: Licencia de construcción.
Palabras Clave: Permiso de Construcción, Poder de Policía de la Municipalidad.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 27/02/2014.

El presente documento contiene jurisprudencia sobre la inspección municipal en las construcciones, se consideran los supuestos de los artículos 87, 88 y 89 de la Ley de Construcciones en los cuales se establecen el control y las funciones de las Municipalidades sobre los permisos y el control de las construcciones. Se explican dos temas importantes, que son el poder de policía de la municipalidad en esta materia y la importancia de los permisos municipales.

Contenido

NORMATIVA.....	2
Ley de Construcciones.....	2
JURISPRUDENCIA	3
1. Poder de policía: Alcance municipal en materia de construcciones.....	3
2. Policía municipal: Competencia en la verificación del cumplimiento de la regulación urbanística.....	5
3. Municipalidad: Alcance del poder de policía en materia de construcciones	9
4. Permiso de construcción: Remodelación efectuada sin licencia municipal	10
5. Permiso de construcción: Normativa aplicable y fundamento de su necesario otorgamiento por la municipalidad.....	13
6. Permiso de construcción: Competencia de las Municipalidades el otorgamiento de permisos de construcción en propiedad privada	15
7. Municipalidad: Análisis sobre el fundamento de los permisos de construcción	18
8. Cancelación de obra por no contar con permiso municipal y la inmovilización del inmueble ..	21

NORMATIVA

Ley de Construccionesⁱ

INSPECCION

Artículo 87.- La municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se les dé. Además, tendrá la misión de vigilar la observancia de los preceptos de esta Ley.

Al desarrollador, la entidad o empresa promotora de obras públicas o privadas que construyan nuevas urbanizaciones, centros comerciales, multifamiliares, construcciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, industria y comercio, en general, así como cualquier otra edificación, les corresponderá instalar los hidrantes, conforme al ordenamiento jurídico respectivo. Esta disposición solo se aplica en los casos de edificaciones cuya área de construcción supere los 2000 metros cuadrados, siempre y cuando no existan hidrantes cercanos, según los parámetros dispuestos en la normativa vigente.

Las municipalidades deberán verificar, en los proyectos o las edificaciones señalados en el párrafo anterior, que los hidrantes se encuentren debidamente instalados y conectados a sus fuentes. El cumplimiento de este requisito será obligatorio para los permisos de funcionamiento, operación o aceptación de obras.

(Así reformado por el artículo 7° de la Ley N° 8641 del 11 de junio del 2008)

SANCIONES

Artículo 88.- Facultades. La Municipalidad puede imponer sanciones por las infracciones a las reglas de este Ordenamiento. Las sanciones serán las que se han especificado en el cuerpo de esta Ley y su Reglamento (multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra, etc.) y los que señala este Capítulo.

Artículo 89.- Infracciones. Se considerarán infracciones además de las señaladas en los Capítulos de este Ordenamiento, las siguientes:

- a) Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta ley y su reglamento exigen la licencia.
- b) Ejecutar obras amparadas por una licencia de plazo vencido.
- c) Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado.
- d) Ejecutar, sin la debida protección, obras que pongan en peligro la vida o las propiedades.
- e) No enviar oportunamente a la Municipalidad los informes de datos que se previenen en diferentes Capítulos del Reglamento.
- f) No dar aviso a la Municipalidad de suspensión o terminación de obras.
- g) No obedecer órdenes sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras de la Municipalidad.
- h) Usar indebidamente la vía pública.
- i) Usar indebidamente los servicios públicos.
- j) Ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra.
- k) Impedir o estorbar a los Inspectores cumplir su cometido.

JURISPRUDENCIA

1. Poder de policía: Alcance municipal en materia de construcciones

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

“III.- SOBRE EL CASO CONCRETO. A partir de un análisis integral de las argumentaciones así como del expediente, concluye este Tribunal que la resolución de las ocho horas cinco minutos del catorce de marzo del dos mil once, dictada por la Alcaldía Municipal de Carrillo, debe confirmarse por las razones que de seguido se exponen: **1) Respecto a los Poderes de Policía de los entes Municipales en materia de construcciones.** La Municipalidad recurrida en uso de los poderes de policía, debe proceder a verificar que toda edificación temporal o permanente dentro de su jurisdicción, se encuentre amparada a la respectiva licencia constructiva, **misma que debe ser extendida previo al levantamiento de las obras.** Por esta razón, la contravención a lo dispuesto en los artículos 74 y 89 inciso a) de la Ley de Construcciones, a saber, edificar obras sin licencia constructiva previa, provoca como consecuencia la habilitación para el Gobierno Local de dictar la paralización de obras, así como la clausura y posterior demolición una vez culminado el procedimiento previsto en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcciones. Tal y como ha indicado reiteradamente este Tribunal y lo hizo saber en casos similares al que nos ocupa (*resoluciones número 505-2012 de las dieciséis horas diez minutos del veintidós de noviembre del dos mil doce; 27-2013 de las catorce horas cuarenta minutos del treinta y uno de enero del dos mil trece*), dicha conducta responde a una función esencialmente local, conforme lo señalan los numerales 169 constitucional, 1 y 74 de la Ley de Construcciones y 15 de la Ley de Planificación Urbana, mediante los cuales se faculta la imposición de limitaciones a la propiedad privada que tienden a impedir el desarrollo desordenado e impactante de las comunidades y garantizar la coexistencia de las necesidades humanas de convivencia junto con el deber de brindar protección del medio ambiente, dentro de lo cual las Municipalidades son las llamadas a ejercer plenos poderes de tutela y fiscalización en aras de garantizar la belleza, el ornato, la seguridad y la comodidad de las ciudades y poblaciones. Esta facultad, que es por su propia naturaleza obligatoria, se trata de un poder-deber de las autoridades municipales que no pueden dejar de aplicar ante el acaecimiento de transgresiones al ordenamiento urbanístico. De lo contrario, incurrirían en un incumplimiento grave de sus funciones y ello podría generar responsabilidad no sólo disciplinaria, sino civil y eventualmente penal. Ello no es más que el ejercicio de las potestades de imperio de la administración municipal, por lo que, obviamente, hace plenamente competente al Alcalde para implementar el régimen urbanístico con todo el rigor del caso, tal y como le autoriza el artículo 17, inciso a) del Código Municipal, en el tanto es el superior jerárquico del Departamento de Ingeniería y Control Urbano de la Municipalidad de Aguirre. **2) Sobre la edificación de una vivienda sin contar con licencia constructiva previa y la observancia del procedimiento previsto en el numeral 93 y siguientes de la Ley de Construcciones.** En el caso concreto

-tal y como lo reconocen la propia apelante(*folios 25 a 29 del expediente*)-, se tiene por acreditado que la obra objeto de paralización y demolición por parte del Gobierno Local **carece de licencia constructiva**, pues si bien es cierto, la recurrente solicitó el permiso desde el veinticuatro de junio del dos mil ocho (*folios 5 a 8 del expediente*); también lo es, que a la fecha de interposición del recurso de revocatoria y apelación en subsidio –a saber: 24 de marzo del dos mil once (*folios 25 a 29 del expediente*)-, la agraviada aún no había obtenido el permiso de construcción, dado que carece del siguiente requisito: la no presentación del plano catastrado con el visado municipal, lo cual, se desprende de los documentos visibles a folios 16, 25 a 29, 33 a 35, 30 a 32, 39, 40 a 42 del expediente. **No obstante lo anterior, la apelante procedió al levantamiento de las obras constructivas sin contar con la licencia respectiva**, tan es así, que para la fecha en que se le notificó la primera prevención -*quince de mayo del dos mil nueve*-, a fin de que en el plazo de treinta días naturales se pusiera a derecho, los funcionarios del Departamento de Ingeniería Municipal de Carrillo, consignaron que la casa de habitación ya estaba construida, afirmación que también encuentra sustento en las fotografías que acompañan dicha prevención (*folios 14 y 15 del expediente*). **Que ante el incumplimiento de la prevención anterior**, el veintiuno de julio del dos mil nueve, el Departamento de Ingeniería y Construcciones de la Municipalidad de Carrillo, le comunicó a la agraviada la segunda prevención de clausura de obra, en la cual, le otorgaba un plazo improrrogable de quince días hábiles, a fin de que cumpliera lo prevenido en el acta de prevención y clausura de fecha quince de mayo del dos mil nueve (*folio 18 del expediente*). Por todo lo expuesto, estima este Tribunal que la Administración Municipal recurrida ha observado el procedimiento previsto en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcciones, que ha culminado con el acto en que se ordena el desalojo y la demolición de lo edificado, al acreditarse el incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 89 inciso a) de la Ley de Construcciones. **3) En cuanto a la no presentación del plano catastrado visado por la Municipalidad.** Cabe resaltar que aún y cuando, la Alcaldía Municipal de Carrillo acogió de previo a pronunciarse sobre el recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por la agraviada contra la resolución impugnada que ordena el desalojo y demolición de lo edificado, dispuso **-atendiendo a las razones de oportunidad y conveniencia que sustentan el recurso objeto de este procedimiento** (*folios 25 a 29 del expediente*)- lo siguiente: “...Se le previene a la parte que en el término de quince días deberá presentar los requisitos faltantes, o en su defecto documento idóneo que garantice la gestión de la solicitud de los mismos ante las dependencias respectivas, con la finalidad de que esta Autoridad valore la procedencia o no de la revocatoria del acto...” (*folios 33 a 35 del expediente*). No obstante, lo anterior y a pesar de que la recurrente presentó en tiempo el documento en que acreditaba que en esa misma fecha, había planteado solicitud de visado municipal de plano catastrado, a la cual, se le asignó el número 2113-2011 (*folios 32 y 39 del expediente*); también lo es, que de las pruebas allegadas al expediente se desprende que: **i) El Catastro Nacional no inscribió el nuevo plano**, que la recurrente presentó a fin de cumplir el requisito exigido para el otorgamiento de la licencia constructiva, toda vez que de conformidad con lo dispuesto en el inciso b) del artículo 34 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, el plano “...no concuerda con hoja por acceso, calles...” (*folios 30, 31 y 32 del expediente*). Ello por cuanto, de conformidad con la norma indicada, “... l a información que se debe suministrar en el cuerpo del plano de agrimensura es la siguiente: b. Ubicación geográfica: La ubicación geográfica del inmueble debe hacerse con base en la cartografía oficial, indicando la escala correspondiente y la cuadrícula con sus valores y detalles...” **ii)**

Por su parte, el Departamento de Catastro y Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Carrillo, denegó la solicitud de visado de plano catastrado número 2113-2011 planteada por la recurrente el veinte de mayo del dos mil once, pues consideró que “...*Con fundamento en la delimitación de competencias establecida en los artículos 1, 2, 32 y 33 de la Ley de Caminos Públicos y en correspondencia con lo señalado en el Dictamen C-0007-1992 del 15 de enero de 1992 emitido por la Procuraduría General de la República, esta instancia administrativa actualmente no reconoce como calle pública el acceso indicado en la colindancia Oeste...*” (folios 30 a 32, 39 y 40 del expediente). **iii)** En razón de lo anterior, la Municipalidad declaró sin lugar el recurso de revocatoria interpuesto y confirmó la resolución impugnada, toda vez que la apelante no sólo edificó su vivienda sin contar previamente con una licencia constructiva, en contravención a lo dispuesto en los artículos 74 y 89 inciso a) de la Ley de Construcciones; sino que además, no observó las dos prevenciones que le comunicaron para que se pusiera a derecho, aduciendo razones económicas y no de índole jurídico para justificar la no presentación del requisito faltante (folio 26 del expediente); como tampoco pudo cumplirlo en el plazo adicional de quince días que la Alcaldía Municipal de Carrillo, le otorgó como medida cautelar de previo a resolver los recursos interpuestos contra la orden de desalojo y demolición. Ahora bien, sin perjuicio de lo expuesto con anterioridad, este Tribunal considera que si el único requerimiento que falta por cumplir, está relacionado con la naturaleza del lindero oeste, en el cual se consignó la existencia de una calle pública (folio 31 del expediente), bien podría la agraviada hacer la corrección correspondiente y presentarlo nuevamente a la Municipalidad de Carrillo, para lo que en derecho corresponda. **5) Corolario.** En razón de todo lo expuesto, no denota este Tribunal que el acto impugnado carezca de los elementos que le dotan de validez, por cuanto se encuentra fundamentado conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública; indica el motivo que lo origina y se dicta dentro de las formalidades del procedimiento administrativo previsto en los numerales 93 y siguientes de la Ley de Construcciones, por lo que, la conducta impugnada debe ser confirmada como en efecto se hace y en consecuencia, se da por agotada la vía administrativa. Por lo expuesto, se rechaza el recurso de apelación y por ende, se confirma la resolución de las ocho horas cinco minutos del catorce de marzo del dos mil once, dictada por la Alcaldía Municipal de Carrillo. Se da por agotada la vía administrativa.-”

2. Policía municipal: Competencia en la verificación del cumplimiento de la regulación urbanística

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

“III.- SOBRE EL CASO CONCRETO. A partir de un análisis integral de las argumentaciones así como del expediente, concluye esta Cámara que la resolución de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del dos de setiembre del dos mil once, dictada por la Alcaldía Municipal de Carrillo, debe confirmarse por las razones que de seguido se exponen: **1) Respecto a los Poderes de Policía de los entes Municipales en materia de**

construcciones. La Municipalidad recurrida en uso de los poderes de policía, debe proceder a verificar que toda edificación temporal o permanente dentro de su jurisdicción, se encuentre amparada a la respectiva licencia constructiva, **misma que debe ser extendida previo al levantamiento de las obras.** Por esta razón, la contravención a lo dispuesto en los artículos 74 y 89 inciso a) de la Ley de Construcciones, a saber, edificar obras sin licencia constructiva previa, provoca como consecuencia la habilitación para el Gobierno Local de dictar la paralización de obras, así como la clausura y posterior demolición una vez culminado el procedimiento previsto en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcciones. Tal y como ha indicado reiteradamente este Tribunal y lo hizo saber en casos similares al que nos ocupa (*resoluciones número 505-2012 de las dieciséis horas diez minutos del veintidós de noviembre del dos mil doce; 27-2013 de las catorce horas cuarenta minutos del treinta y uno de enero del dos mil trece*), dicha conducta responde a una función esencialmente local, conforme lo señalan los numerales 169 constitucional, 1 y 74 de la Ley de Construcciones y 15 de la Ley de Planificación Urbana, mediante los cuales se faculta la imposición de limitaciones a la propiedad privada que tienden a impedir el desarrollo desordenado e impactante de las comunidades y garantizar la coexistencia de las necesidades humanas de convivencia junto con el deber de brindar protección del medio ambiente, dentro de lo cual las Municipalidades son las llamadas a ejercer plenos poderes de tutela y fiscalización en aras de garantizar la belleza, el ornato, la seguridad y la comodidad de las ciudades y poblaciones. Esta facultad, que es por su propia naturaleza obligatoria, se trata de un poder-deber de las autoridades municipales que no pueden dejar de aplicar ante el acaecimiento de transgresiones al ordenamiento urbanístico. De lo contrario, incurrirían en un incumplimiento grave de sus funciones y ello podría generar responsabilidad no sólo disciplinaria, sino civil y eventualmente penal. Ello no es más que el ejercicio de las potestades de imperio de la administración municipal, por lo que, obviamente, hace plenamente competente al Alcalde para implementar el régimen urbanístico con todo el rigor del caso, tal y como le autoriza el artículo 17, inciso a) del Código Municipal, en el tanto es el superior jerárquico del Departamento de Ingeniería y Control Urbano de la Municipalidad de Aguirre. **2) Sobre la edificación de un proyecto habitacional sin contar con licencia constructiva previa y la observancia del procedimiento previsto en el numeral 93 y siguientes de la Ley de Construcciones.** En el caso concreto -tal y como lo reconoce la propia sociedad apelante (*folios 115 a 117 del expediente*)-, se tiene por acreditado que la obra objeto de paralización y demolición por parte del Gobierno Local **carece de licencia constructiva**, pues si bien es cierto, la recurrente Condominios Pura Vida en el Mar, S.A. solicitó el permiso desde el catorce de febrero del dos mil seis (*folio 15 del expediente*); también lo es, que dicha solicitud ha sido denegada en varias ocasiones -*según se desprende de los documentos visibles a folios 23, 45, 84 y 85 del expediente*-, en virtud de que carece de ciertos requisitos esenciales, tales como: disponibilidad hídrica, viabilidad ambiental vigente, plano catastrado número G-0967373-2004 no visado por la Municipalidad de Carrillo. No obstante lo anterior, la apelante procedió al levantamiento de las obras constructivas, lo cual provocó, que desde el año dos mil seis, el ente recurrido le notificara a la empresa Condominios Pura Vida en el Mar, S.A. -en ese momento propietaria registral de los inmuebles en que se realizaron las obras constructivas (*ver folios 18 a 22, 72 a 77 del expediente*-, dos prevenciones conforme a lo dispuesto en el artículo 93 y siguientes de la Ley de Construcciones, **para que se pusiera a derecho y gestionara la licencia** (*folios 29 y 40 del expediente*). Incluso, **las obras fueron clausuradas por la Municipalidad recurrida,**

el dos de noviembre del dos mil seis (*folio 44 del expediente*); sin embargo, la apelante continuó con la construcción del proyecto habitacional, a pesar de que no contaba con la licencia constructiva, circunstancia que motivó la notificación a la **entonces propietaria registral de los inmuebles en que se realizaron las obras constructivas** (*ver folios 18 a 22, 72 a 77, 78 y 79 del expediente*), de otras dos prevenciones, el doce de mayo y el once de setiembre, ambas del dos mil nueve, en que nuevamente se le conmina a ponerse a derecho, pues no poseía permiso para la construcción de 34 apartamentos en condominio (*folios 78 y 79 del expediente*) . En este punto, cabe resaltar que **la nueva propietaria registral en calidad de fiduciaria de los terrenos en que se edificó el proyecto habitacional** –S.A. Lazar Abogados y Notarios (*folios 82 y 83 del expediente*)–, **mediante escrito presentado el nueve de marzo del dos mil once, se apersonó ante la Municipalidad de Carrillo**, “...con la finalidad de continuar con el trámite para obtener el correspondiente permiso de construcción del proyecto arriba indicado, aporto la siguiente documentación (...) 1. Certificación de Personería Jurídica actualizada de S.A. Lazar Abogados y Notarios S.A. 2- Copia de la cédula jurídica de S.A. Lazar Abogados y Notarios S.A. 3. Copia de la Cédula de identidad del señor Luis Alonso Salazar Rodríguez, representante legal de la sociedad propietaria...” (*folios 98 a 100 del expediente*). En razón de lo anterior, estima este Tribunal que no se le ha colocado en indefensión, pues si bien es cierto, la Municipalidad de Carrillo no le notificó ninguna de las cuatro prevenciones para que obtuviera la licencia constructiva, dado que para esas fechas –a saber: 14 y 29 de setiembre del dos mil seis; 12 de mayo y once de setiembre del dos mil nueve (*folios 29, 40, 78 y 79 del expediente*)–, la propietaria registral de los inmuebles en que se estaban levantando las obras, era Condominios Pura Vida en el Mar, S.A. (*folios 18 a 22, 72 a 77, 78 y 79 del expediente*); también lo es, que **con el apersonamiento realizado mediante escrito del nueve de marzo del dos mil once, la apelante S.A. Lazar Abogados y Notarios, se hizo conocedora de la situación, o sea, de que para esa fecha aún no contaban con el permiso de construcción de 38 condominios** en los inmuebles inscritos bajo matrículas de folio real número 5-142385-000 y 5-142386-000, con planos catastrados número G-512684-1998 y G-967373-2004, tan es así, que aportó ciertos documentos “...con la finalidad de continuar con el trámite para obtener el correspondiente permiso de construcción del proyecto arriba indicado...”, que corresponden –en parte- a los requisitos que el Departamento de Ingeniería Municipal de Carrillo, había señalado como pendientes de cumplimiento por parte de la sociedad propietaria en condición de fiduciaria, en el oficio número MC-IM-597-10 del catorce de julio del dos mil diez, dirigido a la Dirección de Asuntos Jurídicos de esa Municipalidad (*folios 84 y 85 del expediente*). Por todo lo expuesto, estima este Tribunal que la Administración Municipal recurrida ha observado el procedimiento previsto en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcciones, que ha culminado con el acto en que se ordena el desalojo y la demolición de lo edificado, al acreditarse el incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 89 inciso a) de la Ley de Construcciones. **3) En cuanto a la falta de disponibilidad hídrica.** Si bien es cierto, se tiene por demostrado que por oficio número OCPC-RCH-2008-06 del diecisiete de junio del dos mil ocho, el Jefe de la Oficina de Sardinal del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, indicó que “...hace constar que de acuerdo a nuestros registros y la inspección realizada a la propiedad con el número de matrícula de folio real **5053385 004 Y 5053385 006**, bajo el número de Plano Catastrado **G-512684-1998 Y el G-967373-2004**, el cual está ubicado 500 noroeste del Barrio Los Ángeles, Playa del Coco, Carrillo, Gte, existe un medidor de agua potable en dicha propiedad, a nombre de **Little**

Dream S.A., el diámetro del servicio es de 12 mm y se registra en nuestro sistema con el número de contrato (nis) 5229-6299 , N° de medidor: 04142892..." (folio 62 del expediente); también lo es, que la Municipalidad **no avaló la presentación de ese documento a efecto de tener por cumplido el requisito relativo a contar con disponibilidad hídrica**, pues aunque se consignaron correctamente los números de planos catastrados - a saber: G-512684-1998 y G-967373-2004-, las citas de las matrículas de folio real son erróneas, pues corresponden a inmuebles inscritos a nombre de otra empresa, ello por cuanto, los terrenos en que se edificaron los condominios de las apelantes corresponden a las matrículas de folio real número 5-142385-000 y 5-142386-000, y no a los indicados en el oficio OCPC-RCH-2008-06 del diecisiete de junio del dos mil ocho (folios 84 a 85, 101 a 103, 118 a 121 del expediente). Aunado a que en dicha certificación de medidor extendida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, se consigna que el diámetro del servicio es de 12 mm, lo cual, se estima insuficiente para un proyecto habitacional que consta de dieciséis edificios, para un total de 38 viviendas en condominio. En consecuencia y contrario a lo que afirman las recurrentes, la decisión de la Municipalidad recurrida respecto a no tener por cumplido el requisito de disponibilidad hídrica con base en dicho documento, no resulta contrario a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, por lo que, el agravio resulta improcedente. **4) Con relación al presunto daño ambiental que podría generar la demolición de lo construido.** Cabe recordar a las empresas recurrentes, que la sanción prevista en el artículo 96 de la Ley de Construcciones, para quienes hayan edificado obras, sin que de previo la Municipalidad competente les hubiera otorgado la licencia constructiva, y sin que, realizadas las dos prevenciones para que se pusieran a derecho, lo hicieran en los plazos concedidos al efecto (artículos 93 y 94 de la Ley de Construcciones) , **consiste en la demolición de lo construido, lo cual, se hará por cuenta del propietario** (artículo 96 de la Ley de Construcciones). En ese sentido, los presuntos daños que pueda causar la demolición, deberán ser asumidos -en principio- por los propietarios de los inmuebles en que se construyeron las obras, **quienes provocaron con sus conductas ilegítimas que la Municipalidad de Carrillo tenga que aplicar la sanción indicada.** En consecuencia, este Tribunal estima que no constituye un argumento de legalidad, alegar que al estar prácticamente edificado el complejo habitacional y al no existir presuntamente en esa zona, nacientes, manglares, reservas biológicas u otro elementos de importancia para la protección del ambiente, no se justifica la orden demolición dictada por el ente recurrido, ello por cuanto, constituye un hecho acreditado no sólo de las pruebas que constan en el expediente, sino del propio dicho de las apelantes, que levantaron un proyecto que consta de 16 edificios, para un total de 38 viviendas en condominio, sin que de previo contaran con la licencia de construcción, con el agravante de que continuaron edificando, a pesar de que se le notificó a la propietaria en ese momento de los inmuebles, cuatro prevenciones para que se pusiera a derecho, lo que no hizo, pues al aún continúa pendiente de aprobación la solicitud de licencia constructiva (folios 64 a 66, 68, 84, 85, 101 a 103, 118 a 121 del expediente), conductas que resultan sustancialmente contrarias a lo dispuesto en los artículos 74 y 89 inciso a) de la Ley de Construcciones. Por ende, los alegatos planteados resultan improcedentes. **5) Corolario.** En razón de lo expuesto con anterioridad, no denota este Tribunal que el acto impugnado carezca de los elementos que le dotan de validez, por cuanto se encuentra fundamentado conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública; indica el motivo que lo origina y se dicta dentro de las formalidades del procedimiento

administrativo previsto en los numerales 93 y siguientes de la Ley de Construcciones, por lo que, la conducta impugnada debe ser confirmada como en efecto se hace y en consecuencia, se da por agotada la vía administrativa. Por lo expuesto, se rechaza el recurso de apelación y por ende, se confirma la resolución de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del dos de setiembre del dos mil once, dictada por la Alcaldía Municipal de Carrillo. Se da por agotada la vía administrativa.”

3. Municipalidad: Alcance del poder de policía en materia de construcciones

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]^{iv}

Voto de mayoría

“III.- SOBRE EL CASO CONCRETO. A partir de un análisis integral de las argumentaciones así como del expediente, concluye esta Cámara que la resolución de las trece horas veinticinco minutos del 10 de marzo del dos mil once, dictada por la Alcaldía Municipal de Carrillo, debe confirmarse por las razones que de seguido se exponen: **1) Respecto a los Poderes de Policía de los entes** Municipales en materia de construcciones. La Municipalidad recurrida en uso de los poderes de policía, debe proceder a verificar que toda edificación temporal o permanente dentro de su jurisdicción, se encuentre amparada a la respectiva licencia constructiva, misma que debe ser extendida previo al levantamiento de las obras. Por esta razón, la contravención a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Construcciones, a saber, la ausencia de licencia constructiva, provoca como consecuencia la habilitación para el Gobierno Local de dictar la paralización de obras, así como la clausura y posterior demolición una vez culminado el procedimiento previsto en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcciones. Tal y como ha indicado reiteradamente este Tribunal y lo hizo saber en un caso similar al que nos ocupa (*resolución número 505-2012 de las dieciséis horas diez minutos del veintidós de noviembre del dos mil doce*), dicha conducta responde a una función esencialmente local, conforme lo señalan los numerales 169 constitucional, 1 y 74 de la Ley de Construcciones y 15 de la Ley de Planificación Urbana, mediante los cuales se faculta la imposición de limitaciones a la propiedad privada que tienden a impedir el desarrollo desordenado e impactante de las comunidades y garantizar la coexistencia de las necesidades humanas de convivencia junto con el deber de brindar protección del medio ambiente, dentro de lo cual las Municipalidades son las llamadas a ejercer plenos poderes de tutela y fiscalización en aras de garantizar la belleza, el ornato, la seguridad y la comodidad de las ciudades y poblaciones. Esta facultad, que es por su propia naturaleza obligatoria, se trata de un poder-deber de las autoridades municipales que no pueden dejar de aplicar ante el acaecimiento de transgresiones al ordenamiento urbanístico. De lo contrario, incurrirían en un incumplimiento grave de sus funciones y ello podría generar responsabilidad no sólo disciplinaria, sino civil y eventualmente penal. Ello no es más que el ejercicio de las potestades de imperio de la administración municipal, por lo que, obviamente, hace plenamente competente al Alcalde para implementar el régimen urbanístico con todo el rigor del caso, tal y como le autoriza el artículo 17, inciso a) del Código Municipal, en el

tanto es el superior jerárquico del Departamento de Ingeniería y Control Urbano de la Municipalidad de Aguirre.”

4. Permiso de construcción: Remodelación efectuada sin licencia municipal

- ***Imposibilidad de imponer sanción en el mismo acto en que se le concede el plazo para ponerse a derecho en caso de inexistencia***

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]v

Voto de mayoría

“IV).- **SOBRE EL FONDO:** El presente diferendo, se originó a finales de marzo del dos mil ocho, fecha en la que se levantó un acta de inspección de la Municipalidad de Tibás, conforme a la cual, en el local de la empresa Súper Partes, se estaba realizando una remodelación de una bodega para acondicionamiento mecánico, sin permiso municipal. El Departamento de Ingeniería ordenó la clausura inmediata de las obras y desde entonces, se dio inicio a una serie de trámites y gestiones recursivas, que culminan ahora en este Despacho. Al respecto, se estima oportuno pronunciarse en primer término, sobre el tema de las obras realizadas, pues la recurrente afirma que no hay un dictamen o informe técnico que establezca de qué tipo de edificación se trata, sus medidas, los materiales utilizados y su costo.- Este Tribunal, con vista en los autos, no tiene ninguna duda de que efectivamente, la empresa Súper Partes efectuó en su negocio una serie de obras que no cuentan con licencia municipal.- Desde que impugnó la primera notificación municipal, el apoderado de la empresa indicó que no podía suspender la construcción, pues ésta ya había concluido y esa fue parte de su defensa ante la Municipalidad. En su memorial del veintiocho de marzo del dos mil ocho, el señor Rodríguez Umaña, representante legal de la compañía, expresó que: *“1. No es cierto que en la propiedad de mi representada existan obras **“de remodelación o acondicionamiento”** que deban o puedan suspenderse. Sino, más bien, un proyecto reestructivo en parte de nuestra propiedad, ya **terminado o concluido**. Por lo que no es de recibo, por imposible suspender ninguna obra, en tanto sólo se suspende lo que está en actividad (en este caso en construcción), no aquello que está construido (...)*”. Asimismo, indicó que: *“(…) en buen derecho, se le estaría dando efecto retroactivo al acto administrativo aquí impugnado, pretendiendo regular una situación fáctica que fue anterior a la notificación del acto. Más simple, pretendiendo “suspender” unos “trabajos” que dejaron de ser “trabajos” mucho antes de que mi representada fuese informada de la voluntad de la Administración a través del acto impugnado. Irretroactividad que, de hecho, o sólo sería ilegal, sino inconstitucional (...)*”, y que la Municipalidad *“(…) **pretende hacer cumplir una conducta imposible al administrado, al solicitarle la suspensión de una obra ya terminada**”* (folios 7 a 9).- Lo anterior significa, no sólo que el “proyecto reestructivo” se inició sin licencia, sino que éste ya fue concluido, por supuesto sin la respectiva autorización municipal.- Además, es claro que se trató de unos trabajos de remodelación de una bodega en un área específica de la Estación de Servicio, que es de sobra conocida por todos los involucrados en este asunto, valga señalar, por la empresa y la Municipalidad, al punto que esa zona ya fue clausurada en una oportunidad por la entidad

local, sin que pueda haber lugar a equívocos de ninguna naturaleza.- El oficio DIM 446-2008, del veintisiete de junio del dos mil ocho, emitido por el Ingeniero Víctor Cantillano Morán, Jefe del Departamento de Arquitectura de la Municipalidad de Tibás, lo que hace es reiterar, una vez más, la existencia de esas edificaciones ya finalizadas, sin licencia, por lo que este órgano colegiado no admite que ahora, el negocio alegue no saber a qué obras se refiere, cuando más bien, desde el inicio aceptó haberlas realizado. Para hacer esa determinación, no es necesaria tampoco, la existencia de un informe técnico sobre el tipo de materiales, el costo o las medidas, pues basta con que se constate la realización ilegal de obras por parte de los inspectores municipales, para que se pueda dar inicio a los procedimientos tendientes a regularizar la situación.- La empresa, en todo caso, ni siquiera reclama haber obtenido la licencia, o al menos iniciado los trámites con ese fin, lo que denota más bien una actitud reacia a ponerse a derecho.-

V).-Por otra parte, advierte este Tribunal, que el interesado ha podido formular **todos** los medios de impugnación que establece el ordenamiento jurídico, en defensa de sus derechos e intereses y sin ningún tipo de limitación, por lo que no es de recibo el argumento de que se le ha negado ejercer su derecho "a la doble instancia".- En autos, tampoco hay indicios de que sea una misma persona la que estudió los recursos interpuestos ante el Departamento de Ingeniería y el Concejo, pues al respecto solo basta el dicho del recurrente.- Lo que se desprende del expediente, antes bien, es que ambos órganos se pronunciaron expresamente sobre las alegaciones formuladas en el recurso, por lo que en estos aspectos no se advierte ilegalidad alguna.- El acuerdo del órgano deliberativo, además, sí cumple con la exigencia de fundamentación, prevista en el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, pues expone en forma diáfana las razones por las que se rechaza el recurso formulado contra el oficio DIM-466-2008 y porqué procede el trámite iniciado en su contra.-

VI).- En lo que sí se advierte una contradicción insalvable y como consecuencia de ella una ilegalidad que debe decretarse, es en lo siguiente. Si la edificación ya se terminó -como se indica en el oficio DIM-466-2008- y no contó con licencia municipal, lo procedente es la aplicación del procedimiento establecido en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcciones, que a la letra señalan:

"Artículo 93.-

Cuando un edificio o construcción o instalación ha sido terminado sin licencia ni proyecto aprobado por la Municipalidad y sin que se haya dado aviso a ésta de la terminación de la obra, se levantará una información, fijando al propietario un plazo improrrogable de treinta (30) días, para que dé cumplimiento a lo estatuido en esta Ley y Reglamento, presentando el proyecto, solicitud de licencia, etc"

Artículo 94.-

Si pasado el plazo fijado, el propietario no ha dado cumplimiento a la orden anterior, se levantará una nueva información, la que se pondrá de acuerdo con el artículo sobre sobre Renuencia, y se fijará un último plazo, oyendo al interesado.

Artículo 95.-

Si el propietario presenta el proyecto respectivo y una vez que sea aceptado, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con él y si ambos satisfacen los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento sometiéndolo a las pruebas necesarias.

Artículo 96.-

Si no se presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas o lo hará por cuenta del propietario. En ningún caso autorizará el uso de la construcción y si está en uso, impondrá la multa por esta causa y dispondrá la desocupación y clausura de ella"

Del análisis cuidadoso de esas normas, se desprende que si las obras se concluyen sin licencia municipal, es necesario levantar una información y otorgar un plazo de treinta días para que se presente el proyecto y se solicite la licencia, es decir, para que la persona se ponga a derecho.- De acuerdo con su texto, además, sólo en el caso de que no se presente la documentación pertinente o que presentada y aprobada ésta, el propietario se niegue a hacer las modificaciones ordenadas, se tendrá por producida la infracción y se impondrá la sanción correspondiente, que puede consistir en la multa, la prohibición de uso de la construcción, la desocupación y clausura de ella.- De modo que ciertamente, resulta ilegal que en el mismo acto en que se le concede el plazo para ponerse a derecho, se ordene de una vez la clausura de la obra, pues no es ese el contenido de las normas invocadas.- La clausura constituye, en estos casos, el acto final del procedimiento, pero en el caso concreto, el oficio DIM-466-2008, en el mismo momento en que le otorga a Súper Partes S.A., el plazo legal para presentar los documentos, dispuso que: "(...) *se clausura toda obra existente en los mismos sin permiso de construcción y se prohíbe que se continúe cualquier proceso constructivo dentro de la propiedad, informándole que se colocarán sellos de clausura en el sitio, para lo cual, deberá de permitir libre acceso a los inspectores de construcción a la propiedad, y a la vez se le previene que en caso de continuar con el proceso constructivo, se le podría acusar de desobediencia a la autoridad y violación de sellos, esto de conformidad con los artículos 307 y 312 del Código Penal respectivamente*" (folio 64).-

Esta parte del acto, además de contradictoria, en la medida en que señala que ya las obras están finalizadas, pero además ordena suspender las "obras constructivas", es contraria al texto de los numerales antes citados, pues impone la sanción legal desde el primer instante del procedimiento, lo que efectivamente hace ilusorio todo el trámite para el interesado.- Quien construyó sin licencia, se reitera, está obligado a ponerse a derecho -y así debe hacerlo la empresa aquí involucrada-, pero mientras no se concluya el trámite exigido por la Ley -en garantía justamente de su derecho de defensa y de los intereses públicos involucrados-, no resulta posible imponer la sanción anticipadamente, como ocurrió en este acto concreto, lo que obliga a anular no sólo el acuerdo apelado, en cuanto confirmó esa parte del mencionado oficio, sino también este último, en este aspecto únicamente, lo que resulta necesario, para poder reordenar el curso de los procedimientos.-"

5. Permiso de construcción: Normativa aplicable y fundamento de su necesario otorgamiento por la municipalidad

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección I]^{vi}

Voto de mayoría:

“III.- SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO: En aras de resolver el veto que se plantea, resulta de vital importancia analizar lo referente a los permisos de construcción y a la sanción que conlleva el no solicitarlos en tiempo. Así, la Sección Segunda de este Tribunal mediante voto 150-2007 de las catorce horas treinta minutos del quince de marzo de dos mil siete, estableció: *“... El punto sometido a consideración de este Despacho, es similar a otro analizado anteriormente. Así, en la sentencia número 348-2006 de once horas treinta minutos del once de agosto de dos mil seis, se expresó: “(...) III.- De conformidad con el artículo 169 de la Constitución Política, la administración de los intereses y servicios locales en cada cantón, está a cargo del Gobierno Municipal. Lo anterior, debemos concordarlo con el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, y en lo que interesa propiamente al caso concreto, con el numeral 57 de la misma normativa: “Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional ... Artículo 57.- Está prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal.”*

Por su parte, los artículos 1, 74 y 87 de la Ley de Construcciones, establecen: “Artículo 1.- Las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos”.

Artículo 74.- Licencias. Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente.”

“Artículo 87 .- La Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción así como sobre el uso que se les esté dando. Los Inspectores Municipales son sus Agentes, que tienen por misión vigilar la observancia de los preceptos de este Reglamento”. La licencia de construcción a que se refiere el numeral 74 antes transcrito, es un acto administrativo, que lógicamente conlleva a la autorización para la realización de una edificación, actúa como un mecanismo de control de la Municipalidad para garantizar que se cumplan con los requisitos legales, y requiere además del pago de los derechos correspondientes (artículo 78 ibídem) El no obtener de previo el permiso respectivo, se considera una infracción administrativa, lo que conlleva lógicamente a sanciones, por lo que es conveniente remitirnos a los numerales 82, 88, 89 inciso a), 90, 93, 94, 95 y 96 de la Ley de Construcciones: “Artículo 82.- Sanciones. La infracción a cualquier regla de este Capítulo ameritará las sanciones que determine la Municipalidad en su oportunidad... Artículo 88 .- Facultades. La Municipalidad puede imponer sanciones por las infracciones a las reglas de este Ordenamiento. Las sanciones serán las que se han especificado en el cuerpo de esta Ley y su Reglamento (multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra, etc.) y los que señala

este Capítulo: "Artículo 89.- Infracciones. Se considerarán infracciones además de las señaladas en los Capítulos de este Ordenamiento, las siguientes: a) Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta Ley y su Reglamento exigen la licencia (...)" "Artículo 90.- Multas. El importe de la multa en ningún caso será superior a la lesión económica que implique para la Municipalidad la falta de percepción del derecho de la licencia correspondiente al concepto violado". " Artículo 93.-Cuando un edificio o construcción o instalación ha sido terminado sin licencia ni proyecto aprobado por la Municipalidad y sin que se haya dado aviso a ésta de la terminación de la obra, se levantará una información, fijando al propietario un plazo improrrogable de treinta (30) días, para que dé cumplimiento a lo estatuido en esta Ley y Reglamento, presentando el proyecto, solicitud de licencia, etc." "Artículo 94.- Si pasado el plazo fijado, el propietario no ha dado cumplimiento a la orden anterior, se levantará una nueva información, la que se pondrá de acuerdo con el artículo sobre Renuencia, y se fijará un último plazo, oyendo al interesado." "Artículo 95.- Si el propietario presenta el proyecto respectivo y una vez que sea aceptado, la Municipalidad comprobará si ola obra ha sido ejecutada de acuerdo con él y si ambos satisfacen los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento sometiéndolo a las pruebas necesarias." "Artículo 96.- Si no se presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas o lo hará por cuenta del propietario. **En ningún caso autorizará el uso de la construcción y si está en uso, impondrá multa por esta causa y dispondrá la desocupación y clausura de ella .**" (la negrilla no es del original). Al respecto, la Sala Constitucional ha expresado: "**II.-** La inconformidad, en este caso, se sustenta en que el trámite por el cual se le impuso una multa por parte del ente municipal, violenta el principio de legalidad y el derecho a la propiedad privada. De conformidad con lo informado por la autoridad recurrida bajo los términos del artículo 44 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, en la propiedad de la amparada se efectuaron una serie de obras sin contar previamente para ello con la autorización municipal correspondiente, por lo que acreditada dicha omisión, se ordenó clausurar la continuación de las obras. El numeral 74 de la Ley de Construcciones es claro al disponer que toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente. En este caso se acreditó la realización de una serie de obras, sin considerar las normas urbanísticas vigentes y que la propiedad se ubica en una zona residencial media alta densidad, por lo que de conformidad con la normativa vigente para tal efecto, lo procedente es la clausura de las obras y la imposición de una sanción económica conforme al artículo 93 de la Ley de Construcciones, si en el plazo de treinta días de comunicadas las irregularidades, el administrado no procede a solicitar el permiso de construcción respectivo. Por lo anterior, no puede considerarse que la paralización de las obras por la Municipalidad de (...) y la imposición de una multa como consecuencia de tales omisiones, sea contrario a Derecho o lesivo de las libertades fundamentales que alega la amparada como vulnerados.

IV.- Respecto de las alegadas violaciones al debido proceso, estima la Sala que el procedimiento seguido en este caso ha garantizado en forma suficiente el ejercicio del derecho de defensa por parte de la amparada. Es así por cuanto se le notificó de la multa en su casa, luego de un procedimiento sumario propio de casos en que, como éste, la carencia del permiso de construcción es un hecho de mera constatación, que no requiere de la elaboración de un intrincado trámite previo para su definición. Por otra parte, el lugar donde se notificó es sin duda el más adecuado, pues se trata de la propiedad de la amparada.

De no haber ocurrido una adecuada comunicación entre la propietaria y sus inquilinos, eso es materia ajena al conocimiento de esta Sala...".(Voto No. 2002-11749 de las diez horas con cuarenta y nueve minutos del trece de diciembre del dos mil dos)...."

- De lo expuesto se desprende con meridiana claridad que lo correspondiente por no solicitar el permiso que nos ocupa es la imposición de una multa -previa realización del procedimiento supra indicado-. Figura que difiere del tributo, el cual, nace cuando el sujeto pasivo de la obligación tributaria se encuentra en el supuesto previsto por el ordenamiento jurídico - hecho generador- para compelerlo al cumplimiento de tal deber, pero que bajo ninguna circunstancia podría pensarse que el adeudo tributario surge sin existir una norma que establezca una base imponible y un supuesto de hecho en el que pueda ubicarse el obligado. Consecuentemente, no haber cancelado la multa dicha, no constituye al administrado en deudor fiscal. Siendo así, no se acredita a los autos la causal planteada por la Alcaldesa Municipal para denegar el uso de suelo, ya que, como se dijo, la empresa solicitante no se encuentra moratoria respecto de sus tributos municipales. A mayor abundamiento de razones, valga indicar que la certificación que se discute es un acto meramente declarativo. Tómese en cuenta que únicamente acredita hechos o circunstancias, pero no tiene la virtud de modificar situaciones jurídicas, ya que, por su medio el ente territorial no decide cuál es el uso permitido, pues éste ha sido previamente determinado en el reglamento de zonificación, sino que se limita a acreditar cuál es el debido según lo establecido reglamentariamente. En igual sentido, valga indicar que el acto en estudio, no se constituye en permiso alguno, como bien lo establece el numeral 13 del Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, al indicar: *"El certificado indicará el uso y no se interpretará como un permiso definitivo para hacer uso, ocupación, ampliaciones, remodelaciones, construcción o fraccionamiento. El Alineamiento y el Certificado de Uso de suelo tendrán una vigencia de un año a partir de su emisión"*. Consecuentemente, no encuentra este órgano colegiado impedimento alguno para cumplir con lo dispuesto por el Consejo y por ende debe rechazarse el veto interpuesto, como en efecto se hace."

6. Permiso de construcción: Competencia de las Municipalidades el otorgamiento de permisos de construcción en propiedad privada

[Sala Constitucional]^{vii}

Voto de mayoría

"I.- OBJETO DEL RECURSO. El recurrente acude en amparo de los derechos fundamentales al debido proceso y defensa, por cuanto asegura que por medio de un acto administrativo absolutamente infundamentado, el Jefe de la Unidad Técnica y Estudio de la Municipalidad de Limón le comunicó que había sido aprobado el permiso de construcción de una bodega de almacenaje, no obstante, le indicó que se le había impuesto una multa por la supuesta infracción a la Ley de Construcciones. Arguye que ese acto carece de una exposición adecuada de las razones fácticas y jurídicas por las cuales se le impuso esa sanción a la empresa amparada."

“... **III.-** Pese a que en este proceso, el alegato central del recurrente versa sobre la violación a los derechos al debido proceso y al de defensa, de previo a resolver el fondo de este asunto, es menester citar lo resuelto recientemente, por este Tribunal en relación con las gestiones presentadas a favor de la sociedad aquí tutelada para obtener el permiso de construcción de la bodega de almacenaje a granel. En la sentencia número 2007-002982 de las 14:53 horas del 6 de marzo del 2007, se constató la violación al derecho a una justicia administrativa pronta y cumplida, al considerar lo siguiente:

“II.- Sobre el fondo. La Administración, a la luz del artículo 41 constitucional, tiene la obligación de garantizarle a la ciudadanía el cumplimiento de la justicia pronta y cumplida, sin denegación, lo que implica, en el ámbito de la justicia administrativa, su obligación de decidir con diligencia y celeridad los reclamos planteados por los administrados, de tal manera que su resolución sea congruente con los extremos alegados, así como de comunicarles a los interesados lo dispuesto, todo ello dentro de un plazo razonable. En este sentido, el carácter "razonable" de la duración de la actividad administrativa se determina casuísticamente con base en diversos elementos, tales como la complejidad técnica del asunto administrativo, la amplitud de la prueba por evacuar o el grado de afectación a la persona o al ambiente del acto impugnado, de lo cual se infiere que no existe un derecho estricto a la constitucionalización de los plazos, sino más bien un derecho a que se aplique el control de constitucionalidad sobre aquellas actuaciones de la Administración, en las cuales no existan motivos suficientes para justificar el tiempo demorado en la solución de algún tipo de gestión administrativa. En este asunto y según la relación de hechos esbozada, ha quedado demostrado que el 2 de noviembre de 2006, el accionante solicitó un permiso de construcción ante la Municipalidad de Limón. El 12 de enero de 2007, el recurrente pidió a la municipalidad accionada que hiciera constar que, en relación con la gestión supracitada, había operado silencio positivo. A la fecha en que el petente planteó el amparo, ninguna de las gestiones antedichas había sido contestada por escrito. Esta omisión lesiona el derecho a la justicia administrativa, razón por la que el amparo resulta del todo procedente.”

IV.- SOBRE EL FONDO. De conformidad con el ordenamiento jurídico costarricense, toda obra de construcción que se pretenda levantar en cualquier lugar del territorio nacional, debe contar con la licencia otorgada al efecto por la Municipalidad que corresponda. En efecto, según lo dispone el artículo 74 de la Ley de Construcciones, número 7029 del 23 de abril de 1986, toda obra relacionada con la construcción que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, debe ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente. Dentro de esa lógica, la legislación de cita le atribuye a las corporaciones municipales la obligación de velar porque las construcciones que se ejecuten en su jurisdicción, reúnan las condiciones de seguridad, salubridad comodidad y belleza necesarias. Así por ejemplo, el artículo 87 ibídem establece en forma expresa lo siguiente: *“La Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción así como sobre el uso que se les esté dando. Los inspectores municipales son sus agentes, que tienen por misión vigilar la observancia de los preceptos de este Reglamento”*. Para lograr este cometido, la legislación les otorga a las Municipalidades amplias facultades para sancionar a los administrados en caso de constatar la inobservancia a las disposiciones establecidas en ese cuerpo normativo, sanciones que entre otras, incluyen multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra (artículo 88 de la supracita ley) Específicamente, tratándose de las multas, el numeral 90 ibídem, estatuye que su importe en ningún caso, debe ser superior a la lesión económica que implique para la

Municipalidad la falta de percepción del derecho de la licencia correspondiente al concepto violado. En relación con este tema, la jurisprudencia constitucional ha sido conteste en establecer que la verificación del inicio de una obra sin la licencia debida por parte de la Municipalidad competente, constituye un aspecto de mera constatación y en esa medida, para imponer las sanciones correspondientes, no se aplican las exigencias del debido proceso (ver al respecto, los votos 2002-11749 de las 10:49 horas del 13 de diciembre del 2002, 2006-11440 de las 16:00 horas del 8 de agosto del 2006).

V.- VALORACION DEL CASO CONCRETO. Partiendo del marco fáctico demostrado a la luz de lo expuesto en el considerando que antecede, este Tribunal descarta una violación a lo dispuesto en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política, específicamente, en cuanto a la necesidad de instaurar un procedimiento previo y darle traslado a la sociedad en cuestión a fin de imponerle la sanción cuestión, pues como se expuso, verificar si la construcción de una obra se ha iniciado sin la licencia correspondiente es un aspecto de mera constatación. Por otro lado, la sanción impuesta tiene su fundamento en lo establecido en el artículo 89, inciso a), de la Ley de Construcciones que califica como una infracción administrativa, el hecho que se inicie la construcción de una obra sin la licencia municipal, conducta que puede ser sancionada a través de la imposición de una multa (numeral 90 ibídem), tal y como sucedió en este asunto. De este modo, es claro que la Municipalidad de Limón estaba facultada para imponer la acusada sanción a la empresa amparada al verificar la inobservancia de la normativa que regula la materia de construcciones, y en ese tanto, el acto impugnado resulta legítimo. Debe aclararse que, aunque en relación con la empresa amparada, a través del voto número 2007-002982 de las 14:53 horas del 6 de marzo del 2007, este Tribunal constató un actuar negligente por parte de la Municipalidad de Limón, al no resolver en tiempo la solicitud del permiso de construcción del almacén a granel presentada por la empresa amparada –hecho por la que, precisamente, se le impuso la sanción cuya ilegitimidad se acusa en este proceso- lo cierto, es que esa falta de pronunciamiento, de modo alguno, facultaba a la tutelada a iniciar esa obra sin la autorización de las autoridades municipales.

VI.- Asimismo, el recurrente insiste que en su caso, aplicaba el silencio positivo y que por ello, le asistía el derecho a construir dicho almacén (folio 02), no obstante, esta Sala considera que por tratarse de un instituto de configuración legal, le corresponde a la propia administración activa o al juez contencioso, determinar si esa gestión debió tenerse por autorizada pese al silencio de la Administración, ya que para ello se debe verificar si se cumplieron los requisitos establecidos a ese efecto, discusión que como se ha dicho en forma reiterada, constituye un aspecto de mera legalidad y por eso, excede el ámbito competencial de esa Sede (en igual sentido, véase la sentencia No.4334-97). De ahí que no corresponda definir dicho diferendo ante esta vía.

VII.- Sin demérito en las consideraciones anteriores, este Tribunal estima que lleva razón el recurrente al acusar la falta de fundamentación del acto que le impuso la sanción en cuestión. En efecto, de una simple lectura de la nota fechada 21 de febrero del 2007 suscrita por el Jefe de la Unidad Técnica y Estudio de la Municipalidad de Limón, mediante la cual se le comunicó a la empresa amparada la autorización del permiso de construcción de la obra y de la multa impuesta, no se observa que se hayan expuesto –aunque sea, someramente- las razones de hecho y de derecho que conllevaron a la Municipalidad de

Limón a adoptar esa medida. En reiterada jurisprudencia, esta Sala ha manifestado que la motivación de los actos administrativos es una exigencia del principio constitucional del debido proceso así como del derecho de defensa e implica una referencia a hechos y fundamentos de derecho, de manera que el administrado conozca los motivos por los cuales ha de ser sancionado o por los cuales se le deniega una gestión que afecta sus intereses o incluso sus derechos subjetivos (Voto 07924-99 de las 17:48 horas del 13 de octubre de 1999. En el presente asunto, la autoridad recurrida, en ningún momento se refirió a los motivos de hecho ni fundamentó el acto administrativo, nótese que en forma muy lacónica, en la nota del 21 de febrero del 2007 únicamente, se consignó que por infringir *“la Ley de Construcciones”* se le imponía a la amparada una multa de un 50% 17,293.848,56 colones. Aunque se trate de un hecho que para sancionarlo –según se expuso en el considerando V- no se requiere de la apertura de un procedimiento administrativo, el acto por el que se impone esa sanción sí debe estar debidamente fundamentado, pues ese requisito sustancial permite al administrado conocer las razones del proceder administrativo. Desde esta perspectiva, la motivación es un parámetro de legalidad de la actuación administrativa, y a su vez, su ausencia, restringe o limita las posibilidades de tutela judicial de esa actuación. En virtud de lo anterior, esta Sala considera que la falta de fundamentación constatada violenta los derechos constitucionales de la empresa amparada, con lo cual, lo procedente es anular el acto administrativo sin perjuicio de que la autoridad recurrida, subsane el vicio que aquí se señala.

VIII.- COROLARIO. En mérito de las consideraciones esgrimidas, lo procedente es declarar con lugar el recurso con las consecuencias que se detallan en la parta dispositiva de esta sentencia.”

7. Municipalidad: Análisis sobre el fundamento de los permisos de construcción

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II]^{viii}

Voto de mayoría

“IV.- El punto sometido a consideración de este Despacho, es similar a otro analizado anteriormente. Así, en la sentencia número 348-2006 de once horas treinta minutos del once de agosto de dos mil seis, se expresó: *“(…) III.- De conformidad con el artículo 169 de la Constitución Política, la administración de los intereses y servicios locales en cada cantón, está a cargo del Gobierno Municipal. Lo anterior, debemos concordarlo con el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, y en lo que interesa propiamente al caso concreto, con el numeral 57 de la misma normativa: “Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional ...” “Artículo 57.- Está prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal.” Por su parte, los artículos 1, 74 y 87 de la Ley de Construcciones, establecen: “Artículo 1.- Las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las*

condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos".

"Artículo 74.- Licencias. Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente." "Artículo 87.- La Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción así como sobre el uso que se les esté dando. Los Inspectores Municipales son sus Agentes, que tienen por misión vigilar la observancia de los preceptos de este Reglamento.". La licencia de construcción a que se refiere el numeral 74 antes transcrito, es un acto administrativo, que lógicamente conlleva a la autorización para la realización de una edificación, actúa como un mecanismo de control de la Municipalidad para garantizar que se cumplan con los requisitos legales, y requiere además del pago de los derechos correspondientes (artículo 78 *ibídem*) El no obtener de previo el permiso respectivo, se considera una infracción administrativa, lo que conlleva lógicamente a sanciones, por lo que es conveniente remitirnos a los numerales 82, 88, 89 inciso a), 90, 93, 94, 95 y 96 de la Ley de Construcciones: "Artículo 82.- Sanciones. La infracción a cualquier regla de este Capítulo ameritará las sanciones que determine la Municipalidad en su oportunidad". "Artículo 88.- Facultades. La Municipalidad puede imponer sanciones por las infracciones a las reglas de este Ordenamiento. Las sanciones serán las que se han especificado en el cuerpo de esta Ley y su Reglamento (multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra, etc.) y los que señala este Capítulo!" "Artículo 89.- Infracciones. Se considerarán infracciones además de las señaladas en los Capítulos de este Ordenamiento, las siguientes: a) Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta Ley y su Reglamento exigen la licencia (...)" "Artículo 90.- Multas. El importe de la multa en ningún caso será superior a la lesión económica que implique para la Municipalidad la falta de percepción del derecho de la licencia correspondiente al concepto violado". "Artículo 93.- Cuando un edificio o construcción o instalación ha sido terminado sin licencia ni proyecto aprobado por la Municipalidad y sin que se haya dado aviso a ésta de la terminación de la obra, se levantará una información, fijando al propietario un plazo improrrogable de treinta (30) días, para que dé cumplimiento a lo estatuido en esta Ley y Reglamento, presentando el proyecto, solicitud de licencia, etc." "Artículo 94.- Si pasado el plazo fijado, el propietario no ha dado cumplimiento a la orden anterior, se levantará una nueva información, la que se pondrá de acuerdo con el artículo sobre Renuencia, y se fijará un último plazo, oyendo al interesado." "Artículo 95.- Si el propietario presenta el proyecto respectivo y una vez que sea aceptado, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con él y si ambos satisfacen los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento sometiéndolo a las pruebas necesarias." "Artículo 96.- Si no se presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas o lo hará por cuenta del propietario. **En ningún caso autorizará el uso de la construcción y si está en uso, impondrá multa por esta causa y dispondrá la desocupación y clausura de ella.**" (la negrilla no es del original) Al respecto, la Sala Constitucional ha expresado: "II.-La inconformidad, en este caso, se sustenta en que el trámite por el cual se le impuso una multa por parte del ente municipal, violenta el principio de legalidad y el derecho a la propiedad privada. De conformidad con lo informado por la autoridad recurrida bajo los términos del artículo 44 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, en la propiedad de la amparada se efectuaron una serie de obras sin contar previamente para ello con la autorización municipal correspondiente, por lo que acreditada

dicha omisión, se ordenó clausurar la continuación de las obras. El numeral 74 de la Ley de Construcciones es claro al disponer que toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente. En este caso se acreditó la realización de una serie de obras, sin considerar las normas urbanísticas vigentes y que la propiedad se ubica en una zona residencial media alta densidad, por lo que de conformidad con la normativa vigente para tal efecto, lo procedente es la clausura de las obras y la imposición de una sanción económica conforme al artículo 93 de la Ley de Construcciones, si en el plazo de treinta días de comunicadas las irregularidades, el administrado no procede a solicitar el permiso de construcción respectivo. Por lo anterior, no puede considerarse que la paralización de las obras por la Municipalidad de (...) y la imposición de una multa como consecuencia de tales omisiones, sea contrario a Derecho o lesivo de las libertades fundamentales que alega la amparada como vulnerados. **IV.-** Respecto de las alegadas violaciones al debido proceso, estima la Sala que el procedimiento seguido en este caso ha garantizado en forma suficiente el ejercicio del derecho de defensa por parte de la amparada. Es así por cuanto se le notificó de la multa en su casa, luego de un procedimiento sumario propio de casos en que, como éste, la carencia del permiso de construcción es un hecho de mera constatación, que no requiere de la elaboración de un intrincado trámite previo para su definición. Por otra parte, el lugar donde se notificó es sin duda el más adecuado, pues se trata de la propiedad de la amparada. De no haber ocurrido una adecuada comunicación entre la propietaria y sus inquilinos, eso es materia ajena al conocimiento de esta Sala...". (Voto No. 2002-11749 de las diez horas con cuarenta y nueve minutos del trece de diciembre del dos mil dos).-

V.- Es entonces, con fundamento en lo expuesto, que se resuelve el presente caso. El inicio de la gestión – solicitud de permiso de construcción -, lo hizo la señora Adriana Solís Araya, el que fue denegado, con fundamento en que la calle de acceso, si bien es de uso público, no ha sido transferida en esa forma a la Municipalidad, y se procedió a clausurar la obra. En vista de que desatendió el mandato, fue acusada por desobediencia ante el Juzgado Penal de Pavas, órgano que a la postre, desestimó la denuncia. Posteriormente, se emitió otra acta de clausura, también desatendida, al punto, que se culminó con la construcción de la vivienda. Para cuando esto se dio, doña Adriana había traspasado el fundo a la señora Mónica María Escobar Jaubert, y ésta, al señor Jacinto Solís Araya. Es innegable entonces, que la obra se realizó en contra de lo mandado por la ley, y en los términos en que se decidió en el fallo recién citado, "(...) levantar una obra sin el respectivo permiso, es una actuación material contraria al ordenamiento jurídico, de la cual, no se deriva ningún derecho, como tampoco de la omisión de la Municipalidad de clausurarla al momento de su inicio (...)", y por cuya virtud, la orden impartida de clausurar la construcción y otorgar el término de treinta días para que proceda a obtener la licencia respectiva, está ajustada a derecho, y no encuentra mérito alguno el Despacho, para dejar sin efecto lo acordado y por cuya virtud se mantiene. Es un hecho incuestionable, que la construcción se levantó sin las licencias respectivas, y como su lógica consecuencia, en aplicación de la normativa vigente, lo único que procede, es su clausura y además, imposibilitar su uso. En consecuencia, es deber ineludible del señor Solís Araya, gestionar de nuevo, el permiso respectivo.-

VI.- A tenor del numeral 6 de la Ley No. 7274 de 10 de diciembre de 1991, debe darse por agotada la vía administrativa.-

VII.- A pesar de lo resuelto, observa este cuerpo colegiado, que desde el año dos mil tres, la corporación reconoce y acepta, que "(...) *SE ESTÁ PROMOVRIENDO EN ESTA INSTANCIA EL TRASLADO DE LA CALLE A LA MUNICIPALIDAD, SIN EMBARGO, EL PROCESO NO ESTÁ CONCLUIDO AÚN (...)*" – oficio VM-277-03-DNEG, lo que se reitera en la resolución del Departamento de Desarrollo Urbano, número DU*230-03/EXT, la que, en su Considerando Primero, indica en lo que interesa: "(...) *reconocemos sus alegatos en cuanto a que dicho acceso es utilizado por las personas residentes en esa localidad como vía de paso. Situación que al respecto este municipio reconoce y por lo cual se está promoviendo el traslado de la calle a la municipalidad, dicho proceso se encuentra en trámite (...)*". En virtud de lo anterior, se hace la excitativa a la corporación, a fin de que, en la medida de lo posible, agilice el procedimiento correspondiente, a fin de no afectar los derechos de aquellas personas que deban transitar y utilizar el camino en cuestión.-"

8. Cancelación de obra por no contar con permiso municipal y la inmovilización del inmueble

[Sala Constitucional]^{ix}

Voto de mayoría

I.- OBJETO DEL RECURSO. La recurrente alegó que, en un inmueble de su propiedad, se llevaron a cabo movimientos de tierra sin permiso municipal, razón por la cual las autoridades de la Municipalidad de San Isidro de Heredia paralizaron las obras y le obligaron a pagar los impuestos respectivos y la multa correspondiente. Sin embargo, reclamó que con total arbitrariedad, se inmovilizaron todas sus propiedades y, además, no puede realizar trámites ante la Municipalidad, relacionadas con sus bienes inmuebles. Por lo descrito anteriormente, estimó lesionado el principio de proporcionalidad y su derecho de propiedad, tutelado por el artículo 45 de la Constitución Política.

III.- SOBRE EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD. Desde mediados del siglo XX, se abandonó en la dogmática, el modelo de pensamiento que concebía el proceso de aplicación normativa, como una operación simple y llana de subsunción del supuesto fáctico de la norma al caso concreto, para luego definir los efectos que lo cubrirían. La aplicación del Derecho no puede desvincularse del máximo ideal de la ciencia jurídica: la Justicia. Precisamente, el principio de proporcionalidad, como criterio objetivo para determinar la razonabilidad de los actos de las Administraciones Públicas, pretende solventar el eterno problema de dilucidar la justicia o injusticia de una disposición, así como su conformidad con los valores, principios y derechos que integran el Derecho de la Constitución. En este sentido, y conforme a la doctrina alemana, el principio de proporcionalidad está integrado, a su vez, por tres subprincipios: el de idoneidad, el de necesidad, y el de proporcionalidad en sentido estricto. En lo que al primero de ellos se refiere, el acto emitido debe ser el adecuado para cumplir con el objetivo propuesto. Paralelamente, respecto del segundo subprincipio, la disposición tomada debe ser la

menos gravosa para la esfera jurídica del derechohabiente. Por último, debe existir una justa medida entre las desventajas que los medios implican y las ventajas que se conseguirán si se cumplen los fines propuestos.

IV. CASO CONCRETO. Tal y como deriva de la relación de hechos probados, Luz Marina Orozco Zúñiga es propietaria de los inmuebles matrículas de folios reales Nos. 170036-000 y 162278-000, así como usufructuaria del bien matrícula de folio real No. 173534-002, todos ubicados en San Isidro de Heredia. La amparada acudió ante este Tribunal Constitucional para reclamar que, las autoridades de la Municipalidad de San Isidro de Heredia, establecieron un bloqueo en el sistema de cómputo de la entidad, en virtud del cual se le imposibilita realizar cualquier tipo de trámite ante el Municipio, relacionado con todos sus bienes inmuebles. Al respecto, tanto el Presidente del Concejo como la Alcaldesa, ambos de la Municipalidad de San Isidro de Heredia, explicaron, en sus informes rendidos bajo la solemnidad del juramento, con el oportuno apercibimiento de las consecuencias, incluso penales, que puede traer la obstaculización de la administración de justicia en esta sede, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley que rige esta jurisdicción, que, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 58 de la Ley de Construcciones, Decreto Ley No. 833 del 4 de noviembre de 1949, mediante el acta de cierre No. 28 del 1° de octubre de 2007, las obras se suspendieron, pues, con un movimiento de tierras y la construcción de un muro de contención, se pusieron en peligro las propiedades de dos de los colindantes de la amparada, así como su vida e integridad física. Adicionalmente, las autoridades recurridas apuntaron que, el 15 de abril y el 30 de mayo de 2008, por medio de las actas de notificación Nos. 1734 y 098, se confirmó a la amparada la oportunidad para que se manifestara y se le exigió que corrigiera las anomalías destacadas, bajo la prevención de demolerlas, imponer una multa o clausurar la construcción. Paralelamente, según manifestaron tanto el Presidente del Concejo como la Alcaldesa, ambos de la Municipalidad de San Isidro de Heredia (visible a folio 47), se consignó, en el sistema de cómputo municipal, que la amparada tenía pendiente de solventar la situación descrita, razón por la cual no podría realizar trámite alguno relacionado con los inmuebles sobre los cuales detenta un derecho, ya que, uno de los requisitos para la tramitación de gestiones ante el ayuntamiento, es estar al día con las obligaciones que el ordenamiento jurídico impone, por lo que no se puede emitir un pronunciamiento favorable. Ante todo debe quedar claro que este Tribunal no cuestiona la potestad que tienen las autoridades municipales para establecer requisitos para la presentación y tramitación de las diversas gestiones que los administrados formulen, así como para imponer las sanciones pertinentes en caso que se incumpla lo estipulado por la Ley de Construcciones o el Código Municipal. Lo que se examinará a continuación es la razonabilidad del bloqueo instaurado en el sistema informático de la Municipalidad, en perjuicio de la recurrente. En criterio de esta Sala, el proceder de la Municipalidad de San Isidro de Heredia es arbitrario. Según se desprende de la argumentación del Presidente del Concejo y la Alcaldesa, ambos de la Municipalidad de San Isidro de Heredia, la medida se tomó por cuanto la recurrente no había cumplido con las órdenes comunicadas en las actas de notificación aludidas, respecto del bien inmueble matrícula de folio real No. 170036-000 y la fracción de tierra traspasada a favor de la Municipalidad, esto como una forma de ejercer presión para que fueran acatadas, y evitar daños a la propiedad de terceros o la amenaza a la vida e integridad física de los vecinos. Si bien es cierto, la inhabilitación establecida constituye un medio de presión para lograr el cumplimiento de lo ordenado, no puede ser calificada, por

esto, como legítima. Pese a que, desde el 30 de mayo de 2008, la Municipalidad levantó la segunda acta de notificación, no ejecutó ninguna de las opciones para terminar con la situación de peligro causada por la recurrente, entre ellas la propia demolición de las obras edificadas sin permiso, así como la realización de los trabajos necesarios para evitar una catástrofe, todo a cargo de Orozco Zúñiga, según se deriva de la lectura de los artículos del 88 al 96 de la Ley de Construcciones, Decreto Ley No. 833 del 4 de noviembre de 1949. Aunado a esto, mantuvo la inhabilitación en el sistema informático de la Municipalidad, no solamente sobre el inmueble matrícula de folio real No. 170036-000, sino también sobre la finca matrícula de folio real No. 162278-000, así como sobre el lote matrícula de folio real No. 173534-002, sobre el cual Orozco Zúñiga tiene un derecho de usufructo. Sin lugar a dudas, con esto se afectó de manera excesiva la esfera jurídica de la recurrente, optando por la vía más perjudicial para la amparada. Bajo esta tesitura, resulta claro que el bloqueo impuesto no guarda una relación de proporcionalidad con la finalidad planteada. En el fondo, la Municipalidad recurrida pretendió tutelar la propiedad, la integridad física y la vida de los colindantes como de quienes transitaran en las cercanías, lo que, desde todo punto de vista, es encomiable, no obstante a partir de esta premisa no es admisible que se afecte a Luz Marina Orozco Zúñiga a tal extremo que se le haga imposible el ejercicio de sus derechos de propiedad y usufructo sobre dos inmuebles que nada tienen que ver con el lote en el cual se cometieron las irregularidades. En materia de derechos fundamentales la finalidad no justifica los medios, las medidas son legítimas, únicamente, si son razonables, lo que, tal y como se resaltó, se echa de menos en el presente caso.

V.- COROLARIO. En mérito de lo expuesto, se impone declarar con lugar el recurso, por la lesión del principio de proporcionalidad y el derecho de propiedad, tutelado por el artículo 45 de la Constitución Política, con las consecuencias que se indican en la parte dispositiva de esta sentencia. ”

ⁱ Asamblea Legislativa. Ley 833 del 02/11/1949. Ley de Construcciones. Fecha de vigencia desde: 02/11/1949. Versión de la norma: 3 de 3 del 11/06/2008. Colección de leyes y decretos, Año: 1949. Semestre: 2. Tomo: 2. Página: 637.

ⁱⁱ Sentencia: 00145 Expediente: 12-000826-1027-CA Fecha: 12/04/2013 Hora: 11:00:00 AM
Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

ⁱⁱⁱ Sentencia: 00139 Expediente: 11-006398-1027-CA Fecha: 04/04/2013 Hora: 4:25:00 PM
Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

^{iv} Sentencia: 00027 Expediente: 11-007369-1027-CA Fecha: 31/01/2013 Hora: 2:40:00 PM
Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

^v Sentencia: 01067 Expediente: 09-000136-1027-CA Fecha: 18/03/2010 Hora: 2:40:00 PM
Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

^{vi} Sentencia: 00009 Expediente: 07-000117-0161-CA Fecha: 16/01/2009 Hora: 11:00:00 AM
Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección I.

^{vii} Sentencia: 05649 Expediente: 07-002624-0007-CO Fecha: 25/04/2007 Hora: 4:38:00 PM
Emitido por: Sala Constitucional.

^{viii} Sentencia: 00150 Expediente: 05-000364-0161-CA Fecha: 15/03/2007 Hora: 2:30:00 PM
Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II.

^{ix} Sentencia: 02313 Expediente: 08-013045-0007-CO Fecha: 13/02/2009 Hora: 1:23:00 PM
Emitido por: Sala Constitucional.