



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
ZOILO ENRIQUE TOVAR NEISA
ENAJENADOR
Carrera 32 No 19-17/21 sur
Bogota

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-13180
FECHA: 2018-02-26 12:04 PRO 238929 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN
89 DE 2018
DESTINO: ZOILO ENRIQUE TOVAR NEISA
ORIGEN: SMTI - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCIÓN 89 del 20 de febrero de 2018
Expediente No. 3-2015-13212-39

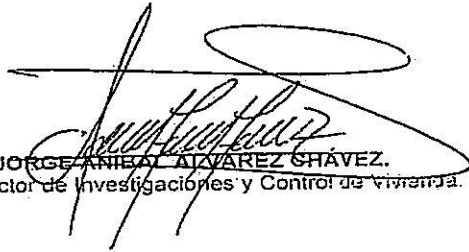
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) RESOLUCION 89 del 20 de febrero de 2018, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo **Contra el presente acto no procede ningun recurso**


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de vivienda.

Elaboró: Leonardo Guerra Ramirez - Contratista SIVCV
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV
Anexo: RESOLUCION 89 del 20 de febrero de 2018 FOLIOS: 5

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

Expediente 3-2015-13212-39

EL SUBSECRETARIO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 419 de 2008, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *"Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones"*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que en el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007, que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, se asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011. que en su literal i establece:

"i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría".

B. Hechos

1.- La Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Subsecretaría remitió a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda constancia de 26 de febrero de 2015, en la cual se establece que el enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE, identificado con cedula de ciudadanía No. 2.893.685 y con registro enajenador No. 2013172, no presentó el balance financiero con corte a 31 de diciembre de 2013. (Folio 1)



RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

2.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inició investigación administrativa mediante Auto No. 396 del 02 de junio de 2015, en contra del enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE, identificado con cedula de ciudadanía No. 2.893.685 y con registro enajenador No. 2013172. (Folio 4-5)

3.- Conforme a lo preceptuado en Decreto 419 de 2008, mediante radicados 2-2015-35431 y 2-2015-35432 del 05 de junio de 2015, se corrió traslado al enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE, del Auto que ordenó abrir investigación. (Folios 6-7).

4.- Posteriormente, mediante Resolución No. 2707 del 20 de Octubre de 2016, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda falló la investigación administrativa adelantada en contra del enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE, imponiéndole multa por valor de TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DIECIOCHO PESOS M/CTE (\$33.283.018.00), por la mora de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE (267) días, en la presentación de los estados financieros correspondientes al año 2013. (Folios 22-25)

5.- La resolución mencionada fue notificada por aviso, al enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE, el 20 de Marzo de 2017. (Folios 29-30).

6.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, el abogado FRANCISCO ALFONSO TOVAR NEMPEQUE, en calidad de apoderado, del enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE, mediante radicado No. 1-2017-22394 del 03 de Abril de 2017, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 2707 del 20 de Octubre de 2016, (Folios 32-38).

7.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No.664 del 23 de Mayo de 2017 *“Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición...”*, exponiendo *“MODIFICAR” el artículo primero y confirmando en sus demás de la Resolución No. 2707 del 20 de Octubre de 2016*”. (Folios 60-68).

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El abogado FRANCISCO ALFONSO TOVAR NEMPEQUE, en calidad de apoderado, del enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE, sustenta su recurso señalando:

“...junto con los documentos allegados a la Secretaría Distrital del Hábitat, se sumó el balance general correspondiente al año 2013 y el estado de pérdidas y ganancias del mismo año.

2. Tales estados financieros se encuentran en poder de la entidad (...)



RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

4. ... En el escrito sometido a la consideración del recurrido órgano de la Administración, se pretende que tal órgano, tenga en cuenta que la actividad desplegada por mi representado, no representaba riesgo alguno para todo potencial comprador, por cuanto las unidades a vender ya se encontraban terminadas; y como ya se expresó, de ninguna de ellas, fue recibida cuota de separación, cuota inicial o fue prevendida; o, que la construcción apenas se levantaba y debía existir la certeza de que el vigilado, si disponía de los recursos, para cumplir con las obligaciones que imponen tales circunstancias; esas si razones de peso, para la inamovible e ineludible demostración de que ese proyecto gozaba de factibilidad para no defraudar al posible comprador y razón esencial de la buena salud financiera del vigilado, materializada en el BALANCE CON CORTE A 31/12/2013 exigido por e ente recurrido en reposición.

(...)

5... No haber presentado UN BALANCE DETERMINADO, no causó perjuicio ninguno a todo adquirente; no menoscabó, ni la fe pública, ni significó el fracaso financiero del proyecto bajo la vigilancia de esa entidad. SI bien es cierto, que es posible se haya cometido esa falta, no puede constituir esa omisión facultad alguna para que la Administración abuse del Derecho.

6... La sanción que se pretende imponer a mi representado, se reitera, tiene como fundamento, que aquel no presentó el balance con corte al 31/12/2013; sin tener en cuenta que el ciudadano presentó, si no, el exigido, si presentó el balance con corte al 30/06/2013; es decir, se informó a la administración la situación financiera del constructor de los primeros seis (6) meses del año, faltando los seis (6) mese restantes del ejercicio.

Por otra parte el término para presentar el balance del segundo semestre del 2.013, precluye en los primeros días del mes de mayo del año siguiente; para el caso presente, los primeros días de mayo de 2.014 y habida cuenta que la administración ya gozaba de la información del primer semestre; el vacío se limitó a un periodo de seis (6) meses que aunque pudieron haber sido decisivos en la factibilidad del proyecto, a la Administración se le había puesto en conocimiento, que el edificio objeto del permiso, ya estaba terminado; por tanto, el incumplimiento de lo exigido, en modo alguno pretendió alguna maniobra dolosa, o informar erróneamente la situación de las finanzas del constructor, o defraudar a la Administración Distrital o alguno de los potenciales compradores.

7... Tal como lo señala el artículo 42 del C.P.A.C.A., que "Habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones y con base en las pruebas e informes disponibles, se tomará la decisión, que será motivada" (Subraya fuera de texto). Y es la falta del análisis de las pruebas e informes disponibles, la razón por la cual debe ser revocado el acto administrativo atacado.

La entidad se limitó a imponer una sanción por la falta de un documento: EL BALANCE CON CORTE A 31/12/ DEL 2013; pero no se detuvo en el análisis de las demás pruebas financieras y documentos existentes, no tuvo en cuenta que tan solo faltó la información financiera de un semestre, pues en fecha posterior presentó los balances correspondientes al año 2.014 y primer semestre de 2.015

(...)



RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por el apoderado contra la Resolución No. 2707 del 20 de Octubre de 2016 *“Por la cual se impone una sanción”*.

En primer lugar debemos resaltar, lo establecido en la Ley 66 de 1968, que dispuso la función de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmuebles; el Decreto Ley 2610 de 1979, que reformó la Ley 66 de 1968; y el Decreto Ley 078 de 1987, por el cual se descentralizan las anteriores funciones; así como el Decreto Ley 1421 de 1993, Régimen Especial del Distrito de Bogotá; los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008, por los cuales se determina la estructura y las normas para el cumplimiento de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat cumple las funciones frente a las personas naturales o jurídicas que ejercen ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA URBANA dentro del Distrito Capital.

De acuerdo a la competencia otorgada a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, debemos señalar que el enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE, no presentó los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2013, trasgrediendo lo señalado el decreto ley 2610 de 1997, *“Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”*, en su parágrafo 1 del artículo 3, que señala lo siguiente:

“Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte., por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional. (Negrillas fuera del texto)

Ahora bien, con relación al termino perentorio con el que cuenta el enajenador para aportar los estados financieros señalados, es pertinente remitirnos a lo preceptuado en el literal b. del artículo 9 *“obligaciones del registrado”*, de la resolución 879 de 2013 (actualmente derogada por la Resolución 1513 de 2015), *“Por medio de la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Secretaría Distrital del Hábitat – Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda-, y se dictan otras disposiciones”*, lo siguiente:

“Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con los estados de resultados del año inmediatamente anterior junto con sus respectivas notas a los estados financieros, firmado por el representante legal o por el



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 5 de 10

RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere” (negritas fuera del texto)

Como se puede observar, el legislador fue preciso en cuanto a las obligaciones que son adquiridas al solicitar un registro; para el caso concreto el enajenador, al obtenerlo automáticamente se adhiere a la normatividad que lo regula, en esta línea, la entrega de los estados financieros se genera como mecanismo de control para quienes ejercen la actividades de enajenación de vivienda urbana, *sopena* de incurrir en una sanción por el no acatamiento de los preceptos establecidos.

Así las cosas, los estados financieros objeto de la presente investigación se debieron presentar *“a más tardar el primer día hábil del mes de mayo”* del año 2014, es decir el 05 de mayo de 2014, sin embargo estos nunca se radicaron ante esta Entidad.

Es de tener en cuenta que esta Subsecretaria, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca el **debido proceso**, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del **principio de legalidad** que busca preservar el derecho de defensa del investigado; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

Por medio de numerosas sentencias la Corte constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho. (subrayado fuera del texto)

(...)

En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final



RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”¹. (Subrayado fuera del texto)

En relación al balance presentado con la radicación de documentos del 30 de junio de 2013 es uno de los requisitos para la obtención del registro de enajenador pero no con este se puede entender cumplido el deber de la presentación del balance financiero del año 2013 y tampoco este deber tiene la naturaleza de ser cumplido como lo dispone el libelista en el entendido de que la omisión en la que incurrió fue por la no presentación de la mitad del año 2013 pues bien es clara la norma en exigir el balance del año completo, así mismo el Despacho le recuerda al libelista que la Secretaría Distrital del Hábitat ejerce control a las actividades de enajenación, captación de dineros, con el objeto de prevenir y mantener el Derecho a la Vivienda Digna, asimismo, investiga a las personas jurídicas y naturales que cuentan con registro de enajenador y se dedican a la enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda urbana.

Por tal razón, a la luz de lo establecido en la normatividad que regula la actividad de enajenación, solo por el hecho de contar con el registro activo, se adquieren las obligaciones que este denota, razón por la cual ejercer o no la actividad es potestad de la persona natural o jurídica, lo que de suyo no implica que al no realizarse la actividad se libere de presentar los estados financieros.

Es necesario, indicar que en el caso de que la sociedad sancionada en el ejercicio de su discrecionalidad, encontrara innecesario contar con el registro de enajenador, podía solicitar a la Subdirección de Prevención y Seguimiento la cancelación del registro de enajenador, tal y como reza el Decreto 121 de 2008, en el artículo 21, del literal g:

“Cancelar, de oficio o a petición de parte, el registro de las personas dedicadas a la actividad de enajenación de vivienda; así mismo, suspender, cancelar o revocar la matrícula de arrendador o intermediarios de esta actividad, en todos los casos anteriores cuando se establezca que las personas sometidas a inspección, vigilancia y control a las actividades de enajenación y arrendamiento de vivienda han incumplido sus obligaciones o infringido la normatividad aplicable”. (Negrilla y Subraya fuera de texto)

¹ Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis



RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

En ese contexto, no existe fundamento jurídico que le permita a la sociedad enajenadora retraerse de la obligación de presentar los balances financieros anuales; al contrario, establece el Decreto Ley 2610 de 1979, en su artículo 3, Parágrafo 1, que:

“Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte, por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional”.

Se hace indispensable, que el Despacho precise la diferencia entre los efectos jurídicos que conlleva la radicación de documentos para ejercer la actividad de enajenación y la inscripción como enajenador que efectúan las personas naturales y jurídicas.

Por un lado, la radicación de documentos es la facultad por la cual se permite a los constructores de vivienda ejercer la actividad de enajenación descritas en el Decreto-Ley 2610 de 1979², por otro lado el registro de enajenador es el instrumento por el cual se otorga la calidad de enajenador del cual se desprende la obligación de presentar estados financieros.

Visto lo anterior, se hace indispensable señalar al recurrente que al momento de efectuarse el registro se adquiere la obligación de presentar estados financieros con corte a 31 de diciembre del año anterior, sin importar si se está o no adelantando algún proyecto de vivienda, es decir la Ley no impone esta obligación a quienes ejerzan la actividad de enajenación, sino a toda persona natural o jurídica que cuente con registro activo.

Como consecuencia, la no presentación de los balances financieros conlleva el incumplimiento de un deber formal, lo cual a la luz de la legislación vigente, genera dos efectos jurídicos, por una parte, faculta a la Administración para iniciar investigación administrativa y por otra, genera la existencia de sanciones, es

² ARTICULO 2o. El Artículo 2o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:

Enríndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.

2º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.

3º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

4º. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5º. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

PARAGRAFO. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 8 de 10

RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

decir, es una omisión sancionable; sin que en ninguno de los dos casos mencionados se extinga para el enajenador la obligación de presentar los balances financieros.

Insiste la Subsecretaría, que en el caso objeto de estudio, surgió el incumplimiento de la obligación legal, lo cual, debe ser sancionado por la entidad, teniendo en cuenta que este deber se entiende cumplido en el momento en que el enajenador radica ante la Entidad sus estados financieros anualmente, sin perjuicio del procedimiento sancionatorio sustentado en la normatividad descrita; por tal motivo, la radicación del balance financiero anual no se entiende subsanada cuando el mismo es presentado por fuera del término legal, todo lo contrario la presentación extemporánea faculta a la entidad a sancionar por el incumplimiento legal. Mal afirma el recurrente que este despacho no tienen argumentos suficientes para adelantar el presente procedimiento administrativo sancionatorio e imponer la respectiva sanción aduciendo que esta entidad cuenta dentro de sus archivos con el documento aquí exigido, pues como ya se dijo no se puede confundir la radicación de documentos para ejercer la actividad de enajenación y la inscripción como enajenador que efectúan las personas naturales y jurídicas, así también la no presentación del balance financiero no es una omisión simple y sin ningún sentido sino que esta acción es un deber que tiene toda persona natural o jurídica por el simple hecho de tener un registro como enajenador.

Como última condición, implica que el incumplimiento de esa obligación, origina sanción de multa por valor de \$.1000, por cada día de retardo liquidándose la sanción de conformidad con la misma lógica de la vigencia y la anualidad contada a partir de la fecha en la cual se hace exigible el cumplimiento del deber formal.

En consecuencia puede inferirse que la norma fija claramente una fecha de corte tanto para el periodo de tiempo reportado como para la presentación del balance; lo cual tiene efectos en la sanción en comento ya que puede extenderse más allá de una vigencia anual, sin importar el tiempo de incumplimiento.

Se puede entonces observar, que imponer una sanción que exceda la periodicidad del año implica someter al sancionado a una carga que va no solo más allá del espíritu de la norma sino también a una ruptura del principio de justicia, situando al vigilado en una condición de desventaja frente a la administración, ya que, la mora en la definición de la obligación, daría lugar a una sanción pecuniaria muy elevada, puesto que la administración en vez de adelantar investigaciones por cada vigencia, se vería en la obligación de acumular de manera injusta, desproporcionada y ajena al principio de equilibrio de las cargas públicas a imponer una sanción correspondiente a varias anualidades, lo cual hace, de manera irrazonable, más gravosa la situación del vigilado, sin que exista de fondo un fundamento legal suficiente que sustente el desorbitado monto de la sanción.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 9 de 10

RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

De acuerdo a lo señalado con anterioridad, se sustenta principalmente en la justicia determinada como un fin del derecho, que se materializa en las normas positivas o escritas las cuales no son un cuerpo muerto, sino que por el contrario, deben fundarse en su aplicación, al devenir social y a las circunstancias propias del contexto normativo y de la realidad de la colectividad a la cual se dirige, teniendo en cuenta que deben valorarse de manera integral los casos concretos a resolver.

En este contexto, en sentencia C-284/15 del 13 de mayo de 2015, la Corte Constitucional, dijo: *“La equidad ha sido objeto de análisis por las decisiones de este Tribunal destacando (i) que se trata de un concepto jurídico indeterminado objeto de constitucionalización; (ii) que su reconocimiento se constata en diferentes disposiciones de la Carta que aluden a ella (art. 20, 95 226, 230, 267 y 363); y (iii) que la equidad en materia de administración de justicia tiene su lugar “en los espacios dejados por el legislador” al paso que “su función es la de evitar una injusticia como resultado de la aplicación de la ley a un caso concreto.”* (Negritillas fuera del texto).

Continuando con el fallo antes citado, la Corte Constitucional advirtió:

“...que una revisión de la literatura permite identificar que a los principios generales del derecho suelen atribuirse diferentes funciones. En algunos casos se advierte que ellos cumplen una función crítica de los ordenamientos. En este caso los principios actúan como la imagen de un derecho ideal al que deben apuntar los ordenamientos históricos. Otra perspectiva señala que los principios generales actúan como verdaderas normas jurídicas y cumplen por ello una función integradora. En estos casos, dicha función se activa a falta de ley y, en esa medida, aunque constituyen verdaderas fuentes, tienen una naturaleza subsidiaria. Suele encontrarse vinculada esta caracterización con aquella doctrina que asume que los principios generales del derecho son el resultado de un proceso inductivo que parte de las reglas específicas previstas en el ordenamiento y arriba a la identificación de enunciados generales que las agrupan a todas. Finalmente, una tercera postura advierte que la tarea de los principios consiste en precisar el alcance de las fuentes del derecho, cumpliendo entonces una función interpretativa. En estos casos se acude a los principios únicamente con el propósito de aclarar dudas, o superar las ambigüedades y vaguedades propias de los enunciados jurídicos”.

En este orden de ideas, en el ejercicio de las funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, considera este Despacho que se debe evitar una aplicación desmedida y descontextualizada de la norma, aplicable al presente caso, y ese sentido, se debe entender que la demora en la verificación del cumplimiento por parte del sancionado, no puede hacer más gravosa su sanción como aquí ocurre para la anualidad 2013.

Por lo anterior este Despacho aprueba la modificación que realizó la Subdirección De Investigaciones y Control de Vivienda al liquidar nuevamente el monto de la sanción impuesta en el acto administrativo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 10 de 10

RESOLUCIÓN No. 89 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

Sancionatorio No. 2707 del 20 de Octubre de 2016 mediante el artículo primero de la resolución 664 del 23 de Mayo de 2017, debido a que el conteo de los días de la multa se hizo en debida forma, en el entendido, que la sanción correspondiente al año 2013, la sanción iniciara su conteo el segundo día hábil de mes de mayo del año 2014 exactamente el 05 de mayo y terminara el último día hábil del mes de abril de 2015, es por un total de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO (244) días.

En mérito de lo expuesto, el Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR el artículo primero de la Resolución No. 664 del 23 de Mayo de 2017 *"Por la cual se resuelve un recurso de Reposición contra la Resolución No. 2707 del 20 de Octubre de 2016"*.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en sus demás partes la Resolución No. 2707 del 20 de Octubre de 2016.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al enajenador el señor TOVAR NEISA ZOILO ENRIQUE identificado con cedula de ciudadanía No. 2.893.685 y con registro enajenador No. 2013172 y FRANCISCO ALFONSO TOVAR NEMPEQUE en calidad de apoderado de conformidad con lo establecido en los artículos 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinte (20) días del mes de febrero de 2018.


LINO ROBERTO POMBO TORRES

Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Revisó: Juan José Corredor - Contratista SIVCV