

URGENTE MOTORIZADO
SEGUNDA INSTANCIA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2018-47758

FECHA: 2018-10-04 16:17 PRO 502722 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Señor (a):
CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA EN LIQUIDACION
9002448197
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
CALLE 138 # 138 A - 53 APARTAMENTO :101
BOGOTA

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION 1085 DEL 07 DE
SEPTIEMBRE DE 2018**
Expediente No 1-2015-24665-1

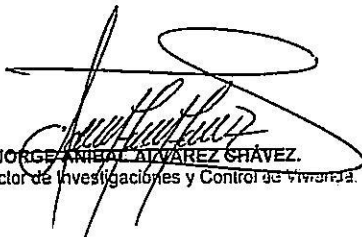
Respetado (a) Señor (a):

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 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018**, proferida por la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría distrital 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.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo **NO** procede recurso.



JORGE ARIEL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: **CARLOS YAIR CORTES RIVERA**- Contratista SIVCV
Revisó: **DIANA MERCHANT** Abogada SIVCV
Anexo: **RESOLUCION 1085 de 07 de septiembre de 2018 FOLIOS: 7**

Calle 52 No 13-64
Commutador 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2015-24665-1

LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA 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, 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 mediante 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, 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 dependen de esta Subsecretaría”.

B. Hechos

1.- La señora KARLA VICTORIA RAMÍREZ LEÓN, en calidad de propietaria del apartamento 501 del Proyecto de Vivienda EDIFICIO SAN TELMO presentó queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat por presunta deficiencia constructiva, el día 20 de abril de 2015, de acuerdo con el radicado No. 1-2015-24665, ubicado en la Diagonal 54 No. 19 -20 /28 de la localidad de Teusaquillo. (Folios 1 - 8)



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

2.- Posteriormente se realizó visita técnica folio 20-22, de la cual se generó informe de verificación de hechos No. 15-645 del 06 de julio 06 de 2015, suscrito por la señora KARLA VICTORIA RAMÍREZ LEÓN en calidad de querellante, el señor WILMER ARDILA en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora y el funcionario LEONARDO BARRERO G., en el cual se estableció:

- 1-EMPOZAMIENTO EN CABINA DE DUCHA... califica como afectación grave...*
- 2- ESPEJO DESNIVELADO... se califica como afectación leve...*
- 3- MUEBLE DE BAÑO AFECTADO POR HUMEDAD... califica como afectación leve...*
- 4- VENTANA EN BAÑO PRINCIPAL... se califican como afectación grave...*
- 5- CAMBIO DE PIEZA PISO LAMINADO... se califica como afectación leve...*
- 6- DESNIVELES EN CIELO RAZO EN DRYWALL... se califica como afectación leve...*
- 7- HORNO CALIENTA EL MESÓN Y LA ESTUFA... se califica como afectación grave...*
- 8- EMPOZAMIENTO EN ÁREA DE COCINA... se califica como afectación grave...*
- 10-MARCO PUERTA DE ACCESO A ALCOBA PRINCIPAL DESAJUSTADO... se califica como afectación leve.*

3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría expidió Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. 458 del 25 de febrero de 2016 en contra de la Sociedad CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA EN LIQUIDACIÓN, identificada con N.I.T No. 900.244.819-7 (Folios 23-28).

4.- Mediante Resolución No. 1377 del 23 de agosto de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emitió decisión de fondo en la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA. EN LIQUIDACIÓN, por medio de la cual impuso una multa por el valor de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y TRES PESOS (\$18.673.053) M/CTE. (Folios 45-57)

5.- La resolución mencionada fue notificada personalmente a la señora KARLA VICTORIA RAMÍREZ LEÓN en calidad de querellante el 11 de septiembre de 2017, de la misma manera, se notificó al señor MISAEL ARÉVALO LIZARAZO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA. EN LIQUIDACIÓN, el 26 de septiembre de 2017. (61-67)

6.- Dentro del término legal establecido, el señor MISAEL ARÉVALO LIZARAZO, en calidad de representante legal de la sociedad sancionada, mediante radicado No. 1-2017-85563 del 09 de octubre de 2017, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 1377 del 23 de agosto de 2017. (Folios 75-85)



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

7.- La Subdirección de investigaciones mediante Resolución No. 2902 del 22 de diciembre de 2017 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto”*, confirmando en todas sus partes la Resolución No. 1377 del 23 de agosto de 2017. (Folios 97-103)

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor MISAEL ARÉVALO LIZARAZO, en calidad de representante legal de la sociedad sancionada sustentó el recurso de la siguiente manera:

“VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO

..., para el caso que nos ocupa no que su despacho desconoció este principio por pasar por alto parámetros que estaban probados para su decisión y de una u otra manera se afianzo en una descripción Incompleta y que no se ajusta a la realidad. desconociendo y fundamentando un acto administrativo con hechos falsos que generan ilegalidad en el acto no ajustarse a los hechos y pruebas que conocía su despacho y sin embargo fue expedido en contravía de lo presupuestado y violando Flagrantemente el derecho a la verdad material.

VIOLACIÓN PRINCIPIO DE AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD PRIVADA

El principio de autonomía de la voluntad privada ha sido definido por la doctrina del derecho civil y por la jurisprudencia constitucional, como el poder de las personas, reconocido por el ordenamiento positivo para disponer con efecto vinculante de los intereses y derechos de los que son titulares y por ende crear derechos y obligaciones, siempre que respete el orden público y las buenas costumbres.

Al respecto la jurisprudencia de la Corte ha señalado que este principio encuentra fundamento constitucional en los artículos 13 y 16 de la Carta, en tanto reconocen, respectivamente, el derecho a la libertad y al libre desarrollo de la personalidad. Estos derechos permiten inferir que se reconoce a los individuos la posibilidad de obrar de acuerdo con su voluntad, siempre y cuando respeten el orden jurídico y los derechos de las demás personas.”

VIOLACIÓN AL PRINCIPIO DE LA BUENA FE

Por su parte es menester de la administración observar la presunción de buena fe que pongo en conocimiento, al manifestarte que nunca me he retractado de la obligación como ente vigilado y que la función sancionatoria de la administración no puede ser absoluta, sino que debe ceñirse a ciertos límites, entre los que se deben señalar un juicio legal y garantizar una justa



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

decisión, que debe corresponder a un deber ser. Que viene señalado desde la constitución política, pues ha de cumplirse con acatamiento de unas formas que respeten los derechos y demás garantías del administrado. En consideración solicito muy respetuosamente se valore lo antes señalado ya que desde el momento que hice entrega del respectivo proyecto, he demostrado compromiso y cumplimiento en las obligaciones que se derivan de su actividad, ejecutando todas las labores de posventa que de una u otra forma sean atribuibles a mi condición como constructor, para el caso en particular apartamento 501.
(...)

En cuanto a la proporcionalidad, también se aprecia una tendencia a exigir un respeto a este principio en la imposición de sanciones administrativas en los cuales se observan países que establecen como elementos de la proporcionalidad la gravedad de la infracción y los daños causados, junto con el elemento subjetivo y la reincidencia", para el caso particular que nos atañe, se observa que la administración desconoció la buena voluntad del vigilado, por cuanto al momento de iniciar el auto de apertura no se tuvo en cuenta los documentos aportados y que nunca me he retractado de las afirmaciones y actuaciones que he llevado a cabo para desarrollar el proyecto en mención...

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por El señor MISAEL ARÉVALO LIZARAZO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA EN LIQUIDACIÓN, contra la Resolución No. 1377 del 23 de agosto de 2017.

Inicialmente debe recalcar este Despacho, que la sociedad enajenadora debió realizar la construcción de acuerdo a los planos ofrecidos y aprobados y no desmejorar las especificaciones técnicas, ni mucho menos pasar por alto las normas que en materia constructiva se encuentran reglamentadas y vigentes, para garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes, este Despacho encuentra que en el expediente obran todos los elementos probatorios aportados tanto por el querellante, como por la sociedad investigada, sin dejar de lado la verificación efectuada en el informe de verificación de hechos No. 15-645 del 26 de julio 06 de 2015, realizado por esta entidad. Por consiguiente, las fallas presentes en el apartamento 501 del Proyecto de Vivienda EDIFICIO SAN TELMO, ubicado en la Diagonal 54 No. 19 -20 /28 de la localidad de Teusaquillo, de la ciudad de Bogotá D.C. que fueron objeto de requerimiento a la sociedad CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA EN LIQUIDACIÓN, para que realizara las correspondientes reparaciones de acuerdo lo estipulado en el artículo 201 del acuerdo 79 de 2003, que señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 201.



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

(...)

“comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones.”
(Negrilla y subrayado fuera del texto)

De acuerdo a lo sustentado, al realizar el cotejo del informe de verificación ya relacionado y al acervo probatorio residente en el expediente, se evidencio que en el apartamento 501 del Proyecto de Vivienda EDIFICIO SAN TELMO, se sancionó a la sociedad responsable del proyecto, por los hallazgos valorados y descritos de la siguiente manera:

- 1-EMPOZAMIENTO EN CABINA DE DUCHA... califica como afectación grave...*
- 3- MUEBLE DE BAÑO AFECTADO POR HUMEDAD... califica como afectación leve...*
- 4- VENTANA EN BAÑO PRINCIPAL... se califican como afectación grave...*
- 5- CAMBIO DE PIEZA PISO LAMINADO... se califica como afectación leve...*
- 6- DESNIVELES EN CIELO RAZO EN DRYWALL... se califica como afectación leve...*
- 7- HORNO CALIENTA EL MESÓN Y LA ESTUFA... se califica como afectación grave...*
- 8- EMPOZAMIENTO EN ÁREA DE COCINA... se califica como afectación grave...*
- 10-MARCO PUERTA DE ACCESO A ALCOBA PRINCIPAL DESAJUSTADO... se califica como afectación leve.*

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



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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 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 este sentido, en aras de preservar el Derecho al Debido Proceso, concorde con los argumentos expuestos por el libelista donde señala una presunta vulneración por parte de la administración, en su entendido, al desconocer “parámetros que estaban probados”, para lo anterior este Despacho procede a traer a colación el Acta de Audiencia de intermediación² realizada el 5 de mayo de 2017, donde por la parte investigada, se presentó el señor RAFAEL ARÉVALO LIZARAZO, en calidad de representante legal de la sociedad sancionada y la señora KARLA VICTORIA RAMÍREZ LEÓN en calidad de quejosa, donde se plantearon los hechos motivo de investigación y se dejó constancia de lo siguiente:

“1-EMPOZAMIENTO EN CABINA DE DUCHA... califica como afectación grave...

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención de que realizan las partes se tiene como un hecho no subsanado ni tampoco superado...

3- MUEBLE DE BAÑO AFECTADO POR HUMEDAD... califica como afectación leve...

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención de que realizan las partes se tiene como un hecho no subsanado ni tampoco superado...

4- VENTANA EN BAÑO PRINCIPAL... se califican como afectación grave...

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención de que realizan las partes se tiene como un hecho no subsanado ni tampoco superado...

5- CAMBIO DE PIEZA PISO LAMINADO... se califica como afectación leve...

¹ Sentencia T-1341/01, M.P Alvaro Tafur Galvis
² Folio 43 del expediente



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención de que realizan las partes se tiene como un hecho no subsanado ni tampoco superado...

6- DESNIVELES EN CIELO RAZO EN DRYWALL... se califica como afectación leve...

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención de que realizan las partes se tiene como un hecho no subsanado ni tampoco superado...

7- HORNO CALIENTA EL MESÓN Y LA ESTUFA... se califica como afectación grave...

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención de que realizan las partes se tiene como un hecho no subsanado ni tampoco superado...

8- EMPOZAMIENTO EN ÁREA DE COCINA... se califica como afectación grave...

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención de que realizan las partes se tiene como un hecho no subsanado ni tampoco superado...

10-MARCO PUERTA DE ACCESO A ALCOBA PRINCIPAL DESAJUSTADO... se califica como afectación leve.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención de que realizan las partes se tiene como un hecho no subsanado ni tampoco superado...

Bajo este entendido, este Despacho concuerda con primera instancia, lo que vislumbra, que no existió violación alguna teniendo en cuenta, que como se planteó en la Audiencia de intermediación, los hechos constitutivos de investigación no se encontraban superados para tal momento, y por ello la Subdirección de investigaciones y Control de Vivienda procedió a imponer sanción y orden de hacer, de manera diáfana este Despacho informar que la sociedad CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA EN LIQUIDACIÓN, no presento prueba fehaciente que lograra desvirtuar los hechos catalogados como deficiencia constructiva dentro del informe de verificación de hechos No. 15-645 del 26 de julio 06 de 2015, bajo esta motivación la Subdirección de Investigaciones y control de vivienda tomo la decisión de sancionar, en lo referente, este despacho no acoge los argumentos alusivos al Debido Proceso planteados.

Seguidamente señala el recurrente, que la Subdirección de Investigación y control de vivienda incurrió en una posible “violación al principio de autonomía de la voluntad privada”, en este sentido, este despacho no concuerda con lo expuesto, teniendo en cuenta que en el Sistema Jurídico Colombiano deben distinguirse las normas que son imperativas para los sujetos de derecho, es decir, son los preceptos normativos que se imponen sin posibilidad de negociación o decisión en contrario, pues sus efectos y la consecuencia jurídica no involucran la manifestación de voluntades de los destinatarios; de las que tienen carácter supletorio, las cuales operan a falta de consentimiento de los particulares y las opcionales que permiten a los administrados escoger entre dos o más posibilidades reguladas por la misma ley.



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Ahora bien, las normas de orden público producen efecto general inmediato y limita considerablemente la autonomía de la voluntad de las partes, toda vez que el Legislador o las Autoridades Administrativas son los encargados de adoptar los preceptos normativos para ámbitos concretos, en este caso, sobre las normas de Derecho Urbanístico que regulan la construcción de las edificaciones, las actividades de enajenación y la preservación del Derecho a la Vivienda Digna en la ciudad de Bogotá Distrito Capital.

Al respecto, la doctrina ha señalado con relación al alcance que tienen las normas de orden público. Así pues, el doctor Rodrigo Noguera Laborde, en su libro *Introducción General al Derecho*, indicó:

(...) “Orden público traduce la prevalencia o primado interés tutelado por la regla, lo que implica la exigencia irrefragable de su cumplimiento, independientemente de las intenciones o deseos de las partes contratantes o de los individuos a los que se dirigen. Normas de orden público son, pues, las que se refieren a cuestiones fundamentales de la sociedad, y que, por lo mismo, deben siempre cumplirse, sean cuales fueren las intenciones o las voluntades de los individuos.”³ (...) (Negrilla y Subraya por fuera del texto).

Los fundamentos Constitucionales del Derecho Urbanístico están estipulados en la Carta Superior en los Artículos 1, 51, 313 y demás concordantes, lo cuales estipulan:

“ARTICULO 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general”. (Negrilla fuera de texto)

“ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”. (Negrilla fuera de texto)

ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:

(...) “7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”. (...) (Negrilla fuera de texto)

³ Noguera L. Rodrigo, *Introducción General al Derecho*, Universidad Sergio Arboleda, Cuarta Edición, 2007.



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

De igual modo, las bases Legales, se encuentran consagradas en la Ley 810 de 2003, el Decreto 1469 de 2010, el Decreto 419 de 2008, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Reglamentario 2180 de 2006, Acuerdo 20 de 1995, entre otras. Por consiguiente, el sistema normativo que regula el Derecho Urbanístico a nivel Nacional y Distrital son de carácter obligatorio dada su naturaleza de normas Imperativas y de Orden Público, de igual manera, el cumplimiento de las licencias urbanísticas que son las autorizaciones previas para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones de intervención, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, situaciones fácticas que la sociedad sancionada desconoció de acuerdo a los dos informes de verificación de hechos suscritos, los cuales reposan en el plenario.

Este Despacho debe hacer alusión, que cuando en ejercicio de la autonomía de la voluntad las partes en un proceso administrativo sancionatorio pretenden disponer en forma libre su interés, deben tener en cuenta el ordenamiento jurídico y respetar las prohibiciones constitucionales, legales y de orden público. En este sentido, es claro que las partes del presente proceso desconocieron los preceptos imperativos y las normas de orden público que limitan las construcciones y las actividades de enajenación al pretender convenir las deficiencias constructivas generadas por la inobservancia de la Ley y el incumplimiento de la licencia urbanística por parte de la sociedad sancionada.

Al respecto, al Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero Ponente: GERMAN RODRÍGUEZ VILLAMIZAR, en Sentencia del 23 de febrero de 2000 expuso los siguientes argumentos en relación a las normas de Orden Público y la conciliación que verse sobre las mismas:

(...) “La autonomía de las partes está limitada por el orden público y por la Ley; el primero debe ser definido, en cada caso, por el juez del conocimiento, pues es un concepto que se enriquece y varía en el tiempo según las circunstancias; por su parte, la segunda, esto es, la ley, ha reservado el conocimiento de los temas atinentes a la validez y efectos de los actos administrativos a los jueces naturales. El orden público, indica que las leyes imperativas, por oposición a las interpretativas o supletivas de la voluntad, no son susceptibles de derogarse por voluntad de los particulares; al tiempo que las normas de derecho constitucional, administrativo y procesal; si bien son de orden público, no lo contienen exclusivamente, si se tiene en cuenta que algunas normas de derecho privado también revisten tal naturaleza” (...)

(...) “No todas las controversias que se susciten entre la administración y los particulares pueden ser objeto de conciliación o de transacción, puesto que de ello deben excluirse aquellas controversias o discrepancias que tengan relación directa con los poderes y prerrogativas propias del poder público, de las cuales no puede válidamente la administración desprenderse o renunciar, en la medida en que tales poderes y facultades le son otorgadas por la



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Constitución y la Ley como uno de los medios para atender y satisfacer las necesidades de los administrados y, en general, para proveer a la realización de los fines esenciales del Estado, de donde surge de modo necesario e indiscutible la imposibilidad de disposición y negociación de tales materias” (...)

Así pues, se puede concluir que, si bien existe un acuerdo conciliatorio esté por sí solo no puede modificar las situaciones jurídicas que se han consolidado a través de la investigación administrativa, razón por la cual pretender desconocer sus efectos jurídicos, valiéndose de un acuerdo de voluntades, no tiene el suficiente sustento ya que se contrapone a normas de orden público. Por lo anterior no son de acogida los argumentos expuestos por el libelista en su escrito de alzada.

Así mismo este despacho debe señalar, que la buena fe como principio constitucional establece una presunción con efectos procesales a favor del particular cuando actúa frente al Estado y a favor del servidor público para efectos de su responsabilidad personal.

Dando alcance a lo anterior la Corte Constitucional dentro sus fallos ha expuesto múltiples definiciones concordantes con este principio, señalando lo siguiente:

“La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen.”⁴

En este aspecto, este despacho debe aclarar que en ningún momento se ha colocado en entredicho la buena fe del enajenador, y se debe entender que al momento de que se adquieren obligaciones como lo es en nuestro caso, no es suficiente la voluntad del enajenador también se debe cumplir con lo requerido, es por ello, que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos. Por lo anterior este argumento tampoco será tenido en cuenta por parte del despacho.



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios⁶, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna⁷, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable”. (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004⁸.

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", "La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero", en la medida en que "la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda".

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. La multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en

⁶ Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

⁷ Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁸ Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

En lo que respecta a la proporcionalidad de la sanción, la Corte Constitucional en la Sentencia C-125 de 2003, Magistrado Ponente Doctor Álvaro Tafur Galvis, explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones de la siguiente manera:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Teniendo en cuenta lo anterior, la corte constitucional expone la necesidad de la sanción administrativa en cuanto a la insolvencia de las obligaciones por parte de los administrados, señalando lo siguiente:

“...se exige, entonces, que la sanción esté contemplada en una norma de rango legal -reserva de ley-, sin que ello sea garantía suficiente, pues, además, la norma que la contiene debe determinar con claridad la sanción, o por lo menos permitir su determinación mediante criterios que el legislador establezca para el efecto. Igualmente, ha de ser razonable y proporcional, a efectos de evitar la arbitrariedad y limitar a su máxima expresión la discrecionalidad de que pueda hacer uso la autoridad administrativa al momento de su imposición. En otros términos, la tipificación de la sanción administrativa resulta indispensable como garantía del principio de legalidad”⁵. (Subrayado fuera del texto)

Concordante con la jurisprudencia, la sanción impuesta al enajenador CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA EN LIQUIDACIÓN, de acuerdo a los criterios de justicia y de equidad, según los parámetros establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, la sanción se debe aplicar de acuerdo a la gravedad de la infracción normativa, de esta manera se establece su proporcionalidad, sin sobrepasar los límites de las normas, Conforme a que este tipo de penalidades poseen un fin preventivo para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los

⁵ Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Según lo anterior, encuentra el despacho que en el trámite de la investigación surtida contra el enajenador CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA EN LIQUIDACIÓN, se probó el incumplimiento generado por la inobservancia de las normas que regulan las actividades de enajenación de vivienda urbana, Requisitos que son de carácter obligatorio para las personas naturales o jurídicas que ejerzan las actividades descritas y bajo los parámetros del ámbito de las actividades de enajenación, normativa que fue omitida por parte del sancionado al no realizar los arreglos respectivos para dar solución completa a las deficiencias constructivas y por desmejoramiento de especificaciones técnicas catalogadas dentro la actuación administrativa, transgrediendo directamente lo reglamentado en el acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción, del distrito Capital, y demás normas concordantes para prevenir, mantener y preservar el derecho a una vivienda digna para las personas. De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que por la antigüedad de la norma y el lapso transcurrido desde su expedición, han perdido su poder adquisitivo.

Teniendo en cuenta, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el proceso, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones adoptadas en primera instancia en el acto Administrativo No. 1377 del 23 de agosto de 2017, razón por la cual se confirma lo decidido por está.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 1377 del 23 de agosto de 2017 *“Por la cual se impone una sanción”*, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo a la señora KARLA VICTORIA RAMÍREZ LEÓN en calidad de quejosa, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

4



RESOLUCIÓN No. 1085 DEL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al Representante Legal, o quien haga sus veces, de la sociedad CONSTRUCTORA LA SABANA LTDA EN LIQUIDACIÓN, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los (7) días del mes de septiembre de 2018.

LESLIE DEHANN MARTINEZ LUQUE
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: William Galeano Palomino – Abogada Contratista SIVCV
Revisó: Juan José Corredor Cabuya – Abogado Contratista SIVCV

1085
07-09-2018