

Bogotá D.C.,

Señor (a)

**LEIDY DUARTE**

**Propietario y/o quien haga sus veces**

**Calle 20 C # 96 I -11 Apartamento 307**

**EDIFICIO HABITAT 96 – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Bogotá D.C.**

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

**2-2020-27865**

FECHA: 2020-09-23 11:37 PRO 63D101 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 10 FOLIOS  
ASUNTO: CITACION PARA NOTIFICACION  
PERSONAL  
DESTINO: LEIDY DUARTE  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

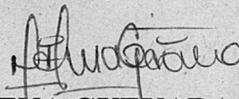
Asunto: Comunicación de la Resolución N. 547 del 18 de septiembre de 2020.

Expediente: **1-2017-10501-6**

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo Quinto de la **Resolución No. 547 del 18 de septiembre de 2020** “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Anexo: Resolución N. 547 del 18 de septiembre de 2020 diez (10) hojas.

Proyectó: Edna Y. Godoy Bernal.



*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019”*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE  
LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 del 2015 y 121 de 2008, Acuerdo Distrital 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, dentro de la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-10501-6 (folio 1-13) mediante Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168), impuso sanción al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cédula de ciudadanía número 79.967.493, consistente en multa por valor de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$45.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$6.777.851.00) M/CTE.

Que así mismo, en el mencionado acto, se ordenó al enajenador *“Requerir al señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cedula de ciudadanía número 79.967493 de Bogotá, para que dentro del término de CUATRO (4) meses calendario siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 307 del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 de esta ciudad, consistentes en “1. MALOS OLORES”, “2. FISURA EN CIELO RASO”, y “3. CONTADOR DE LUZ”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No.18-366 de 20 de junio de 2018”*

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante radicados Nro. 2-2019-68454 (folio 173-174) y 2-2019-68455 del 11 de diciembre de 2019 (folio 169-170) citó a notificación personal de la resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168) al enajenador a través de su apoderado y a la quejosa.

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 2 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019”*

Que al apoderado del enajenador se le notifica por AVISO a través de oficio con radicado 2-2019-71827 del 27 de diciembre de 2019 (folio 171), el que la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A. certifica haber sido recibido el 2 de enero de 2020 conforme a la guía No. YG249709440CO (folio 172).

Que, a su vez, a la quejosa se le notifica por AVISO a través de oficio con radicado 2-2019-71825 del 27 de diciembre de 2019 (folio 175), el que la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A. a través de la guía No. YG249709453CO (folio 176) certifica haber sido recibido el 2 de enero de 2020

Que mediante escrito con radicado No. 1-2020-01020 de 17 de enero de 2020 (folio 177-180), el doctor JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ, en calidad de apoderado general del enajenador, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168), solicitando tener como prueba todas las que obren dentro del plenario del expediente, así como la valoración de los trabajos desplegadas por el enajenador para superar los hechos, documentos que serán estudiados y valorados en conjunto, en el capítulo siguiente de este acto administrativo.

Que no obstante lo anterior, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 3 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “*Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020*”
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “*por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones*”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 “*Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

*“Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, “*Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad*”, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 4 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que acorde con lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168), proferida por esta Subdirección, previo el siguiente análisis del caso:

### **RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

#### **1. Procedencia**

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

*“ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

*1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*

*2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

*No habrá apelación de las decisiones de los ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.*

*Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.*

*3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.*

*El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.*

*De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.*

*Recibido el escrito, el superior ordenará inmediateamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.”*

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 5 de 19

*Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019”*

En ese orden, como la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168), es un acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la parte interesada es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita.

## **2. Oportunidad**

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011<sup>1</sup>, toda vez que, del Acto Administrativo sancionatorio, se notifica por AVISO al enajenador recibido el 2 de enero de 2020 (folio 172), presentando el recurso de reposición contra la Resolución No. 2912 (folios 157-168), el día 17 de enero de 2020, es decir, dentro de los diez (10) días siguientes al recibido del AVISO de notificación.

## **3. Competencia**

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, señala entre las funciones de este Despacho:

*“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.*

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168).

<sup>1</sup>**Artículo 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez. Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 6 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019”*

**4. Análisis del caso concreto**

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas.

En cuanto al estudio del caso en concreto, la parte recurrente pretende que se revoque la sanción impuesta mediante la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168), solicitud que se fundamenta en la expresión concreta de los motivos de inconformidad contenidos en el escrito de recurso, los cuales son analizados en los siguientes términos:

**4.1. “NULIDAD SUPRALEGAL POR VIOLACION AL DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO. INDEBIDA NOTIFICACION AL ENAJENADOR Y A SU APODERADO.”**

Expresa el enajenador que *“(…) la falta o irregularidad de la notificación personal del Auto No. 4379 del 2 de diciembre de 2018 el cual ordenó abrir investigación administrativa en contra de mi representado señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, sumado que el suscrito apoderado es la persona autorizada para representar al enajenador investigado dentro de la presente actuación administrativa sancionatoria como ya se manifestó con anterioridad y tampoco fui notificado personalmente (...)*

En principio, se le debe aclarar al recurrente que el auto 4379 del 2 de diciembre del 2018, no existe; existe el auto 4379 del 20 de diciembre del 2018 (folio 92-96). Ahora bien, frente a la inconformidad del enajenador de haberse obviado el traslado del artículo 7 del Decreto 572 de 2015, se reitera la fundamentación contenida en el acápite de análisis de descargos del acto administrativo recurrido, no puede existir violación del debido proceso por cuanto este Despacho

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 7 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019”*

con la Resolución No. 1484 del 29 de julio de 2019 (folio 133-138) *“por la cual se resuelve una revocatoria de oficio”* ordenó tanto *“Revocar el Auto No. 1534 del 25 de abril del 2019”* como *“Notificar el contenido del Auto No. 4379 del 20 de diciembre del 2018 al enajenador señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR... y/o su apoderado Doctor JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ”* debido a que se advirtió la existencia de una nueva dirección de notificación allegada por el apoderado del enajenador por medio del escrito radicado No. 1-2019-21582 del 4 de junio de 2019 (folio 128-132), actos administrativos que fueron objeto de citación a notificación personal al apoderado del enajenador mediante oficios 2-2019-40512 (folio 139) y 2-2019-40538 del 31 de julio de 2019 (folio 141), y a la quejosa mediante oficio 2-2019-40616 del 31 de julio de 2019 (folio 140), que para el caso del enajenador, fuera recibido el día 31 de julio de 2019.

De tal forma se le reitera al recurrente que en aras de garantizar la publicidad de los actos administrativos expedidos por esta Subdirección y que no le fuera vulnerado el derecho al debido proceso del enajenador, a través de la Resolución No. 1484 del 29 de julio de 2019 (folio 133-138) ordenó nuevamente notificar y correr traslado del auto de apertura de investigación No. 4379 del 20 de diciembre de 2018 (folio 92-96) al enajenador, a la dirección suministrada por su apoderado, procediéndose a revocar el auto No. 1534 del 25 de abril de 2019 (folio 108-109) que había corrido traslado de los alegatos de conclusión, señalando en la Resolución de revocatoria en mención que la Calle 17 No. 7-60 Oficina 1014, dirección suministrada por su abogado *“será tenida como cierta y única dentro de las investigaciones que se surten contra el señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR”*.

Que posteriormente, al no comparecer tanto la quejosa como el enajenador y/o su apoderado, les fue notificado por AVISO: a la quejosa con radicado No. 2-2019-45044 del 22 de agosto de 2019 (folio 145) recibido el 23 de agosto de 2019 de conformidad con la guía de entrega No. YG237916303CO (folio 146) de la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A.; al apoderado del enajenador, a través del oficio con radicado 2-2019-43723 del 15 de agosto de 2019, recibido el 15 de agosto de 2019 (folio 142), y que para efectos de la notificación del Auto de Apertura de investigación No. 4379 del 20 de diciembre de 2018 (folio 92-96) al investigado, se le notificó al apoderado del enajenador mediante AVISO con oficio radicado No. 2-2019-43704 del 15 de agosto de 2019 (folio 143-144), recibido el 15 de agosto de 2019 en la dirección suministrada por el mismo, suceso que se reitera, aconteció toda vez que el enajenador no compareció a la diligencia de notificación personal pese a haber sido citado oportunamente.

Conforme a lo señalado no queda duda que, si pudo conocer los hechos el enajenador, aclarando que el Doctor JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ y su poderdante, el señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR tienen conocimiento amplio y suficiente sobre cada una de las

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 8 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

investigaciones que este despacho ha surtido y desarrollado con ocasión a la investigación que nos atañe.

En consecuencia, de las anteriores razones de la entidad no acogerá el argumento de la violación al Debido Proceso.

Es importante resaltar que al investigado se le ha respetado su derecho fundamental al debido proceso, haciéndosele participe de todas las actividades adelantadas en la presente investigación administrativa, pues como se señaló líneas atrás este se citó y se comunicó de todas las actuaciones adelantadas, con la finalidad de que fuera conocedor de las inconformidades constructivas presentadas por la quejosa, con lo cual también se desvirtúa la posibilidad de haber incurrido en un defecto procedimental por parte de este Despacho, más aún sí lo que propende esta Subdirección es proteger el máximo bien tutelado, para el caso concreto la vivienda digna en conexidad con los derechos fundamentales a la igualdad, acceso a dicha vivienda y protección al estado de vulnerabilidad de los propietarios que conforma el proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

La vivienda digna debe ser entendida como un elemento que implica algo más allá de un hecho puramente material y se convierte en un mecanismo idóneo para el desarrollo social y protección de otros derechos que se encuentran conexos a este concepto, la vivienda implica garantizar un lugar donde se pueda vivir seguro, en paz y dignamente

Así que el deber de garantizar el acceso a la vivienda en condiciones dignas involucra la protección de otros derechos como la vida, la salud, la familia, la intimidad entre muchos otros, y es un punto vital en el crecimiento económico y en la estabilidad social de las familias.

En virtud de lo expuesto este Despacho no comparte el argumento presentado por el enajenador.

**4.2. “CADUCIDAD DE LA POTESTAD PARA INVESTIGAR Y SANCIONAR POR PARTE DE LA SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA”**

En escrito de recurso el apoderado del enajenador arguye perdida de la oportunidad sancionatoria de conformidad con el artículo 14 del Decreto No. 572 de 2015, que expresa:

*“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 9 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

(...)”.

En consideración a que la entrega del apartamento a la propietaria se realizó en noviembre de 2014, que la radicación de la queja signada con el No 1-2017-10501-6 es del 22 de febrero de 2017 (folio 1-13) y que los hechos imputados fueron calificados como deficiencias constructivas: graves y leve, para la determinación de las oportunidades señaladas por el artículo 14 del decreto 572 de 2015, se tiene:

En relación a los hechos: “1. **MALOS OLORES**”, y “3. **CONTADOR DE LUZ**”, *constituyen deficiencias constructivas, catalogadas como afectación “GRAVE”, y el hecho “2. FISURA EN CIELO RASO”, es catalogado como una deficiencia constructiva de afectación “LEVE”* tal y como consta en el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 18-366 del 20 de junio de 2018 (folio 73-76), respecto de las visitas efectuadas los días **06 de abril de 2018** (folio 64) y el **15 de junio de 2018** (folio 72), y que teniendo en cuenta el acta de entrega pos-ventas del **21 de febrero de 2018**, anexada con radicado 1-2018-27350 del 16 de julio de 2018 (folio 77-83), en la cual se cuenta como trabajos efectuados dentro del inmueble objeto de esta queja, la “*reparación en tubería fisurada, (...) romper placa y borde pared (...) cambio de baldosas (...)*”, sin dejar de un lado las observaciones en que el propietario/a y la ingeniera delegada por el enajenador suscriben como pendientes “*reparaciones eléctricas, medidos de electricidad y citofonía*”; se encuentra la Administración dentro del término para conocer y eventualmente sancionar al enajenador investigado, de conformidad con los demás elementos probatorios obrantes en el expediente, en razón a que apenas transcurrieron 2 y 4 meses entre las fechas mencionadas, del año exigido para ejercer la potestad sancionatoria.

RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Pág. 10 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

Debe precisarse que no puede incurrirse en confusión equiparando las figuras de pérdida de oportunidad con la de la caducidad por las razones que se enlistan a continuación:

1.- La figura de pérdida de la oportunidad conforme al trámite instituido para la investigación de deficiencias constructivas se encuentra consagrada en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 para cada una de las clases de afectación que se presente ya sea leve, grave o gravísima, todas ellas **vistas desde el momento en que hacen presencia ya sea en la unidad de vivienda privada o en las zonas comunes**, la expresión que se verifica en dicha norma aplicable, para este caso **de calificación leve y grave** “... *se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones*”. Lo que efectivamente se concluye en argumento anterior, en el que se demuestra que no transcurrió el año entre las reparaciones y el conocimiento por parte de esta entidad de la afectación calificada como deficiencias constructivas graves y leve.

2.- La caducidad como figura del derecho público, entraña como única medición el momento en que la entidad conoce de los hechos hasta cuando profiere decisión y la notifica, límites que para nuestro caso están dados por la presentación de la queja el 22 de febrero de 2017 con radicado 1-2017-10501-6 (folio 1-13) y la notificación de la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168) al investigado el 2 de enero de 2020 a través de notificación por AVISO (folio 172).

3.- La relación existente entre la pérdida de oportunidad y la caducidad se traduce en que no podrá pedirse la aplicación de lo señalado en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 si el interesado **denuncia deficiencias que han acaecido por fuera de los términos allí señalados** a manera de ejemplo; si se tratará de una afectación leve y el quejoso denuncia que ha hecho presencia al año de recibido el inmueble, la decisión de la entidad no podrá ser otra que la de abstenerse por encontrarse por fuera de oportunidad para conocer de ella; pues la norma exige que el hecho se presente dentro del año siguiente a su recibo.

De igual forma si los hechos ocurren dentro de la oportunidad del artículo 14 del Decreto 572 de 2015 pero no se han puesto en conocimiento de la entidad no podrá exigirse de ella un pronunciamiento de algo que desconoce, en consecuencia, exigirle el cumplimiento del término procesal no tiene cabida, si el hecho que causa su actividad que es la queja aún no ha ocurrido, esto sería tanto como cercenar la posibilidad de un verdadero despliegue de actividad procesal.

Así las cosas, encuentra esta Subdirección que respecto a los hechos atinentes a: 1. *MALOS OLORES*, 2. *FISURA EN CIELO RASO* y 3. *CONTADOR DE LUZ*, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leve, del proyecto de vivienda EDIFICIO

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 11 de 19

*Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019"*

HABITAT 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL, teniendo en cuenta las reparaciones que se realizaron el 21 de febrero de 2018, 2 y 4 meses antes a la verificación de los hechos por parte de esta entidad, esto es conforme a las visitas técnicas del 06 de abril de 2018 (folio 64) y del 15 de junio de 2018 (folio 72), así las cosas, la queja fue radicada ante esta entidad el 22 de febrero de 2017, en consecuencia se establece que la oportunidad para imponer sanciones y órdenes consagrada en el artículo 14° del Decreto Distrital 572 de 2015 se mantiene vigente, pues es evidente que no había transcurrido un año desde la entrega post-ventas de las áreas objeto de queja, que específicamente se efectuó en el mes de febrero de 2018, y la fechas en las cuales este Despacho corroboró los hechos denunciados en las visitas del 06 de abril (folio 64) y 15 de junio de 2018 (folio 72).

Lo anterior con fundamento en los documentos obrantes en el expediente, y al análisis del acervo probatorio, lo que permite concluir que no le asiste razón al recurrente.

**4.3 AUSENCIA DE LA EXISTENCIA DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES. CARENCIA ACTUAL DE OBJETO POR HECHO SUPERADO.**

Ante esta afirmación, y conforme a lo manifestado por las partes en acta de visita técnica tenemos en primer lugar que la fecha de entrega del apartamento 307 del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL se realizó en noviembre de 2014. Que no obstante lo anterior, esta Subdirección contrastó que los hechos que dieron origen a la presente actuación fueron conocidos por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat el día 22 de febrero de 2017, fecha en que la quejosa radicó la queja ante esta Entidad. En ese orden, se realizó el Informe de Verificación de Hechos No. 18-366 del 20 de junio de 2018 (folio 73-76) y en el cual se consignó que existían las siguientes deficiencias constructiva en la referenciada propiedad del proyecto de vivienda: "1. MALOS OLORES", "2. FISURA EN CIELO RASO" y "3. CONTADOR DE LUZ" calificadas como afectaciones graves y leve.

Dado que la argumentación del acto recurrido se planteó en el campo de lo puramente técnico, encontrando razones de ese orden para ratificar las clasificaciones emitidas en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-366 del 20 de junio de 2018 (folio 73-76), se pudo concluir que el hecho: 1. MALOS OLORES, afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE; que el hecho 2. FISURA EN CIELO RASO, hecho no afecta la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble, y se atribuye a los movimientos normales de la edificación en su proceso de consolidación y asentamiento, su ocurrencia no se asocia al incumplimiento de norma constructiva alguna, por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE, y que el hecho 3.

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 12 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

CONTADOR DE LUZ, se establece como una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

Los mencionados hechos constituyen una vulneración a lo establecido en el código de la construcción de Bogotá, sección D. 3.3 Desagüe de aguas negras; Código de la policía de Bogotá (acuerdo 79 de 2003), título II para la seguridad, Capítulo 8° en las construcciones y título IX para la libertad de industria y comercio y la protección de los consumidores, capítulo 3° la competencia comercial y la protección al consumidor y al usuario. Como también violación al artículo 10 de la ley 66 de 1968, artículo 80 de la ley 675 de 2001 y artículo 229 del decreto 190 de 2004.

En consecuencia, para el Despacho, conforme el análisis efectuado, se concluye que en los hechos “1. MALOS OLORES”, “2. FISURA EN CIELO RASO” y “3. CONTADOR DE LUZ” subsisten las anomalías denunciadas y corroboradas por el área técnica de la Subdirección como consta en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-366 del 20 de junio de 2018 (folio 73-76), los cuales constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leve, respectivamente, tal como se explicó anteriormente.

Cabe resaltar que lo anteriormente expuesto, se basa en los documentos obrantes en el expediente y no en el capricho de este Despacho, pues analizados los elementos probatorios operantes en el mismo, se logra concluir que, sobre los hechos mencionados, materia de investigación, no han sido arrimados al expediente evidencias contundentes de que hayan sido subsanados totalmente por el enajenador. Si bien es cierto, con radicado 1-2018-27350 del 16 de julio de 2018 (folio 77-83), el apoderado del enajenador anexa acta de entrega pos-ventas del 21 de febrero de 2018, en ella no se evidencia subsanación total a los hechos que con posterioridad fueron evidenciados por el área técnica de esta entidad en visitas del 06 de abril de 2018 (folio 64) y el 15 de junio de 2018 (folio 72).

Vale la pena indicar que el artículo 23 de Ley 222 de 1995 versa sobre los deberes que tienen los administradores de las sociedades comerciales, como la investigada, que consiste en “*obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios*”, ello realizando “*los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social*”, que para el caso que nos ocupa la de comercializar vivienda digna.

En atención a lo anterior, conviene traer a colación apartes del artículo 167 del Código General del Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba de los hechos

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 13 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

alegados en esta investigación corresponde a la parte que los pretenda hacer valer en la actuación administrativa; en ese orden, señala la norma:

**“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA.** *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*”

*No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.”*

En los anteriores términos no le asiste razón al recurrente.

#### **4.4. “INDEXACIÓN DE LA MULTA”**

Expresa el enajenador que “(...) *se revoque parcialmente la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019, en el sentido de no indexar la multa impuesta (...)*”

Frente a este punto el Despacho se permite informar, que cuando se indexan las sanciones, lo que se busca es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, de tal manera que en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia, de reciprocidad contractual, el de integridad del pago y el de reparación integral del daño, el acreedor de cualquier obligación de ejecución diferida en el tiempo esté protegido contra sus efectos nocivos.

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

RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Pág. 14 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

*“...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 modificatorios<sup>2</sup>, 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 digna<sup>3</sup>, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busca 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 2004<sup>4</sup>.*

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 a 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 que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 15 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

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.

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que las actualizaciones dinerarias de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

*“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

*Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.” (Negritas y subrayas fuera de texto).*

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 16 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

Dada la jurisprudencia en cita debe quedar claro que la indexación que aplica la entidad en sus decisiones no surge ni por capricho ni de un “*concepto del Consejo de Estado*”, si no que desde el punto de vista legal conforme a las facultades del alto tribunal se avaló el procedimiento aplicado para que el derecho alegado no resulte nugatorio ante la minucia que representa monetariamente las sanciones de vieja data sin la actualización monetaria.

Tal como lo establece la sentencia no se están derogando las normas como por ejemplo el decreto ley 2610 de 1979 sino lo que se hace: “*es actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados lo que obedece al principio de justicia y equidad*”

Al respecto ha de traerse al caso que en materia de indexación de sanciones se ha explicado de tiempos atrás y así se ha admitido en sentencia del Consejo de Estado en sentencia de (30) de mayo de dos mil trece (2013) dentro Radicación número: 25000-23-24-000-2006-00986-01 siendo Actora: **CAMARA REGIONAL DE LA CONSTRUCCION DE CUNDINAMARCA -CAMACOL-** Demandado: **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE** con ocasión de demanda de simple nulidad contra la directiva 001 de 1984.

Luego de amplio debate el máximo tribunal en materia administrativa definió:

*“Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.*

*Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

*Sin embargo, la Sala reitera, que ese no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición*

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020**      Pág. 17 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

*o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales o sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.*

*Por tal motivo, la Sala revocará la sentencia apelada y, en su lugar, dispondrá denegar las súplicas de la demanda.”*

De esta manera, es evidente que el recurrente con sus afirmaciones no logra acoger la exculpación invocada por el enajenador, por lo que dicho argumento no está llamado a prosperar.

**4.5. DE LA APLICABILIDAD DE LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y RAZONABILIDAD AL MOMENTO DE FIJAR SANCIÓN.**

La entidad no desconoce que en el desarrollo de proyectos de construcción de vivienda, convergen situaciones que pueden llegar a generar presencia de deficiencias constructivas en los inmuebles, por lo que para decidir es valorada la acuciosidad y diligencia con que las sociedades enajenadoras ponen en actividad todos los recursos con los que cuenta para poder enfrentar y superar los inconvenientes, situación que no podrá nunca y desde ningún punto de vista ir más allá de los términos de la actuación administrativa, por cuanto ello atenta contra el debido proceso que debe amparar los derechos de quienes son afectados en sus bienes, para este caso los adquirentes de vivienda quienes por la intervención tardía de las enajenadoras su propiedad se encontrara conculcada.

No existiría justicia si a quien se responsabiliza de la lesión al derecho de vivienda digna se le permite que indefinidamente proponga resolver sin que se le fije un límite para ello, tal como se pretende en el caso que nos ocupa, pues es sabido que aún a pesar de la decisión sobre la deficiencia en el área privada, éstas se han extendido en el tiempo y aún no se concreta la solución, como lo es para el caso sub examine.

Por otro lado, es preciso señalar que, en el ejercicio de la proporcionalidad de la sanción, la Corte Constitucional en la Sentencia C-412 del 2015, Magistrado Ponente Alberto Rojas Ríos, explica las

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. 18 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019*”

tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones, expuestas por esta corporación de la siguiente manera:

*“...El debido proceso integrado a su vez por el principio de legalidad y de reserva legal, en lo que al derecho administrativo sancionador se refiere, establece el deber del legislador de predeterminar la sanción y, para lo cual, le corresponde indicar los aspectos relativos a su núcleo esencial, a saber: clase, término, cuantía y el tope máximo, con el fin de proporcionar al funcionario competente un marco de referencia cierto para la determinación e imposición de la sanción y a los administrados el conocimiento de las consecuencias que se derivan de su trasgresión. Esto a diferencia de lo que sucede en el derecho penal “donde la descripción de los hechos punibles es detallada.”*”

Así las cosas, no se concede la razón al impugnante

En síntesis, como quiera que los argumentos planteados por la parte recurrente no son suficientes para desvirtuar el acto administrativo objeto de recurso, en atención a que no se comprobó que el hecho materia de sanción hubiese sido solucionado por la parte recurrente, este Despacho procederá a confirmar la decisión contenida en la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168), por la cual se impuso una sanción al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cedula de ciudadanía número 79.967.493, representado judicialmente por el señor JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ, situación que constituye improcedente acceder a su solicitud de reposición, por lo tanto, se concede el recurso subsidiario de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** No reponer la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168), por la cual se impuso una sanción y se impartió una orden al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cedula de ciudadanía número 79.967.493, representado judicialmente por el señor JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Confirmar en todas sus partes la No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (folios 157-168), conforme las consideraciones expuestas en este acto administrativo.

**RESOLUCIÓN No. 547 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020**      Pág. 19 de 19

*Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019”*

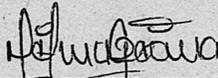
**ARTÍCULO TERCERO:** Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta resolución al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cedula de ciudadanía número 79.967.493, a través de su apoderado JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ.

**ARTÍCULO QUINTO:** Comunicar el contenido de la presente resolución a la señora LEIDY DUARTE en calidad de propietaria (o quien haga sus veces) del Apartamento 307 del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución rige a partir de su expedición.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Edna Y. Godoy Bernal - Contratista SICV.  
Revisó: Rosa Elena Cabrera Cicero - Profesional especializada SICV*

