

**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 1 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 540 de 1991, 121 de 2008, 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO**

Contra los ciudadanos SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat, adelantó investigación administrativa No. 3-2015-52904-1 del 25 de agosto de 2015, de acuerdo a traslado realizado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria Distrital de Hábitat, por las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del Proyecto de Vivienda BALCONES DE KORKIDY ubicado en la Calle 2 f # 38 B - 03 en la localidad de Puente Aranda de la ciudad de Bogotá (folio 1); formulándose Auto de apertura de investigación No. 1779 del 24 de agosto de 2017, (Folios 24 a 17).

Mediante radicados No. 2-2017-78896, 2-2017-78893 2-2017-78894 del 21 de septiembre de 2017 la Subdirección de investigaciones y Control de Vivienda citó a las partes para el día 27 de septiembre de 2017, a las 8:00 a.m., con el fin de llevar a cabo la audiencia de intermediación (folios 39 y 43), diligencia que no se pudo realizar por la inasistencia de las partes (folio 46). Este Despacho convocó por segunda vez a las partes a audiencia de intermediación mediante oficios Nos. 2-2017-86168, 2-2017-86178 del 11 de octubre de 2017 (folios 47 al 50), programada para el día 17 de octubre de 2017, diligencia que tampoco se llevó a cabo por la insistencia de las partes (folio 51).

Nuevamente esta Subdirección volvió a citar por tercera vez a audiencia de intermediación para el día 25 de octubre de 2017 (folios 52 al 54), que no se pudo adelantar, por cuanto, solamente asistieron los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ (folio 55). Este Despacho volvió a citar a las partes a audiencia de intermediación para el día 8 de noviembre de 2017, mediante oficios Nos. 2-2017-93196, 2-2017-93195 y 2-2017-93197 del 02 de noviembre de 2017 (folios 56 al 61), la cual no se pudo realizar por la inasistencia de las partes (folio 62).

Por quinta vez se citó a las partes con el fin de adelantar audiencia de intermediación para el día 12 de diciembre de 2017, citadas mediante oficios 2-2017-103612, 2-2017-103611. *AG*

**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 2 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

2-2017-103610 2-2017-103607 2-2017-103605 del 06 de diciembre de 2017 (folios 63 al 72), la cual no fue posible adelantar por la inasistencia de las partes (folio 73), inasistencia que fue excusada por el apoderado de los enajenadores (folio 74).

Luego de surtidas las actuaciones pertinentes, la investigación culminó con la expedición de la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (Folios 94-106) (Folios 183 - 199), que sancionó a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, con multa por valor de TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$377.500.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$53.943.655) M/CTE.

En los artículos: segundo, tercero y cuarto de esta Resolución No 246 del 21 de marzo de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* se estableció:

*“ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, para que dentro del término de SEIS (6) mes (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 zonas comunes del Proyecto de Vivienda BALCONES DE KORKIDY, consistentes en “1-iferencias entre los planos y lo construido-construcción piso habitable adicional-silla salva escaleras”, ya que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones técnicas calificado como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-462 del 14 de abril de 2016 (folio 18 a 20), Lo anterior en el evento de que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de la notificación de la presente Resolución.*

*ARTÍCULO TERCERO Ordenar a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.*

*ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al*

**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 3 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”  
vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el  
inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.”*

Esta Resolución 246 del 21 de marzo de 2018, fue notificada personalmente el día 06 de abril de 2018 (folio 111 y 112) al abogado NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ, en calidad de apoderado de los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ, conforme a poder obrante a folios 30 y 31. Además, fue notificada por aviso a administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda BALCONES DE KORKIDY, el 23 de abril de 2018. (Folios 115-117).

El abogado NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ, en calidad de apoderado de los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ, interpuso recursos de reposición y apelación contra la citada Resolución, con el radicado 1-2018-15417 del 20 de abril de 2018 (folios 118-122).

Mediante Resolución 528 de 29 de mayo de 2018 se resuelve el recurso interpuesto, decidiéndose no reponer la resolución 246 del 21 de marzo de 2018 y confirmándola en todas sus partes.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat mediante Resolución 206 de 11 de febrero de 2019, resolvió el recurso de apelación, confirmando la Resolución 246 del 21 de marzo de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat (folios 141-147).

La Resolución 206 de 11 de febrero de 2019 fue notificada personalmente el día 06 de abril de 2019 (folio 156) al abogado NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ, en calidad de apoderado de los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ. Y notificada por aviso al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda BALCONES DE KORKIDY, el 08 de marzo de 2019. (Folios 158-161).

Por medio de la Resolución 820 de 10 de junio de 2019 (fs. 171-172), este Despacho corrige el artículo primero de la Resolución No. 246 del 21 marzo de 2018, *“por la cual impone una sanción y se imparte una orden”*, el cual quedara así:

*“ARTICULO PRIMERO: : Imponer a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737, de manera solidaria, multa por valor de TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$377.500.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS.”*

**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 4 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”  
CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$53.943.655) M/CTE, por las razones expuestas en la  
parte motiva de la presente Resolución”*

Esta Resolución 820 de 2019 fue comunicada a SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ por aviso de 12 de julio de 2019 (f. 187).

Mediante radicado 1-2019-34890 de 18 de septiembre de 2019, SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ otorgan poder a la abogada Maricela Beltrán Garavito (fs. 190-192).

Con radicado 1-2019-45881 de 18 de diciembre de 2019 el abogado EDGAR SÁNCHEZ SÁNCHEZ, apoderado de ELIZABETH ABADIA SUAREZ presenta solicitud de revocación directa de los actos administrativos contenidos en las Resoluciones 246 del 21 marzo de 2018, 528 de 29 de mayo de 2018, 206 de 11 de febrero de 2019 y 820 de 10 de junio de 2019 (fs. 198-207).

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat mediante Resolución No. 233 de 06 de febrero de 2020 declara improcedente la solicitud de revocatoria presentada por el apoderado de la enajenadora ELIZABETH ABADIA SUAREZ (folios 217-221).

El ciudadano EDGAR SÁNCHEZ SÁNCHEZ, apoderado de ELIZABETH ABADIA SUAREZ se notificó personalmente de esta Resolución 233 de 06 de febrero de 2020 el 18 de febrero de 2020 (f. 227).

A través de los oficios 2-2020-23404 y 2-2020-23405 de 04 de septiembre de 2020, se requiere al administrador de BALCONES DE KORKIDY y a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ que se informe el avance de las obras (folios 231, 232).

Con radicado 1-2020-24583 de 24 de septiembre de 2020 (folios 233-329), el abogado EDGAR SÁNCHEZ SÁNCHEZ, ahora apoderado de SILVERIO COGOLLO BARRERA y de ELIZABETH ABADIA SUAREZ contestó el anterior requerimiento informando al Despacho que los enajenadores iniciaron las labores tendientes a cumplir el requerimiento, pero indicó:

*“Sin embargo no es posible, en consideración a que los actuales propietarios del edificio BALCONES DE KORKIDY, de acuerdo con su voluntad expresa, declararon que se harán cargo con su patrimonio de estos arreglos y que, además, no autorizan a mis poderdantes ni a terceras personas para que los realicen, en efecto, los propietarios declararon lo que se señala a continuación:*


*“DECLARO(AMOS) para todos los efectos legales que haya lugar, que he(mos) recibido a entera satisfacción el inmueble antes relacionado(s) junto con todos los bienes privados que lo integran, así como todos los bienes, elementos y zonas comunes que forman parte*



**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 5 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa” del EDIFICIO BALCONES DE KORKIDY que facilitan su existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular y que pertenecen en común y proindiviso a los copropietarios del mencionado edificio, el cual se encuentra ubicado en la calle 2 F No. 38B -3 de esta ciudad. Además de lo anterior, manifiesto(tamos) que cualquier arreglo, modificación, reparación, remodelación o reconstrucción sobre las áreas privadas y de las áreas comunes antes mencionadas, las realizaré(mos) por nuestra cuenta, con cargo en el patrimonio propio y/o de los demás copropietarios, según sea el caso; por consiguiente, los enajenadores y/o constructores, SILVERIO COGOLLO BARRERA y ELIZABETH ABADÍA SUAREZ, [...] ni terceras personas tendrán acceso a realizarlas [...] salvo que sean contratados directamente por el propietario o copropietarios para tal finalidad”.*

El apoderado de los enajenadores aportó en su escrito documentos suscritos por los propietarios de cada uno de los inmuebles privados que componen el EDIFICIO BALCONES DE KORKIDY:

- Declaración de la propietaria del apartamento 201 GLADYS COGOLLO BARRERA, junto con copia de su cédula de ciudadanía y del certificado de tradición y libertad FMI 50C-1933282 (folios 241-243).
- Declaración del propietario del apartamento 202 ESTIVEN EMILIO PANTOJA PANTOJA, junto con copia de su cédula de ciudadanía y del certificado de tradición y libertad FMI 50C-1933283 (folios 244-247).
- Declaración de los propietarios del apartamento 302 y del parqueadero 1 ALIRIO DAVID PÉREZ FORERO y MÓNICA VILLARRAGA CAPERA, junto con copia de sus cédulas de ciudadanía y de los certificados de tradición y libertad FMI 50C-1933285 y 50C-1933288 (folios 248-254).
- Declaración de los propietarios de los apartamentos 402 y 501 y del parqueadero 2 YONATAN HERNÁN MESA ESQUIVEL y LADY CAROLINA CORTÉS AYALA, junto con copia de sus cédulas de ciudadanía y de los certificados de tradición y libertad FMI 50C-1933287, 50C-1933289 y 50C-1945502 (folios 255-265).
- Declaración del apoderado especial, GUSTAVO PINEDA MONTOYA, de los propietarios del apartamento 401 y del parqueadero 4 DIEGO FERNANDO MUÑOZ PARRA Y PAULA CATALINA PINEDA CAMACHO, junto con poder especial y copia de sus cédulas de ciudadanía, del contrato de promesa de compraventa de 27 de agosto de 2014, copia de la escritura pública 4109 de 13 de noviembre de 2015 de la Notaría 17 del Circuito de Bogotá y de los certificados de tradición y libertad FMI 50C-1933286 y 50C-1933291 (folios 266-297).
- Declaración de los propietarios del apartamento 301 y del parqueadero 3 OSCAR JAVIER DE LA ROTA y GINA ALEXANDRA VILLEGAS GARZÓN, junto con copia de sus cédulas de ciudadanía, del contrato de promesa de compraventa de 16 de febrero de 2015, copia de la escritura pública 3011 de 22 de agosto de 2015 de la Notaría 17 del Circuito de Bogotá y de los certificados de tradición y libertad FMI 50C-1933284 y 50C-1933290 (folios 298-329). 

## RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021 Página 6 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Con oficios 2-2021-13702 y 2-2021-13703 de 25 de marzo de 2021, se requirió a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA, y ELIZABETH ABADIA SUAREZ y al administrador de BALCONES DE KORKIDY nuevamente informen sobre cumplimiento de la orden (folios 331-334).

Mediante radicado 1-2021-16735 de 20 de abril de 2021 (folios 335-457), el abogado EDGAR SÁNCHEZ SÁNCHEZ, apoderado de SILVERIO COGOLLO BARRERA y de ELIZABETH ABADIA SUAREZ contestó el requerimiento indicando que con escrito de 24 de septiembre de 2020 respondió el radicado 2-2020-23405 y manifestó:

*“Reitero, tal como lo mencioné en el anterior escrito, que a mis mandantes les queda materialmente imposible adelantar la ejecución ya que la totalidad de los propietarios manifestaron expresamente que no nos dejarán ingresar a la copropiedad a modificar lo hecho, tal como lo expresaron y firmaron, incluso con huella en las cartas de aceptación.*

*“En este sentido, se le pone de presente que mediante carta calendada 24 de septiembre de 2020 dirigida a la Secretaría Distrital de Habitat (sic), todos y cada uno de los propietarios de la copropiedad Balcones de Korkidy declararon que recibieron a satisfacción los inmuebles que fueron enajenados por mis clientes. En efecto, los actuales propietarios: GLADYS COGOLLO BECERRA (sic) –matrícula 50C-1933282-; ALIRIO DAVID PÉREZ FORERO y MÓNICA VILLARRAGA CAPERA –matrículas 50C-1933288 50C-1933285-; ESTIVEN EMILIO PANTOJA PANTOJA –matrícula 50C-1933283-; GUSTAVO PINEDA MONTOYA –matrículas 50C-1933286 y 50C-1933291-; OSCAR JAVIER DE LA ROTA y GINA ALEXANDRA VILLEGAS GARZÓN –matrículas 50C-1933284 y 50C-1933290-; YONATAN HERNÁN MESA ESQUIVEL y LADY CAROLINA CORTÉS AYALA –matrículas 50C-1933287, 50C-1933289 y 50C-1945502 declararon que recibieron a entera satisfacción el inmueble antes relacionado(s) junto con todos los bienes privados que lo integran, así como todos los bienes, elementos y zonas comunes que forman parte del EDIFICIO BALCONES DE KORKIDY P.H. que facilitan su existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular y que pertenecen en común y proindiviso a los copropietarios del mencionado edificio, el cual se encuentra ubicado en la calle 2 F No. 38B- 3 de esta ciudad.*

*“Y en lo que toca con las reparaciones o adecuaciones a los mencionados predios, igualmente manifestaron que cualquier arreglo, modificación, reparación, remodelación o reconstrucción sobre las áreas privadas y de las áreas comunes antes mencionadas, las realizaré (mos) por nuestra cuenta, con cargo en el patrimonio propio y/o de los demás copropietarios, según sea el caso; por consiguiente, los enajenadores y/o constructores, SILVERIO COGOLLO BARRERA y ELIZABETH ABADÍA SUAREZ identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 4.060.358 y 52.223.737, ni terceras personas tendrán acceso a realizar las mismas.*

*“En este orden, se le pone de presente a su digno despacho que en el expediente obra la declaración de voluntad inequívoca, expresa, clara, de consumo, libre y consciente de todos los actuales propietarios, es decir, de las 7 unidades habitables que con sus respectivos folios de matrícula que integran el proyecto Balcones de Korkidy encaminada*

**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 7 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*


*a: (i) señalar que recibieron a satisfacción todas las áreas privadas y comunes que integran el referido proyecto y (ii) señalar que, cualquier arreglo, modificación, reparación, remodelación sobre tales áreas se comprometen a efectuarlas a motu proprio, es decir, por su propia iniciativa, cuenta y riesgo sin las intervención (sic) de los enajenadores y/o terceros, de manera que mis mandantes se encuentran física y jurídicamente imposibilitados para tener acceso al inmueble en la actualidad, con menor razón para realizar modificación alguna al predio.”*

Dentro del escrito 1-2021-16735 de 20 de abril de 2021 el apoderado de SILVERIO COGOLLO BARRERA y de ELIZABETH ABADIA SUAREZ aportó nuevamente las declaraciones de los propietarios de los apartamentos del proyecto BALCONES DE KORKIDY y acuerdo de pago de la multa impuesta en la Resolución 246 de 21 de marzo de 2018 y solicitó el archivo definitivo de las diligencias.

**ANÁLISIS DEL DESPACHO**

El artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o Entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de Vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos objeto de la orden de hacer referentes a la Resolución 246 del 21 de marzo de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

Con fundamento en lo anterior, es pertinente analizar los escritos de defensa de los enajenadores: 1-2020-24583 de 24 de septiembre de 2020 y 1-2021-16735 de 20 de abril de 2021 y la relación probatoria adjuntada: declaraciones de voluntad de la propietaria del apartamento 201 GLADYS COGOLLO BARRERA, del propietario del apartamento 202 ESTIVEN EMILIO PANTOJA PANTOJA, de los propietarios del apartamento 302 y del parqueadero 1 ALIRIO DAVID PÉREZ FORERO y MÓNICA VILLARRAGA CAPERA, de los propietarios de los apartamentos 402 y 501 y del parqueadero 2 YONATAN HERNÁN MESA ESQUIVEL y LADY CAROLINA CORTÉS AYALA, del apoderado especial, GUSTAVO PINEDA MONTOYA, de los propietarios del apartamento 401 y del parqueadero 4 DIEGO FERNANDO MUÑOZ PARRA Y PAULA CATALINA PINEDA CAMACHO, de los propietarios del apartamento 301 y del parqueadero 3 OSCAR JAVIER DE LA ROTA y GINA ALEXANDRA VILLEGAS GARZÓN. 

**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021 Página 8 de 12**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Estas manifestaciones contienen su decisión inequívoca de no permitir la ejecución de las obras ordenadas a los enajenadores por este Despacho, pues manifiestan los copropietarios:

*“... Además de lo anterior, manifiesto(tamos) que cualquier arreglo, modificación, reparación, remodelación o reconstrucción sobre las áreas privadas y de las áreas comunes antes mencionadas, las realizaré(mos) por nuestra cuenta, con cargo en el patrimonio propio y/o de los demás copropietarios, según sea el caso; por consiguiente, los enajenadores y/o constructores, SILVERIO COGOLLO BARRERA y ELIZABETH ABADÍA SUAREZ identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 4.060.358 y 52.223.737 ni terceras personas tendrán acceso a realizarlas las mismas, salvo que sean contratados directamente por el propietario o copropietarios para tal finalidad”* (subrayado fuera de texto).

Así, el cumplimiento de la orden impuesta a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA y ELIZABETH ABADÍA SUAREZ de efectuar el saneamiento de los hechos: *“1-diferencias entre los planos y lo construido-construcción piso habitable adicional-silla salva escaleras”, ya que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones técnicas calificado como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-462 del 14 de abril de 2016”*; se vio imposibilitado por la manifestación de la voluntad de la totalidad de los copropietarios del proyecto BALCONES DE KORKIDY de no permitir el adelantamiento de las obras.

En virtud de lo anterior, este Despacho encuentra que, si bien es cierto, la obligación de SILVERIO COGOLLO BARRERA y ELIZABETH ABADÍA SUAREZ es la de subsanar los hechos materia de orden de hacer, dicha obligación se torna de imposible cumplimiento en eventos tales como la negativa a permitir el adelantamiento de las obras de corrección, plasmada en la expresión de la voluntad de la totalidad de los copropietarios adjunta al expediente.

En este asunto, encuentra el Despacho aplicable el principio general del derecho, indicado en la Jurisprudencia Constitucional según el cual nadie está obligado a lo imposible<sup>1</sup>. La Corte Constitucional ha caracterizado este principio así:

*“a) Las obligaciones jurídicas tienen un fundamento en la realidad, ya que operan sobre un plano real; de ahí que realizan siempre una acción o conservan una situación, según sea una obligación de dar o hacer -en el primer caso- o de no hacer -en el segundo-. Ese es el sentimiento de operatividad real de lo jurídico. Lo imposible, jurídicamente no existe; y lo que no existe no es objeto de ninguna obligación; por tanto, la obligación a lo imposible no existe por ausencia de objeto jurídico.*

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-062 A de 2011. Recuperado de [https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2011/T-062A-11.htm#\\_ftn43](https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2011/T-062A-11.htm#_ftn43)



**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 9 de 12

- b) *Toda obligación debe estar proporcionada al sujeto de la misma, es decir, debe estar de acuerdo con sus capacidades; como lo imposible rebasa la capacidad del sujeto de la obligación, es desproporcionado asignarle a aquél una vinculación con un resultado exorbitante a su capacidad de compromiso, por cuanto implicaría comprometerse a ir en contra de su naturaleza, lo cual resulta a todas luces un absurdo.*
- c) *El fin de toda obligación es construir o conservar -según el caso- el orden social justo. Todo orden social justo se basa en lo existente o en la probabilidad de existencia. Y como lo imposible jurídicamente resulta inexistente, es lógico que no haga parte del fin de la obligación; y lo que no está en el fin no mueve al medio. Por tanto, nadie puede sentirse motivado a cumplir algo ajeno en absoluto a su fin natural.*
- d) *Toda obligación jurídica es razonable. Ahora bien, todo lo razonable es real o realizable. Como lo imposible no es real ni realizable, es irracional, lo cual riñe con la esencia misma de la obligación.*"<sup>2</sup>

Observado lo anterior, este Despacho, ante la manifestación de los copropietarios de no dar acceso a los enajenadores SILVERIO COGOLLO BARRERA y ELIZABETH ABADÍA SUAREZ identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 4.060.358 y 52.223.737, no está obligado a continuar con la verificación de la orden de hacer ante la imposibilidad material de los enajenadores para dar cumplimiento a la orden emitida en la Resolución No. 246 del 21 de marzo de 2018 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*".

De otro lado, si bien, en el proceso administrativo sancionatorio corresponde al Estado demostrar los supuestos de hecho en los cuales se funda la penalidad impuesta; también lo es que, las partes e intervinientes de este proceso deben cumplir con las cargas que les corresponden, como, por ejemplo, permitir el acceso a los enajenadores para realizar las reparaciones ordenadas. Conducta que se extrañó de los copropietarios de BALCONES DE KORKIDY, principales interesados en que se enmendaran las deficiencias, pues, declararon no permitir el adelantamiento de estas obras.

En relación con las cargas procesales, la Corte Suprema de Justicia, indicó<sup>3</sup>:

*"(...) De los que la doctrina procesal ha dado en denominar imperativos jurídicos, en el desarrollo de la relación jurídico-procesal se distinguen los deberes, las obligaciones y las cargas procesales que imponen tanto al Juez como a las partes y aun a los terceros que eventualmente intervengan, la observancia de ciertas conductas o comportamientos"*

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-337 DE 1993. Recuperado de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1993/C-337-93.htm#:~:text=C%2D337%2D93%20Corte%20Constitucional%20de%20Colombia&text=Las%20leyes%20org%C3%A1nicas%20reglamentan%20plenamente,expresamente%20en%20la%20Carta%20Pol%C3%ADtica>.

<sup>3</sup> Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Horacio Montoya Gil, auto del 17 de septiembre de 1985, que resolvió una reposición, Gaceta Judicial TOMO CLXXX – No. 2419, Bogotá, Colombia, Año de 1985, pág. 427.

## RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021 Página 10 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*de hondas repercusiones en el proceso. De esos imperativos, los primeros se hallan instituidos por los ordenamientos rituales en interés de la comunidad, las obligaciones en pro del acreedor y las últimas en razón del propio interés.*

*“Son deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido (arts. 39, 72 y 73 ibidem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971). Se caracterizan porque emanan, precisamente, de las normas procesales, que son de derecho público, y, por lo tanto, de imperativo cumplimiento en términos del artículo 6° del Código.*

*“Las obligaciones procesales son, en cambio, aquellas prestaciones de contenido patrimonial impuestas a las partes con ocasión del proceso, como las surgidas de la condena en costas que, según lo explica Couture, obedecen al concepto de responsabilidad procesal derivada del abuso del derecho de acción o del derecho de defensa. “El daño que se cause con ese abuso, dice, genera una obligación de reparación, que se hace efectiva mediante la condenación en costas”. (“Fundamentos del Derecho Procesal Civil”, número 130).*

*“Finalmente, las cargas procesales son aquellas situaciones instituidas por la ley que comportan o demandan una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto y cuya omisión trae aparejadas para él consecuencias desfavorables, como la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal e inclusive hasta la pérdida del derecho sustancial debatido en el proceso.*

*“Como se ve, las cargas procesales se caracterizan porque el sujeto a quien se las impone la ley conserva la facultad de cumplirlas o no, sin que el Juez o persona alguna pueda compelerlo coercitivamente a ello, todo lo contrario de lo que sucede con las obligaciones: de no, tal omisión le puede acarrear consecuencias desfavorables. Así, por ejemplo probar los supuestos de hecho para no recibir una sentencia adversa.”.*  
*(Subrayado fuera de texto).*

Así, para el presente caso, los copropietarios de BALCONES DE KORKIDY no mostraron interés en su carga procesal de permitir el ingreso de los enajenadores para cumplir la orden dada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Además, en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad enajenadora como a la copropiedad en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional (Sentencia C-034-14) ha expuesto el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, ha establecido:

**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 11 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:*

*“(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnimoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.*

*En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas...”*

Por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución 246 del 21 de marzo de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, corregida por la Resolución 820 de 10 de junio de 2019; por lo que, en consecuencia se dará por terminada la presente actuación declarándose la culminación de la orden impuesta en la Resolución arriba citada y se archivarán las diligencias contentivas del expediente radicado No. 3-2015-52904-1.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Declárese culminada la orden impuesta en la Resolución *“Resolución 246 del 21 de marzo de 2018 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, corregida por la Resolución 820 de 10 de junio de 2019, en contra de SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y de ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de

**RESOLUCIÓN No. 819 DEL 24 DE MAYO DE 2021** Página 12 de 12

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Ciudadanía No.52.223.737, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

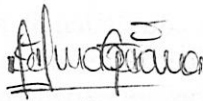
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, a SILVERIO COGOLLO BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No.4.060.358 y a ELIZABETH ABADIA SUAREZ identificada con Cedula de Ciudadanía No.52.223.737.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda BALCONES DE KORKIDY (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO.** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO.** Una vez realizado el trámite de notificación y se encuentre en firme el acto administrativo, procédase al archivo del expediente N° 3-2015-52904-1.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



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