

Bogotá D.C.,

Señor (a):

ADMINISTRADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
EDIFICIO CATALINA
CALLE 75 A # 94 – 38
BOGOTÁ D.C

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

2-2021-77150

FECHA: 2021-12-29 13:47 PRO 850769 FOLIOS: 1
ANEXOS: 10
ASUNTO: COMUNICACION RESOLUCION 2571 DE
20-12-2021 EXPEDIENTE 3-2019-02806-1
DESTINO: EDIFICIO CATALINA
OFICINA: OFICIO SALUDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

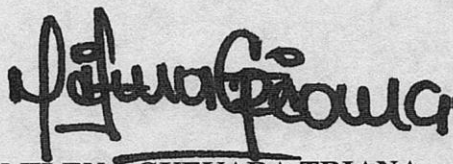
Asunto: Comunicación **RESOLUCIÓN No. del 20 de diciembre de 2021**
Expediente No. **3-2019-02806-1**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **QUINTO** de la **RESOLUCIÓN No. 2571 del 20 de diciembre de 2021**, “*Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021*” atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado “**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Juan José Corredor Cabuya – Profesional Especializado SIVC*

Anexo: *Diez (10) folios*



RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”


**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 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes,

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. 3-2019-02806 expidió la Resolución No. 1936 del 27 de agosto de 2021 (folios 52 - 62), impuso a la sociedad enajenadora **ERE CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S** identificada con NIT 900.978.686-4 representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), multa por valor de DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$290.000.00) M/CTE, que corresponden a CUARENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$45.719.130) M/CTE.

Que 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 cursante 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”*, 

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 2 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

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 Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
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).

Que 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.*

Que de conformidad con lo expuesto líneas atrás, los términos de las investigaciones administrativas adelantadas en el marco de las funciones de control respecto de la actividad de enajenación de vivienda urbana por parte de personas naturales o jurídicas se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 3 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

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 en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021, fue notificada de manera personal el 13 de septiembre de 2021 a la sociedad enajenadora.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021, fue notificada por aviso entregado el 24 de septiembre de 2021 al representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO CATALINA**, bajo radicado Nro. 2-2021-51578 del 22 de septiembre de 2021.

Que mediante escrito con radicado Nro. 1-2021-39973 del 27 de agosto de 2021, el representante legal de la sociedad enajenadora, el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra de la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021.

Que corresponde a esta Subdirección resolver el recurso de reposición presentado contra de la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021, 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.

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 4 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

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 inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.”

En ese orden, la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021, es un acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por el interesado es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita.

2. Requisitos de forma del Recurso de Reposición.

En primer lugar, el recurso de reposición y en subsidio de apelación fue interpuesto oportunamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (en adelante CPACA), toda vez que de la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021 fue notificada de manera personal el 13 de septiembre de 2021 y el recurso de apelación fue presentado el 27 de septiembre de 2021.

Además, encuentra este Despacho que dicho recurso de reposición y en subsidio de apelación fue presentado con el lleno de los demás requisitos de ley, por lo que se procederá a analizar los argumentos del recurrente.

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.

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021

4. Argumentos presentados por el recurrente y Consideraciones.


4.1. INCONFORMIDAD CON EL INFORME TECNICO.

Con relación a este argumento se esgrime por parte del recurrente lo siguiente:

“Duda razonable y debido proceso:

Durante el proceso y etapa de investigación por mi parte realice las respectivas acciones tendientes a aclarar que las obras realizadas fueron recibidas a entera satisfacción por parte de los copropietarios y administración del proyecto de vivienda Edificio Catalina, y como lo manifesté en el escrito de alegatos, se evidencia en el Informe, el cual surge de una inspección visual u ocular y no una inspección real a cada una de las zonas al interior de la construcción, es decir que el dictamen o informe realizado por la profesional del Hábitat fue elaborado basándose en la especulación y lo que a simple vista pudo observar desde una distancia bastante amplia, es decir treinta metros (30) en plano vertical, que genera duda razonable sobre la calidad y características de la prueba y para ello me permito citar: "(...)A la luz de lo dispuesto por el Código General del Proceso los sujetos procesales cuentan con libertad probatoria, lo que se traduce en que pueden hacer uso de los diferentes medios de prueba que la ley procesal enuncia para lograr la respuesta al problema jurídico planteado a favor de sus intereses. La Sala precisó, no obstante, que dicha regla no es absoluta pues quien postula el medio de convicción debe respetar el debido proceso, así como también garantizar que estos son útiles para el fin que persiguen (arts. 164y 168 del CGP). (...)

otras consecuencias, que corresponde al Estado la carga de probar los elementos de la responsabilidad y, por lo tanto, ante el incumplimiento de dicha carga, por ausencia, contradicción objetiva o insuficiencia de pruebas, la consecuencia natural de presumir la inocencia consiste en que las dudas razonables deben resolverse en favor del investigado. Esta regla resulta de concluir que no fue posible desvirtuar la presunción de inocencia, porque no se logró llegar a una convicción racional de la responsabilidad, desprovista de dudas razonables, es decir, aquellas que objetivamente surjan del análisis y cotejo de las pruebas obrantes en el expediente. Así, aunque excepcionalmente en materias diferentes a lo disciplinario, resulte. " de lo anterior se infiere que en el informe de verificación de hechos No. 20-574 del 22 de diciembre de 2020, dejan dudas razonables y que las imágenes no reflejan una vulneración a las normas de construcción y que el medio probatorio utilizado no es certificado, ni menos es conducente, útil y pertinente.”

Consideraciones de la Subdirección. 

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 6 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por el 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.

Sobre este punto, no debe perderse de vista que la sanción administrativa surge como respuesta del Estado a la inobservancia por parte de los administrados de las obligaciones y deberes que han sido ideados para el adecuado funcionamiento y marcha de la Administración y, a la vez, se constituye como expresión concreta del poder punitivo del Estado, la cual en todo caso debe estar revestida de las garantías del debido proceso¹, tal como se indicó líneas atrás, entre las cuales se encuentra el respeto por el principio de legalidad² en materia sancionatoria.

Lo anterior implica que, en materia administrativa, lo que debe primar es el análisis de cada caso en concreto mediante una clara actividad de adecuación entre la conducta investigada y los supuestos de infracción previstos en la Ley o normativa vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos.

Al respecto, es necesario traer a colación lo que ha señalado la Corte Constitucional sobre este aspecto:

“El debido proceso administrativo “comprende una serie de garantías con las cuales se busca sujetar a reglas mínimas sustantivas y procedimentales, el desarrollo de las actuaciones adelantadas por las autoridades en el ámbito judicial o administrativo, con el fin de proteger los derechos e intereses de las personas vinculadas, pues es claro que el debido proceso constituye un límite material al posible ejercicio abusivo de las autoridades estatales”. Así mismo, es desarrollo del principio de legalidad, según el cual toda competencia ejercida por las autoridades públicas debe estar previamente señalada en la ley, como también las funciones que les corresponden y el trámite a seguir antes de la adopción de determinadas decisiones. Igualmente, el principio de legalidad impone a las autoridades el deber de comunicar adecuadamente sus actos y el de dar trámite a los recursos administrativos previstos en el ordenamiento jurídico

Siendo desarrollo del principio de legalidad, el debido proceso administrativo representa un límite jurídico al ejercicio del poder político, en la medida en que las autoridades públicas únicamente podrán actuar dentro de los ámbitos establecidos por el sistema normativo, favoreciendo de esta manera a las personas que acuden ante quienes han sido investidos de atribuciones públicas”³ (Negrilla y Subraya fuera de texto).

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-564 de 2000.

² Corte Constitucional, Sentencia C-475 de 2004.

³ Corte Constitucional, Sentencia T-796 del 21 de septiembre de 2006.

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 7 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario señalar que en el caso objeto de estudio, el principio de legalidad fue aplicado en debida forma por parte de esta Subdirección, toda vez, que revisadas las actuaciones surtidas dentro de la presente investigación, las mismas se ajustan a los principios del derecho administrativo, aún más cuando desde la apertura hasta la sanción los actos administrativos sustentaron de manera clara las infracciones (previstas en la ley) en las que incurrió la sociedad enajenadora.


En este punto es pertinente señalar, que la misma Corte Constitucional ha indicado: *“En este orden de consideraciones, son elementos esenciales del tipo sancionatorio administrativo: (i) la descripción de la conducta o del comportamiento que da lugar a la aplicación de la sanción; (ii) la determinación de la sanción, incluyendo el término o la cuantía de la misma, (iii) la autoridad competente para aplicarla y (iv) el procedimiento que debe seguirse para su imposición”*⁴.

Adicionalmente, no debe perderse de vista lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 5°. Verificación de los hechos objeto de la queja. De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad.

Esta visita deberá ser practicada dentro de los dos meses siguientes a la fecha del vencimiento del término del traslado de la queja o al vencimiento del plazo propuesto por el enajenador o arrendador para realizar las intervenciones en respuesta al requerimiento previo. En el evento en que el plazo señalado en la misma sea considerado excesivo por parte de la administración, la visita se practicará dentro del mes siguiente a la respuesta del traslado.

De la práctica de la diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes debidamente identificados con nombre completo y número de documento de identificación y en la cual se consignarán la totalidad de los hechos constatados, en atención a la queja, los denunciados durante la visita y los que de oficio se establezcan por el funcionario encargado de la visita.

El servidor designado para llevar a cabo la visita realizará un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en el acta a la que hace alusión el inciso anterior, el cual deberá ser elaborado y presentado dentro de los dos (2) meses siguientes a su práctica. 

⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 8 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

Parágrafo 1°. La práctica de la visita técnica será comunicada por cualquier medio idóneo al enajenador o arrendador y al quejoso con mínimo cinco (5) días hábiles de antelación a su realización, indicando el día y la hora en que ésta se llevará a cabo, para que si lo consideran necesario concurren a la diligencia personalmente o a través de su representante, mandatario, apoderado o delegado, quien deberá acreditar tal calidad.

En los casos en que el quejoso hubiera manifestado no tener el acta de entrega del inmueble o de las zonas comunes, en el oficio de citación a visita, se solicitará al enajenador, una copia de la misma o cualquier otro documento en el que conste la fecha de entrega de las áreas privadas o comunes según el caso, documentos que deberán ser allegados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del requerimiento.

Parágrafo 2°. En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el servidor de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurrido un (1) mes desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allegue la información solicitada.

Parágrafo 3°. La visita de verificación se llevará a cabo aún cuando no concorra la persona contra la cual se presentó la queja, caso en el cual se dejará constancia de su inasistencia en el acta de la diligencia, siempre y cuando se haya verificado el recibo de la comunicación de citación. En el evento en que no se haya recibido la citación se reprogramará nuevamente nueva visita por una sola vez.”

Así las cosas, resulta claro entonces que no es un mero capricho de esta Entidad realizar visitas de verificación, ya que este es uno de los medios probatorios que tiene contemplada la normatividad que regula las actividades de control de vivienda, sin dejar de lado las calidades y cualidades del personal que la Entidad tiene para realizar este tipo de visitas y posteriores informes.

De colofón al asunto, y habiendo esbozado una serie de elementos asociados al principio de legalidad, resulta claro entonces que no se ha incurrido en desconocimiento alguno al momento de imponerse sanción, pues lo cierto es que la conducta que dio aplicación a la sanción se encuentra prevista en la Ley, en la cual se describen de manera específica y precisa la conducta sancionable, la sanción consecuencial, la autoridad competente para aplicarla y el procedimiento que se debe seguir para su imposición.

4.2. NON BIS IN IDEM

Frente a este aspecto esgrime el recurrente lo siguiente:

“Como se deduce de la expresión en latín, nadie puede ser juzgado dos veces por el mismo hecho y a la luz del análisis, se evidencia como falta gravísima esta acción, aún más grave

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 9 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

es que los funcionarios que toma la decisión y decide sancionar que en este caso son los de la Subdirección, quienes expiden la Resolución NO. 1936 del 27 de agosto de 2021, en el análisis de alegatos del referido acto administrativo estipulan y consagran que: (...)

Es decir, vuelve a juzgar y calificar la conducta, dando un sentido adicional a la decisión y motivándola en una nueva valoración, indicando que se puede generar una sobrecarga por los pesos en lo estructural y prejuzga los estudios realizados por mi sociedad los cuales surgen de ingenieros y arquitectos expertos y especialistas en estructuras y suelos. Lo que evidencia que vuelve a hacer esta entidad juiciosos de valor, basados en supuestos sin fundamentos o pruebas que puedan desvirtuar de fondo, que no existe una real motivación, basada en un material probatorio idóneo en la toma de decisión y sanción impuesta a mi sociedad. (...)”


Consideraciones de la Subdirección.

Frente a este punto, es necesario precisar que las teorías constitucionales indican que el Principio *Non Bis In Idem* está enmarcado a no ser “juzgado dos veces por un mismo hecho”⁵, motivo por el cual se debe aclarar, que la presente investigación busca imponer una multa por incumplir por el incumplimiento a las normas urbanísticas vigentes en el Distrito Capital, ahora bien, la corte constitucional en repetidos fallos hace alusión al principio en mención exponiendo:

“La función de este derecho, conocido como el principio non bis in idem, es la de evitar que el Estado, con todos los recursos y poderes a su disposición, trate varias veces, si fracasó en su primer intento, de castigar a una persona por la conducta por él realizada, lo cual colocaría a dicha persona en la situación intolerable e injusta de vivir en un estado continuo e indefinido de ansiedad e inseguridad. Por eso, este principio no se circunscribe a preservar la cosa juzgada sino que impide que las leyes permitan, o que las autoridades busquen por los medios a su alcance, que una persona sea colocada en la situación descrita.”⁶ (negritas y subrayado fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior, no es dable indicar que en la presente actuación se haya juzgado dos veces un mismo hecho, máxime cuando frente a los hechos objeto de investigación no ha emitido ningún pronunciamiento de fondo, ni se ha adelantado alguna otra investigación, razón por la cual lo expresado por el recurrente no tiene acogida, por cuanto no se evidencia la configuración del principio invocado.

4.3. INCUMPLIMIENTO DE LOS TERMINOS DEL DECRETO 572 DE 2015

Con relación a este argumento señala el recurrente lo siguiente: 

⁵ Sentencia T-866/13, M.P. María Victoria Calle Correa

⁶ Sentencia C-870/02, Referencia: expediente D-3987, Magistrado Ponente: Dr. Manuel José Cepeda Espinosa

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 10 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

“En este punto, me referiré a que la Subdirección estipula que a la luz del artículo 15 de la Ley 962 de 2005, el derecho al turno, le hace un indebido análisis en el sentido que lo que manifiesta el legislador es que se debe respetar el derecho al turno, no que el ente investigador en esta caso la Secretaría del Hábitat, pueda vulnerar los términos en sus actos administrativos, no pueden pretender que estas normas menoscaben y perjudiquen el debido proceso y las facultades que no solo tiene la Constitución Política de Colombia de 1991, en su artículo 29, sino también este debido proceso obedece que toda investigación tiene una etapa preliminar y que los términos perentorios, que esas normas de carácter especial consagra los términos en que debe realizarse cada actuación y más aún cuando corresponden a responsabilidades del Estado, como se deslumbra en la Sentencia C-034/14 de la Corte Constitucional: (...)

Esta visita deberá ser practicada dentro de los dos meses siguientes a la fecha del vencimiento del término del traslado de la queja o al vencimiento del plazo propuesto por el enajenador o arrendador para realizar las intervenciones en respuesta al requerimiento previo. En el evento en que el plazo señalado en la misma sea considerado excesivo por parte de la administración, la visita se practicará dentro del mes siguiente a la respuesta del traslado.

De la práctica de la diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes debidamente identificados con nombre completo y número de documento de identificación y en la cual se consignarán la totalidad de los hechos constatados, en atención a la queja, los denunciados durante la visita y los que de oficio se establezcan por el funcionario encargado de la visita.

El servidor designado para llevar a cabo la visita realizará un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en el acta a la que hace alusión el inciso anterior, el cual deberá ser elaborado y presentado dentro de los dos (2) meses siguientes a su práctica. Parágrafo 10 La práctica de la visita técnica será comunicada por cualquier medio idóneo al enajenador o arrendador y al quejoso con mínimo cinco (5) días hábiles de antelación a su realización, indicando el día y la hora en que ésta se llevará a cabo, para que si lo consideran necesario concurren a la diligencia personalmente o a través de Su representante, mandatario apoderado o delegado, quien deberá acreditar tal calidad.

En los casos en que el quejoso hubiera manifestado no tener el acta de entrega del inmueble o de las zonas comunes, en el oficio de citación a visita, se solicitará al enajenador, una copia de la misma o cualquier otro documento en el que conste la fecha de entrega de las áreas privadas o comunes según el caso, documentos que deberán ser allegados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del requerimiento. (...)

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 11 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

información solicitada. y en este caso la autoridad administrativa, no se abstuvo de apertura investigación, si no que la lleva hasta las últimas consecuencias que es sancionando, basándose en el informe de verificación de hechos No. 20-574 del 22 de diciembre de 2020, y de la cual nace con vicios no de forma sino de fondo, debido a que no se presentó el quejoso o administrador del Edificio Catalina, por lo que se evidencia una clara vulneración al debido”


Consideraciones de la Subdirección.

Con relación a los términos del Decreto 572 de 2015, es necesario advertir que el ordenamiento jurídico establece que con miras a logra el acceso efectivo a la administración de justicia de manera igualitaria y eficaz, se establece la importancia de fijar turnos, esto obedece al cúmulo de trabajo existente al momento de materializar y aplicar las normas concordantes, como lo expone la Ley 962 de 2005 que su el artículo 15, enmarca la figura jurídica del “Derecho de Turno”, de la siguiente manera:

“Derecho de turno. Los organismos y entidades de la administración pública nacional que conozcan de peticiones, quejas, reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, queja o reclamo, salvo que tengan prelación legal. Los procedimientos especiales regulados por la ley se atenderán conforme a la misma. Si en la ley especial no se consagra el derecho de turno, se aplicará lo dispuesto en la presente ley”.

Concordante con lo anterior, la Ley 734 de 2002 en su artículo 34 preceptúa:

*“Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:
(...)
12. Resolver los asuntos en el orden en que hayan ingresado al Despacho, salvo prelación legal o urgencia manifiesta.
(...)”*

Así las cosas, queda claro que en el transcurso de una investigación generada por una queja o conocida de oficio existe el deber de agotar todas las etapas procesales previstas en la legislación, para lo mismo, la Administración tiene la obligación de adelantar las mismas en el estricto orden en que hayan ingresado al Despacho, según lo previsto en artículo 15 de la Ley 962 de 2005, en consecuencia prevalece el derecho sustancial sobre el formal tal y como lo preceptúa el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia, toda vez que ni el procedimiento ni el cúmulo de investigaciones avocadas por la administración, pueden ser impedimento para hacer efectivo el derecho sustancial, por el contrario, deben propender por la efectividad de los derechos sustanciales. 

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

Finalmente, se debe advertir que lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 572 de 2015, el verbo rector usado es imposibilidad de realizar la visita, sin embargo, en el caso particular dicha inasistencia no impidió que la visita pudiese realizarse, y consecuentemente se generara el correspondiente informe de verificación. Así las cosas, no se evidencia trasgresión normativa en este aspecto.

4.4. RECIBO A SATISFACCION.

Frente a este punto, se evidencia que en el escrito del recuso se señaló que:

“(...) En concordancia los copropietarios, fueron y estuvieron de acuerdo con lo construido y las mejoras que se realizaron en el inmueble, por ende, aceptaron todo lo entregado, es por ello que hasta el momento los propietarios no han radicado queja en contra mía, porque esta investigación fue aperturada de forma oficiosa

En ningún momento Se vulnero la norma en el sentido de construir la propiedad horizontal con alguna modificación distinta a las pactas y solicitadas por y con los propietarios de los apartamentos, la calidad de los materiales y acabados en cada una de las áreas fue de la más alta, que se encuentra en el mercado, se cumplió con 10 ordenado en la Ley 400 de 1997, en su artículo 7, se consignó o dejo una copia de los planos arquitectónicos y estructurales, en la curaduría, por dicha razón no se incumplió con la norma citada, aunado a que cada una de las acciones constructivas y espacios fueron de acuerdo con los planos y concertados con cada uno de los propietarios de los apartamentos.

Consideraciones de la Subdirección.

Sobre este punto es necesario mencionar que en materia sancionatoria no es necesario que se demuestre el daño efectivo o particular que se causó con la infracción para ejercer el poder punitivo de la Administración⁷, por el contrario, es la puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis.

El Consejo de Estado a través sentencia Nro. 20738 del 22 de octubre de 2012, Consejero Ponente Enrique Gil Botero, al respecto indicó:

*“(...) b. La conducta objeto de sanción administrativa debe ser antijurídica. (...) Siempre se ha sostenido que el derecho penal reprocha el resultado, incluso en los denominados delitos de peligro, comoquiera que se requiere una puesta efectiva en riesgo del bien jurídico objeto de protección. Esta situación no se presenta en el ámbito administrativo en el que por regla general la ‘...esencia de la infracción radica en el incumplimiento de la norma’, de allí que se sostenga que el reproche recae sobre ‘la mera conducta’. **En derecho sancionatorio, interesa la potencialidad del comportamiento, toda vez que el principal interés a proteger***

⁷ Consejo de Estado, Sentencia con Radicado N. 20738 del 22 de octubre de 2012.

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

es el cumplimiento de la legalidad, de forma tal que tiene sustancialidad (antijuridicidad formal y material) ‘la violación de un precepto que se establece en interés colectivo, porque lo que se sanciona es precisamente el desconocimiento de deberes genéricos impuestos en los diferentes sectores de actividad de la administración’.

“Así las cosas, el derecho administrativo sancionador se caracteriza por la exigencia de puesta en peligro de los bienes jurídicos siendo excepcional el requerimiento de la lesión efectiva. Cosa distinta, es que el peligro del cual se habla pueda ser concreto (se pide en la norma la efectiva generación de un riesgo) o abstracto; en el último caso, el carácter preventivo de la potestad punitiva confiada a la administración conduce a una construcción no concebible en derecho penal: cobran importancia conductas que “...si consideradas singularmente pueden no ser perjudiciales, en el supuesto en el que se generalicen afectarían con toda probabilidad el bien jurídico protegido, lesionándolo”. (Negrilla y Subraya fuera de texto).

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.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta instancia considera pertinente recordarle al recurrente que la presente investigación administrativa se fundamenta en la trasgresión de la normatividad, situación que fue comprobada para los hechos MODIFICACION DEL PROYECTO Y MODIFICACION A LA VOLUMETRIA en el acta de visita de verificación Nro. 20-574 donde quedo consignando tanto la normatividad trasgredida como el material fotográfico de tal situación.

Así las cosas, en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma⁸, elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa.

En este entendido, no puede la sociedad enajenadora pretender que por le hecho de contar con el recibo por parte de la copropiedad, eso implique que puede trasgredir la norma sin ninguna repercusión, razón por la cual esta instancia le indica al recurrente que al ser normas de obligatorio cumplimiento, la aceptación de un tercero no constituye eximente de responsabilidad alguna, para el presente caso.

4.5. DOBLE DEFICIENCIA Y DOBLE SANCION. *49*

⁸ Ibidem.

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 14 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

Frente a este punto, se evidencia que en el escrito del recuso se señaló que:

“En este punto advierte el Informe de Verificación de Hechos No. 20-574 del 22 de diciembre de 2020, que el hecho uno (1) modificación al proyecto y el dos (2) modificación volumetría, es relacionado y es la misma posible deficiencia, 2.2 aislamiento, en que manifiesta que no fue posible verificar las condiciones actuales del aislamiento posterior, por lo que también refiere al punto 2 Altura, y manifiesta que fue una construcción adicional o cota que altero la altura, es decir fue modificada, como puede un funcionario o servidor público apertura por un lado y relacionar en un informe y acto administrativo que existen posibles deficiencias constructivas, cuando su informe es ocular y manifiesta en este mismo documento que no pudo verificar las condiciones por su propia cuenta. Deja sin sustento jurídico y por consiguiente esta base jurídica para apertura y demostrar posible responsabilidad e incumplimiento no arroja una certezas o contundencia para decretar responsabilidad administrativa y mucho menos para sancionar. Es así como lo ha manifestado el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta. Auto del 19 de octubre de 2020 (radicación i) la conducencia consiste en que el medio probatorio propuesto sea adecuado para demostrar el hecho; ii) la pertinencia, por su parte, se fundamenta en que el hecho a demostrar tenga relación con los demás hechos que Interesan al proceso. Por último, iii) la utilidad radica en que el hecho que se pretende demostrar con la prueba no debe estar ya demostrado con otro medio probatorio.” Por lo anterior esta prueba no goza de las referidas calidades y no obstante fuera de no dar certeza y apresurar la administración a apertura una investigación existe y se colige del mismo que me están investigando dos veces por la misma posible infracción, cuando a la luz de las normas y en ningún procedimiento se puede juzgar dos veces por la misma causa, es decir Non bis in idem.

No obstante, lo anterior, aunque en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-574 del 22 de diciembre de 2020, dice muy claro la profesional, que es el mismo posible hecho, es decir un solo hecho, la administración me sanciona por hechos separados y tasa una multa muy gravosa y fuera de la realidad, cuando es ella misma quien advierte que es solo un hecho, si es así porque calcula la sanción por cada hecho por separado.

Consideraciones de la Subdirección.

Con relación a lo esgrimido frente al *non bis in idem* esta instancia no emitirá pronunciamiento adicional, ya que este argumento fue abordado en acápites anteriores, por lo cual sobre este punto estese a los resuelto líneas atrás.

No obstante, frente al argumento esgrimido por el recurrente referido a que la sanción a imponer es desproporcionada y excesiva, verificados los argumentos expuestos en el acto administrativo sancionatorio, se puede establecer de manera diáfana que cada uno de los factores que fueron tenidos en cuenta a la hora de valorar la cuantificación de la sanción a imponer.

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 15 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

Ahora bien, entiéndase que la proporcionalidad prevé presupuestos que ya se han analizado por parte del corte y que definen así:

“El concepto de proporcionalidad comprende tres conceptos parciales: la adecuación de los medios escogidos para la consecución del fin perseguido, la necesidad de la utilización de esos medios para el logro del fin (esto es, que no exista otro medio que pueda conducir al fin y que sacrifique en menor medida los principios constitucionales afectados por el uso de esos medios), y la proporcionalidad en sentido estricto entre medios y fin, es decir, que el principio satisfecho por el logro de este fin no sacrifique principios constitucionalmente más importantes”

De lo anterior, puede concluirse que frente al hecho de incumplir obligaciones adquiridas y previamente conocidas por el enajenador, la respuesta será que una vez verificada la omisión y demostrado que no existen elementos que permitan entrever que existe justificación para sustraerse de sus obligaciones, la consecuencia será la imposición de una sanción, la cual se encuentra prevista en el ordenamiento y que es consecuente con el incumplimiento de las obligaciones, razón por la que carece de fundamento el indicar que sería aplicable como sanción imponer multa diferente, ya que el análisis realizado en la sanción, es claro y suficiente frente a la proporcionalidad de la sanción a imponer.

Así las cosas, el monto de la sanción obedece a los criterios establecidos en el artículo 50 de la ley 1473 de 2011, o y en todo momento respetando los límites de la sanción determinados en la ley 66 de 1968.

4.6. RACIONALIDAD Y DESPROPORCIÓN DE LA SANCION O MULTA IMPUESTA.

Frente a este punto, se evidencia que en el escrito del recuso se señaló que:

“En este punto y con relación a la Resolución No. 1936 del 27 de agosto de 2021, es evidente que los funcionarios de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, desarrollan en forma equivocada la fórmula y las variables que definen el cálculo de las sanciones o multas indexadas, cabe resaltar que dicha fórmula se aplica para los estados financieros o balances y no para las posibles deficiencias constructivas que puede presentar un inmueble, que para ello la referida dependencia debería tomar es el valor del inmueble de acuerdo al proyecto radicado y el área afectada, no cabe en la cabeza decir que en el caso objeto de sanción se le pueda aplicar la misma fórmula, no obstante y de acuerdo a los pronunciamientos del Consejo de Estado, el Banco de la República, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística — DANE y la Directiva No. 01 del 2016 emitida por su entidad, el valor presente resulta de la siguiente operación: (...)”

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 16 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

Como se ha venido enlistando, los funcionarios de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, arbitrariamente viene imponiendo y calculando las sanciones a los administrados, haciendo más gravosa su situación, desconociendo los precedentes de las altas cortes y los datos del Banco de la Republica, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística — DANE y la Directiva No. 01 del 2016, así como ocurrió en la presente investigación, pues tampoco hacen honor a los elementos Sine Qua Non definidos en la providencia C-032 del 25 de enero de 2017 de la Corte Constitucional, en la que se indicó que la sanción debía estar prevista en la ley y/o el acto administrativo con un contenido material definido, con clara correlación entre la sanción y que la conducta sancionable sea descrita de manera específica y precisa. En la investigación 3-2019-02806-1, ni la conducta fue descrita claramente, ni los soportes empleados eran veraces y menos existió correlación entre la sanción y la conducta, más si se dejó entrever la improvisación Con la que se viene administrando la facultad sancionatoria. (...)”

Consideraciones de la Subdirección.

Respecto de la indexación de las sanciones, se debe indicar en primer lugar 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.

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:

“...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 modificatorios⁹, 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 digna¹⁰, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco

⁹ 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.

¹⁰ 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.

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 17 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”


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 2004¹¹”.

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 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.

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: 

¹¹ 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. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 18 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

“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.” (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Ahora bien, en cuanto a la indexación realizada por esta Subsecretaría, se emitió pronunciamiento por el Consejo de Estado mediante Sentencia del 30 de mayo de 2013:

“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.

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 19 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

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 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 quo, 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”.

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.

Se hace necesario aclarar, que la sanción impuesta mediante acto administrativo goza de plena legalidad, a sabiendas, que las mismas conductas fueron individualizadas en el informe de verificación realizado por esta entidad y que se encuentran contenidas en el Acuerdo Distrital 20 de 1995, el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital.

Conforme a lo anterior, como quiera que los argumentos planteados por el recurrente no son suficientes para desvirtuar en su totalidad el acto administrativo objeto de reproche, este Despacho confirmara la decisión adoptada en la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021 de conformidad con lo expuesto líneas atrás, y en consecuencia se ordenara conceder el recurso de apelación solicitado.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No Reponer la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021 por el cual se impone una sanción y se imparte una orden a la sociedad enajenadora **ERE CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S** identificada con NIT 900.978.686-4 representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar la Resolución Nro. 1936 del 27 de agosto de 2021, conforme las consideraciones expuestas en este acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. 2571 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 20 de 20

“Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución 1936 del 27 de agosto de 2021”

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.

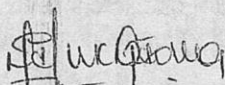
ARTÍCULO CUARTO: Notificar en los términos de la Ley 1437 de 2011 el contenido de la presente resolución a la sociedad **ERE CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S**, a través de su Representante Legal y/o Apoderado, advirtiéndole que contra el presente Acto administrativo no procede recurso alguno.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de esta Resolución al representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO CATALINA**

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C, a los veinte (20) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juan José Corredor Cabuya – Profesional Especializado SICV.
Revisó: Karent Dayhan Ramírez Bernal - Profesional Especializado SICV.