



Bogotá D.C.

Señor (es)

**MULTIFAMILIAR ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**

Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)  
CALLE 37 SUR # 51 B – 04, ADMINISTRACION  
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Resolucion No. 2815 del 24 de octubre de 2022**  
Expediente No. **3-2018-07655-1**

Respetado (s) Señor (es):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolucion No. 2815 del 24 de octubre de 2022** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Se le informa al notificado que 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 se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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.

Cordialmente,

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

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Núñez – Contratista SIVCV*   
Revisó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV*   
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV*  
Anexo: 5 Folios

**RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022**

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

Página 1 de 10

**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 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**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió conocimiento de oficio de la queja en relación al memorando interno con radicado No. 3-2018-07655 del 20 de diciembre de 2018, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ALCALA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2018-07655 del 20 de diciembre de 2018, (f. 1).

Que teniendo en cuenta lo anterior, mediante Auto No. 908 del 11 de diciembre de 2020, se abrió investigación administrativa en contra del enajenador señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **4.276.844**, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas comunes del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ALCALA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 37 Sur # 51 B – 04, Localidad de Puente Aranda, (fls. 44-49).

Que una vez surtidas las actuaciones pertinentes, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, expidió la Resolución No. 1003 del 4 de junio de 2021 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (fls. 74-77), multando al señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.276.844, con la suma de OCHENTA MIL PESOS (\$80.000.00) M/CTE., indexados a la fecha corresponden a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS (\$12.493.913.00) M/CTE.

Que, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 1003 del 4 de junio de 2021 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

**“ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir al señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificado con C.C. N° 4.276.844 en calidad de enajenador, para que dentro del término de CINCO (5) MESES (calendario) siguientes 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 **MULTIFAMILIAR ALCALA-PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, consistentes en “1. Ausencia del cuarto de basuras y 2. Ausencia de baño para personas con movilidad reducida para zonas comunes del primer piso”, ya que constituyen deficiencias 

**RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022**

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

Página 2 de 10

*constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-434 del 25 de noviembre de 2020. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.*

**ARTÍCULO TERCERO:** *Ordenar al señor HECTOR CASALLAS LOPEZ, identificado con C.C. N° 4.276.844 en calidad de enajenador, 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.”*

Que el señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 4.276.844 en calidad de enajenador, fue notificada vía correo electrónico del precitado acto administrativo el día 13 de septiembre de 2021 de conformidad con lo señalado en el artículo 56 y el numeral 1 del artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, (fls. 94-95).

Que la precitada Resolución No. 1003 del 4 de junio de 2021, fue notificada mediante aviso a la parte quejosa, de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (f. 96)

Que el 28 de septiembre de 2021, la Resolución No. 1003 del 4 de junio de 2021 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, al señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 4.276.844, en calidad de enajenador, quedó debidamente ejecutoriada, como consta a folio 103 del expediente.

Que conforme a las funciones de seguimiento a las orden impartidas, mediante radicado No. 2-2022-26241 del 3 de mayo de 2022, se requirió al señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, para que allegara a esta Subdirección, en el término de diez (10) días, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, so pena de quedar sujeto, a la imposición de multas sucesivas por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento, (f. 108).

Que, a través de radicado No. 2-2022-26252 del 3 de mayo de 2022, se requirió a la parte quejosa, con el fin de que informara a esta Subdirección, en el término de diez (10) a efectos de constar la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, (f. 109).

Que, en respuesta al requerimiento efectuado, el señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.276.844 en calidad de enajenador, a través del Radicado No. 1-2022-35571 del 23 de agosto de 2022 informó lo siguiente:

*“(…) dando alcance a lo contemplado en la resolución No. 1003 del 2021, derivada del trámite no. 1-2018-07655-1, me permito remitir carta firmada por todos los copropietarios del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALCALÁ P.H., ubicado en la Calle 37 Sur No. 51B-04 de*

## RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022

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

Página 3 de 10

*esta ciudad, en respuesta al requerimiento que les realicé para dar cumplimiento a la decisión de la entidad consistente en realizar la construcción de un baño para personas con movilidad reducida y un cuarto de basuras en el área de zonas comunes del primer piso del edificio.*

*En dicha respuesta, los copropietarios se oponen a realización de las mencionadas construcciones pues consideran que al momento de adquirir en compra sus apartamentos, no les fue ofrecido el edificio con esos elementos. También indican que, el primer piso del edificio está destinado a los parqueaderos y no hay espacio para realizar las mencionadas obras de construcción y que ninguno de los residentes del edificio tiene algún tipo de impedimento en su movilidad.*

*En cuanto al manejo de las basuras, la copropiedad indica que los residentes se encargan de manera directa de disponer sus residuos en los respectivos contenedores dispuestos por el Distrito, ubicados frente al edificio, por lo que consideran que no es necesaria la construcción de un cuarto de basuras.*

*De conformidad con el Art. 24 de la Ley 675 de 2001, se entiende que tanto la administración del edificio como los derechos de propiedad sobre el mismo son traspasados del propietario inicial (en este caso, el suscrito) a la copropiedad, una vez construido, vendido y entregado el 51% del edificio, (lo cual sucedió en el año 2019), de tal suerte que el suscrito ya no cuenta con facultades para realizar ningún tipo de construcción o modificación a lo desarrollado al momento de la entrega del edificio, sin contar con la autorización de la copropiedad.*

*Es importante resaltar que yo, en mi calidad de enajenante del edificio en cita, he cumplido con el pago de la sanción impuesta en la mencionada resolución por las deficiencias constructivas. Sin embargo, no me es posible cumplir con lo indicado en cuanto a la construcción de dichas edificaciones por los motivos ya expuestos.*

*Así las cosas, solicito tener en cuenta este comunicado con el fin de que se entienda como cumplidas las obligaciones a mi favor, derivadas de la Resolución descrita en el asunto (fls. 137-140).*

Que posteriormente, mediante radicado No. 1-2022-39777 del 2 de septiembre de 2022, el señor HECTOR CASALLAS LOPEZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 4.276.844, en calidad de enajenador allegó a este Despacho copia del “Acta No. 4 Edificio Multifamiliar Alcalá Propiedad Horizontal Calle 37 Sur # 51 b-04”, de la cual se observó en su contenido lo siguiente:

*“Siendo las 6:15 pm se reúne los propietarios y/o residentes del Edificio Multifamiliar Alcalá de propiedad. horizontal, para tratar como temas principales un comunicado de la secretaria de habitad con Resolución 1003 4 de junio de 2021 donde se expresa que el* 

**RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022**

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

Página 4 de 10

*edificio no cuenta con baño para personas en condición de discapacidad y cuarto de basuras.*

*Por lo anterior se define entre los propietarios y/o residentes que en el edificio:*

- *la propietaria de Orida Marcela Marín del Apto 302 es la encargada de recoger el dinero y pagar los recibos, el edificio no cuenta con administración constituida.*
- *No se quieren exponer el edificio a obras de construcción*
- *No se requiere adecuaciones del baño, pues no vive ningún residente con movilidad de reducida.*
- *No se necesita un cuarto de basuras pues al frente del edificio pasa el carro de basura día de por medio.*
- *No hay una persona que se dedique a limpiar y segregar las basuras del cuarto de basuras, lo que generaría es bacterias y rodeadores.*

*Siendo las 7 pm se termina la reunión y firman los asistentes*

*Apto 201, Apto 202, Apto 301, Apto 302, Apto 401, Apto 402, Apto 501 y Apto 502" (sic).*

Que, de acuerdo con lo anterior, es pertinente entrar a determinar si en el caso que nos ocupa es procedente continuar con la actuación de seguimiento a la orden de hacer aquí referida, o si por el contrario habrá de culminarse, previo lo siguiente.

### **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 análisis 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 No. 1003 del 4 de junio de 2021 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Con fundamento en lo anterior, es pertinente indicar que una de las competencias de este Despacho es verificar el saneamiento de los hechos que dieron lugar a la imposición de la orden consistente en: *"1. Ausencia del cuarto de basuras y 2. Ausencia de baño para personas con movilidad reducida para zonas comunes del primer piso"*, hallados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ALCALA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, los cuales se establecieron como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones calificados

**RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022**

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

Página 5 de 10

como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-434 del 25 de noviembre de 2020, (fls. 40-43).

Al respecto, se observa que por parte del señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No 4.276.844 en calidad de enajenador, en su Radicado No. 1-2022-35571 del 23 de agosto de 2022 (fls. 137-140), allegó a este Despacho carta firmada por los copropietarios del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ALCALA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, quienes se pronunciaron frente al requerimiento realizado para dar cumplimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución Sanción No. 1003 del 4 de junio de 2021, de lo cual, se observó que los copropietarios determinaron *“(…) negar la autorización de realizar obras nuevas de construcción en las zonas comunes del edificio ubicadas en el primer piso”* y señalaron en cuatro puntos sus motivos así:

- “1. Ninguno de los habitantes del edificio, ni sus familiares, o visitantes frecuentes se encuentra en condición de movilidad reducida por lo que no consideramos necesaria dicha construcción.*
- 2. Al momento de adquirir en compra los apartamentos, esas construcciones no se encontraban contempladas, lo cual fue aceptado por nosotros sin ningún tipo de reparo.*
- 3. Frente al edificio existen contenedores de basura dispuestos por las entidades distritales por lo que no se hace necesaria la construcción de dicho cuarto al interior del edificio, pues cada uno de los propietarios y/o arrendatarios de los apartamentos del edificio está encargado de dar correcta disposición a sus desechos en dichos contenedores.*
- 4. El área del primer piso se encuentra dispuesta para los parqueaderos comunes de uso exclusivo de las unidades de vivienda por lo que esas construcciones restarían el espacio de ubicación y maniobra de los vehículos.”*

Así también, el señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 4.276.844 en calidad de enajenador, mediante radicado No. 1-2022-39777 del 2 de septiembre de 2022, allegó a este Despacho copia del *“Acta No. 4 Edificio Multifamiliar Alcalá Propiedad Horizontal Calle 37 Sur # 51 b-04”*, celebrada el 21 de septiembre de 2022, por los propietarios del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ALCALA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, quienes se reunieron y trataron el tema de la orden de hacer generada en la Resolución No. 1003 del 4 de junio de 2021 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat referente a los hechos que: *“1. Ausencia del cuarto de basuras y 2. Ausencia de baño para personas con movilidad reducida para zonas comunes del primer piso”*.

Según aparece en el citado documento, Acta No. 4 del 21 de septiembre de 2022, la copropiedad definió que:

*“(…)”*

**RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022**

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

Página 6 de 10

- *la propietaria de Orida Marcela Marín del Apto 302 es la encargada de recoger el dinero y pagar los recibos, el edificio no cuenta con administración constituida.*
- *No se quieren exponer el edificio a obras de construcción*
- *No se requiere adecuaciones del baño, pues no vive ningún residente con movilidad de reducida.*
- *No se necesita un cuarto de basuras pues al frente del edificio pasa el carro de basura día de por medio.*
- *No hay una persona que se dedique a limpiar y segregar las basuras del cuarto de basuras, lo que generaría es bacterias y rodeadores.*

*Siendo las 7 pm se termina la reunión y firman los asistentes Apto 201, Apto 202, Apto 301, Apto 302, Apto 401, Apto 402, Apto 501 y Apto 502” (sic). (fls. 115-116).*

Respecto a los documentos citados, que fueron allegados por el enajenador señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, mediante los radicados Nos. 1-2022-35571 del 23 de agosto de 2022 (fls. 112-113) y 1-2022-39777 del 2 de septiembre de 2022 (fls. 115-116), se estiman de buena fe, al tiempo que contienen se tienen como manifestación voluntaria de los copropietarios frente a las decisiones tomadas en torno al requerimiento hecho por el enajenador para subsanar de forma definitiva la orden de hacer señalada en la Resolución Sanción No. 1003 del 4 de junio de 2021.

Ahora bien, con relación al argumento de la Buena Fe, debe señalarse que este precepto como principio constitucional establece una presunción con efectos procesales a favor del particular cuando actúa frente al Estado y a favor del servidor público para efectos de su responsabilidad personal.

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

*“La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen.” [1]*

Ahora bien, relaciona en esa misma línea el Consejo de Estado en uno de sus fallos contempló lo siguiente:

*“Como se ve, la buena fe es un principio que rige las actuaciones de los particulares y de la administración y obliga a actuar de manera leal, clara y transparente, esto es, sin el ánimo de sacar provecho injustificado de la contraparte y guiados siempre por la idea de mutua confianza... Aquí interesa resaltar que el principio de buena fe no es absoluto porque no*

## RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

Página 7 de 10

*puede constituir un eximente de responsabilidad frente a conductas lesivas del orden jurídico. En otras palabras, la ley impone unas obligaciones y el principio de buena fe no puede servir de excusa para desconocer esas obligaciones, so pena de hacer inoperante el orden jurídico..."[2](negrillas fuera del texto)*

La anterior afirmación se respalda en la Sentencia de la Corte Constitucional T-475 de 1992, que señala:

*"(...) 13. El principio de la buena fe incorpora la doctrina que proscribe el "venire contra factum proprium", según la cual a nadie le es lícito venir contra sus propios actos. La buena fe implica el deber de observar en el futuro la conducta inicialmente desplegada, de cuyo cumplimiento depende en gran parte la seriedad del procedimiento administrativo, la credibilidad del Estado y el efecto vinculante de sus actos para los particulares. La revocatoria directa irregular que se manifieste en la suspensión o modificación de un acto administrativo constitutivo de situaciones jurídicas subjetivas, puede hacer patente una contradicción con el principio de buena fe y la doctrina de los actos propios, si la posterior decisión de la autoridad es contradictoria, irrazonable, desproporcionada y extemporánea o está basada en razones similares. Este es el caso, cuando la administración, luego de conceder una licencia de funcionamiento a una persona para el ejercicio de una determinada actividad, luego, sin justificación objetiva y razonable, procede a suspender o revocar dicha autorización, con el quebrantamiento consecuente de la confianza legítima y la prohibición de "venir contra los propios actos". (Negrilla y Subraya fuera de texto).*

En virtud de lo anterior, este Despacho encuentra que, si bien es cierto, la obligación del enajenador es la de subsanar los hechos materia de orden de hacer, dicha obligación en algunos casos se torna de imposible cumplimiento, como en el caso que nos ocupa, pues en primer lugar, para realizar intervenciones en el edificio de vivienda **MULTIFAMILIAR ALCALÁ**, por ser propiedad horizontal se requiere de la autorización de la administración y/o representación legal, sin embargo, este no cuenta con administración constituida como aparece manifestado por sus copropietarios en Acta # 4 del 21 de septiembre de 2022 allegada por el enajenador bajo el Radicado SDHT No. 1-2022-39777.

Así también, se observa en dicha acta que los copropietarios del edificio de vivienda **MULTIFAMILIAR ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL** en la cita reunión, definieron no exponer el edificio a obras de construcción por parte del enajenador, no requiriendo adecuaciones del baño en el primer piso, pues según expresan, en el inmueble no vive ningún residente que presente movilidad reducida, ni tampoco necesitan un cuarto de basuras, pues no cuentan con existencia de personal para su limpieza, lo que generaría bacterias y roedores en las zonas comunes del edificio. *HT*

**RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022**

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

Página 8 de 10

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.*
- 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>

Así las cosas, ante la renuencia de la copropiedad en los términos antes citados, el cumplimiento de la obligación se torna imposible, por lo tanto, no es procedente continuar con la verificación del cumplimiento de la orden de hacer aquí mencionada.

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, en el caso de la copropiedad dar la autorización para realizar obras nuevas de construcción en zonas comunes del edificio ubicadas en el primer piso, proceder que se extrañó de la copropiedad

<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)

[1] Sentencia C-1194/08, M.P. Jaime Araujo Rentería

[2] Consejo De Estado, Sala De Lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, Consejero Ponente: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas, proceso: 11001-03-15-000-2014-01114-01

<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%20or g%C3%A1nicas%20reglamentan%20plenamente,expresamente%20en%20la%20Carta%20Pol%C3%ADtica.>

**RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022**

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

Página 9 de 10

**MULTIFAMILIAR ALCALÁ**, quien debería ser la principal interesada particular en que se enmendaran las deficiencias constructivas que afectan el uso de sus zonas comunes,

Así las cosas, para el presente caso, la copropiedad del edificio denominado **MULTIFAMILIAR ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, negó al enajenador la autorización de realizar obras nuevas de construcción en zonas comunes, estableciéndose la imposibilidad de hacer para el señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ** en su calidad de enajenador, es decir de cumplir con la orden señalada en la Resolución No. 1003 del 4 de junio de 2021 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*. (f.113)

Además, en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad enajenadora como a la parte quejosa 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:

*“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...”*

Que por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control respecto a 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 No. 1003 del 4 de junio de 2021 *“Por la cual se impone*

**RESOLUCIÓN No. 2815 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022***“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Página 10 de 10

*una sanción y se imparte una orden”*, en virtud de la imposibilidad material de hacer, por lo que, en consecuencia se dará por terminada la presente actuación declarándose la culminación de la orden impuesta en la resolución ya citada y se archivarán las diligencias contentivas del expediente con radicado No. 3-2018-07655-1.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

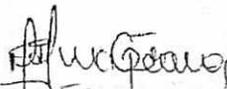
**ARTÍCULO PRIMERO.** Declárese culminada la orden impuesta en la Resolución No. 1003 del 4 de junio de 2021 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, al enajenador, señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 4.276.844, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, al enajenador señor **HECTOR CASALLAS LOPEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 4.276.844 (o quien haga sus veces) al correo electrónico [luisaf.orjuela2012@gmail.com](mailto:luisaf.orjuela2012@gmail.com), conforme a lo señalado a folio 112 del expediente.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del **MULTIFAMILIAR ALCALÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

**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 No. 3-2018-07655 -1.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

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

Proyectó: Alex Dixon Molina Gaviria – Abogado Contratista SIVCV.  
Revisó: Jairo Duitama Reyes – Profesional Esp. SICV.