

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**ROLANDO BAENA CALLE**  
Calle 36 A A Sur # 25 B 99  
Envigado

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022.**  
Expediente: **3-2018-00283-58**

Respetado (a) Señor (a):

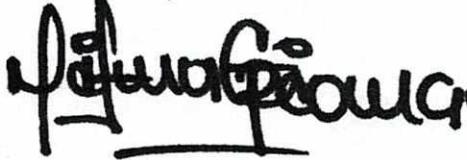
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra **RESOLUCIÓN 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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.

Contra la presente resolución no procede recurso alguno y rige a partir de su expedición.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



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

*Elaboró: Diego Fernando Carrillo Acuña – Contratista SIVCV*   
*Revisó: Claudia Ximena Castillo – Contratista SIVCV*   
*Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*  
*Anexo: 8 folios*



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

### **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 en la Ley, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 modificado por el Acuerdo 735 de 2019, Ley 2080 de 2021, y demás normas concordantes, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante la Resolución Nro. 982 del 3 de julio de 2019, resolvió sancionar al señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192 con Registro de Enajenador No. 2015104 (Cancelado), con multa por valor de: TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (\$34.853.763) M/CTE, por la mora de doscientos cuarenta y dos (242) días hábiles, en la presentación de los Estados Financieros, con corte a 31 de diciembre del año 2016 (folios 14 al 17); actuación administrativa adelantada mediante el expediente No. 3-2018-00283-58.

Que, con relación a la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, este Despacho remitió Citación para notificación personal al sancionado, señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192, por medio del radicado 2-2019-41141 de fecha 2019-08-02, el cual consta por la empresa de mensajería, que fue entregado en la dirección registrada por el mencionado en el aplicativo SIVIDIC de esta Secretaría, el 06 de agosto de 2019, a través de la guía YG235960383CO (folios 21-22).

No obstante, ante la no comparecencia del sancionado, se procedió a surtir la Notificación subsidiaria “Por Aviso” según consta del radicado 2-2019-49403 de fecha 2019-09-12, de cuyo envío obra constancia de su entrega por la empresa de mensajería, a través de la guía de correo YG240039521CO (folios 23-24).

Que, a folio 25 obra CONSTANCIA DE EJECUTORIA de la citada Resolución Nro. 982 del 3 de julio de 2019, en los siguientes términos: ~~X~~



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

*EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA  
DISTRITAL DEL HABITAT*

*HACE CONSTAR*

*“Que una vez verificados los registros existentes a la fecha en el Sistema FOREST Y SIVIDIC, la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, “Por la cual se impone una sanción” fue notificada por aviso el día 18 de septiembre de 2019 al señor BAENA CALLE ROLANDO, identificado con cedula No. 71142192.*

*Contra la citada Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019 no se interpuso recurso alguno.*

*En consecuencia, se deja constancia que a partir del día tres (3) de octubre del 2019, la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, quedó ejecutoriada conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.”*

Que, mediante el radicado Nro. 1-2022-36189 del 26 de agosto de 2022, el señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.142.192, solicitó la Revocatoria Directa de la Resolución Nro. 982 del 3 de julio de 2019, argumentando que dicho Acto administrativo incurre en las causales de revocación primera, segunda y tercera del artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 (folios 31 al 38).

En consecuencia, procede este Despacho a pronunciarse sobre la solicitud de Revocatoria Directa presentada por el señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192 con Registro de Enajenador No. 2015104 (cancelado), en los siguientes términos:

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### 1. Procedencia

En lo referente a la Revocatoria de los Actos Administrativos, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: en su artículo 93 expresa:

**ARTÍCULO 93. CAUSALES DE REVOCACIÓN.** *Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:*

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.*



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

De otro lado, ese mismo ordenamiento jurídico, contempla los casos específicos en que la Revocatoria Directa No procede y para ello, establece lo siguiente:

**ARTÍCULO 94: IMPROCEDENCIA.** *La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1 del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial.*

En ese entendido, la revocatoria de los actos administrativos, que hayan sido expedidos por las Autoridades Administrativas, en este caso, por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, podrán ser revocados, por cualquiera de las causas señaladas en el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011.

### 2. Competencia

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 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat:

*“(...) 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 tanto, este Despacho, le asiste competencia legal para expedir los Actos Administrativos necesarios para las funciones que realiza y para expedir los actos que resuelvan la solicitud de parte tendiente a Revocar de manera directa la Resolución Nro. 982 del 3 de julio de 2019, con cual se impuso sanción de multa al señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192, en condición de persona natural.

### 3. Oportunidad

Una vez revisada la solicitud y la constancia de ejecutoria del acto administrativo objeto de revocatoria, se verificó que la solicitud se presentó de manera posterior al término que trata el artículo 94 de la Ley 1437 de 2011, el cual señala: ~~§6~~



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

*“La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1 del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, **ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial.**” (cursiva y negrilla fuera de texto).*

El artículo 138 de la mencionada Ley 1437 de 2011, establece: *“Toda persona que se crea lesionada en un derecho subjetivo amparado en una norma jurídica, podrá pedir que se declare la nulidad del acto administrativo particular, expreso o presunto, y se le restablezca el derecho; también podrá solicitar que se le repare el daño. La nulidad procederá por las mismas causales establecidas en el inciso segundo del artículo anterior.*

*Igualmente podrá pretenderse la nulidad del acto administrativo general y pedirse el restablecimiento del derecho directamente violado por este al particular demandante o la reparación del daño causado a dicho particular por el mismo, **siempre y cuando la demanda se presente en tiempo, esto es, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su publicación.** Si existe un acto intermedio, de ejecución o cumplimiento del acto general, el término anterior se contará a partir de la notificación de aquel.” (cursiva y negrilla fuera de texto).*

En ese orden, este Despacho concluye que la solicitud de Revocatoria interpuesta, No es procedente de conformidad con lo anteriormente expuesto, toda vez que la Resolución Nro. 982 del 3 de julio de 2019, una vez agotado el procedimiento para su notificación y publicación, quedó debidamente ejecutoriada *“a partir del tres (3) de octubre de 2019 (...) conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, como obra en la *“Constancia de Ejecutoria”* visible a folio 26 del expediente.

Por manera que, el término oportuno para solicitar la revocatoria de la Resolución Nro. 982 del 3 de julio de 2019, feneció el tres (3) de febrero de 2020.

### Síntesis de la Solicitud de Revocatoria Directa

El señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192 sustenta la solicitud de Revocatoria Directa en las siguientes situaciones:

*(...) “se está desconociendo por parte de su despacho y violando la APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE RAZONABILIDAD, PROPORCIONALIDAD, VIOLACION AL PRINCIPIO DE IGUALDAD DE TRATO ANTE LA LEY ARTICULO 13 CN, Y AL DEBIDO PROCESO POR INDEBIDA NOTIFICACION DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS (...) pues en decisiones anteriores a la citada, en casos similares al que discutimos en este momento, la Subdirección de investigaciones y la Subsecretaría, han tomado decisiones contrarias a la resolución de que he sido objeto. Por lo cual solicito la aplicación y respeto*



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

*del derecho a la IGUALDAD, es aquí donde se causó agravio injustificado y se manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la Ley por pasar por alto las decisiones señaladas (...)*” Sic.

*es claro que se solicitó en el año 2015 el respectivo registro de enajenador No 2015104, sin embargo, como se observa, desde la fecha de su solicitud hasta el día de hoy no se ha solicitado radicación de documentos como tampoco se ha enajenado inmuebles destinados a vivienda por ende debe aplicarse el principio de la buena fe por parte de su despacho (...) no ha habido reincidencia ni daño jurídico en la extemporaneidad, ni mucho menos se ha desarrollado la actividad de construcción, solo se solicitó el registro de enajenador con la intención de llevar a cabo un proyecto pero este no fue ejecutado, siendo así que dicha solicitud de registro fue equivocada pues fue un error que cometí ya que no tenía la necesidad de obtener un registro (...) por tal motivo, se desatendió la necesidad de informar la parálisis en cuanto a su labor a los entes de control como lo es, la Subsecretaría Sic*

*han pasado más de (7) años desde la solicitud del respectivo registro sin que se haya efectuado radicación de documentos alguna, además la respectiva cancelación debió efectuarla su despacho tal y como lo señala la norma y no dejar que se configurara la sanción año tras año, colocando al investigado en un estado de desigualdad (...) no fui informado por parte de los funcionarios de la secretaría de la necesidad y la obligación de presentar un documento donde se señalara la Inactividad (...) la **resolución 1792 del 16 de agosto de 2013 y 1725 del 04 de Diciembre de 2014 revocatoria directa**, donde se toma la inactividad del enajenador y el principio de la buena fe como eximente de responsabilidad (...) que se debe tener en cuenta al momento de fallar el presente recurso (...) como lo ha referenciado en el **acta de conciliación 097** donde se discutió se precisó y se aprobó la creación de la siguiente política de Prevención del Daño Antijurídico a fin de establecer los criterios jurídicos aplicar frente a los recursos de reposición y apelación interpuestos contra los actos administrativos (...) que imponen sanción a los enajenadores por incumplimiento y/o el cumplimiento extemporáneo en la presentación de los balances financiero Sic*

4. *INDEBIDA NOTIFICACION DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS (...) existe en el proceso sancionatorio una indebida forma de notificación (...) la secretaría realiza las notificaciones a la dirección que reposa en su sistema de información, pero niega la posibilidad al investigado de ser contactado no sólo en la dirección sino a través de su correo electrónico cuando este fue suministrado por el investigado (...)*
5. *RESOLUCION No. 874 DEL 11 DE ABRIL DE 2016, SE DEBE APLICAR AL MISMO CASO EN CONCRETO (ANALOGÍA JURIDICA – PRINCIPIO A LA IGUALDAD ART. 13 C NAL.)*
6. *DES PROPORCIONALIDAD: UNA IMPOSICION DE PENA FRENTE A UN DAÑO INEXISTENTE.* 



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

Además, señala en la solicitud de Revocatoria Directa: ***“Siendo así la presente petición de revocatoria se encuentra amparada legalmente según lo señalado en la ley 1437 de 2011, en las causales 1º, 2º y 3º ya que no se presentó recurso alguno en contra de la resolución sanción”***.

Precisado lo anterior, este Despacho advierte que el peticionario, No argumentó los hechos concretos que le generan un agravio injustificado, ni hace alusión al nexo causal entre los argumentos expuestos y la causal tercera del artículo 93 de la mencionada ley, toda vez que dicha causal, requiere de un marco fáctico exacto donde acentúe de manera diáfana tal precepto, como lo expone el doctrinante, doctor Libardo Orlando Riascos Gómez quien realiza un esbozo del agravio injustificado de la siguiente manera:

*“El legislador de 1984... al instituir como causal tercera, el agravio injustificado a una persona, pensó en puntualizar más aún la vulneración del ordenamiento jurídico vigente in genere instaurado para toda clase de acto administrativo, cuando desconozca, atente o quebrante derechos o intereses legítimos pre-constituidos a éste, pues no otra cosa se entiende el énfasis que se hace en la causal tercera, pues suficiente hubiese sido con la instauración de la causal genérica de vulneración del ordenamiento jurídico (...)”*

Así las cosas, el exponer la vulneración de una norma no es suficiente para catalogar un accionar como *“agravio injustificado”*, sino que también se debe demostrar que tal acción u omisión jurídica de la administración, lesionó, afectó o dejó de amparar un derecho constitucional o jurídico del administrado, se afectó el interés legítimo de una persona en forma inequitativa frente a las demás personas que pudieran encontrarse en la misma situación, o que se le dio un trámite disímil al que debió habersele dado.

A *contrario sensu*, el peticionario sustenta tal agravio, acudiendo a la buena fe, defectos en el trámite del procedimiento administrativo sancionatorio, irregularidad en las notificaciones, falta de facultad para indexar, o paradójicamente su propio descuido, que se enmarcan en el numeral primero del Artículo 93 del CPACA, y debieron ser alegados en las etapas procesales correspondientes y no so pretexto de la solicitud de Revocatoria Directa del acto administrativo.

Así las cosas, esta Autoridad procederá a Negar por improcedente la solicitud de Revocatoria Directa, conforme al principio de congruencia, reiterando que, del análisis juicioso de la solicitud, se evidencia que todos los argumentos hacen relación a la violación de la Constitución Política y la Ley 1437 de 2011, por las situaciones antes mencionadas.

Por manera que, la sanción impuesta a través de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, es una carga que debe soportar el vigilado, ante el incumplimiento generado por la inobservancia de las normas que regulan las actividades de enajenación de vivienda urbana, específicamente por la *“No presentación de los Estados Financieros para la vigencia 2016”*, como quedó descrito en los actos administrativos expedidos dentro de la presente investigación.



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

No obstante, revisado el Proceso administrativo de carácter sancionatorio con Radicado Nro. 3-2016-47430-200, se evidencia que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en ejercicio de sus funciones, adelantó la actuación, de conformidad con sus competencias y sujeta a los Procedimientos contemplados en las normas existentes para tal efecto.

En efecto, la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, se encuentra amparada por “*Presunción de Legalidad*” en los términos del artículo 88 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA, que valga traer a colación:

**ARTÍCULO 88. PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO.** *Los actos administrativos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Cuando fueren suspendidos, no podrán ejecutarse hasta tanto se resuelva definitivamente sobre su legalidad o se levante dicha medida cautelar.*

Esta disposición, indica que mientras No se demuestre lo contrario, un Acto Administrativo es conforme al ordenamiento jurídico, por lo que, corresponde al Recurrente, la carga de la prueba, para demostrar que está viciado o se produjo de manera irregular.

Sobre este aspecto, la Corte Constitucional en Sentencia T- 7.041.590 [MP José Fernando Reyes Cuartas] Sala Octava de Revisión de Tutelas del 28 de marzo de 2019, ha sostenido el siguiente criterio: “*El acto administrativo definido como la manifestación de la voluntad de la administración, tendiente a producir efectos jurídicos ya sea creando, modificando o extinguiendo derechos para los administrados o en contra de éstos, tiene como presupuestos esenciales su sujeción al orden jurídico y el respeto por las garantías y derechos de los administrados*”.

Ahora bien, es pertinente indicar que, no resultan admisibles las aseveraciones del libelista relacionadas con “*el desconocimiento de la obligación de presentar los balances o que cometió error en la solicitud del Registro*”, toda vez que, nadie puede alegar en su beneficio su propia incuria o negligencia, más aún cuando se tiene de presente que desde el mismo acto de Registro, la Administración previene a su titular:

### **TENGA EN CUENTA:**

1. *El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando el vigilado solicite su cancelación (...)*
  2. *Antes de proceder (...) al desarrollo de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda (...) deberán radicarse los documentos (permisos) correspondientes.*
  3. *El registrador deberá remitir anualmente a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los estados financieros cortados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará las sanciones de ley.* *HA*
- (...)



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

Igualmente, los Enajenadores inscritos tienen la facultad en cualquier momento de Cancelar el Registro de Enajenador, de acuerdo con el artículo 60 de la Resolución No. 927 del 29 de octubre de 2021 *“Por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia, y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones”* que indica lo siguiente:

### **ARTICULO 60. CANCELACION DEL REGISTRO**

*La cancelación del registro de enajenador se podrá realizar de la siguiente manera:*

**6.1 A petición de parte:** *Las personas naturales o jurídicas registradas como enajenadores podrán solicitar la cancelación de su registro cuando dejen de ejercer las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979 ante la Subdirección de prevención y seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.*

*Para adelantar el trámite de cancelación del registro, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud en el formato establecido (...) incluyendo la manifestación expresa de no encontrarse adelantando ninguna actividad de aquellas que dieron lugar al registro.*

*La Subdirección de Prevención y seguimiento (...) cancelará el registro en las bases de datos de la entidad, de lo cual, informará por escrito al solicitante dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.*

**6.2 De oficio:** *La Subdirección de Prevención y Seguimiento (...) o la entidad que haga sus veces, podrá cancelar el registro de manera oficiosa cuando proceda una o varias de las siguientes causales:*

1. *Por desaparición de la persona natural o jurídica*
  2. *Por decisión judicial o administrativa*
  3. *Por reincidencia consecutiva en el incumplimiento de las obligaciones inherentes al registro como enajenador.*
- (...)

Este trámite se encuentra a disposición de los interesados en la página web de la Secretaría, con los formatos y requisitos correspondientes, sin que, en todo caso, exima al solicitante de cumplir con las obligaciones adquiridas respecto a vigencias anteriores, y sin que, dicho trámite sea una obligación de cargo a la Administración, como lo señala el libelista, toda vez que, ésta no puede desplazar *per se* la autonomía, voluntad y capacidad de la persona natural o jurídica titular del Registro, sin contar con la motivación suficiente para ello.



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

Para el caso del ciudadano ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192, se aprecia que solicitó el Registro de Enajenador en el año 2015, a través del radicado 1-2015-40115 de fecha 2015-06-24 (folio 40), data a partir de la cual, adquirió la obligación de presentar el Balance (hoy Estados Financieros) con corte anualizado, concediéndole la disposición legal hasta el 2° de mayo de cada anualidad para presentarlos.

Esto significa que para la fecha en que este Despacho, profirió el Auto de apertura de investigación No. 1273, el 28 de mayo de 2018, el Peticionario no llevaba sino tres (3) años con el Registro de Enajenador, de tal manera que, la administración no tenía la obligación de cancelar el registro que había hecho el mencionado ciudadano ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192, el 24 de junio de 2015 ante la Secretaría Distrital del Hábitat, más aún cuando en el aplicativo de gestión documental FOREST de la entidad, aparece requerimiento al aquí sancionado por *“No presentar el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2016”* emanado de la Subdirección de Prevención y Seguimiento, con radicado 2-2017-100725 de fecha 2017-11-28 (folio 39).

Así mismo, debe indicarse que para los procesos administrativos sancionatorios regulados por la Ley 1437 de 2011, no se requiere desvirtuar jurídicamente la presunción de **buena fe** por parte de los particulares, puesto que las facultades de Inspección, Vigilancia y Control que ejerce esta entidad sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se circunscribe a la verificación de la comisión de infracciones a las normas que conforman el régimen aplicable; es decir, que por la naturaleza jurídica del proceso que se adelanta, no corresponde evaluar si el incumplimiento de las obligaciones a cargo del enajenador se presentó de buena fe o no, por cuanto no es una situación que deba ser desvirtuada por parte de la autoridad administrativa.

Al respecto, la Corte Constitucional en la Sentencia T-460 de 1992 M.P. José Gregorio Hernández Galindo, puso de presente el siguiente criterio:

*“so pretexto de la vigencia de este principio, no puede hacerse nugatorio el deber de sancionar los actos contrarios a la Constitución y a la Ley.*

*“(…) el mencionado principio también tiene sus límites y condicionamientos, derivados de otro postulado fundamental como es el de la prevalencia del interés común. En modo alguno puede pensarse que el principio de la buena fe se levante como barrera infranqueable que impida a las autoridades el cumplimiento de su función, pues, mientras la ley las faculta para hacerlo, pueden y deben exigir los requisitos en ella indicados para determinados fines, sin que tal actitud se oponga a la preceptiva constitucional. En nuestro Estado de Derecho, las leyes gozan de aptitud constitucional para imponer a la administración o a los jueces la obligación de verificar lo manifestado por los* 



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

*particulares y para establecer procedimientos con arreglo a los cuales pueda desvirtuarse en casos concretos la presunción de la buena fe, de tal manera que, si así ocurre, con sujeción a sus preceptos, se haga responder al particular implicado (...)*  
(cursiva y subrayado extratextual)

Ahora bien, en lo concerniente al derecho de **Igualdad de tratamiento ante la Ley**, conviene precisar que el señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192, solo hace mención en su solicitud de Revocatoria Directa a determinados actos administrativos proferidos por este Despacho en periodos anteriores desde el año 1986, 2013, 2014 y 2016, en los que, el Despacho tuvo en cuenta la buena fe y la inactividad del Enajenador.

Sin embargo, de acuerdo con el criterio emanado de la Corte Constitucional, cuando se alega la Igualdad de tratamiento, se deben aportar o presentar los parámetros individuales de comparación frente a cada caso concreto, que permitan establecer, sin hesitación alguna, que el reclamante se encuentra en igualdad de condiciones fácticas, para ser sujeto de las mismas consecuencias jurídicas de tratamiento, como puede verse de la Sentencia T-018 de 1999 de la Corte Constitucional.

*“Como la Corte lo ha manifestado, no se trata de instituir una equiparación o igualdad matemática y ciega, que disponga exactamente lo mismo para todos, sin importar las diferencias fácticas entre las situaciones jurídicas objeto de consideración. Estas, por el contrario, según su magnitud y características, ameritan distinciones y grados en el trato, así como disposiciones variables y adaptadas a las circunstancias específicas, sin que por el sólo hecho de tal diversidad se vulnere el postulado de la igualdad ni se desconozcan los mandatos constitucionales.*

*“Pero -claro está- toda distinción entre las personas, para no afectar la igualdad, debe estar clara y ciertamente fundada en razones que justifiquen el trato distinto. Ellas no procederán de la voluntad, el capricho o el deseo del sujeto llamado a impartir las reglas o a aplicarlas, sino de elementos objetivos emanados cabalmente de las circunstancias distintas, que de suyo reclaman también trato adecuado a cada una.”*

Dicha carga demostrativa, debía realizarla el peticionario, señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192, a efecto de comprobar que sus circunstancias fácticas y procesales eran las mismas a los mencionados casos anteriores resueltos por esta Subdirección.

Siendo así, este Despacho no puede llenar tal vacío, no contando entonces con elementos más allá de la enunciación de los actos administrativos, de los cuales se advierte que tampoco fueron allegados, mientras que, en relación con la Resolución No. 874 de Abril 11 de 2016, de la cual, el peticionario solicita expresamente su aplicación por analogía, los datos suministrados son inconsistentes, ya que



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

se señala que el Registro de Enajenador en dicho caso corresponde al “No 2011078”, y que, *“desde el 19 de abril de 2009, no ha registrado ningún proyecto de vivienda...”*, por lo que, bajo las reglas de la experiencia y la sana crítica, se advierte que el Registro de Enajenador corresponde a una fecha posterior a la que se señala *“desde la cual el enajenador no presentó ningún proyecto de vivienda”*.

Este aspecto resulta fundamental en este tipo de actuaciones para *“sancionar o abstenerse de sancionar”* a un Enajenador registrado, de tal manera que, al no allegarse los actos administrativos ni haber certeza en los parámetros comparativos, se reitera que es imposible para este Despacho, suplir la carga demostrativa que le correspondía al peticionario.

En referencia con la mencionada **Acta del Comité de Conciliación Nro. 097**, de la cual, no se indica fecha, ni se allega el soporte documental, valga señalar que la misma *-así se hubiese aportado-* carece de fuerza vinculante para la presente actuación, ya que, como lo indica el libelista, corresponde a determinadas **recomendaciones** expuestas por el Subdirector de Inspección y Control de Vivienda.

Ahora bien, respecto a la Indexación de la Multa, este Despacho trae a colación, los razonamientos del H. Consejo de Estado, que no ha encontrado que se traduzca en agravio para los Administrados, sea una pena adicional o resulte desproporcionada o ilegal, como puede verse del Radicado No. 110013334004201600343-01 NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO DE AMPARO CAMACHO DE ROJAS CONTRA: BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DE HÁBITAT ASUNTO: SENTENCIA EN SEGUNDA INSTANCIA, M.P. FELIPE ALBERTO SOLARTE MAYA, SENTENCIA DEL 14 DE MAYO DE 2020, en los siguientes términos:

*“De la lectura del parágrafo 1º del artículo 3º del Decreto 2610 de 1979 resulta claro que la obligación de presentar el balance recae en “Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro”. No se observa en las disposiciones transcritas que el legislador hubiere consagrado alguna excepción a la presentación del referido balance, en consecuencia, todo aquel que cuente con su registro de enajenador vigente deberá cumplir con esta obligación. En consecuencia, es lo cierto que la Secretaría Distrital de Hábitat sí podía iniciar investigación administrativa en contra de la enajenadora (...) por la no presentación de los balances con corte a 31 de diciembre del año 2011 y al momento de imponer la sanción no se vulneró derecho alguno de la demandante.*

### **2o. ¿Procedía la indexación de la multa impuesta a la demandante?**

*Alegó el apoderado de la demandante que la multa de mil pesos (\$1.000), es una cifra cierta fijada exactamente como pena principal pecuniaria que para el día en que fue impuesta se encontraba vigente sin ninguna adición, modificación, reforma ni complementación y, que, por lo tanto, no podía exceder de los ciento cincuenta y ocho mil pesos (\$158.000) SIC ~~xx~~*



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

*Que no obstante lo anterior, la Secretaría Distrital de Hábitat utilizando criterios auxiliares de la actividad judicial, mediante el acto administrativo objeto de impugnación hizo efectiva una indexación al valor presente.*

*Considera que, en el caso de marras, la indexación al valor presente de la multa impuesta mediante los actos administrativos objeto de censura, fue aplicada por analogía y simple interpretación de la administración pública distrital.*

*Que los criterios auxiliares de la actividad judicial relacionados en el artículo 230 de la Constitución Política, no facultan a quien los aplica para modificar, reformar, adicionar el sentido de la ley.*

*Que resulta incuestionable para la parte actora que ni la jurisprudencia ni la equidad, justifican traer a valor presente la pena principal pecuniaria de multa SIC*

*Sobre este punto en particular, la Sala ha acogido el criterio de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, en el cual se ha señalado lo siguiente:*

***“NORMA DE CONTENIDO SANCIONATORIO - Aplicación de la indexación. Desarrollo jurisprudencial / INDEXACIÓN - Aplicación a normas de contenido sancionatorio. Desarrollo jurisprudencial<sup>1</sup>.***

*La jurisprudencia de las diferentes Corporaciones judiciales, permite señalar que existe una línea jurisprudencial homogénea trazada que concibe cada vez más la aplicación de esta figura como la materialización del principio de equidad y de justicia que debe prevalecer en la interpretación constitucional de las normas. Equidad y justicia que, en opinión de la Sala, debe operar tanto en contra de la administración como a favor de ésta; no pueden sacrificarse principios constitucionales como el de justicia y equidad so pretexto de alegar la falta de técnica legislativa, o sin considerar aspectos tales como la imposibilidad de prever los efectos de un fenómeno económico que en 1968 no eran tal vez del todo previsibles, o de castigar la demora en la actualización de una norma por el legislador.*

*La corrección monetaria o indexación resulta aplicable a favor y en contra del Estado, pues su finalidad no es agravar la pena o convertirse en un mecanismo adicional con*

<sup>1</sup> Consejo de Estado – Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto de 18 de mayo de 2004. M.P. Susana Montes de Echeverri 9 Posición adoptada por la Sala dentro del proceso 110013334006201400066-01 Demandante: Village Construcciones S.A. Demandado: Distrito Capital de Bogotá – Secretaría Distrital de Hábitat. M.P. Claudia Elizabeth Lozzi Moreno



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

*efectos disuasivos. Recuérdese que la corrección no encuadra en los conceptos de indemnización, ni de sanción, no agrava o hace más onerosa la sanción, simplemente permite mantener el valor real o intrínseco de la obligación; en otras palabras, no se modifica la sanción, sino que se determina el quantum frente a las variaciones de la moneda causadas por el fenómeno inflacionario.*

*No debe seguirse aferrados al principio nominalista negándose a reconocer la incidencia del fenómeno inflacionario reconocido de tiempo atrás por la jurisprudencia, alegando que es necesaria una reforma legal que expresamente permita el reajuste.*

*La indexación de cualquier obligación pecuniaria, independientemente de su fuente. se impone para garantizar la equidad y justicia. La ley, en determinadas materias, no puede prever de antemano de forma precisa y exhaustiva toda una serie de circunstancias, las cuales, además, muchas veces han de ser objeto de múltiples correcciones en el curso del tiempo para adecuarlas a la dinámica de la propia materia social a la que se refiere.*

[...]

**CONCEJO DISTRITAL - Indexación de multa o sanción: incompetencia. Requisitos/ CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA - Indexación de sanción o multa: procedencia. Autoridad competente / DAMA - Competencia para indexar multas originadas en actividad de vigilancia de construcción de vivienda / AUTORIDAD ADMINISTRATIVA - Competencia para indexar sanción. Actividad de construcción de vivienda.**

*El Concejo Municipal o Distrital no es competente para expedir un acto administrativo de carácter general, por medio del cual indexen objetiva y técnicamente las sanciones pecuniarias fijadas por ley, en este caso en el Decreto Ley 2610 de 1979.*

*Es competencia de las autoridades administrativas del orden Distrital y Municipal, al aplicar la sanción que corresponda según la infracción o su gravedad y para cada caso, actualizar, de conformidad con las fórmulas aceptadas jurisprudencialmente por el Consejo de Estado, el monto de la multa a imponer, esto es, procediendo de oficio a la indexación de la cifra correspondiente.*

*La Subdirección de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente -DAMA-, dadas las competencias en ella depositadas, en especial al ser considerada como una autoridad administrativa Distrital de policía, de conformidad con lo establecido en el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003 y el Decreto Distrital 329 de 2003, es la competente para indexar objetiva y técnicamente las sanciones pecuniarias del Decreto 2610 de 1979, en cada caso en donde, después de la investigación que adelante, concluya que es preciso imponer la multa.*



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

*Esta posibilidad de indexación se predica igualmente y por las mismas razones jurídicas, de las autoridades administrativas municipales que estén en las mismas condiciones anotadas para el Distrito Capital en este literal, siempre y cuando las normas especiales no hayan previsto un mecanismo específico para la actualización periódica de los montos respectivos.”*

*Del aparte transcrito se tiene que por razones de equidad y justicia debe aplicarse la corrección monetaria o indexación en contra o a favor del Estado, lo cual procede de oficio por parte de la administración cuando va a imponer una sanción. La indexación no se trata de una indemnización ni una sanción adicional, sino que es la misma sanción establecida en la ley, pero manteniendo el valor real de la obligación para así preservar la finalidad del derecho administrativo sancionador que no es otra que garantizar la preservación y restauración del ordenamiento jurídico y prevenir la realización de conductas contrarias al mismo<sup>2</sup>*

*De otra parte y de conformidad con lo señalado por el H. Consejo de Estado, el hecho de que la administración no hubiere expedido alguna normativa encaminada a ajustar o actualizar los montos de las sanciones que se han visto afectadas por el paso del tiempo, no implica que ésta no pueda ser aplicada al momento de imponer una sanción, puesto que se reitera, dicha facultad se ejerce de oficio en aplicación de los principios constitucionales de justicia y equidad.”*

(subrayado y cursiva fuera de texto).

### Consideraciones Finales

Este Despacho encuentra que los distintos actos administrativos fueron notificados en debida forma conforme a lo establecido en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, tal como se especificó en el acápite de Consideraciones, en relación a los cuales, obran sendas constancias de la empresa de mensajería que fueron entregadas en la dirección de envío que corresponde a la registrada por el Enajenador sancionado en el aplicativo de gestión documental SIVIDIC de la Secretaría Distrital del Hábitat, siendo por el contrario, una de sus obligaciones *-inclusive también tipificada como hecho sancionable-* el reportar ante la Secretaría del Hábitat cualquier cambio en la Información registrada. Igualmente, obran las constancias de Publicación en los eventos en que no fue posible la comparecencia del administrado o la entrega del Aviso.

---

<sup>2</sup> Sentencia C-818 de 2005 M.P. Rodrigo Escobar Gil



## RESOLUCIÓN No. 2539 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*“Por la cual se Niega por improcedente una solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución No. 982 del 3 de julio de 2019, en el Rad. 3-2018-00283-58”*

Respecto a la solicitud de copia autentica del acto administrativo, se precisa al peticionario, que una vez quede en firme la presente Resolución, puede solicitar copia de ésta, cancelando el valor correspondiente a las expensas de dichas copias, a través del formato establecido para su pago.

A su vez, el Decreto Ley 019 de 2012, *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, establece:

**ARTÍCULO 25. Eliminación de autenticaciones y reconocimientos.** *Todos los actos de funcionario público competente se presumen auténticos. Por lo tanto, no se requiere la autenticación en sede administrativa o notarial de los mismos. Los documentos producidos por las autoridades públicas o los particulares que cumplan funciones administrativas en sus distintas actuaciones, siempre que reposen en sus archivos, tampoco requieren autenticación o reconocimiento.*

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE:

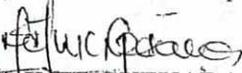
**ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR** la solicitud de revocatoria Directa de la Resolución Nro. 982 del 3 de julio de 2019, interpuesta por el señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192 con Registro de Enajenador Nro. 2015104 (cancelado), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** la presente Resolución, al señor ROLANDO BAENA CALLE, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.142.192 con Registro de Enajenador Nro. 2015104 (cancelado) a la dirección indicada en la solicitud de Revocatoria Directa, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno y rige a partir de su expedición.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los catorce (14) días del mes de septiembre de dos mil veintidós (2022)

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

Elaboró: Luis Fernando Valencia Tabora – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó y aprobó: Claudia Caro Caro – Profesional Especializado – Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda