

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

**LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DE L 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 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 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, en virtud de su competencia y de conformidad con el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja presentada por **OSCAR AGUSTIN LLANOS VARGAS** y **CLAUDIA MARCELA GUTIERREZ ANGEL**, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas en el apartamento 528 torre 9 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 11 A No. 190-12, localidad de Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C., contra la sociedad enajenadora, actualmente **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.**, identificada con el **NIT. 830-012-053-3**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-37176-27 del 19 de mayo del 2017.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución No. 2460 del 6 de noviembre de 2019** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en la que se impuso a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.**, identificada con el NIT. 830-012-053-3, multa por valor de **TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$34.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado, correspondieron a la suma de **CINCO MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$5.121.043.00) M/CTE**, por las razones expuestas en las parte motiva de la presente resolución.

Que, así mismo, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 2460 del 6 de noviembre de 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

*“(…) **ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, identificada con el Nit. 830-012-053-3, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** o quien haga sus veces, para que dentro de los Cuatro (4) 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 áreas privadas del apartamento 528 de la torre 9 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en “1. Fisura en muros hacia las juntas y dilataciones en fachada occidental en sala, alcoba auxiliar y principal, 2. Fisuras generales a nivel de acabados en habitaciones, sala, cocina y baños, 3. Desnivel de piso”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones gravísimas conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. 17-974 del 23 de noviembre del 2017, lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.*

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., identificada con NIT. 830-012-053-3 representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA (o quien haga sus veces), para que dentro del término de diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos. (...)”

Que, una vez notificado, el enajenador interpuso los recursos de reposición en subsidio el de apelación, posteriormente y dentro de los términos establecidos, esta Subdirección emitió la Resolución No. 542 del 17 de septiembre de 2020 *“Por el cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2460 del 06 de noviembre del 2019”*, a través de la cual este Despacho considera no reponer este acto administrativo; por otra parte la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, emitió la Resolución No. 1139 del 10 de junio de 2021 *“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*, a través de la cual confirma la decisión inicial.

Que la **Resolución No. 2460 del 6 de noviembre de 2019** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, **quedó debidamente ejecutoriada a partir del día Veintiuno (21) de junio de 2021**, según constancia obrante en el expediente.

Que, con el fin de verificar el cumplimiento a la obligación de hacer impuesta a través de la Resolución Sanción, esta Subdirección realizó acreditación al propietario del apartamento apartamento 528 torre 9, mediante radicado 2-2023-76471 de 1 de noviembre de 2023.

Así mismo, y con el objeto de verificar el cumplimiento a la obligación de hacer impuesta a través de la Resolución Sanción, esta Subdirección realizó requerimiento a la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S., mediante radicado 2-2023-76472 de fecha 1 de noviembre de 2023.

Una vez surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023** *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, en la que se impuso a la compañía enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S., identificada con el NIT. 830-012-053-3, multa por valor de SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$6.723.623.00) M/CTE.

Con oficios No. 2-2024-302 del 4 de enero de 2024 y 2-2024-20555 del 16 de abril de 2024, esta Subdirección, comunicó la citación para la debida notificación al propietario del apartamento 528 torre 9 (o quien haga sus veces) de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023, con sello de radicación de fechas 9 de enero de 2024 y 24 de abril de 2024 respectivamente.

Según acta de envío y entrega de correo electrónico expedido por Servicios Postales Nacionales S.A.S. de fecha 18 de abril de 2024, con ID mensaje: 96517, se evidencia que el destinatario del

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

correo electrónico: [infomedios@marval.com.co](mailto:infomedios@marval.com.co), acusa recibo de la notificación del anterior requerimiento el día 18 de abril de 2024.

Que, el señor HAROLD SOCRATES SANCHEZ VILLAMIZAR, en condición de apoderado de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S., identificada con el NIT. 830-012-053-3, a través del radicado 1-2024-18400 de fecha 3 de mayo de 2024, interpuso recurso de reposición en subsidio el de apelación, en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*.

Que este Despacho dispuso la realización de visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja, y realizada el día 8 de octubre de 2024, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 24-432 de fecha 15 de octubre de 2024, en el cual se manifestó lo siguiente:

(...)

**HALLAZGOS**

**1. Fisura en muros hacia las juntas y dilataciones en fachada occidental en sala, alcoba auxiliar y principal, 2. Fisuras generales a nivel de acabados en habitaciones, sala, cocina y baños, 3. Desnivel de piso**

(...)

De acuerdo con lo anterior, se considera que la sociedad enajenadora **NO** ha realizado los trabajos tendientes a subsanar los hechos presentes en el apartamento, de acuerdo con lo estipulado en el artículo segundo de la Resolución 2460 del 6 de noviembre de 2019. Razón por la cual los hechos **PERSISTEN**.

(...)

Que atendiendo lo anterior, procede el Despacho a pronunciarse respecto a la solicitud de recurso de reposición presentada en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, previo lo siguiente:

**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.**

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

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

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

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

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

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

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

*Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.” (Negrita y subrayado fuera de texto).*

En ese orden, la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, es un acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición y en subsidio apelación presentado por el interesado es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita.

## **2. Oportunidad**

En primer lugar, el recurso de reposición en subsidio de apelación fue interpuesto oportunamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup>, (en adelante CPCA), toda vez que, la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, fue notificada electrónicamente a la sociedad **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.**, identificada con el **NIT. 830-012-053-3** el día 18 de abril de 2024, y una vez, revisado el expediente se observa que el recurso de reposición fue radicado con el número 1-2024-18400 de fecha 3 de mayo de 2024, estando dentro de los términos legales para su interposición.

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

*El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.*

### **RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

De igual forma, se advierte que los recursos fueron presentados con el lleno de los demás requisitos establecidos en el artículo 77 del CPACA. En consecuencia, se procederá a admitir el recurso de reposición interpuesto y se avocará conocimiento del presente trámite.

#### **3. Competencia**

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

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

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

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*.

#### **4. Sobre la admisibilidad y decreto de pruebas.**

Con relación a este aspecto, debe este Despacho en atención de lo dispuesto en el artículo 79 del CPACA que establece que el recurso de reposición deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerse se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio, bajo este entendido se procederá, de manera previa a abordar los argumentos del recurrente a resolver lo pertinente en cuanto las pruebas solicitadas y aportadas por el investigado.

En el escrito del recurso, el apoderado arrima 03 foto-reproducciones a folio 518 del escrito en la página 3 del documento, en donde el recurrente informa:

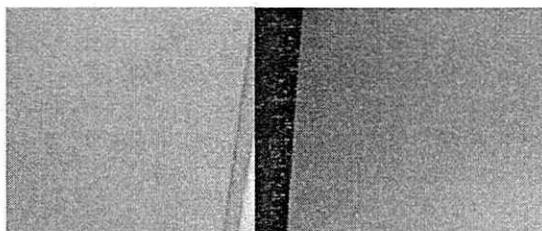
*“(…)”*

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

Respecto de las ordenas dadas por su despacho mediante la resolución No 2460 del 06 de noviembre de 2019 ya fueron intervenidas y subsanadas en el mes de agosto, como se evidencia en el registro fotográfico que se observa a continuación:

- Fisura en muros hacia las juntas y dilataciones en fachada occidental en sala, alcoba auxiliar, y principal
- Fisuras generales a nivel de acabados en habitaciones, sala, cocina y baños



Ahora bien, con respecto al tema del “DESNIVEL DE PISO” estamos en contacto con el propietario para que realice la elección del material y su respectiva cotización y así poder realizar la actividad pendiente que solo se hace referencia acabados.

Como se informó al despacho en su momento la compañía ya realizó las intervenciones necesarias para subsanar los hallazgos encontrados por su despacho y ordenados por la resolución No 2193 del 07 de octubre de 2019, pero no ha sido posible lograr que la quejosa nos indique unos acabados que se le otorgaron por las actividades desarrolladas en el inmueble ya que el mismo se encuentra habitable, dicho esto, se invita al despacho a tener presente el siguiente principio

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

**NADIE PUEDE SER OBLIGADO A LO IMPOSIBLE**

*“...Resulta, entonces, aplicable al caso sub-examine el aforismo que dice que “nadie está obligado a lo imposible”. Lo anterior se justifica por cuatro razones:*

*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...” (Corte constitucional de Colombia, Sentencia C-377 de 1993) (subrayado fuera de texto)*

*(...)*”

Una vez valoradas estas pruebas, no demuestran que efectivamente hayan sido superados y subsanados los hechos materia de investigación, al contrario, lo que demuestran es que las órdenes impartidas mediante la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, no han sido subsanados, toda vez que se evidencia los hechos no han sido corregidos en su totalidad, por lo que se puede observar la presencia de fisuras en muros y acabados del inmueble y desnivel del piso de conformidad con lo consignado en el informe de verificación de hechos No. 24-432 de fecha 15 de octubre de 2024, en donde claramente se determinó que los hechos por los cuales fue sancionado el Enajenador mediante el acto administrativo precitado **“PERSISTEN”**

Así las cosas, teniendo en cuenta el estado de la unidad, de conformidad con lo corroborado por este Despacho mediante la visita precitada, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 24-432 de fecha 15 de octubre de 2024, realizado por profesionales de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda en ejercicio de su función el seguimiento al cumplimiento de la orden efectuada establece que se evidencia que:

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

“(...)

**HALLAZGOS**

1. Fisura en muros hacia las juntas y dilataciones en fachada occidental en sala, alcoba auxiliar y principal, 2. Fisuras generales a nivel de acabados en habitaciones, sala, cocina y baños, 3. Desnivel de piso

Con respecto al requerimiento, en la visita se pudo evidenciar que los hechos no han sido subsanados en su totalidad por el enajenador, el delegado y el propietario indica reparaciones locativas realizadas por la constructora, sin embargo, no subsanaron los hechos desde su origen por lo que se puede evidenciar la presencia de fisuras en muros y acabados del inmueble y desnivel de piso, que no pudo ser registrado fotográficamente por los objetos presentes en el área.

...

De acuerdo con lo anterior, se considera que la sociedad enajenadora **NO** ha realizado los trabajos tendientes a subsanar los hechos presentes en el apartamento, de acuerdo con lo estipulado en el artículo segundo de la Resolución No. 2460 del 6 de noviembre de 2019. Razón por la cual los hechos PERSISTEN.

(...)"

Lo anterior, en contraste con las pruebas aportadas por el recurrente, i) que consisten en unas fotos que no demuestran por sí mismas la subsanación de los hechos, ii) el reconocimiento del recurrente en su escrito manifiesta "(...) *no ha sido posible que la propietaria nos indique unos acabados que se le otorgaron por las actividades desarrolladas en el inmueble (...)*", aunado a que en el informe precitado se consignó que en la visita fue manifestado que existe un "acuerdo" para desocupar el inmueble para realizar las intervenciones necesarias para subsanar los hechos, de donde es posible inferir que si es necesario desocupar el inmueble, es que se debe realizar una intervención importante.

Por lo anteriormente anotado, y una vez analizadas las pruebas obrantes en el expediente, de conformidad a la sana crítica, se concluye que los hechos objeto de la orden impuesta en la Resolución No. 2460 de 6 de noviembre de 2019, persisten.

**5. Argumentos presentados por el recurrente:**

**5.1. Consideraciones de orden jurídico, legal y procesal, fundamento de la inconformidad**

Frente a este punto señala el recurrente lo siguiente:

*“(...) 3. Consideraciones de orden jurídico, legal y procesal, fundamento de la inconformidad -Alcance Jurídico de la Impugnación del (los) Recurso (s) Interpuesto (s) contra la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023-*

*Los temas jurídicos decididos por el Despacho, y NO COMPARTIDOS, en la forma como los definió la resolución impugnada, en los numerales Primero, Segundo y Tercero de la parte resolutive, y a los cuales limito el (los) presente (s) Recurso (s) de Reposición y en subsidio*

## RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

*de Apelación; son los siguientes, basados en las presentes consideraciones constitucionales, jurídicas, legales y procesales a saber:*

3.1 La URBANIZADORA MARVAL S.A.S., ha cumplido y acatado la ley, toda la normatividad del Estado, relativa a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el Conjunto Residencial Pradera de San Carlos P.H. [apartamento 114 torre 4, base de la querrela, edificación que NO tiene, NI adolece, NI sufre, NI comporta, **fallas estructurales** o deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas catalogadas como afectaciones graves, conforme a las estipulaciones del Decreto Distrital 572 de 2015.

Respecto de las ordenas dadas por su despacho mediante la resolución No 2460 del 06 de noviembre de 2019 ya fueron intervenidas y subsanadas en el mes de agosto, como se evidencia en el registro fotográfico que se observa a continuación:

- Fisura en muros hacia las juntas y dilataciones en fachada occidental en sala, alcoba auxiliar, y principal
- Fisuras generales a nivel de acabados en habitaciones, sala, cocina y baños

...

Ahora bien, con respecto al tema del “DESNIVEL DE PISO” estamos en contacto con el propietario para que realice la elección del material y su respectiva cotización y así poder realizar la actividad pendiente que solo se hace referencia acabados.

...

4. Al hablar de las reglas de la “sana crítica” para valorar o apreciar la prueba en el proceso administrativo, en aplicación de la norma legal al caso concreto derivada de razonamiento lógico, equitativo y de la experiencia como juicios de valor generales y relativos sobre la verdad, esto es, de principios, reglas y valores como elementos integrantes de la función de juzgar.

5. Existe preterición por parte del operador administrativo de la prueba documental, aportada oportunamente y que reúne los requisitos de ley (artículos 164 y siguientes del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 306 del CPACA-Ley 1437 de 2011).

6. **Medida por Medida.** La justicia no puede tener su principio y fin en la simple aplicación de la norma material o formal, pues ellos sería negar la concurrencia de principios y valores en la realización de la justicia integral. La justicia tiene su principio en el hombre, en cuanto realiza conductas de relevancia jurídico civil o penal; en tanto que su fin, genéricamente entendido, es la protección de valores humanos. (...)

### Consideraciones de la Subdirección.

Teniendo en cuenta los argumentos del 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, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 540 de 1991, 419 del 2008, 121 de 2008 y 572 de 2015, los

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito; con el propósito de resguardar el orden social, es decir 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 proceso<sup>2</sup>, entre las cuales se encuentra el respeto por el principio de legalidad<sup>3</sup> 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”<sup>4</sup> (Negrilla y Subraya fuera de texto).*

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario señalar que en el caso objeto de análisis, 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.

2 Corte Constitucional, Sentencia C-564 de 2000.

3 Corte Constitucional, Sentencia C-475 de 2004.

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

## RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

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”*<sup>5</sup>.

Adicionalmente, 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 Administración, por el contrario, es la puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis, quiere decir lo anterior que el reproche recae sobre la mera conducta, que no es otra diferente a la de no haber acreditado en debida forma el cumplimiento de la normatividad.

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 norma<sup>6</sup>.

Habiendo dejado claro, que la legislación no requiere la materialización de un daño, sino simplemente exige la comprobación de que un sujeto obligado a cumplir ciertas reglas de derecho las haya cumplido o no, de cara a determinar su responsabilidad.

Ahora bien, es procedente traer a colación el principio conocido como *“onus probandi”* y que ha sido recogido en el artículo 167 del Código General del Proceso, y que se basa en que la carga de la prueba de la ocurrencia de estas circunstancias es de quien las alega.

En relación con la carga de la prueba, la Corte Constitucional ha señalado que *“Se conoce como principio “onus probandi”, el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo”*<sup>7</sup>

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

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

<sup>5</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

<sup>6</sup> Ibidem.

<sup>7</sup> Corte Constitucional; Sentencia C-086-16

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

*dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.*

*Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.*

*Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”*

Visto lo anterior, no puede pretender la sociedad enajenadora que este Despacho de por superada la orden de hacer, teniendo en cuenta que el documento allegado no evidencia la subsanación de los hechos, por el contrario, de acuerdo con lo consignado en el **Informe de Verificación de Hechos No. 24-432 del 15 de octubre de 2024**, se evidencia que los hechos **persisten**.

Por otro lado, cabe mencionar que es claro para esta entidad, que es una obligación de la constructora corregir las deficiencias de las construcciones de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad, adoptando las condiciones técnicas señaladas en la normatividad, estas obras o reparaciones deben ser autorizadas por el quejoso y/o quien se vea afectado.

Ahora bien, respecto del argumento relacionado con la aplicación del principio según el cual, nadie está obligado a realizar lo imposible: *“Ad impossibilia nemo tenetur”* ante la imposibilidad de cumplimiento de una obligación de hacer. Así las cosas, y para esta motivación, considera esta instancia pertinente, traer a colación un aparte de la Sentencia con Radicado No. 11001-31-03-036-2013-00031-02, emanada por la corte Suprema de Justicia en el sentido de dejar en claro que:

*“(…) siguiendo de cerca el principio de que «nadie está obligado a lo imposible», se ha abierto paso, en la doctrina, a la aceptación de la imposibilidad de cumplimiento, extensiva a todos los eventos y obligaciones - al margen de su clase-, en que el deudor se vea impedido para atender las prestaciones que le corresponden.*

*La imposibilidad de la ejecución del hecho o la abstención en que consiste la prestación, sin embargo, no puede ser cualquiera, porque tal cosa equivaldría a prohiar el incumplimiento impune de las obligaciones por el deudor, de ahí que amén de relacionarla con los postulados de la responsabilidad civil contractual en aras de imponerle límites, se le ha acotado con otro tipo de restricciones.*

*En general, se ha admitido que la imposibilidad, como dirimente de la prestación, debe obedecer a una causa completamente ajena al deudor, la cual no estaba en posición de prever o de evitar. Por ello, se habla, de la fuerza mayor o caso fortuito como detonante de la causa extraña que motiva la imposibilidad «sobrevenida», que además de extinguir la obligación, exime al deudor de la prestación de resarcir perjuicios (...).”*

No obstante, lo anterior, para que esta Subdirección proceda a eliminar o eximir a un vigilado del cumplimiento de una orden de hacer es menester que se constate alguna de las siguientes

## RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

circunstancias: i) **que dicha acción se ha cumplido ó ii) que la misma es imposible de realizar.** Evidenciándose entonces, en el presente caso, no existe por parte de la enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S., prueba de la configuración de un supuesto de imposibilidad de realizar de manera definitiva, las deficiencias constructivas, calificadas como afectaciones **gravísimas**, máxime cuando en el informe de visita 24-432 de 2024, se consignó que fue expresado un principio de acuerdo para desocupar el inmueble y proceder con las obras pertinentes, por lo tanto, el argumento del apoderado de la sociedad enajenadora, se debe desestimar.

Ahora bien, es imperativo resaltar que se realizó el respectivo control de legalidad del acto administrativo recurrido encontrando que en cada una de las etapas se propendió por los principios constitucionales y del proceso administrativo, se valoraron de conformidad a la sana crítica las pruebas arrimadas y se tuvieron en cuenta todas y cada una de las manifestaciones del investigado.

### 5.2. Indexación.

Frente a este punto señala el recurrente lo siguiente:

*“(...) 7 El sustento del cobro de la indexación de la multa impuesta por medio de la interpretación del fallo [CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA. Consejera ponente: MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ Bogotá, D.C., treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013) Radicación número: 25000-23-24-000-2006-00986-01 Actora: CÁMARA REGIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE CUNDINAMARCA -CAMACOL- Demandado: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE.], con fundamento en las siguientes consideraciones:*

*7.1 NO Existe norma expresa sobre la materia [indexación].*

*7.2 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.*

*7.3 La corrección monetaria procede respecto de sumas impagadas, NO de sanciones y/o multas, en atención a que el sancionado no se encuentra en mora de pagar, y adicional debe soportar una doble sanción sobre las condenas [non bis in ídem], el capital [sanción] y la indexación. Y URBANIZADORA MARVAL S.A.S., NO debe nada al estado en cabeza del Hábitat.*

*7.4 Citando un aparte de la misma jurisprudencia que argumenta la resolución impugnada a folios 46 y 47, tenemos que: “Los Jueces y Tribunales judiciales se han visto en la imperiosa necesidad de corregir, por vía de sentencias, las obligaciones impagadas o insolutas dentro de una relación jurídica patrimonial. Lo anterior, con fundamento en los principios de equidad, justicia e indemnización plena. **Todo con el propósito de evitar un enriquecimiento indebido del deudor a costa del acreedor.**” Subrayas y Negrilla, son*

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

*mías. ¿Nos preguntamos, a cuál enriquecimiento indebido se hace titular **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.**? NO es el Estado, quien debe regular la materia [congreso, artículos 150 y siguientes de la Carta Política]*

*7.5 **NO, existe siquiera jurisprudencia probable**, conforme a las estipulaciones del artículo 4 de la ley 169 de 1896; el artículo 115 de la Ley 1395 de 2010; el artículo 10 de la ley 153 de 1887; y el artículo 230 de la Carta Política.”*

**Consideraciones de la Subdirección.**

Respecto de la indexación de las sanciones, se debe indicar en primer lugar que se busca 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 modificatorios<sup>8</sup>, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con **los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna<sup>9</sup>, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco 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*

<sup>8</sup> Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

<sup>9</sup> Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

## RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

*de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004<sup>10</sup>”.*

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", "La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero", en la medida en que "la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda".

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente 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 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, quo 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,***

10 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. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

*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.*

*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 que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales o sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad”.*

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.

**5.3. Desconocimiento de la aplicabilidad de los principios de proporcionalidad y razonabilidad al momento de fijar la sanción.**

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

Frente a este punto señala el recurrente lo siguiente:

**“(…) 8 Desconocimiento de la aplicabilidad de los principios de proporcionalidad y razonabilidad al momento de fijar la sanción:**

*El artículo 29 de la C.P., consagra el debido proceso administrativo. La jurisprudencia constitucional al referirse al debido proceso administrativo señala:*

*“[...] (i) el conjunto complejo de condiciones que le impone la ley a la administración, materializado en el cumplimiento de una secuencia de actos por parte de la autoridad administrativa, (ii) que guarda relación directa o indirecta entre sí, y (iii) cuyo fin está previamente determinado de manera constitucional y legal”. Ha precisado al respecto, que con dicha garantía se busca “(i) asegurar el ordenado funcionamiento de la administración, (ii) la validez de sus propias actuaciones y, (iii) resguardar el derecho a la seguridad jurídica y a la defensa de los administrados.” (Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-796 de 2006, 2006).*

*Posteriormente, la Corte Constitucional ha considerado que la potestad sancionatoria administrativa se encuentra fundamentada en los siguientes artículos de la Constitución Política de Colombia de 1991: 22, 293, en general en los artículos 150.8, 189.21, 22, 24 y 26, 209, 334, 366, 370, lo cual constituye una clara manifestación de la facultad sancionatoria del Estado (...)*

**Consideraciones de la Subdirección.**

Frente al argumento esgrimido por el recurrente, referido a que la multa 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 se basan en principios constitucionales.

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

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

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.

En razón a lo expresado con anterioridad, resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de estudio fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos.

Que atendiendo lo expuesto en precedencia y al no existir elementos de juicio suficientes que conlleven a que el acto administrativo recurrido, es decir la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, deba ser modificada, adicionada o corregida, menos aún revocada, habrá de concluirse que la misma debe mantenerse incólume.

Que según lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, por regla general, contra los actos definitivos procederán, los recursos de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque; el de apelación, ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito, y el de queja cuando se niega la apelación.

Así entonces, como quiera que en el caso que nos ocupa, el recurrente presentó de manera subsidiaria el recurso de apelación, por considerarlo procedente, este Despacho atenderá de manera favorable tal pedimento y en consecuencia se dará traslado del asunto a la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de esta Entidad para los fines correspondientes, conforme a las competencias otorgadas por la Constitución y la Ley.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER** la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, proferida dentro de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.**, identificada con **NIT 830.012.053-3**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*.

**ARTICULO TERCERO:** Conceder el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat; en consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

**RESOLUCIÓN No. 1172 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2024**

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No. 3079 del 20 de diciembre de 2023”*

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta Resolución al Apoderado y al Representante Legal de la sociedad **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.**, identificada con **NIT 830.012.053-3**.

**ARTÍCULO QUINTO:** Comunicar el contenido de la presente Resolución al propietario (o quien haga sus veces) del Apartamento 528 Torre 9 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE****JAZMÍN OROZCO RODRÍGUEZ****Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: Alexander Loaiza Barreto – SIVC 

Revisó: Luis Alejandro Neira Sánchez - Abogado Contratista SICV. 

