

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO TERCERO ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD  
CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
SECCIÓN PRIMERA**

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de diciembre de dos mil diecinueve (2019)

**RADICACIÓN:** 11001 – 3334 - 003-2017-00238-00  
**DEMANDANTE:** MORENO CONSTRUCTORES S.A.S  
**DEMANDADA:** BOGOTÁ D.C- SECRETARÍA DE HÁBITAT

**ASUNTO:** NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO

**MEDIO DE CONTROL**

En ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, la sociedad Moreno Constructores S.A.S., actuando a través de apoderado judicial, formula demanda contra Bogotá D.C- Secretaría de Hábitat, para que en sentencia definitiva se hagan las siguientes:

**DECLARACIONES Y CONDENAS**

1. Que se declare la nulidad la Resolución 885 del 12 de abril de 2016 en la que se estableció una sanción y se ordenó realizar unas obras.
2. Que como consecuencia de la nulidad del acto administrativo demandado, no se encuentra obligada al pago de la multa y a la realización de las obras impuestas.

**HECHOS DE LA DEMANDA**

Los hechos descritos por el apoderado de la parte demandante, se resumen de la siguiente manera:

La sociedad Moreno Constructores SAS, construyó el proyecto de vivienda denominado El Kairo Propiedad Horizontal, con el Registro de Enajenadores 400020110080 de fecha 9 de marzo de 2011.

Mediante Auto 533 de 10 de marzo de 2014, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, se inició investigación en contra de la sociedad Moreno Constructores SAS

La sociedad enajenadora cumplió con todas y cada una de las obligaciones a su cargo e intervino las afectaciones determinadas por el arquitecto de la Secretaría del Hábitat, que realizó la visita técnica.

Precisa que durante toda la actuación administrativa y en las etapas del proceso de la investigación, la deficiencia denominada reparación de fisuras de fachadas, hace referencia específica a la fisura en fachada y filtración del área sobre el apartamento 204. Filtración que fue corregida por ambas caras del inmueble, es decir, fachada (cara exterior) y parte interior, situación que fue verificada y cerró la investigación, que tuvo origen en el informe de verificación de hechos 029 (07 de enero de 2015), mediante la Resolución 834 del 7 abril de 2016; sin embargo, a través de la Resolución 885 del 12 de abril de 2016, se condenó a la sociedad al pago de una multa y realizar obras.

Señala que contra el referido acto administrativo interpuso los recursos de reposición y apelación, mediante los que se expuso la inexistencia de motivos, como las omisiones de la entidad, sin embargo, se resolvieron de manera adversa confirmando la resolución recurrida.

Refiere que la Secretaría del Hábitat, no dio ningún valor probatorio a las pruebas allegadas, en las que se demostró que se arregló la totalidad de la fachada del Edificio El Kairo, mediante registro fotográfico, contrato civil de obra, y facturas de compra de los productos aplicados para tal fin, adicionalmente, desconoció el propio testimonio del administrador del edificio, que dijo: (...) la constructora si ha realizado el arreglo de las fachadas (...).

### **NORMAS VIOLADAS Y CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN**

Las normas violadas y el concepto de la violación expuesto por el demandante se pueden concretar de la siguiente forma:

#### **Único cargo. Falsa motivación -inexistencia de motivos-**

El acto administrativo acusado incurre en falsa motivación, específicamente por la inexistencia de motivos debido a la indebida

valoración fáctica que de los hechos efectuó la Secretaría del Hábitat, a través del profesional que realizó las visitas y correspondientes informes que dieron origen a la sanción.

Advierte que en la Resolución 834 de 7 de abril de 2016, se determinó que la deficiencia denominada fisuras en ambas caras del apartamento 204, fue subsanada por el enajenador y en su parte resolutive ordenó el cierre de la investigación.

Explica que la Resolución 885 del 12 de abril de 2016, se motivó en una situación fáctica que dejó de existir y por tal razón, la entidad desconoce su propia actuación y respecto de una misma situación, ordena el cierre de la investigación para posteriormente, imponerle sanción, argumentando que se trata de 2 investigaciones distintas, cuando a su juicio, la fachada es común a todo el edificio, por lo que concluye que el acto administrativo demandado se encuentra viciado de nulidad, al no cumplir con los requisitos exigidos por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por inexistencia de los motivos que dieron origen al acto enjuiciado.

## **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

### **Bogotá D.C – Secretaría del Hábitat:**

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones, precisa que esa Secretaría mediante la Resolución 855 de 2016, impuso a la sociedad Moreno Constructores SAS sanción pecuniaria y la requirió para que acreditara el cumplimiento de la orden impuesta que consistía en solucionar en forma definitiva las fisuras de las fachadas.

Indica que del estudio realizado al material probatorio obrante en el procedimiento administrativo, y de las normas aplicables al asunto, se evidencia que la sociedad sancionada es la llamada a responder por los inconvenientes ocurridos, hechos que una vez verificados y adelantada la investigación administrativa correspondiente, se logró comprobar ampliamente que con la ocurrencia de los mismos se produjo una infracción normativa, lo cual concluyó para declarar responsable a la sociedad investigada, por la violación a las normas que rigen la actividad de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, así como la protección especial que cobija a las personas

con capacidad de movilidad disminuida las cuales son el objeto de nuestras facultades de inspección, vigilancia y control.

Frente a la afirmación de la demandante respecto de la existencia de falsa motivación porque en el trascurso de otra investigación se tomó la decisión de emitir resolución de cierre y no sancionar a la investigada, lo que a todas luces no demuestra que la falta por la que se le sanciona no haya existido y que en consecuencia exista una falsa motivación y nulidad del acto administrativo, por tener dichas investigaciones carácter independiente.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió documento contentivo de la queja por deficiencias constructivas en las zonas comunes del conjunto residencial El Kairo a través de escrito radicado por el representante legal de la copropiedad señor Rodrigo Reina Sánchez por lo que se inició el procedimiento administrativo y sancionatorio por parte de la entidad correspondiéndole el radicado No. 1 -2013-31645-1.

Posteriormente a esto y en el marco de las visitas de verificación de hechos, se determinó la existencia de deficiencias constructivas en áreas privadas del apartamento 204, consistente en que *"el muro que separa las dos alcobas en el apartamento 204 presenta evidente rotura: la fisura de trazado diagonal se registra en ambas caras, presenta sobre posición de planos y desintegración de capa de recubrimiento"*. Con base a este hallazgo se inició de oficio la investigación 1-2013-31645-2, derivada de la investigación principal por zonas comunes.

Se encuentra claro que se trata de 2 investigaciones diferentes, iniciadas una a consecuencia de queja presenta por deficiencias en zonas comunes (fachadas del conjunto) y otra iniciada de oficio por deficiencias en zona privada del apartamento 204 en el muro interno que separa las dos habitaciones. Hasta este momento resulta lógico que la pared que separa a las alcobas no es la fachada, también se puede apreciar en el material fotográfico obrante dentro del expediente y aportado por la demandante.

En la audiencia celebrada el día 12 de mayo de 2014, la administradora del conjunto admite que la constructora ha realizado intervenciones en las fisuras de las fachadas pero que el problema persiste y no ha sido corregido. Posteriormente y en respeto al derecho al debido proceso que a la investigada le asiste, el 18 de diciembre de 2014, se realizó

nueva visita de verificación de hechos con el fin de constatar las intervenciones que la constructora Moreno constructores afirmaba haber realizado.

Esta visita arrojó el informe técnico de verificación 1471 del 18 de diciembre de 2014, dentro del radicado 1-2013-31645-1, que determinó la veracidad de lo afirmado por el querellante en el sentido que las deficiencias constructivas por fisuras en fachadas persistían. En atención a lo anterior se emitió la Resolución 885 de 2016 que hoy se demanda.

En cuanto al cierre de investigación relacionado con las en áreas privadas del apartamento 204, se realizó diligencia de verificación de hechos el día 30 de marzo de 2016 a la que asistieron las partes, se verificó la subsanación de las deficiencias y la manifestación de conformidad por parte del propietario del apartamento, lo que conllevó al cierre de la investigación a través de la Resolución 834 del 7 de abril de 2016.

El hecho que la Secretaría Distrital del Hábitat haya comprobado el cumplimiento por parte del obligado en cuanto al arreglo "por ambas caras" en las zonas privadas del apartamento 204, es decir, en la pared que divide las dos alcobas, no permite concluir que el ahora demandante haya subsanado las deficiencias en las zonas comunes del conjunto, esto es: fisuras en la fachada.

En conclusión: se encuentra probado dentro del proceso la existencia de la infracción a la norma y que la ahora demandante es la llamada a responder. La afirmación de haber subsanado las deficiencias constructivas en las áreas comunes por las cuales se le sancionó no fue probada dentro del trámite administrativo y es de común conocimiento que quien afirma algo se encuentra en el deber de probarlo; de igual forma no sustenta la existencia de la causal de nulidad por falsa motivación ya que como se dijo previamente la existencia de la deficiencia se encuentra probada, así como se encuentran suficientemente motivados en derecho los actos demandados.

La entidad demandada citó las normas que fundamentan el procedimiento, de igual forma el demandante a través de sus escritos presentados reconoce la existencia de las deficiencias y de su obligación de repararlas, es preciso señalar que, para el tipo de mecanismo de control utilizado, en el escrito de demanda no se

encuentra claramente determinado el sentido de la infracción y, por tal razón, no se cumple con el concepto de violación. Por el contrario, se encuentra plenamente demostrado que los actos administrativos mediante los cuales se impuso y confirmó la sanción a la demandante fueron expedidos conforme a la Ley y con el suficiente fundamento respecto de los hallazgos encontrados y en la persistencia de los mismos.

### **Tercero con Interés**

No efectuó manifestación alguna.

### **ACTUACION PROCESAL**

La demanda se radicó en el 3 noviembre de 2017 (Fl. 85 C1).

Por auto de 21 de noviembre de 2017 (Fls. 87 a 91 C1), se admitió la demanda, se vinculó al tercero con interés, se ordenó al Distrito de Bogotá, Secretaría del Hábitat dar cumplimiento al parágrafo 1 del artículo 175 del C.P.A.C.A, providencia notificada por estado (Fls. 91 C1).

El auto admisorio se notificó por correo electrónico de 16 de enero de 2018, a la entidad demandada y al Ministerio de Público, tal y como consta de folios 94 a 98.

La secretaría corrió traslado de las excepciones propuestas por el Distrito de Bogotá - Secretaría del Hábitat (Fl. 117 C1).

Mediante providencia de 18 de enero de 2019, se tuvo por contestada la demanda, se dispuso que el tercero con interés no efectuó pronunciamiento y se fijó fecha para la audiencia inicial (Fl. 119 C1), la cual se reprogramó por auto del 13 de febrero de 2019 (Fl. 124 C1).

La audiencia inicial se realizó el 1 de marzo de 2019, en la que se negó la excepción previa relativa al indebido agotamiento del requisito de procedibilidad presentada por Bogotá D.C.- Secretaría del Hábitat, se fijó el litigio, se decretaron e incorporaron pruebas, se cerró el debate probatorio y se ordenó la presentación por escrito de los alegatos de conclusión (Fls. 126 a 129 C1).

Bogotá D.C.- Secretaría del Hábitat dentro del término presentó alegatos de conclusión (Fls. 132 a 133 C1).

## **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

### **Parte demandante**

No presentó alegatos de conclusión

### **Parte demandada**

La apoderada de Bogotá D.C- Secretaría del Hábitat, solicitó negar las pretensiones de la demanda, advirtiendo que la sociedad demandante no logró probar la falsa motivación (Fls. 132 a 133 C1).

### **Tercero con interés**

No efectuó pronunciamiento

## **II CONSIDERACIONES**

### **1. Competencia**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 106, 124, 138 y numeral 3 del artículo 155 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este Despacho es competente en primera instancia para conocer el asunto de referencia por tratarse de una demanda promovida en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho con cuantía inferior a 300 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Agotado el trámite de ley, sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a decidir el caso sub examine.

### **3. Problema jurídico**

Conforme a la fijación del litigio realizada en la audiencia inicial el problema jurídico se concreta a determinar si las Resoluciones 885 del 12 de abril de 2016, 3121 de 28 de diciembre de 2016 y 468 del 26 de abril de 2017, expedidas por la Secretaría del Hábitat, mediante la cual

se sancionó con multa, impuso una obligación de hacer y se decidieron de manera adversa los recursos de reposición y apelación, confirmando el acto recurrido, deben declararse nulas por haber sido falsamente motivadas, por desconocer lo decidido por la entidad en la Resolución 834 del 7 de abril de 2016.

El Juzgado previo al estudio del cargo de falsa motivación, procede a realizar pronunciamiento respecto de los hechos probados en el expediente, de la siguiente manera:

- Por Auto 533 del 10 de marzo de 2014 (Fl. 52 a 58) el subdirector de Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital Del Hábitat, abrió investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad Moreno Constructores S.A.S., de conformidad con el informe de verificación de hechos 13/759 del 13 de agosto de 2013:

*"(...) 3. Reparación de fisuras de fachadas...*

*El quejoso informa que el enajenador ha reparado fisuras pero que algunas permiten la filtración de agua al interior de apartamentos. Como prueba señalan fisura en fachada y filtración desde esta al apartamento 204 (imagen 3 y 4), Desde el apartamento el muro presenta moho en la parte superior y manchas de escurrimiento de agua. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del apartamento, razón por la que cataloga como afectación grave. Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción.*

*...9 Revisión del tanque de reserva.*

*El estado de la puerta de inspección del tanque, la comunicación del sistema de suministro con el cuarto de basuras y la presencia de ductos del sistema en el cuarto de basuras, constituyen una deficiencia constructiva que afecta potencialmente la potabilidad del agua de consumo, y por tanto, se califica de afectación grave. Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción.*

*14. Revisión y adecuación del shut.*

*Se reclama que el cuarto de basuras es muy pequeño, En sitio se midió su espacio en 1,05 por 1,20; medida que es consecuente con la tomada a escala en los planos de la radicación en esta Secretaría. Sin embargo —como ya se anotó y calificó en el numeral 9— el área efectiva del cuarto es mermada por la presencia de tubería en el piso y la compuerta de unión con los equipos de suministro de agua, la cual abre hacia el Cuarto de basuras.*

*Por otra parte, se observa que el cuarto no cuenta con tubería de suministro de agua para su limpieza, ni extintor de incendios cercano (imagen 13). Estos hechos son una deficiencia constructiva que afecta la higiene y la seguridad del cuarto, razón por la que se califican como afectación grave. Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción.*

- Por Auto 116 del 30 de julio de 2015 (Fl. 59 a 61), la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, abrió investigación de carácter administrativo contra la sociedad Moreno Constructores S.A.S., de conformidad el informe de verificación de hechos 029 del 7 de enero de 2015:

*"1-Fisuras*

*Durante la visita realizada el 17 de diciembre de 2014, para determinar el estado de los hechos de la que en curso de radicación 1-2013-31645-1, se constató que el muro que separa las alcobas del apartamento 204 presenta evidente rotura: la fisura de trazado diagonal se registra en ambas caras, presenta sobreposición (sic) de planos y desintegración de la capa de recubrimiento. Los elementos que constituyen el muro se han desligado y su comportamiento ante la eventualidad de un sismo será deficiente.*

*Adicionalmente se observan muros en zona social y alcobas con fisuras horizontales, cuya aparente profundidad permite suponer, sino la rotura de la mampostería que lo compone, si la separación de las pegas en mortero. El administrador informó, dejando constancia en él acta, que en el apartamento 505 se presentaba un caso similar que fue corregido por el propietario. Lo constatado es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad de las personas, razón por lo que se califica como afectación grave. Se incumple lo establecido NSR 98 y NSR 10...*

*2- Daño en «hidroflot»*

*El administrador denuncia que por constantes daños el «hidroflot» del equipo de bombeo debe ser cambiado. Al momento de la visita el equipo funciona adecuadamente y no se registra daño ni falla en el abastecimiento de agua del edificio. No se establece afectación por este hecho".*

- Mediante la Resolución 834 del 7 de abril de 2016 (Fls. 41 a 45) se dispuso cerrar la investigación administrativa adelantada contra la sociedad Moreno Constructores S.A.S, por lo siguiente:

*"En razón a lo expuesto con anterioridad, resulta claro para este Despacho que lo constatado por el equipo técnico de esta Subdirección en la visita realizada el 30 de marzo de 2016 (folio 69) y de*

la que el funcionario de conocimiento elaboró el informe técnico No. 384 del 10 de abril de 2016 (folio 71), la sociedad investigada corrigió el hecho "i —Fisuras" y dio cumplimiento a sus obligaciones que como enajenador le corresponden, tal como lo dispone el Acuerdo Distrital 079 de 2003, que expone:

"Artículo 23.- (...) Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:

(...)... 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta. "

Bajo los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de las actuaciones administrativas adelantadas en contra de la sociedad enajenadora MORENO CONSTRUCTORES S.A.S. con NIT. 900.322.025-0, representada legalmente por el señor PEDRO RODOLFO MORENO BÁEZ, las cuales han sido identificadas bajo radicado No. 1-2013-31645-2 del 5 de junio de 2013.

En conclusión, este Despacho logró establecer que los hechos motivo de la presente actuación administrativa fueron subsanados por la investigada, motivo por el cual, resulta claro que los incumplimientos normativos en los que incurrió la enajenadora cesaron, razón por la cual, procederá a cerrar la presente actuación administrativa.

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparecen para la Administración los hechos violatorios a las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la imposibilidad de endilgar responsabilidad en contra de la sociedad investigada, en razón a que corrigió el hecho "i —Fisuras", este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo, sin perjuicio de la responsabilidad que le atañe por la reaparición de los hechos dentro de los términos dispuestos por el artículo 14° del Decreto Distrital 419 de 2008".

- A través de la Resolución 885 del 12 de abril de 2016 la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat le impuso sanción a la sociedad Moreno Constructores SAS, por valor de \$16.690.046 y se la requirió para que dentro del mes siguiente acoja la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar la reparación de las fachadas (Fls. 13 a 33), para lo cual precisó lo siguiente:

"3. Análisis probatorio

Aclarado lo anterior, la Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos

practicada por el equipo técnico el día 2 de agosto de 2013 (folio 76) a las áreas comunes del proyecto de vivienda EL KAIRO. Enajenado por la sociedad MORENO CONSTRUCTORES SAS con NIT 900.322.025-0, constató que los hechos que afectan zonas comunes, consistentes en: "3. Reparación de fisuras de fachadas...", "9. Revisión del tanque de reserva...", "13. Revisar y terminar pañete de la zona de contadores... ", "14. Revisión y adecuación del shut... ", "17. Revisión ajuste de cajas... ", "24. Revisión y desmanche de la totalidad... "y "26. Ajuste de puertas de las zonas comunes... ", presuntamente constituían deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, como quedó plasmado en el informe técnico No. 759 del 13 de agosto de 2013 (folios 78 a 83).

Ahora bien, con relación al hecho referente a: "/- SOLICITUD DE DISEÑO DE JARDÍN", el equipo técnico de este Despacho dio traslado a la Superintendencia de Industria y Comercio para que determine si existió posible publicidad engañosa (folio 84).

En relación con las anomalías referenciadas en los numerales: "2. ILUMINACIÓN DE VOLADIZOS EXTERIORES", "4. REPARACIÓN DE PUERTAS DE ACCESO", "5. REVISIÓN DEL SISTEMA DE DRENAJE Y SUMIDEROS", "6. REVISIÓN DEL AREA CONTIGUA A LOS CONTADORES", "7. DEMARCACIÓN DE CONTADORES", "8. REVISIÓN DE PINTURA Y DEMARCACIÓN", "10. AJUSTES FINALES DEL SISTEMA HIDRÁULICO", "11. REVISIÓN Y ASEGURAMIENTO DE LA TUBERÍA ", "12. REVISIÓN DE LA SEGURIDAD DE LOS VACÍOS", "15. REVISIÓN Y ADECUACIÓN DE LA POSETA ", "16. REVISIÓN Y TERMINACIÓN DE ACABADOS", "18. REVISIÓN Y REMATES DE CAJA DE CONTADORES", "19. REVISIÓN Y REPARACIÓN DEL DESNIVEL QUE TIENE EL ASCENSOR", "20. REVISIÓN Y EMBOQUILLAJE DEL PIÑO DE LA TERRAZA", "21. REVISIÓN Y/O IMPERMEABILIZACIÓN DE GOTERAS DESDE LA CUBIERTA EN GENERAL", "22. REVISAR CONEXIÓN DE GAS HASTA EL BBQ", "23. REVISIÓN Y REPARACIÓN DEL ZANCO", "24. REVISIÓN Y DESMANCHE DE LA TOTALIDAD", "25. REVISIÓN DE LOS REMATES DE PINTURA DEL SALÓN COMUNAL ", "27. INSTALAR VIDRIO DE SEGURIDAD", "28. DESMANCHADO DE TODA LA PERFILERÍA", "29. EXPLICACIÓN DE LA FIGURA JURÍDICA", "30. ENTREGA DE LOS DOCE BICICLETEROS", "31. ENTREGA DE PLANOS DEFINITIVOS", "32. LIMPIEZA DE EXTERIORES" y "ENTREGA CABLEADO DE TV POR SUSCRIPCIÓN CON TELMEX COMO ÚNICA OPCIÓN, LIMITANDO POSIBILIDADES DE OTROS OPERADORES", el funcionario a cargo estableció que los mismos no constituyen ningún tipo de afectación, razón por la cual, no pueden ser endilgados a la investigada, r

Finalmente, de la visita practicada el 17 de diciembre de 2014 por el equipo técnico de la entidad, se logró establecer que los hechos consistentes en: "9. REVISIÓN DEL TANQUE DE RESERVA, (El estado de la puerta de inspección del tanque, la comunicación del sistema de suministro con el cuarto de basuras y la presencia de ductos del sistema en el cuarto de basuras)", "13. REVISAR Y TERMINAR PAÑETE DE LA ZONA DE CONTADORES", "14. REVISIÓN Y ADECUACIÓN DEL SHUT", "17. REVISIÓN Y AJUSTE DE CAJAS", "24. REVISIÓN Y DESMANCHE DE LA TOTALIDAD" y "26. AJUSTE DE PUERTAS DE LAS ZONAS COMUNES" fueron subsanados por la enajenadora y recibidos a satisfacción por la copropiedad, como

quedó consignado en el informe técnico No. 1471 del 18 de diciembre de 2014 (folio 190).

De otra parte, sobre el NUEVO HECHO constatado en la visita realizada el 17 de diciembre de 2014 (folios 188), según informe No. 1471 del 18 de diciembre de 2014 (folio 190), consistente en: "AL DOTAR LA PUERTA DEL TANQUE CON LA ELEVACIÓN, SE HA SUPRIMIDO EL USO EFECTIVO DEL PARQUEADERO N° 13 SOBRE EL CUAL ÉSTA SE UBICA, LO QUE IMPLICA QUE EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS NO CORRESPONDE CON LO REGISTRADO EN PLANOS Y LICENCIA ", tipificado como desmejoramiento de especificaciones técnicas que afecta el uso del estacionamiento calificado como afectación grave, este Despacho no se pronunciará en la presente investigación, toda vez que debe surtir el procedimiento del Decreto 419 de 2008, en pro del derecho al debido proceso que le asiste a la investigada, razón por la cual, se remitirá al área técnica para lo de su competencia.

En consecuencia, esta Subdirección concluye que la deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, consignada en los informes técnicos Nos. 759 del 13 de agosto de 2013 (folios 78 a 83) y 1471 del 18 de diciembre de 2014 (folio 190), resultado de las visitas realizadas el 2 de agosto de 2013 (folio 76) y 17 de diciembre de 2014 (folios 188), que según el funcionario que practicó la visita de verificación consiste en: "3. REPARACIÓN DE FISURAS DE FACHADAS", persiste a la fecha y al perturbar las condiciones de habitabilidad, constituye una afectación grave, de conformidad con la definición contenida en el artículo 2o del Decreto Distrital 419 de 2008, incumpliendo lo normado en los artículos B.5.1.2. y B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 (Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá)".

- A través de la Resolución 3121 del 28 de diciembre de 2016, la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, confirmó la Resolución 885 del 12 de abril de 2016 (Fls. 24 a 33).
- La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control mediante la Resolución 468 del 26 de abril de 2017 (Fls. 35 a 38) decidió el recurso de apelación y se confirmó la Resolución 885 del 12 de abril de 2016 y advierte:

"Ahora bien, pretende el recurrente traer a colación la Resolución No 834 del 7 de abril de 2014, por la cual se cerró una investigación administrativa; al respecto, el Despacho se permite argumentar que, son dos procesos diferentes, toda vez que el Acto Administrativo enunciado hace parte del Expediente No 1-2013-31645-2 y es contentivo de una queja relacionada a las áreas privadas, contrario sensu, el expediente objeto de estudio, es alusivo a las áreas comunes, específicamente, a las fisuras de la facha.

*Bajo la misma tesitura, y como ya lo expresó esta Subsecretaría en los párrafos anteriores, no es cierto que la sociedad sancionada, haya realizado la subsanación de la fachada del edificio, de acuerdo al acervo probatorio que reposa en el plenario, precisamente, los informes de verificación de los hechos demostraron que la deficiencia catalogada como grave persistió.*

*Por lo tanto, la Subdirección no incurre en la causal de falsa motivación al expedir la Resolución que sanciona a la sociedad enajenadora, en tanto dio cuenta de los fundamentos facticos y jurídicos en el acto administrativo, pues reposa en la legitimidad de su órbita funcional.*

*En conclusión, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el proceso, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por el de primera instancia en la Resolución 3121 del 28 de diciembre de 2016.*

*En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda”.*

### **Análisis del Juzgado**

En cuanto a la falsa motivación de los actos administrativos, el Despacho acoge por utilidad conceptual lo señalado por el Consejo de Estado en sentencia del 8 de marzo de 2018<sup>1</sup>, en la que precisó que, para que prospere la pretensión de nulidad de un acto administrativo con fundamento en la causal denominada falsa motivación:

*“es necesario que se demuestre una de dos circunstancias: a) O bien que los hechos que la Administración tuvo en cuenta como motivos determinantes de la decisión no estuvieron debidamente probados dentro de la actuación administrativa; o b) Que la Administración omitió tener en cuenta hechos que sí estaban demostrados y que si hubiesen sido considerados habrían conducido a una decisión sustancialmente diferente”<sup>2</sup>. Ahora bien, en cuanto a la desviación del poder este alto tribunal ha sostenido que: “tiene lugar cuando los motivos que justifican el acto resultan ajenos a la ley. De allí que cuando se alega esta causal de nulidad debe llevarse al Juez a la certeza incontrovertible de que los motivos que tuvo la administración para proferir el acto enjuiciado no son aquellos que le están expresamente permitidos por la ley, sino otros, de manera que el resultado de la decisión que se ataca es diverso del*

---

<sup>1</sup> Sección Quinta. Consejera Ponente: Lucy Jeannette Bermúdez. Rad. 25000-23-24-000-2005-01532-01

<sup>2</sup> Sentencia del 26 de julio de 2017. M.P. Milton Chaves García. Rad.: 22326.

*que naturalmente hubiera debido producirse si la decisión se hubiere proferido de acuerdo con los dictados legales que la informan”<sup>3</sup>.*

Lo primero que debe resaltar el Despacho es que la Secretaría del Hábitat adelantó 2 investigaciones administrativas en contra de la sociedad Moreno Constructores S.A.S, así, mediante Auto del 1116 del 30 de julio de 2015 (Fls. 46 a 48), se abrió la investigación administrativa se motivó en las **fisuras del apartamento 204** y en el daño en hidrofлот.

Por su parte el Auto 533 del 10 de marzo de 2014, se edificó en las afectaciones a **zonas comunes** (Fls. 52 a 58), sin embargo, respecto de las fisuras precisó **“El quejoso informa que el enajenador ha reparado fisuras pero que algunas permiten la filtración de agua al interior de apartamentos. Como prueba señalan fisura en fachada y filtración desde esta al apartamento 204** (Resalta).

De conformidad con lo anterior, si bien es cierto, en el Auto 533 del 10 de marzo de 2014, se hizo referencia al apartamento 204, también se anunció lo relativo a la totalidad de las fachadas, de tal manera que si bien se procedió al cierre de la investigación administrativa ordenada mediante Auto 1116 del 30 de julio de 2015, no se configura la falsa motivación en las Resoluciones demandadas, en tanto que con el Auto 533 del 10 de marzo de 2014, se hizo referencia a zonas comunes, entre ellas la totalidad de las fachadas y la deficiencia constructiva pese a los arreglos realizados por la hoy demandante.

En este punto cobra especial relevancia que al decidir el recurso de apelación respecto de la Resolución 885 del 12 de abril de 2016 (Fls. 13 a 27), mediante la Resolución 468 del 26 de abril de 2017 (Fls. 35 a 38), la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, precisó que se adelantaron 2 procesos diferentes, toda vez que la Resolución 834 de 7 de abril de 2016, hace parte del Expediente 1-2013-31645-2 y es contentivo de una queja relacionada a las áreas privadas, *contrario sensu*, el expediente objeto de estudio, es alusivo a las áreas comunes, específicamente, a las fisuras de la fachada.

Así las cosas y como quiera que Bogotá D.C- Secretaría del Hábitat, respecto de la deficiencias constructivas tanto en áreas privadas del proyecto de vivienda El Kairo Propiedad Horizontal como en las áreas comunes, adelantó 2 investigaciones administrativas, no resulta

---

<sup>3</sup> Sentencia del 22 de enero de 2015. M.P.: María Claudia Rojas Lasso. Rad.: 2008 00382 01.

ajustado a derecho que la conclusión respecto de la solución a la afectación del apartamento 204, sea extensiva a la investigación respecto de la totalidad de las fachadas de la edificación, de tal manera que lo decidido en la Resolución 834 del 7 de abril de 2016 (Fls. 41 a 45), no podía ser aplicable para que se terminara la investigación por las zonas comunes, por cuanto se itera, el cierre de esa investigación tuvo lugar respecto las áreas privadas del apartamento 204, que si bien colindan con las áreas comunes, ello no significa que de manera automática se diera por concluida la afectación a las demás áreas, tal y como se precisó en la Resolución 468 del 26 de abril de 2017 ( Fls. 35 a 38) , por lo que no se presenta la falsa motivación alegada por la demandante y en consecuencia, se negaran las pretensiones de la demanda.

### **CONDENA EN COSTAS.**

Por último, el Despacho señala que de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, en concordancia con el artículo 365 numeral 8 y 366 del Código General del Proceso, no se condenara en costas a la parte demandante.

### **OTRO ASUNTO**

A folio 134 del expediente obra renuncia presentada por la abogada Lucila Palacios Medina al poder otorgado por Bogotá D.C. – Secretaría del Hábitat y a folios 135 a 138 acredita la comunicación enviada a la poderdante.

Por lo anterior, se aceptará la renuncia presentada por la abogada Claudia Marcela Media Silva, por cuanto atiende lo previsto en el artículo 76 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero Administrativo de Bogotá, sección primera**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

### **FALLA:**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en esta sentencia.

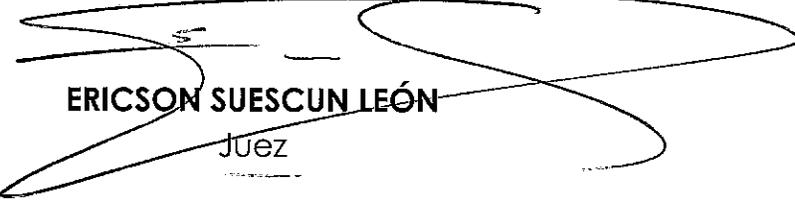
**SEGUNDO.** Sin condena en costas en esta instancia, conforme a lo dispuesto en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, en concordancia con el artículo 365 numeral 8 y 366 del Código General del Proceso.

**TERCERO.** En caso de existir remanentes de lo consignado para gastos del proceso, deben ser reembolsados a la parte demandante.

**CUARTO. Aceptar** la renuncia presentada por la abogada Lucila Palacios Medina, como apoderada de la entidad demandada por cuanto atiende lo previsto en el artículo 76 del CGP.

**QUINTO.** Ejecutoriada la presente providencia, archívese el expediente, previas las anotaciones en el sistema de gestión Justicia Siglo XXI.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**ERICSON SUESCUN LEÓN**  
Juez

oms