

**RV: Contestación demanda**

Correspondencia Sede Judicial CAN - Bogotá - Bogotá D.C.

&lt;correscanbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Lun 28/09/2020 2:41 PM

Para: Juzgado 04 Administrativo Seccion Primera - Bogota - Bogota D.C. &lt;jadmin04bta@notificacionesrj.gov.co&gt;

 1 archivos adjuntos (2 MB)

CONTESTACIÓN 2019-00240 AR CONTRUCCIONES.pdf;

Cordial saludo,

De manera atenta informamos que ha sido radicado el presente correo como memorial para el proceso relacionado en el mismo, dentro del registro en el aplicativo siglo XXI podrá confirmar los datos del mensaje como Asunto, fecha y hora de recibo.

Atentamente,

**Grupo de Correspondencia**  
Oficina de Apoyo de los Juzgados Administrativos  
Sede Judicial CAN  
CAMS

---

**De:** Alejandro Mesa Albarracin <alejandro.mesa33@gmail.com>**Enviado:** lunes, 28 de septiembre de 2020 2:06 p. m.**Para:** Correspondencia Sede Judicial CAN - Bogotá - Bogotá D.C. <correscanbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** dirjuridica@arconstrucciones.com <dirjuridica@arconstrucciones.com>**Asunto:** Contestación demanda

Cordial saludo Señor Juez LALO ENRIQUE OLARTE RINCÓN

Me permito comedidamente remitirle Contestación demanda para actuar dentro del proceso que se referencia a continuación.

**NÚMERO COMPLETO: 11001333400420190024000****PARTE DEMANDANTE: AR CONSTRUCCIÓN S.A.S.****PARTE DEMANDADA: BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT****JUZGADO: Juez 4° Administrativo del Circuito de Bogotá****ASUNTO: Contestación demanda****BUZÓN DE NOTIFICACIONES****JUDICIALES:** [notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co) y [alejandro.mesa33@gmail.com](mailto:alejandro.mesa33@gmail.com)

Del señor Juez

 **Anexos.zip**

--

Atentamente

**Alejandro Mesa Albarracin**

Bogotá D.C.,

Señores

**JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Atn. Dr. Lalo Enrique Olarte Rincón

E. S. D.

**Expediente:** 11001-33-34-004-2019-00240-00  
**Medio de Control:** NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO  
**Demandante:** AR CONSTRUCCIONES S.A.  
**Demandado:** BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
**Actuación:** CONTESTACIÓN DEL MEDIO DE CONTROL

**JORGE ALEJANDRO MESA ALBARRACIN**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 1.098.625.296 de Bucaramanga y portador de la tarjeta profesional n.º 199.851, es nombrado por el Consejo Superior de la Judicatura en mi calidad de apoderado especial de la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**, conforme al poder conferido en debida forma por la doctora **NADYA MILENA RANGEL RADA**, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 52.704.948 de Bogotá, en su calidad de Secretaria de Despacho Código 020, Grado 09 de la Secretaría Distrital del Hábitat, calidad que fue aceptada mediante Decreto de nombramiento 001 del 1 de enero de 2020 y hasta el día 10 de 1 de enero de 2020.

Encontrándose dentro del término procesal y en atención a lo ordenado por su Honorable Sala de lo Contencioso Administrativo en sentencia del 29 de noviembre de 2019, notificado a esta entidad el 12 de diciembre de 2019, teniendo en cuenta los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, mediante los cuales el Consejo Superior de la Judicatura suspendió los términos judiciales y adoptó otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, consecuencia de la pandemia del COVID – 19, la cual ha sido catalogada por la Organización Mundial de Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial. En atención a lo anterior, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda de nulidad y restablecimiento del derecho de la referencia, solicitando que se desestimen las pretensiones de la misma, con fundamento en las consideraciones y razones jurídicas, de hecho y de derecho que se exponen a continuación:

### I. CUESTION PREVIA

#### **LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT Y EL DEBER DE REPRESENTAR EL DISTRITO CAPITAL – ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, EN EL PRESENTE ASUNTO**

De acuerdo con la competencia delegada por el Alcalde Mayor de Bogotá, por medio del Decreto Distrital 212 de 2018 *“Por medio del cual se establecen disposiciones para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de las Entidades del Nivel Central de Bogotá, D.C., se efectúan unas delegaciones y se dictan otras disposiciones”* en su artículo

1° delega la *representación legal en lo judicial y extrajudicial de las entidades del nivel central a los Secretarios de Despacho, Directores de Departamentos Administrativos y Gerente de la Unidad Administrativa Especial sin personería jurídica, la representación legal en lo judicial y extrajudicial de Bogotá, Distrito Capital, en relación con sus respectivas entidades, para todos aquellos procesos, acciones de tutela, diligencias, acuerdos distritales y/o actuaciones judiciales o administrativas, que se adelanten con ocasión de los actos, hechos, omisiones u operaciones que realicen, en que participen o incurran, que se relacionen con asuntos inherentes a cada uno de ellos, conforme a su objeto misionalidad y funciones...*”, y con fundamento en las funciones inherentes de la Secretaria Distrital del Hábitat, es esta, la entidad responsable de contestar la presente demanda en nombre del Distrito Capital.

## **II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Señor Juez, muy respetuosamente me permito manifestar que nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la sociedad demandante por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos.

Tal como se verá más adelante y se demostrará durante el curso del proceso, los actos administrativos demandados fueron expedidos conforme a la ley, siendo el funcionario competente y debidamente motivado; por lo tanto, no se configura ninguna de las causales que dan origen a la presente demanda. Asimismo, no se presenta vulneración alguna a los derechos de la sociedad demandante que requieran ser objeto de restablecimiento.

## **III. A LOS HECHOS FORMULADOS POR EL DEMANDANTE**

**1. Al hecho Primero: CIERTO.**

**2. Al hecho Segundo: CIERTO.**

**3. Al hecho Tercero: CIERTO.**

**4. Al hecho Cuarto: CIERTO.**

**5. Al hecho Quinto: PARCIALMENTE CIERTO**, pues la verificaciones de hechos n.º 15-1157 del 25 de noviembre de 2015, se dejó consignados hallazgos adicionales; hallazgos que son citados en su totalidad en la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018.

**6. Al hecho Sexto: CIERTO.**

**7. Al hecho Séptimo: PARCIALMENTE CIERTO**, únicamente en lo correspondiente a las citaciones, para realizar la audiencia de intermediación, que realizó la Secretaria Distrital del Hábitat, dirigida a las partes dentro de la investigación que dio como resultado la multa indicada en la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018.

**8. Al hecho Octavo: NO ES CIERTO**, toda vez que como se dejó consignado en la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, no se evidenció en el expediente, ni el sistema de gestión documental FOREST, descargos presentados por la sociedad acá demandante.

**9. Al hecho Noveno: CIERTO.**

**10. Al hecho Décimo. PARCIALMENTE CIERTO**, en el sentido que esos fueron los argumentos de la demandante, que fueron acogidos parcialmente, como se indicó en la Resolución 589 del 18 de julio de 2018 que resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018; que si bien, disminuyó la multa, no la eliminó en su totalidad.

**11. Al hecho Once: CIERTO.**

**12. Al hecho Doce: NO ES CIERTO**, como se expuso, probatoriamente dentro de la Resolución 356 de 8 de marzo de 2019 que resolvió el recurso de apelación contra la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, no existió documento y/o prueba que permitiera determinar que dicha afectación fue intervenida por la sociedad acá demandante, ni que se encontrara en correcto funcionamiento el citófono; por lo anterior, se confirmó la resolución mentada.

**13. Al hecho Trece: NO ES CIERTO**, y se aclara que, la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Resolución 1520 del 2 de agosto de 2019, declarando la improcedencia de la solicitud de revocatoria directa, pedida por la sociedad acá demandante, y se argumentó que la demandante no demostró que la administración hubiera lesionado, afectado o dejado de amparar un derecho constitucional o jurídico del administrado, o que se le dio trámite disímil al que debió habersele dado.

**14. Al hecho catorce: NO ES CIERTO**, son argumentos carentes de sustento jurídico, pues se limita el apoderado de la demandante a señalar que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, incurrió en falsa motivación, al supuestamente no poder cambiar el sistema de citófonos de la copropiedad. Lo cierto es que la administración ordenó subsanar la deficiencia constructiva y el resultado fue no acatar tal mandamiento. Adicional, se respetó el debido proceso, pues se le dio trámite mediante Resolución 589 del 18 de julio de 2018 que resolvió el recurso reposición, y mediante Resolución 356 de 8 de marzo de 2019 que resolvió el recurso apelación que presentó en término la demandante, así como la Resolución 1520 del 2 de agosto de 2019 que resolvió la solicitud de revocatoria directa; diferente situación es, que el análisis esbozado dentro de los actos administrativos citados no fueron de recibo de la parte demandante; sin embargo, se demostró que no se le negó el derecho a la defensa a la sociedad demandante.

#### **IV. EXCEPCIONES**

##### **1. EXCEPCIÓN INNOMINADA**

Ruego al señor Juez dar aplicación a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo, en su artículo 187, que dispone:

*“[...] En la sentencia se decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquier otra que el fallador encuentre probada [...]”.*

##### **2. EXCEPCIONES DE FONDO**

#### **COMPETENCIA Y FACULTAD SANCIONATORIA DE LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**

La facultad sancionatoria del Estado se deriva de la potestad de intervención que éste tiene sobre ciertas actividades económicas que por su trascendencia social requieren de una mayor tutela y vigilancia administrativa.

Sobre esta base, le corresponde al legislador dentro de su libertad de configuración normativa, establecer el régimen aplicable para el ejercicio de la actividad controlada y, así mismo, definir o tipificar las conductas que se consideran infracciones a tal régimen y, consecuentemente, establecer el régimen sancionatorio.

Al respecto, se debe tener en cuenta que la facultad sancionatoria del Estado, más allá de derivarse de la potestad de intervención que éste tiene sobre ciertas actividades económicas que por su trascendencia social requieren de una mayor tutela y vigilancia administrativa, es un elemento corrector de las desviaciones de cualquier régimen regulado. El legislador estableció un régimen aplicable para las personas naturales y/o jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda; régimen en el cual se han definido y tipificado las conductas que se consideran infracciones de la normativa que regula la materia, el cual sería inocuo si no se otorgan facultades para que la autoridad competente conmine al vigilado para su cumplimiento.

En ese orden ideas, mediante la Ley 66 de 1968, modificada por los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes, el legislador estableció un sistema de intervención que le permite al Estado vigilar, inspeccionar y controlar a las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades relacionadas con la enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, con miras a garantizar la efectividad del derecho que tienen los administrados a una vivienda digna.

Las facultades que otorga la Ley 66 de 1968 a la Administración Distrital, al ser aplicadas en estrados administrativos, tienen naturaleza administrativa, dado que desde su concepción el órgano competente para ejercerlas era y sigue siendo de carácter administrativo, teniendo por finalidad ser persuasivas, preventivas y correctivas, dirigidas a las personas que realizan

actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, para conminarlas al cumplimiento de las normas a las que están sometidas por el desarrollo de su actividad, facultades que de conformidad con la asignación realizada mediante el Decreto 078 de 1987, se ejercen a través de las autoridades municipales o distritales, así:

*"[...] Artículo 1º Asignar al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión del Impuesto al Valor Agregado de que trata la Ley 12 de 1986, las funciones de intervención que actualmente ejerce el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria, relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias [...]"*

La Sala Plena del Consejo de Estado como máximo tribunal de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo en providencia de 9 de abril de 1996, radicación C-289, en desarrollo de la acción de definición de competencias administrativas, resolvió:

*"[...] es competencia de la Alcaldía Mayor de Santafé de Bogotá vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los límites establecidos en la ley, de conformidad con las reglamentaciones que sobre tales aspectos expida el Concejo Distrital de Santafé de Bogotá, D.C. [...]"*

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 257 de 2006 y el Decreto Distrital 121 de 2008, se puede evidenciar que dicha facultad en la actualidad se encuentra en cabeza de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, bajo los presupuestos que se desarrollan a continuación:

- El Acuerdo Distrital 079 de 2003, por medio del cual se expide el Código de Policía de Bogotá, en su artículo 201, designa como autoridad administrativa de policía con competencias especiales al entonces Subsecretario de Control de Vivienda; competencias que de conformidad con el Decreto Distrital 121 de 2008, actualmente se encuentran en cabeza de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, y demás normas concordantes que regulan la materia.
- Los artículos 23 numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, señalan las siguientes obligaciones:

*"[...] ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

*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.*

*[...]*

*ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones [...]"*

Con fundamento en las normas antes referenciadas, la entidad en cumplimiento de lo establecido en la resolución sanción, y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora AR Construcciones S.A. allegó con el recurso de reposición y subsidio apelación, la documentación que indicaba la subsanación de los hallazgos consignados en la resolución sanción, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, procedió a resolver los recursos de reposición y apelación, en donde se resolvió reducir la multa, y se mantuvo únicamente la multa respecto del citófono, pues el hallazgo persistió.

*"2- CITO FONO" la sociedad deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el mismo. Así las cosas, en consideración al estudio realizado y al acervo probatorio que obra en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en la Resolución No. 589 del 18 de junio de 2018. ".<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Resolución 356 del 8 de marzo de 2019 "Por la cual se resuelve un recurso de apelación".



De lo anterior se infiere que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat si tenía competencia para iniciar la investigación administrativa objeto de la presente demanda.

### **INEXISTENCIA DE VULNERACIÓN DEL DEBIDO PROCESO**

La parte demandante manifiesta que el procedimiento adelantado por la Secretaria Distrital del Hábitat son violatorias del debido proceso, teniendo en cuenta que: “[...] *ya que la potestad sancionatoria de las autoridades titulares de funciones administrativas, está sometida al principio de prescripción que garantiza que los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios [...]*”. Afirmación que no corresponde a la realidad fáctica ni jurídica, además que solo alude al concepto, sin demostrar ningún argumento que sustente tal aseveración, situación que puede inducir al Despacho en yerros jurídicos.

Ahora bien, establece el numeral 1° del artículo 3° del CPACA, que en las actuaciones administrativas, y entre ellas las que surgen en el proceso administrativo sancionatorio, deberá respetarse el debido proceso; por lo que, estas se adelantarán de conformidad con las normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y la ley: “*con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción*”, además “*En materia administrativa sancionatoria, se observarán adicionalmente los principios de legalidad de las faltas y de las sanciones, de presunción de inocencia, de no reformatio in pejus y non bis in ídem*”.

Frente al debido proceso, en las actuaciones administrativas la Corte Constitucional<sup>2</sup> consideró:

*“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de **garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial**, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:*

*“[...] el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.*

*En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido **el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo.***

*Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio*

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia C-034 de 2014, Magistrada Ponente María Victoria Calle Corre, del 29 de enero de 2014

*del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas en esos procedimientos.”*  
(Destacado fuera de texto).

Así las cosas, es claro que el debido proceso en las actuaciones administrativas se encuentra dirigido a garantizar los derechos de defensa, contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada, la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas, en cada una de las etapas del proceso administrativo sancionatorio.

En razón a lo anterior, esta defensa hará un recuento de todas las actuaciones adelantadas dentro de la investigación administrativa, en la cual se garantizó el debido proceso y el derecho de defensa a la parte demandante.

## **V. FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA**

Se procede a analizar los argumentos de hecho y de derecho planteados por el sancionado en el escrito de la demanda, con la que pretende la nulidad de las Resoluciones: **202 del 12 de marzo de 2018**, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat; **589 del 18 de junio de 2018**, expedida por el Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat; y, **Resolución 356 del 8 de marzo de 2019**, expedida por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat. En consecuencia de ello, solicita que se declare que la AR Construcciones S.A. no está obligada hacer ningún tipo de trabajo en el apartamento 604 interior 5 del proyecto Ciudadela Parque Central de Occidente lote 2 etapa 2, ubicado en la calle 77B n.º 129 - 11, ni obligada a realizar ningún pago estipulado en los actos señalados y ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren decretado o que se llegaren a decretar por las consideraciones de derecho que se citan más adelante.

Al respecto, resulta pertinente indicar que mediante Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, “*Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*”, revocada parcialmente posteriormente mediante la Resolución 589 del 18 de junio de 2018 que resolvió el recurso de reposición, en la cual decidió acceder parcialmente a las pretensiones de la recurrente. En consecuencia, repuso de manera parcial Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, en el sentido de revocar parcialmente la sanción y la orden impuesta. Y la Resolución 352 del 7 de marzo de 2019 que resolvió el recurso de apelación, que confirmó en su totalidad la medida tomada en la Resolución 589 del 18 de junio de 2018, en la cual se impuso, una sanción por el **incumplimiento a la orden impuesta en la Resolución 589 del 18 de junio de 2018.**

Dicha orden resuelta en los ordinales tercero y cuarto de la Resolución 589 del 18 de junio de 2018, consistió en:

*“ARTICULO TERCERO: Modifíquese el artículo primero, de la Resolución 202 de 12 de marzo de 2018 y queda de la siguiente manera:*

*Imponer a la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con vi, 900.378.893-8, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, multa por valor de **VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA y OCHO PESOS (\$20.268.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA y TRES PESOS (\$2.916.743.00) M/CTE** por las razones expuestas en la parte mándela presente Resolución.*

**ARTÍCULO CUARTO:** *Modifíquese el artículo segundo de la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018 y queda de la siguiente manera:*

*Requerir a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.378.893-8, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES**, para que dentro de los **SEIS (6) 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 604 de la torre 5 del proyecto de vivienda **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE LOTE 2 ETAPA 2**, consistentes en "2-CITOFONO", ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leve, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-1157 de 25 de noviembre de 2015".*

En este orden de ideas, la sociedad enajenadora debió dar cumplimiento a lo establecido en la mencionada resolución, so pena de hacerse acreedora de multas por la cuantía de VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA y OCHO PESOS (\$20.268.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA y TRES PESOS (\$2.916.743.00) M/CTE, que serían indexadas en el tiempo que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses calendario de retardo al vencimiento de la fecha establecida para tal efecto.

Ahora bien, el abogado de la sociedad acá demandante, solicitó la revocatoria directa de las Resoluciones 202 del 12 de marzo de 2018, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat; 589 del 18 de junio de 2018, expedida por el Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat; y, Resolución 356 del 8 de marzo de 2019, expedida por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, mediante radicado n.º 1-2019-21646 de 4 de junio de 2019. Bajo la argumentación de que se estaba generando un agravio injustificado a su representada, al ordenar realizar obra: "imposible de realizar" frente al sistema de comunicación "citofonía".

De conformidad con lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat expidió la Resolución 1520 del 2 de agosto de 2019, en la cual realizó el estudio de la solicitud de revocatoria directa y concluyó:

*"De lo anterior se puede deducir, que para poder enmarcar el numeral 3 del artículo en discusión, se hace necesario que exista un interés legítimo, que es aquél que tienen aquellas personas que son titulares de un interés propio, distinto del de los demás*

*individuos y tendiente a que los poderes públicos actúen de acuerdo con el ordenamiento jurídico, cuando, con motivo de la persecución de sus propios fines generales, incidan en el ámbito de su interés propio, aunque la actuación de que se trate no les ocasione en concreto un beneficio o servicio inmediato.*

*En este sentido, para catalogar un accionar como agravio injustificado, 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, o cuando aquel posee un interés legítimo que se le dio un trámite disímil al que debió habersele dado. Bajo este entendido, los argumentos expuestos por la solicitante no son claros en definir como por parte de la administración se causó un agravio injustificado de acuerdo con los parámetros señalados en el acápite anterior. Aunado a ello, la sanción impuesta 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, al omitir el cumplimiento de una orden directamente impuesta por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante Acto Administrativo, como quedo descrito y sustentado en las resoluciones residentes en el caso sub-examine.*

*En ese sentido, no están llamadas a prosperar las aseveraciones realizadas por la apoderada de la sociedad A R CONSTRUCCIONES SAS, en su solicitud de revocatoria directa, en contra de los actos administrativos Resolución sanción No. No. 202 del 12 de marzo de 2018, en suma, a las Resoluciones 589 de 18 de junio de 2018 y 356 de 08 de marzo de 2019 que resuelve el recurso de apelación.*

En conclusión, los actos administrativos acá demandados gozan de presunción de legalidad, mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, salvo las excepciones que dispone el artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, conforme lo señalan los artículos 88, 89 y siguientes de la ley 1437 de 2011, así:

**"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."*

**"ARTÍCULO 89. CARÁCTER EJECUTORIO DE LOS ACTOS EXPEDIDOS POR LAS AUTORIDADES.**

*Salvo disposición legal en contrario, los actos en firme serán suficientes para que las autoridades, por sí mismas, puedan ejecutarlos de inmediato. En consecuencia, su ejecución material procederá sin mediación de otra autoridad. Para tal efecto podrá requerirse, si fuere necesario, el apoyo o la colaboración de la Policía Nacional".*

**"ARTÍCULO 90. EJECUCIÓN EN CASO DE RENUENCIA.**

*Sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, cuando un acto administrativo imponga una obligación no dineraria a un particular y este se resistiere a cumplirla, la autoridad que expidió el acto le*

*impondrá multas sucesivas mientras permanezca en rebeldía, concediéndole plazos razonables para que cumpla lo ordenado. Las multas podrán oscilar entre uno (1) y quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes y serán impuestas con criterios de razonabilidad y proporcionalidad.*

*La administración podrá realizar directamente o contratar la ejecución material de los actos que corresponden al particular renuente, caso en el cual se le imputarán los gastos en que aquella incurra”.*

En ese sentido, los actos en firme son suficientes para que las autoridades, por sí mismas, puedan ejecutarlos de inmediato, en razón a que toda decisión de la administración se torna obligatoria aun cuando el particular sobre el que recaen sus efectos se oponga a su contenido y considere que es contraria al ordenamiento jurídico. Esta prerrogativa de la autoridad se desprende de la presunción de legalidad que acompaña todo acto administrativo, la cual sólo puede ser desvirtuada en sede judicial mediante la utilización de los cauces procedimentales que el ordenamiento jurídico arbitra para el efecto.

En consecuencia, las decisiones de la administración no sólo son obligatorias y tienen la virtualidad de declarar el derecho, sino que, además, también son ejecutorias; razón por la cual, otorgan a la administración la posibilidad de perseguir su cumplimiento incluso con el uso de la fuerza coercitiva del Estado.

## **VI. CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT RESPECTO DE LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LA SOCIEDAD DEMANDANTE**

### **a. Respecto al cargo “expedición irregular de los actos administrativos por vicios en el debido proceso administrativo”.**

La sociedad enajenadora afirma que en los actos administrativos acá demandados de la Secretaria Distrital del Hábitat, existen varios vicios en el debido proceso administrativo, pues según la demandante, no se tuvieron en cuenta las pruebas allegadas al proceso que explicaban desde el punto de vista técnico las condiciones ofrecidas al comprador y por ende era imposible de realizar las actividades ordenadas por la entidad.

Lo anterior, no tiene sustento jurídico de ninguna naturaleza, siendo la actuación de la Secretaria Distrital del Hábitat garantista y atinente a lo establecido en la norma, tanto así que la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, fue revocada parcialmente por la Resolución 589 del 18 de junio de 2018, que resolvió el recurso de reposición, en el sentido de tener en cuenta la documentación allegada, donde se demostró que varias de las deficiencias constructivas fueron subsanadas, tanto así, que redujo la multa impuesta en la resolución primigenia. Sin embargo, la sociedad demandante, no subsanó el hallazgo denominado “citófono”.

Por lo anterior, no tiene base ni probatoria, ni jurídica, la argumentación indilgada por la sociedad acá demandante, pues lo único que indica es su desacuerdo, sin lograr desestabilizar la legalidad del acto administrativo.

**b. Respecto al cargo “expedición irregular de los actos administrativos por vicio de falsa motivación”.**

La sociedad demandante, a través de su apoderado, se limita a citar doctrina y jurisprudencia de las altas cortes, donde se conceptúa respecto de la falsa motivación de los actos administrativos; sin embargo, no expone ni un solo argumento que respalde la supuesta “*expedición irregular de los actos administrativos por vicio de falsa motivación*” por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat. No obstante, respecto de este tema se trabajó en el cuerpo de esta contestación, en el acápite denominado “*competencia y facultad sancionatoria de la subdirección de investigaciones y control de vivienda*”, en donde se exponen las razones por las cuales no se desvirtuó la presunción de legalidad de los actos administrativos demandados.

**c. Respecto al cargo “nulidad por falsa motivación de lo acontecido en la actuación administrativa”.**

La sociedad demandante afirma que la Secretaria Distrital del Hábitat en la Resolución 356 del 8 de marzo de 2019, existen varios vicios de nulidad producidos por una falsa motivación que conllevó a imponer una sanción administrativa, y a ordenar la realización de unas actividades so pena de multas sucesivas, actividades que según la parte actora demostraron en el proceso administrativo, eran imposibles de realizar.

Al respecto, y como está probado dentro de la actuación administrativa, se realizó el informe de verificación de hechos de conformidad con lo comunicado por el quejoso y se encontró: “*1- CITOFONO En la inspección realizada, las partes indican que el citófono funciona desde la portería al apartamento, pero no del apartamento a la portería, dado que este elemento es un intercomunicador entre los puntos, su funcionamiento debe ser en doble vía y por lo tanto debe ser revisado por la sociedad enajenadora, constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación leve, y debe ser atendida como labores de posventas por el enajenador*”.

En esas condiciones y atendiendo a las reglas de la sana crítica y la experiencia, la Secretaria Distrital del Hábitat en la Resolución 356 del 8 de marzo de 2019, se basó en hechos fácticos probados y constatados por sus técnicos. Es un acto administrativo expedido con las exigencias legales y por la entidad competente, como se analizó *supra*. Adicionalmente, se encuentran consignadas las razones probatorias suficientes para emitir la decisión acá controvertida.

Por lo anterior, los actos administrativos, objeto de la *litis*, fueron expedidos conforme a derecho, por el área competente y gozan de la presunción de legalidad del artículo 88 de la Ley 1437 de 2011.

**d. Respecto al cargo de falsa motivación en la graduación de la sanción.**

La sociedad actora indica que la sanción es desproporcionada, presentando una serie de argumentaciones generales y repetitivas que en nada permiten clarificar el inconformismo. En todo caso, se advierte que la imposición de la obligación de reparar las causas de los problemas de humedad y las filtraciones del apartamento y la multa correspondiente a VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA y OCHO PESOS (\$20.268.00) M/CTE, que indexados a la fecha de expedición de la sanción corresponden a DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA y TRES PESOS (\$2.916.743.00) M/CTE, a la sociedad AR Construcciones, no resultan desproporcionadas teniendo en cuenta las consideraciones que se exponen a continuación.

Como ya se advirtió **si fueron detectadas unas afectaciones al inmueble por causa de unas deficiencias constructivas**, por lo mismo, procede la obligación de hacer para que sean corregidas, como parte de la sanción.

Además, en relación con la sanción pecuniaria, se advierte que la misma fue impuesta con fundamento en el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, norma que faculta a la entidad para imponer multas sucesivas entre diez mil (\$10.000) y quinientos mil pesos (\$500.000), en casos como el que nos ocupa. No obstante, teniendo en cuenta que la norma fija valores precisos para el año 1987, los mismos deben ser actualizados a la fecha en que se imponga la sanción, como en efecto se hizo.

Por consiguiente, la multa impuesta que en valores para el año 1987 correspondía a cincuenta y nueve mil doscientos sesenta y ocho pesos \$20.268.00, está dentro del rango que señala la norma mencionada, suma que actualizada según el índice de precios al consumidor al 2018, correspondían a los DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA y TRES PESOS (\$2.916.743.00) M/CTE, lo que no resulta desproporcionado teniendo en cuenta que se trata de una falta grave y así una sanción que se impone a una constructora, por las deficiencias constructivas con las que entregó un apartamento que ha enajenado, poniendo en riesgo las condiciones de habitabilidad y salud de quienes ocupan el inmueble.

**VII. PRUEBAS**

**Pruebas Documentales**

Se aportan los siguientes documentos, los cuales solicito al Despacho sean integradas al presente documento, con el de que se les otorgue el valor probatorio en los términos del artículo 246 del CGP y de acuerdo con la sentencia de unificación emitida por el Consejo de Estado (Sentencia 25022, agosto 28 de 2013, CP Enrique Gil)

Copia de los antecedentes administrativos de las Resoluciones demandadas.

**VIII. ANEXOS**

Continuación contestación  
Medio de control de Nulidad y Restablecimiento del Derecho  
Demandante: AR CONSTRUCCIONES S.A.  
Proceso: 11001-33-34-004-2019-00240-00

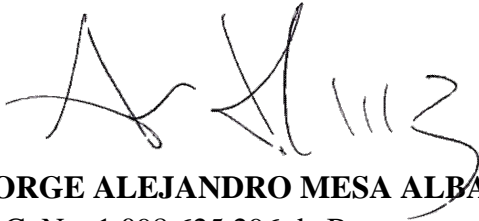
Página 14 de 14

Poder debidamente conferido a la suscrita y sus anexos en escrito separado.

### **IX. NOTIFICACIONES**

La Secretaría Distrital del Hábitat y el suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en la Calle 52 n.º 13 – 64 de Bogotá D.C. PBX: 358 1600 Ext: 1506, correo electrónico: [notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co) y [alejandro.mesa33@gmail.com](mailto:alejandro.mesa33@gmail.com)

Cordialmente,



**JORGE ALEJANDRO MESA ALBARRACIN**

C.C. No. 1.098.625.296 de Bucaramanga

T.P. No. 199.851 del C.S.J.



**RV: Contestación demanda**

Correspondencia Sede Judicial CAN - Bogotá - Bogotá D.C.

&lt;correscanbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Lun 28/09/2020 3:25 PM

Para: Juzgado 04 Administrativo Seccion Primera - Bogota - Bogota D.C. &lt;jadmin04bta@notificacionesrj.gov.co&gt;

 1 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTACIÓN 2019-00240 AR CONTRUCCIONES.pdf;

Cordial saludo,

De manera atenta informamos que ha sido radicado el presente correo como memorial para el proceso relacionado en el mismo, dentro del registro en el aplicativo siglo XXI podrá confirmar los datos del mensaje como Asunto, fecha y hora de recibo.

Atentamente,

**Grupo de Correspondencia**  
Oficina de Apoyo de los Juzgados Administrativos  
Sede Judicial CAN  
CAMS

---

**De:** Alejandro Mesa Albarracin <alejandro.mesa33@gmail.com>**Enviado:** lunes, 28 de septiembre de 2020 3:10 p. m.**Para:** Correspondencia Sede Judicial CAN - Bogotá - Bogotá D.C. <correscanbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** dirjuridica@arconstrucciones.com <dirjuridica@arconstrucciones.com>**Asunto:** Re: Contestación demanda

Cordial saludo Señor Juez LALO ENRIQUE OLARTE RINCÓN

Me permito comedidamente **remitir nuevamente la contestación**, toda vez, que había quedado con una marca el pdf de la contestación de la demanda.

**NÚMERO COMPLETO: 11001333400420190024000****PARTE DEMANDANTE: AR CONSTRUCCIÓN S.A.S.****PARTE DEMANDADA: BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT****JUZGADO: Juez 4° Administrativo del Circuito de Bogotá****ASUNTO: Contestación demanda****BUZÓN DE NOTIFICACIONES****JUDICIALES:** [notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co) y [alejandro.mesa33@gmail.com](mailto:alejandro.mesa33@gmail.com)

Del señor Juez

El lun., 28 sept. 2020 a las 14:06, Alejandro Mesa Albarracin (<[alejandro.mesa33@gmail.com](mailto:alejandro.mesa33@gmail.com)>) escribió:

Cordial saludo Señor Juez LALO ENRIQUE OLARTE RINCÓN

Me permito comedidamente remitirle Contestación demanda para actuar dentro del proceso que se referencia a continuación.

NÚMERO COMPLETO: **11001333400420190024000**

PARTE DEMANDANTE: **AR CONSTRUCCIÓN S.A.S.**

PARTE DEMANDADA: **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

JUZGADO: **Juez 4º Administrativo del Circuito de Bogotá**

ASUNTO: **Contestación demanda**

BUZÓN DE NOTIFICACIONES

JUDICIALES: [notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co) y [alejandro.mesa33@gmail.com](mailto:alejandro.mesa33@gmail.com)

Del señor Juez

 [Anexos.zip](#)

--

Atentamente

**Alejandro Mesa Albarracin**

--

Atentamente

**Alejandro Mesa Albarracin**

Bogotá D.C.,

Señores

**JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Atn. Dr. Lalo Enrique Olarte Rincón

E. S. D.

**Expediente:** 11001-33-34-004-2019-00240-00  
**Medio de Control:** NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO  
**Demandante:** AR CONSTRUCCIONES S.A.  
**Demandado:** BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
**Actuación:** CONTESTACIÓN DEL MEDIO DE CONTROL

**JORGE ALEJANDRO MESA ALBARRACIN**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 1.098.625.296 de Bucaramanga y portador de la tarjeta profesional n.º 199.851, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura en mi calidad de apoderado especial de la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**, conforme al poder conferido en debida forma por la doctora **NADYA MILENA RANGEL RADA**, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 52.704.948 de Bogotá, en su calidad de Secretaria de Despacho Código 020, Grado 09 de la Secretaría Distrital del Hábitat, calidad que se acredita mediante Decreto de nombramiento 001 del 1 de enero de 2020 y acta de posesión 010 de 1 de enero de 2020.

Encontrándome dentro la oportunidad procesal y en atención a lo ordenado por su Despacho en auto de fecha 29 de noviembre de 2019, notificado a esta entidad el 12 de febrero de 2020, teniendo en cuenta los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, mediante los cuales el Consejo Superior de la Judicatura suspendió los términos judiciales y adoptó otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, con ocasión de la pandemia del COVID – 19, la cual ha sido catalogada por la Organización Mundial de Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial. En atención a lo anterior, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda de nulidad y restablecimiento del derecho de la referencia, solicitando que se desestimen las pretensiones de la misma, con fundamento en las consideraciones y razones jurídicas, de hecho y de derecho que se exponen a continuación:

**I. CUESTION PREVIA**

**LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT Y EL DEBER DE REPRESENTAR EL DISTRITO CAPITAL – ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, EN EL PRESENTE ASUNTO**

De acuerdo con la competencia delegada por el Alcalde Mayor de Bogotá, por medio del Decreto Distrital 212 de 2018 *“Por medio del cual se establecen disposiciones para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de las Entidades del Nivel Central de Bogotá, D.C., se efectúan unas delegaciones y se dictan otras disposiciones”* en su artículo

1° delega la *representación legal en lo judicial y extrajudicial de las entidades del nivel central a los Secretarios de Despacho, Directores de Departamentos Administrativos y Gerente de la Unidad Administrativa Especial sin personería jurídica, la representación legal en lo judicial y extrajudicial de Bogotá, Distrito Capital, en relación con sus respectivas entidades, para todos aquellos procesos, acciones de tutela, diligencias, acuerdos distritales y/o actuaciones judiciales o administrativas, que se adelanten con ocasión de los actos, hechos, omisiones u operaciones que realicen, en que participen o incurran, que se relacionen con asuntos inherentes a cada uno de ellos, conforme a su objeto misionalidad y funciones...*”, y con fundamento en las funciones inherentes de la Secretaria Distrital del Hábitat, es esta, la entidad responsable de contestar la presente demanda en nombre del Distrito Capital.

## **II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Señor Juez, muy respetuosamente me permito manifestar que nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la sociedad demandante por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos.

Tal como se verá más adelante y se demostrará durante el curso del proceso, los actos administrativos demandados fueron expedidos conforme a la ley, siendo el funcionario competente y debidamente motivado; por lo tanto, no se configura ninguna de las causales que dan origen a la presente demanda. Asimismo, no se presenta vulneración alguna a los derechos de la sociedad demandante que requieran ser objeto de restablecimiento.

## **III. A LOS HECHOS FORMULADOS POR EL DEMANDANTE**

**1. Al hecho Primero: CIERTO.**

**2. Al hecho Segundo: CIERTO.**

**3. Al hecho Tercero: CIERTO.**

**4. Al hecho Cuarto: CIERTO.**

**5. Al hecho Quinto: PARCIALMENTE CIERTO**, pues la verificaciones de hechos n.º 15-1157 del 25 de noviembre de 2015, se dejó consignados hallazgos adicionales; hallazgos que son citados en su totalidad en la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018.

**6. Al hecho Sexto: CIERTO.**

**7. Al hecho Séptimo: PARCIALMENTE CIERTO**, únicamente en lo correspondiente a las citaciones, para realizar la audiencia de intermediación, que realizó la Secretaria Distrital del Hábitat, dirigida a las partes dentro de la investigación que dio como resultado la multa indicada en la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018.

**8. Al hecho Octavo: NO ES CIERTO**, toda vez que como se dejó consignado en la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, no se evidenció en el expediente, ni el sistema de gestión documental FOREST, descargos presentados por la sociedad acá demandante.

**9. Al hecho Noveno: CIERTO.**

**10. Al hecho Décimo. PARCIALMENTE CIERTO**, en el sentido que esos fueron los argumentos de la demandante, que fueron acogidos parcialmente, como se indicó en la Resolución 589 del 18 de julio de 2018 que resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018; que si bien, disminuyó la multa, no la eliminó en su totalidad.

**11. Al hecho Once: CIERTO.**

**12. Al hecho Doce: NO ES CIERTO**, como se expuso, probatoriamente dentro de la Resolución 356 de 8 de marzo de 2019 que resolvió el recurso de apelación contra la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, no existió documento y/o prueba que permitiera determinar que dicha afectación fue intervenida por la sociedad acá demandante, ni que se encontrara en correcto funcionamiento el citófono; por lo anterior, se confirmó la resolución mentada.

**13. Al hecho Trece: NO ES CIERTO**, y se aclara que, la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Resolución 1520 del 2 de agosto de 2019, declarando la improcedencia de la solicitud de revocatoria directa, pedida por la sociedad acá demandante, y se argumentó que la demandante no demostró que la administración hubiera lesionado, afectado o dejado de amparar un derecho constitucional o jurídico del administrado, o que se le dio trámite disímil al que debió habersele dado.

**14. Al hecho catorce: NO ES CIERTO**, son argumentos carentes de sustento jurídico, pues se limita el apoderado de la demandante a señalar que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, incurrió en falsa motivación, al supuestamente no poder cambiar el sistema de citófonos de la copropiedad. Lo cierto es que la administración ordenó subsanar la deficiencia constructiva y el resultado fue no acatar tal mandamiento. Adicional, se respetó el debido proceso, pues se le dio trámite mediante Resolución 589 del 18 de julio de 2018 que resolvió el recurso reposición, y mediante Resolución 356 de 8 de marzo de 2019 que resolvió el recurso apelación que presentó en término la demandante, así como la Resolución 1520 del 2 de agosto de 2019 que resolvió la solicitud de revocatoria directa; diferente situación es, que el análisis esbozado dentro de los actos administrativos citados no fueron de recibo de la parte demandante; sin embargo, se demostró que no se le negó el derecho a la defensa a la sociedad demandante.

#### **IV. EXCEPCIONES**

##### **1. EXCEPCIÓN INNOMINADA**

Ruego al señor Juez dar aplicación a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo, en su artículo 187, que dispone:

*“[...] En la sentencia se decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquier otra que el fallador encuentre probada [...]”.*

##### **2. EXCEPCIONES DE FONDO**

#### **COMPETENCIA Y FACULTAD SANCIONATORIA DE LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**

La facultad sancionatoria del Estado se deriva de la potestad de intervención que éste tiene sobre ciertas actividades económicas que por su trascendencia social requieren de una mayor tutela y vigilancia administrativa.

Sobre esta base, le corresponde al legislador dentro de su libertad de configuración normativa, establecer el régimen aplicable para el ejercicio de la actividad controlada y, así mismo, definir o tipificar las conductas que se consideran infracciones a tal régimen y, consecuentemente, establecer el régimen sancionatorio.

Al respecto, se debe tener en cuenta que la facultad sancionatoria del Estado, más allá de derivarse de la potestad de intervención que éste tiene sobre ciertas actividades económicas que por su trascendencia social requieren de una mayor tutela y vigilancia administrativa, es un elemento corrector de las desviaciones de cualquier régimen regulado. El legislador estableció un régimen aplicable para las personas naturales y/o jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda; régimen en el cual se han definido y tipificado las conductas que se consideran infracciones de la normativa que regula la materia, el cual sería inocuo si no se otorgan facultades para que la autoridad competente conmine al vigilado para su cumplimiento.

En ese orden ideas, mediante la Ley 66 de 1968, modificada por los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes, el legislador estableció un sistema de intervención que le permite al Estado vigilar, inspeccionar y controlar a las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades relacionadas con la enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, con miras a garantizar la efectividad del derecho que tienen los administrados a una vivienda digna.

Las facultades que otorga la Ley 66 de 1968 a la Administración Distrital, al ser aplicadas en estrados administrativos, tienen naturaleza administrativa, dado que desde su concepción el órgano competente para ejercerlas era y sigue siendo de carácter administrativo, teniendo por finalidad ser persuasivas, preventivas y correctivas, dirigidas a las personas que realizan

actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, para conminarlas al cumplimiento de las normas a las que están sometidas por el desarrollo de su actividad, facultades que de conformidad con la asignación realizada mediante el Decreto 078 de 1987, se ejercen a través de las autoridades municipales o distritales, así:

*"[...] Artículo 1º Asignar al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión del Impuesto al Valor Agregado de que trata la Ley 12 de 1986, las funciones de intervención que actualmente ejerce el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria, relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias [...]"*

La Sala Plena del Consejo de Estado como máximo tribunal de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo en providencia de 9 de abril de 1996, radicación C-289, en desarrollo de la acción de definición de competencias administrativas, resolvió:

*"[...] es competencia de la Alcaldía Mayor de Santafé de Bogotá vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los límites establecidos en la ley, de conformidad con las reglamentaciones que sobre tales aspectos expida el Concejo Distrital de Santafé de Bogotá, D.C. [...]"*

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 257 de 2006 y el Decreto Distrital 121 de 2008, se puede evidenciar que dicha facultad en la actualidad se encuentra en cabeza de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, bajo los presupuestos que se desarrollan a continuación:

- El Acuerdo Distrital 079 de 2003, por medio del cual se expide el Código de Policía de Bogotá, en su artículo 201, designa como autoridad administrativa de policía con competencias especiales al entonces Subsecretario de Control de Vivienda; competencias que de conformidad con el Decreto Distrital 121 de 2008, actualmente se encuentran en cabeza de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, y demás normas concordantes que regulan la materia.
- Los artículos 23 numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, señalan las siguientes obligaciones:

*"[...] ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

*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.*

*[...]*

*ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones [...]"*

Con fundamento en las normas antes referenciadas, la entidad en cumplimiento de lo establecido en la resolución sanción, y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora AR Construcciones S.A. allegó con el recurso de reposición y subsidio apelación, la documentación que indicaba la subsanación de los hallazgos consignados en la resolución sanción, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, procedió a resolver los recursos de reposición y apelación, en donde se resolvió reducir la multa, y se mantuvo únicamente la multa respecto del citófono, pues el hallazgo persistió.

*"2- CITO FONO" la sociedad deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el mismo. Así las cosas, en consideración al estudio realizado y al acervo probatorio que obra en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en la Resolución No. 589 del 18 de junio de 2018. ".<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Resolución 356 del 8 de marzo de 2019 "Por la cual se resuelve un recurso de apelación".



De lo anterior se infiere que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat si tenía competencia para iniciar la investigación administrativa objeto de la presente demanda.

### **INEXISTENCIA DE VULNERACIÓN DEL DEBIDO PROCESO**

La parte demandante manifiesta que el procedimiento adelantado por la Secretaria Distrital del Hábitat son violatorias del debido proceso, teniendo en cuenta que: “[...] *ya que la potestad sancionatoria de las autoridades titulares de funciones administrativas, está sometida al principio de prescripción que garantiza que los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios [...]*”. Afirmación que no corresponde a la realidad fáctica ni jurídica, además que solo alude al concepto, sin demostrar ningún argumento que sustente tal aseveración, situación que puede inducir al Despacho en yerros jurídicos.

Ahora bien, establece el numeral 1° del artículo 3° del CPACA, que en las actuaciones administrativas, y entre ellas las que surgen en el proceso administrativo sancionatorio, deberá respetarse el debido proceso; por lo que, estas se adelantarán de conformidad con las normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y la ley: “*con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción*”, además “*En materia administrativa sancionatoria, se observarán adicionalmente los principios de legalidad de las faltas y de las sanciones, de presunción de inocencia, de no reformatio in pejus y non bis in ídem*”.

Frente al debido proceso, en las actuaciones administrativas la Corte Constitucional<sup>2</sup> consideró:

*“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de **garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial**, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:*

*“[...] el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.*

*En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido **el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo.***

*Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio*

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia C-034 de 2014, Magistrada Ponente María Victoria Calle Corre, del 29 de enero de 2014

*del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas en esos procedimientos.”*  
(Destacado fuera de texto).

Así las cosas, es claro que el debido proceso en las actuaciones administrativas se encuentra dirigido a garantizar los derechos de defensa, contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada, la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas, en cada una de las etapas del proceso administrativo sancionatorio.

En razón a lo anterior, esta defensa hará un recuento de todas las actuaciones adelantadas dentro de la investigación administrativa, en la cual se garantizó el debido proceso y el derecho de defensa a la parte demandante.

## V. FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA

Se procede a analizar los argumentos de hecho y de derecho planteados por el sancionado en el escrito de la demanda, con la que pretende la nulidad de las Resoluciones: **202 del 12 de marzo de 2018**, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat; **589 del 18 de junio de 2018**, expedida por el Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat; y, **Resolución 356 del 8 de marzo de 2019**, expedida por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat. En consecuencia de ello, solicita que se declare que la AR Construcciones S.A. no está obligada hacer ningún tipo de trabajo en el apartamento 604 interior 5 del proyecto Ciudadela Parque Central de Occidente lote 2 etapa 2, ubicado en la calle 77B n.º 129 - 11, ni obligada a realizar ningún pago estipulado en los actos señalados y ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren decretado o que se llegaren a decretar por las consideraciones de derecho que se citan más adelante.

Al respecto, resulta pertinente indicar que mediante Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, “*Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*”, revocada parcialmente posteriormente mediante la Resolución 589 del 18 de junio de 2018 que resolvió el recurso de reposición, en la cual decidió acceder parcialmente a las pretensiones de la recurrente. En consecuencia, repuso de manera parcial Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, en el sentido de revocar parcialmente la sanción y la orden impuesta. Y la Resolución 352 del 7 de marzo de 2019 que resolvió el recurso de apelación, que confirmó en su totalidad la medida tomada en la Resolución 589 del 18 de junio de 2018, en la cual se impuso, una sanción por el incumplimiento a la orden impuesta en la Resolución 589 del 18 de junio de 2018.

Dicha orden resuelta en los ordinales tercero y cuarto de la Resolución 589 del 18 de junio de 2018, consistió en:

*“ARTICULO TERCERO: Modifíquese el artículo primero, de la Resolución 202 de 12 de marzo de 2018 y queda de la siguiente manera:*

*Imponer a la sociedad enajenadora **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con vi, 900.378.893-8, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, multa por valor de **VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA y OCHO PESOS (\$20.268.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA y TRES PESOS (\$2.916.743.00) M/CTE** por las razones expuestas en la parte mándela presente Resolución.*

**ARTÍCULO CUARTO:** *Modifíquese el artículo segundo de la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018 y queda de la siguiente manera:*

*Requerir a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.378.893-8, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CACERES**, para que dentro de los **SEIS (6) 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 604 de la torre 5 del proyecto de vivienda **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE LOTE 2 ETAPA 2**, consistentes en "2-CITOFONO", ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leve, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-1157 de 25 de noviembre de 2015".*

En este orden de ideas, la sociedad enajenadora debió dar cumplimiento a lo establecido en la mencionada resolución, so pena de hacerse acreedora de multas por la cuantía de VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA y OCHO PESOS (\$20.268.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA y TRES PESOS (\$2.916.743.00) M/CTE, que serían indexadas en el tiempo que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses calendario de retardo al vencimiento de la fecha establecida para tal efecto.

Ahora bien, el abogado de la sociedad acá demandante, solicitó la revocatoria directa de las Resoluciones 202 del 12 de marzo de 2018, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat; 589 del 18 de junio de 2018, expedida por el Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat; y, Resolución 356 del 8 de marzo de 2019, expedida por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, mediante radicado n.º 1-2019-21646 de 4 de junio de 2019. Bajo la argumentación de que se estaba generando un agravio injustificado a su representada, al ordenar realizar obra: "imposible de realizar" frente al sistema de comunicación "citofonía".

De conformidad con lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat expidió la Resolución 1520 del 2 de agosto de 2019, en la cual realizó el estudio de la solicitud de revocatoria directa y concluyó:

*"De lo anterior se puede deducir, que para poder enmarcar el numeral 3 del artículo en discusión, se hace necesario que exista un interés legítimo, que es aquél que tienen aquellas personas que son titulares de un interés propio, distinto del de los demás*

*individuos y tendiente a que los poderes públicos actúen de acuerdo con el ordenamiento jurídico, cuando, con motivo de la persecución de sus propios fines generales, incidan en el ámbito de su interés propio, aunque la actuación de que se trate no les ocasione en concreto un beneficio o servicio inmediato.*

*En este sentido, para catalogar un accionar como agravio injustificado, 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, o cuando aquel posee un interés legítimo que se le dio un trámite disímil al que debió habersele dado. Bajo este entendido, los argumentos expuestos por la solicitante no son claros en definir como por parte de la administración se causó un agravio injustificado de acuerdo con los parámetros señalados en el acápite anterior. Aunado a ello, la sanción impuesta 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, al omitir el cumplimiento de una orden directamente impuesta por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante Acto Administrativo, como quedo descrito y sustentado en las resoluciones residentes en el caso sub-examine.*

*En ese sentido, no están llamadas a prosperar las aseveraciones realizadas por la apoderada de la sociedad A R CONSTRUCCIONES SAS, en su solicitud de revocatoria directa, en contra de los actos administrativos Resolución sanción No. No. 202 del 12 de marzo de 2018, en suma, a las Resoluciones 589 de 18 de junio de 2018 y 356 de 08 de marzo de 2019 que resuelve el recurso de apelación.*

En conclusión, los actos administrativos acá demandados gozan de presunción de legalidad, mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, salvo las excepciones que dispone el artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, conforme lo señalan los artículos 88, 89 y siguientes de la ley 1437 de 2011, así:

**"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."*

**"ARTÍCULO 89. CARÁCTER EJECUTORIO DE LOS ACTOS EXPEDIDOS POR LAS AUTORIDADES.**

*Salvo disposición legal en contrario, los actos en firme serán suficientes para que las autoridades, por sí mismas, puedan ejecutarlos de inmediato. En consecuencia, su ejecución material procederá sin mediación de otra autoridad. Para tal efecto podrá requerirse, si fuere necesario, el apoyo o la colaboración de la Policía Nacional".*

**"ARTÍCULO 90. EJECUCIÓN EN CASO DE RENUENCIA.**

*Sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, cuando un acto administrativo imponga una obligación no dineraria a un particular y este se resistiere a cumplirla, la autoridad que expidió el acto le*

*impondrá multas sucesivas mientras permanezca en rebeldía, concediéndole plazos razonables para que cumpla lo ordenado. Las multas podrán oscilar entre uno (1) y quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes y serán impuestas con criterios de razonabilidad y proporcionalidad.*

*La administración podrá realizar directamente o contratar la ejecución material de los actos que corresponden al particular renuente, caso en el cual se le imputarán los gastos en que aquella incurra”.*

En ese sentido, los actos en firme son suficientes para que las autoridades, por sí mismas, puedan ejecutarlos de inmediato, en razón a que toda decisión de la administración se torna obligatoria aun cuando el particular sobre el que recaen sus efectos se oponga a su contenido y considere que es contraria al ordenamiento jurídico. Esta prerrogativa de la autoridad se desprende de la presunción de legalidad que acompaña todo acto administrativo, la cual sólo puede ser desvirtuada en sede judicial mediante la utilización de los cauces procedimentales que el ordenamiento jurídico arbitra para el efecto.

En consecuencia, las decisiones de la administración no sólo son obligatorias y tienen la virtualidad de declarar el derecho, sino que, además, también son ejecutorias; razón por la cual, otorgan a la administración la posibilidad de perseguir su cumplimiento incluso con el uso de la fuerza coercitiva del Estado.

## **VI. CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT RESPECTO DE LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LA SOCIEDAD DEMANDANTE**

### **a. Respecto al cargo “expedición irregular de los actos administrativos por vicios en el debido proceso administrativo”.**

La sociedad enajenadora afirma que en los actos administrativos acá demandados de la Secretaria Distrital del Hábitat, existen varios vicios en el debido proceso administrativo, pues según la demandante, no se tuvieron en cuenta las pruebas allegadas al proceso que explicaban desde el punto de vista técnico las condiciones ofrecidas al comprador y por ende era imposible de realizar las actividades ordenadas por la entidad.

Lo anterior, no tiene sustento jurídico de ninguna naturaleza, siendo la actuación de la Secretaria Distrital del Hábitat garantista y atinente a lo establecido en la norma, tanto así que la Resolución 202 del 12 de marzo de 2018, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, fue revocada parcialmente por la Resolución 589 del 18 de junio de 2018, que resolvió el recurso de reposición, en el sentido de tener en cuenta la documentación allegada, donde se demostró que varias de las deficiencias constructivas fueron subsanadas, tanto así, que redujo la multa impuesta en la resolución primigenia. Sin embargo, la sociedad demandante, no subsanó el hallazgo denominado “citófono”.

Por lo anterior, no tiene base ni probatoria, ni jurídica, la argumentación indilgada por la sociedad acá demandante, pues lo único que indica es su desacuerdo, sin lograr desestabilizar la legalidad del acto administrativo.

**b. Respecto al cargo “expedición irregular de los actos administrativos por vicio de falsa motivación”.**

La sociedad demandante, a través de su apoderado, se limita a citar doctrina y jurisprudencia de las altas cortes, donde se conceptúa respecto de la falsa motivación de los actos administrativos; sin embargo, no expone ni un solo argumento que respalde la supuesta “*expedición irregular de los actos administrativos por vicio de falsa motivación*” por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat. No obstante, respecto de este tema se trabajó en el cuerpo de esta contestación, en el acápite denominado “*competencia y facultad sancionatoria de la subdirección de investigaciones y control de vivienda*”, en donde se exponen las razones por las cuales no se desvirtuó la presunción de legalidad de los actos administrativos demandados.

**c. Respecto al cargo “nulidad por falsa motivación de lo acontecido en la actuación administrativa”.**

La sociedad demandante afirma que la Secretaria Distrital del Hábitat en la Resolución 356 del 8 de marzo de 2019, existen varios vicios de nulidad producidos por una falsa motivación que conllevó a imponer una sanción administrativa, y a ordenar la realización de unas actividades so pena de multas sucesivas, actividades que según la parte actora demostraron en el proceso administrativo, eran imposibles de realizar.

Al respecto, y como está probado dentro de la actuación administrativa, se realizó el informe de verificación de hechos de conformidad con lo comunicado por el quejoso y se encontró: “*1- CITOFONO En la inspección realizada, las partes indican que el citófono funciona desde la portería al apartamento, pero no del apartamento a la portería, dado que este elemento es un intercomunicador entre los puntos, su funcionamiento debe ser en doble vía y por lo tanto debe ser revisado por la sociedad enajenadora, constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación leve, y debe ser atendida como labores de posventas por el enajenador*”.

En esas condiciones y atendiendo a las reglas de la sana crítica y la experiencia, la Secretaria Distrital del Hábitat en la Resolución 356 del 8 de marzo de 2019, se basó en hechos fácticos probados y constatados por sus técnicos. Es un acto administrativo expedido con las exigencias legales y por la entidad competente, como se analizó *supra*. Adicionalmente, se encuentran consignadas las razones probatorias suficientes para emitir la decisión acá controvertida.

Por lo anterior, los actos administrativos, objeto de la *litis*, fueron expedidos conforme a derecho, por el área competente y gozan de la presunción de legalidad del artículo 88 de la Ley 1437 de 2011.

**d. Respecto al cargo de falsa motivación en la graduación de la sanción.**

La sociedad actora indica que la sanción es desproporcionada, presentando una serie de argumentaciones generales y repetitivas que en nada permiten clarificar el inconformismo. En todo caso, se advierte que la imposición de la obligación de reparar las causas de los problemas de humedad y las filtraciones del apartamento y la multa correspondiente a VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA y OCHO PESOS (\$20.268.00) M/CTE, que indexados a la fecha de expedición de la sanción corresponden a DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA y TRES PESOS (\$2.916.743.00) M/CTE, a la sociedad AR Construcciones, no resultan desproporcionadas teniendo en cuenta las consideraciones que se exponen a continuación.

Como ya se advirtió **si fueron detectadas unas afectaciones al inmueble por causa de unas deficiencias constructivas**, por lo mismo, procede la obligación de hacer para que sean corregidas, como parte de la sanción.

Además, en relación con la sanción pecuniaria, se advierte que la misma fue impuesta con fundamento en el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, norma que faculta a la entidad para imponer multas sucesivas entre diez mil (\$10.000) y quinientos mil pesos (\$500.000), en casos como el que nos ocupa. No obstante, teniendo en cuenta que la norma fija valores precisos para el año 1987, los mismos deben ser actualizados a la fecha en que se imponga la sanción, como en efecto se hizo.

Por consiguiente, la multa impuesta que en valores para el año 1987 correspondía a cincuenta y nueve mil doscientos sesenta y ocho pesos \$20.268.00, está dentro del rango que señala la norma mencionada, suma que actualizada según el índice de precios al consumidor al 2018, correspondían a los DOS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA y TRES PESOS (\$2.916.743.00) M/CTE, lo que no resulta desproporcionado tenido en cuenta que se trata de una falta grave y así una sanción que se impone a una constructora, por las deficiencias constructivas con las que entregó un apartamento que ha enajenado, poniendo en riesgo las condiciones de habitabilidad y salud de quienes ocupan el inmueble.

**VII. PRUEBAS**

**Pruebas Documentales**

Se aportan los siguientes documentos, los cuales solicito al Despacho sean integradas al presente documento, con el de que se les otorgue el valor probatorio en los términos del artículo 246 del CGP y de acuerdo con la sentencia de unificación emitida por el Consejo de Estado (Sentencia 25022, agosto 28 de 2013, CP Enrique Gil)

Copia de los antecedentes administrativos de las Resoluciones demandadas.

**VIII. ANEXOS**

Continuación contestación  
Medio de control de Nulidad y Restablecimiento del Derecho  
Demandante: AR CONSTRUCCIONES S.A.  
Proceso: 11001-33-34-004-2019-00240-00

Página 14 de 14

Poder debidamente conferido a la suscrita y sus anexos en escrito separado.

### **IX. NOTIFICACIONES**

La Secretaría Distrital del Hábitat y el suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en la Calle 52 n.º 13 – 64 de Bogotá D.C. PBX: 358 1600 Ext: 1506, correo electrónico: [notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co) y [alejandro.mesa33@gmail.com](mailto:alejandro.mesa33@gmail.com)

Cordialmente,



**JORGE ALEJANDRO MESA ALBARRACIN**

C.C. No. 1.098.625.296 de Bucaramanga

T.P. No. 199.851 del C.S.J.