



JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ SECCIÓN PRIMERA

Bogotá, D.C., treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 11001-33-34-002-2022-00014-00
Demandante: Ángel Díaz Limitada (en Liquidación)
Demandado: Distrito Capital de Bogotá- Secretaría del Hábitat

NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO

Procede, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá, a dictar sentencia de primera instancia, dentro de la demanda que, en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, instauró la sociedad Ángel Díaz Limitada en Liquidación en contra del Distrito Capital de Bogotá- Secretaría del Hábitat.

I ANTECEDENTES

1. Pretensiones

“PRIMERO: Declarar la nulidad de la resolución No.3323 del 23 de diciembre del 2019, mediante la cual “se impone una sanción y se impone una orden” proferida por la subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante la cual se impuso una sanción a la Sociedad Ángel Díaz limitada en Liquidación.

SEGUNDO: Declarar la nulidad del auto No. 1555 del 26 de abril del 2019, mediante el cual “Se abre una investigación administrativa”, notificado el 04 de junio del 2019, por ser el antecedente administrativo de la resolución principal No.3323 del 23 de diciembre del 2019, mediante la cual “se impone una sanción y se impone una orden”.

TERCERO: Declarar la nulidad de la resolución No. 540 del 17 de septiembre del 2020, mediante la cual “se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra de la resolución No.3323 del 23 de diciembre del 2019, mediante la cual “se impone una sanción y se impone una orden

CUARTO: Declarar la nulidad de la resolución No. 1135 del 10 de junio del 2021, mediante la cual “se resuelve de un recurso de apelación”, resolución que le puso fin al procedimiento administrativo confirmando la resolución No. 2333 del 23 de diciembre del 2019.

QUINTO: A título de Restablecimiento del derecho solicito se ordene a la SECRETARÍA DEL HÁBITAT, exonerar y reconocer la ausencia de obligación de pago de la sanción impuesta en la Resolución No. 2333 del 23 de diciembre del 2019, a la Sociedad Ángel Díaz Limitada dentro de la investigación administrativa No.1-2017-01447-1.

SEXTO: Solicito se ordene el REINTEGRO de las sumas el valor de los montos que llegare a pagar mi poderdante como parte de la sanción, en estricto cumplimiento de las resoluciones acusadas, debidamente

actualizados con el IPC, entre la fecha en que se realice el pago y la fecha en la que la devolución pretendida se haga efectiva, con sus respectivos intereses.

SÉPTIMO: Sírvase Señor Juez de condenar en costas y agencias en derecho a la entidad demandada.

OCTAVO: Se me reconozca personería jurídica para actuar”.

2. Hechos

El censor indicó que, los actos demandados serían nulos, habida cuenta que, para su expedición, se habría desconocido el derecho de audiencia y defensa y se habrían proferido con falsa motivación. Para sustentar tal afirmación, esgrimió las siguientes razones:

Para empezar, aseguró que la Secretaría de Hábitat, de manera errada, habría afirmado que se evidenciaba que la actora no habría realizado ningún trabajo tendiente a solucionar de manera definitiva el hecho objeto de queja.

Sin embargo, dijo, que, en la etapa de mediación no se habría tenido en cuenta que, por radicado No 1-2017-06599 del 6 de febrero del 2017, se habría rendido informe sobre la visita de inspección que se realizó al conjunto El Edén Kennedy, en presencia del quejoso, cuya conclusión habría sido que: *“las cubiertas no presentaban filtraciones”*. En tal sentido, indicó que el quejoso habría aceptado que no debían realizarse arreglos.

Por otra parte, adujo, que el dictamen pericial contenido en el documento de hallazgos sería una prueba *“superflua, poco clara”* y que estaría *“llena de incongruencias”*, pues no habría explicado cómo, a partir de esa verificación, se probó la falta de mantenimiento que se le endilgó al accionante.

Aunado a ello, reprochó que, a pesar de que la actora solicitó que el perito aclarara las conclusiones vertidas en su concepto técnico, la Administración habría negado dicha prueba, desconociendo, a su juicio, el derecho de defensa de la sociedad demandante.

De otro lado, dijo que los actos censurados se habrían proferido con infracción de las normas en que debían fundarse, en especial, lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, puesto que la prueba fundamental para imponer la sanción sería la visita de verificación de los hechos, diligencia en la que se hizo un informe técnico, con base en el que, aseveró la demandante, se habría endilgado una falta grave, sin tener sustento argumentativo para ello.

En esa razón, indicó que el deterioro de las tejas no podría ser valorado como deficiencia constructiva grave, toda vez que éstas serían de buena calidad, de ahí que dicha clasificación carecería de asidero técnico.

Agregó, que valorar el deterioro de las tejas, como una deficiencia constructiva grave sería un *“ex abrupto”*, dado que ésta, en criterio del censor, debió ser catalogada como una falta leve. En ese tenor, la clasificación que se le habría dado a la falta, a juicio de la actora, resultaría desproporcionada.

En adición, aseguró que no podría considerarse que se cometió una falta grave, porque en los hallazgos no se concluyó que la falla encontrada hubiere hecho inhabitable el inmueble. Además, refirió que los hallazgos solo corresponderían a las áreas comunes y no a las privadas.

Finalmente, precisó que, al no haberse garantizado el derecho al debido proceso, y al no haberse argumentado debidamente la clasificación de la falta como grave, la Resolución sancionatoria estaría sustentada en situaciones fácticas y jurídicas que no corresponderían con la realidad.

3. De la contestación de la demanda

La Secretaría Distrital de Hábitat consideró que los actos administrativos acusados se ajustan a los presupuestos constitucionales y legales que rigen la materia, por lo tanto, se opuso a las pretensiones de la demanda.

Expuso, que el actor informó que, respecto a la visita realizada, habría rendido informe de 6 de febrero de 2017, cuya conclusión habría arrojado que las cubiertas no presentaban filtraciones, hecho que debió tenerse en cuenta en la audiencia de mediación.

Frente a lo anterior, dijo que, revisados los antecedentes administrativos, debía tenerse en cuenta que, el día en que se llevó a cabo la audiencia de mediación de 6 de diciembre de 2019, el representante de conjunto residencial El Edén habría radicado documento en el que informó que no se encontraba interesado en llegar a un acuerdo, y en consecuencia, habría solicitado se continuara con el procedimiento sancionatorio.

En ese orden, aseveró que al accionante se le garantizó en todo momento el derecho al debido proceso y que la sanción habría sido impuesta conforme a las pruebas obrantes en el plenario, que corresponderían a los hallazgos vertidos en el acta de visita realizada a la copropiedad y los conceptos técnicos emitidos por el personal competente.

De otro lado, refirió que, aunque el actor consideró que la falta no debió calificarse como grave, lo cierto sería que, en los hallazgos encontrados, se determinó que, si bien éstos no implicarían daño estructural o amenaza de ruina, sí afectaban la habitabilidad del inmueble, porque impedirían garantizar las condiciones en materia de seguridad y afectarían la utilización de las zonas comunes.

Finalmente, adujo que para que se configurara la causal de falsa motivación, debía verificarse la existencia de contradicción entre las razones expresadas en el acto administrativo y la realidad.

En esa razón, refirió que la resolución sancionatoria estaría fundamentada en el Decreto 419 de 2008 y en los Acuerdos Distritales No. 079 de 2003 y No. 20 de 1995, y que el informe se encontraría basado en la verificación de hechos que fue realizada por el personal de la subdirección de investigaciones de la autoridad demandada, cuando se visitó el proyecto El Edén Kennedy.

4. Actuación procesal

El 3 de mayo de 2022, el Juzgado admitió la demanda y se ordenaron las notificaciones de rigor.

El 17 de noviembre de 2022, la Secretaría Distrital de Hábitat contestó la demanda.

El 13 de abril de 2023, se llevó a cabo audiencia inicial, en la que se incorporaron algunas pruebas, se fijó el litigio y se corrió traslado para alegar de conclusión.

6. Alegatos de conclusión

Como puede apreciarse en el expediente digital, través del correo electrónico dispuesto para tal fin, tanto la sociedad Ángel Díaz Ltda. en Liquidación, como la Secretaría Distrital de Hábitat presentaron sus correspondientes alegatos de conclusión, en los que se ratificaron en los argumentos que se expusieron en la demanda y en la contestación, respectivamente.

II CONSIDERACIONES

Agotados los trámites propios del proceso, sin que exista causal de nulidad que invalide lo actuado hasta la fecha, se procederá a dictar sentencia dentro de la demanda promovida por la sociedad Ángel Díaz Limitada en Liquidación en contra de la Secretaría Distrital de Hábitat.

Con ese fin, el Despacho seguirá el siguiente derrotero: i) problemas jurídicos planteados; ii) caso concreto; iii) conclusión; y iv) condena en costas.

1. Problemas jurídicos

Tal y como fue establecido en auto de 13 de abril de 2023, las cuestiones a resolver, en el asunto de la referencia, se concretan en las siguientes:

- 1. ¿Profirió, la autoridad demandada, las resoluciones censuradas, con infracción de las normas en que debía fundarse, puesto que, de conformidad con el Decreto 572 de 2015, la falta adjudicada a la censora no podría ser catalogada como “grave”?*
- 2. ¿Expidió, la Secretaría Distrital de Hábitat, los actos enjuiciados, con desconocimiento del derecho de audiencia y defensa, toda vez que la sanción se sustentaría, únicamente, en la visita de hallazgos, misma que no explicaría de manera clara la falta de mantenimiento que le fue endilgada a la actora?*
- 3. ¿Se hallan viciados de falsa motivación los actos administrativos demandados, debido a que se sustentarían en situaciones fácticas y jurídicas que no corresponderían con la realidad?*

2. Caso concreto

2.1 ¿Profirió, la autoridad demandada, las resoluciones censuradas, con infracción de las normas en que debía fundarse, puesto que, de conformidad con el Decreto 572 de 2015, la falta adjudicada a la censora no podría ser catalogada como “grave”?

Para sustentar el cargo esbozado, la sociedad demandante señaló que los actos administrativos demandados deben ser declarados nulos, puesto que, sin sustento técnico, la Secretaría Distrital del Hábitat habría calificado la deficiencia constructiva sancionada como grave, cuando la misma debió ser catalogada como leve.

Así, estimó que al haber establecido la conducta como grave, habría incurrido en una violación del Decreto 572 de 2015, al haber hecho una calificación desproporcionada de ésta.

Para responder el problema jurídico en cuestión, el Juzgado encuentra pertinente comenzar por indicar, que las pretensiones de la demanda están dirigidas a que se declare la nulidad de las resoluciones acusadas.

Sin embargo, el cargo bajo examen se circunscribe en determinar si la multa impuesta a través de dichos actos habría resultado desproporcionada e irrazonable, al haberse calificado erradamente la gravedad de la deficiencia constructiva verificada.

Lo anterior, a juicio de esta instancia, denota una contradicción entre el argumento planteado y las pretensiones, toda vez que atacar la forma en que fue calificada la deficiencia, con el ánimo de que su gravedad sea variada, constituye un aspecto que únicamente tiene relación con la determinación de la sanción a imponer o la tasación de la multa.

Dicho en otras palabras, la eventual prosperidad del planteamiento sobre una indebida categorización de la falta por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat solo llevaría a este Juzgado a analizar su incidencia sobre el valor de la multa, mas no tendría ninguna relevancia sobre la legalidad de la imposición de la multa. De esa manera, no habiéndose pedido en las pretensiones de la demanda, la nulidad parcial por indebida cuantificación de la multa, tal argumento resulta inidóneo para atacar la nulidad en torno a la imposición de la sanción misma.

Es más, el Juzgado evidencia que, del escrito de demanda se infiere que la actora reconoce que existe una deficiencia constructiva, que a juicio del demandante es leve y no grave, como la calificó la Secretaría Distrital del Hábitat.

Así, se sigue que lo argumentado por la sociedad actora carece de idoneidad frente a la nulidad pretendida. Se insiste, al volver sobre las pretensiones invocadas, no se evidencia ninguna relativa a que se disminuya la multa impuesta como sanción o que la misma varíe.

Por el contrario, principalmente se pretende la nulidad de los actos y, como restablecimiento del derecho, se exonere del pago la multa.

En este contexto, debe ponerse de presente que el Despacho, en estas circunstancias, no puede pronunciarse sobre la variación de la multa impuesta,

derivada de un cambio de calificación de la conducta, toda vez que, en aplicación del principio de congruencia de la sentencia, al Juez de la causa “[...] **solo le resulta permitido emitir un pronunciamiento con base en lo pretendido, lo probado y lo excepcionado dentro del mismo, sin que sea dable dictar sentencia por fuera (extra) o pro más (ultra) de lo pedido (petita), y en caso de omitir pronunciarse sobre lo solicitado debe explicar de forma clara las razones de tal omisión**”¹.

Lo dicho, sin perjuicio de la facultad que ostenta el Juez para, al momento de restablecer un derecho particular, estatuir disposiciones nuevas en reemplazo de las acusadas, modificadas o reformadas, como lo prevé el inciso tercero del artículo 187 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo².

En efecto, tal poder se encuentra sujeto al restablecimiento derivado de una previa declaratoria de nulidad de un acto administrativo, aspecto que en el presente cargo de nulidad no se persigue, en tanto la decisión que declaró infractora a la sociedad censora no se controvertió en forma alguna, pues se reitera, solo se manifestó inconformidad con la clasificación de la gravedad de la sanción.

Así las cosas, se colige que no debe declararse la nulidad de las resoluciones demandadas, puesto que el razonamiento presentado por la demandante resultó impertinente para sustentar tal pretensión. Entonces, el cargo de nulidad se niega.

2.2 Para continuar con el estudio de los problemas jurídicos esbozados en la fijación del litigio, se advierte que los dos cargos enunciados a continuación, se resolverán

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Subsección B. Consejo ponente: César Palomino Cortés. Bogotá, D.C., veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017). Rad. 25000-23-42-000-2014-01139-01 (2458-15).

² “**ARTÍCULO 187. Contenido de la sentencia. La sentencia tiene que ser motivada. En ella se hará un breve resumen de la demanda y de su contestación y un análisis crítico de las pruebas y de los razonamientos legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión y citando los textos legales que se apliquen.**

En la sentencia se decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquiera otra que el fallador encuentre probada. El silencio del inferior no impedirá que el superior estudie y decida todas las excepciones de fondo, propuestas o no, sin perjuicio de la no reformatio in pejus.

Para restablecer el derecho particular, la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo podrá estatuir disposiciones nuevas en reemplazo de las acusadas y modificar o reformar estas.

Las condenas al pago o devolución de una cantidad líquida de dinero se ajustarán tomando como base el Índice de Precios al Consumidor.

Definición de vínculos para la Norma:

PARÁGRAFO. *Cuando la sentencia sea declaratoria de responsabilidad en los medios de control de reparación directa y controversias contractuales y el daño haya sido causado por un acto de corrupción, el juez deberá imponer, adicional al daño probado en el proceso, multa al responsable de hasta de mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes, la cual atenderá a la gravedad de la conducta, el grado de participación del demandado y su capacidad económica. El pago de la multa impuesta deberá dirigirse al Fondo de Reparación de las Víctimas de Actos de Corrupción.*

En la sentencia se deberán decretar las medidas cautelares que garanticen el pago de la sanción. (Adicionado por el Art. 61 de la 2195 de 2022).” (Se destaca)

de manera conjunta, habida cuenta que, comparten argumentos similares y que, para resolverlos, es necesario acudir a las mismas piezas probatorias y procesales:

¿Expidió, la Secretaría Distrital de Hábitat, los actos enjuiciados, con desconocimiento del derecho de audiencia y defensa, toda vez que la sanción se sustentaría, únicamente, en la visita de hallazgos, misma que no explicaría de manera clara la falta de mantenimiento que le fue endilgada a la actora?

¿Se hallan viciados de falsa motivación los actos administrativos demandados, debido a que se sustentarán en situaciones fácticas y jurídicas que no corresponderían con la realidad?

Inicialmente, con el objetivo de dar respuesta a los problemas jurídicos antes expuestos, es necesario acudir al expediente administrativo³, en aras de realizar un recuento de los hechos que finalizaron con la imposición de una sanción en cabeza del hoy demandante:

- El 21 de julio de 2016, el Conjunto Residencial El Edén le envió, a la actora, una solicitud en los siguientes términos:

“De manera atenta pido a ustedes informar del proceso de solicitud de garantía de las cubiertas de la unidad residencial, desde la etapa uno que se encuentran en un estado de deterioro grave y perjudica las áreas privadas de los apartamentos de los pisos quintos. Esta solicitud se había hecho vía correo electrónico hace más de un mes, por lo que me urge tener una respuesta concreta por parte de ustedes o del proveedor de las tejas, que a la fecha no han realizado visita para hacer valoración de los hechos.

Es de anotar que la solicitud se hace en pro de los intereses de la copropiedad frente a la responsabilidad de quien suministra y es responsable de la calidad de los materiales y no contamos con el proceso directo para poder hacerlo efectivo”.

- El 22 de septiembre de 2016, el Conjunto Residencial El Edén le envió, a la actora una petición:

El conjunto residencial el Edén Kennedy informa a ustedes que debido a que no se ha dado ninguna respuesta ni realizado gestión por parte de ustedes con relación al mal estado de las cubiertas que afecta la habitacionalidad de las áreas privadas se remitirá esta solicitud a la secretaria del hábitat con el fin de llevar este proceso a feliz término y definir el proceso de las garantías requeridas. Se envió solicitud desde la primera comunicación con fecha 23 de mayo de 2016 vía correo electrónico con fotos de las cubiertas y oficio de fecha 21 de julio de 2016 donde se solicita se tramiten las garantías respectivas. Además en reunión efectuada el 07 de mayo con el señor Fernando Ángel se trató el tema de filtración de agua lluvia por las correas de soporte de las cubiertas (perfiles metálicos) las cuales no se sellaron desde el inicio causando además deterioro prematuro de la estructura y la falta de puntos de vida en toda la cubierta.

³ Contenido en el archivo PDF obrante en el expediente digital

- El 29 de septiembre de 2017, en documento referenciado “Resultados visita evaluativa estado de cubierta”, se registró:

“(…) nos permitimos informar que tal como se evidenció en dicha visita, no se encontraron observaciones por filtraciones en las cubiertas en etapa 3 y 4 del conjunto, las cuales se encuentran en garantía

Sin embargo, Respecto a las observaciones de filtración en las anteriores etapas es importante aclarar que estas ya se encuentran fuera del tiempo de garantía ofrecido por la constructora. Por tal motivo lo invitamos a realizar mantenimiento preventivo y /o correctivo para evitar deterioro de esas zonas”.

De este documento, se resalta que no se encuentra firmado por el quejoso, o por algún representante del conjunto El Edén.

- El 11 de enero de 2017, el señor Ramiro Parroquiano, representante del Conjunto Residencial El Edén Kennedy radicó, ante la Secretaría demandada, “solicitud de investigación entrega final áreas comunes”, en la que indicó:

“1. Se solicitó mediante comunicado vía correo electrónico de fecha 23 de mayo, se tramite la garantía de las cubiertas de las áreas comunes ubicadas en los quintos pisos del conjunto, luego con comunicado de fecha 21 de julio (anexo 1). se solicita se informe del trámite realizado para estas garantías y el perjuicio que causa a los residentes. En comunicado de fecha 22 de septiembre de 2016 nuevamente se solicita respuesta y se advierte de poner en conocimiento de la secretaria del Habilidad (anexo 2) En respuesta de la constructora de fecha 26 de septiembre (anexo 3) se encarga el señor Wilson Roberto Alfonso para adelantar este trámite y en respuesta del 29 de septiembre se manifiesta que no se evidencia filtraciones y que se encuentran fuera de garantías (anexo 4)

OBSERVACIONES: Nuestra solicitud va dirigida a establecer las garantías de las cubiertas ya que evidencian un deterioro prematuro que en las primeras etapas hasta ahora pasan los dos años y medio y en las últimas etapas 14 meses, teniendo que cambiarlas por deformación del material haciendo inhabitable el área privada (anexo material fotográfico). No compartimos que estas cubiertas tengan una garantía de un año ya que hacen parte integral y habitacional de cada apartamento y no tenemos a la fecha un concepto técnico de parte del proveedor a de la constructora de la calidad del material o de la forma como se instaló

2. No se ha hecho entrega de los puntos de vista que deben ir ubicados en las cubiertas y que generan un alto riesgo a la hora de realizar mantenimientos y/o arreglos. (Anexo foto).

3. No se ha realizado arreglo en los andenes exteriores del conjunto tanto en el ubicado en la carrera 78F bis 45-12 como el ubicado en la transversal 78B 45-13 que debía entregarse terminado en concreto y hoy día se encuentran como zona verde y es usado como baño público de mascotas y habitantes de la calle

Po (sic) este motivo solicito a ustedes requerir a los representantes de la constructora para solucionar este inconveniente con la comunidad del conjunto”⁴.

⁴ Páginas 1 a 3 del PDF de antecedentes administrativos

- El 6 de febrero de 2017, mediante documento con radicado 1-2017-06599 ante la Secretaría de Hábitat, la sociedad demandante informó:

“Reciban un cordial saludo de Constructora Ángel Díaz Limitada, en respuesta al requerimiento radicado y citado en la referencia. Nos permitimos informar que después de realizar visita evaluativa en el conjunto, pudimos evidenciar que en el momento de dicha visita las cubiertas no presentaron filtraciones al interior de las torres, cabe aclarar que el conjunto inicio entregas hace 4 años y la última etapa inicio entregas en el año 2015, razón por la cual ya se encuentra en su totalidad fuera de garantía por tiempo. Tal como se lo manifestamos a la administración, el mantenimiento preventivo y correctivo de dichos elementos corresponde a la copropiedad del Conjunto Residencial el Edén.

Anexo a este documento enviamos tres actas de entrega de propietarios por tratarse de una zona comunes esencial.

- El 26 de abril de 2017, la Secretaría de Hábitat llevó a cabo visita técnica en el proyecto El Edén Kennedy Mz 60. Ésta fue atendida por el quejoso: Ramiro Parroquiano, quien fungía como representante legal de esa copropiedad.

En el acta de visita se dejó constancia de que el enajenador, Ángel Díaz Limitada, no compareció.

En el acta se registró:

“Se constatan los siguientes hechos:

- 1. Antejardín en zona verde tanto sobre carrera 78 F bis como sobre transversal 78 B*
- 2. Cubierta planta torres 1 y 15 fisuras en acabado*
- 3. Cubierta inclinada torre 2 a 14 en tejas termoacústica y tejas transparentes que presentan deterioro*
Falla de suelo de los paneles que conforman la estructura
Falla de líneas de vida para mantenimiento”

- En informe de verificación de hechos No. 19-367 de 12 de abril de 2019, firmado por la arquitecta Diana Mendieta y el ingeniero Camilo Montoya, se registró, entre otras:

“(…)

HALLAZGOS

Se hace verificación de los siguientes hechos

- 1. “ANTEJARDIN EN ZONA VERDE KR 78 F BIS- TV 78B”**

Se verificó en el sitio los antejardines señalados por el quejoso y se observa que está la zona verde destinada. No obstante, se ve que en algunas partes se encuentra deteriorado o no hay presencia de pasto

(…)

- 2. “CUBIERTA PLANA TORRES 1 Y 15 – FISURAS EN ACABADO”**

De acuerdo con lo señalado por el quejoso, el acabado de las cubiertas planas cuenta con fisuras que muestran el deterioro de este

Se puede observar en la visita que las fisuras no comprometen la estructura de ninguna mancha y que las islas están sobre el acabado de la placa de cubierta y que las mismas corresponden a falta de mantenimiento de este, puesto que por la fecha de entrega de las torres no es posible endilgar la responsabilidad al enajenador

Por este motivo, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones”

3. CUBIERTA INCLINADA TORRES 2 Y 14 – TEJAS TERMOACUSTICAS Y TRANSPARENTES”

Manifiesta el quejoso que las tejas termoacústicas y transparentes presentan alto deterioro en las torres 2 a 14

Se debe tener en cuenta que las torres 1 a 4 fueron entregadas en julio de 2013; de la 5 a la 8 en noviembre de 2013 y de la 9 a la 15 en 2015.

En la visita se observa que las tejas cuentan con deterioro y falta de sellos en los parales de la estructura de la cubierta y o cuenta con los anclajes para realizar los mantenimientos

Por lo anterior, este hecho corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes y privadas de las torres”. (Se destaca)

- El 12 de noviembre de 2019, la demandante presentó descargos en contra del auto 4142 de 2019, en los siguientes términos:

“(…)

En el caso concreto, está evidenciado que no se hizo mantenimiento de ninguna índole a las tejas, omisión que afectó en forma tajante el deterioro de las mismas. Adicional a lo anterior, el quejoso presenta su inconformismo por fuera de los términos establecidos para tal fin. pretendiendo que el enajenador responda por su omisión en forma indefinida.

El informe técnico consagra la afectación en el uso de zonas comunes y privadas de las torres, mientras que el auto 4142 del 26 de Septiembre de 2019, hace una claridad que se trata únicamente de las zonas comunes, esta afirmación centra la discusión exclusivamente en las zonas comunes y así deberá puntualizárselo al perito para que obre de conformidad en sus manifestaciones al momento de dar respuesta a las objeciones que hago a su experticio en este escrito.

OBJECCION (SIC) AL INFORME TÉCNICO

(…)

Manifiesta el quejoso que las tejas termoacústicas y transparentes presentan alto deterioro en las torres 2 a 14

Se debe tener en cuenta que las torres 1 a 4 fueron entregadas en julio 2013; de la 5 a las 8 en noviembre de 2013 y de la 9 a la 15 en 2015

En la visita se observa que las tejas cuentan con deterioro y falta de sellos en los parales de la estructura de la cubierta y no cuenta con anclajes para realizar mantenimientos

Por lo anterior, este hecho corresponde a una deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes y privadas de las torres.

Lo anterior incumple lo establecido en la NSR.92:

1.2.3 ALCANCE DE LA SUPERVISION TECNICA

1.2.3. 1....El experto plasma la normatividad y aparecen las firmas”

Para el suscrito, los hallazgos en comento en primer lugar tienen un común denominador, el cual no se explica este servidor, como no se valoró por el experto al momento de concluir lo estampado en el hallazgo 3, pues es tajante la afirmación en el estudio al hallazgo 2 que la situación que se presenta con las fisuras CORRESPONDE A LA FALTA DE MANTENIMIENTO, misma suerte tienen las tejas termoacústicas y transparentes, la falta de mantenimiento aceleró el deterioro natural de esos elementos, por obvias razones.

Ahora bien, el experto expone unas fotos en su experticio, las cuales no referencia a que corresponden, a zonas comunes o a zonas privadas y a que torres corresponden, siendo lo anteriormente cierto. el experto debe adicionar su informe técnico en este sentido, para dar total claridad a la afectación y su valoración para el asunto que nos atañe. Esto es relevante para establecer la situación particular de cada teja y/o cada torre, con relación al lapso comprendido entre la entrega y la queja presentada.

Siguiendo con este lineamiento, valorar el deterioro de las tejas, siendo estas de muy buena calidad (Ajover Max), de deficiencia constructiva grave que afecta el uso de zonas comunes y privadas de las torres, en forma genérica sin ningún asidero técnico, es un exabrupto, pues a la luz de las reglas de la sana crítica, esta impase debe ser catalogado, máximo de leve, otra categoría no es procedente, toda vez que se estaría como efectivamente se ésta encuadrando una situación en forma desproporcionada, violando el Decreto 572 de 2015.

Por otro lado transcribir un precepto de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente sin especificar y sustentar la violación, deja sin ningún parámetro legal el informe técnico efectuado. El experto debe concretar su hallazgo, aclarando su conclusión con la norma traída a colación.

Sobre la declaración del experto respecto a que no se cuenta con anclajes para realizar mantenimientos, la afirmación no es de buen recibo por el suscrito, por dos razones sencillas, la primera mi representado nunca ofreció en su proyecto anclajes, esto se puede evidenciar fácilmente en los planos que reposan en la Secretaria del Hábitat y por otro lado no hay norma que obligue al constructor a instalar anclajes para mantenimientos construcciones. Requiero al en esta experto para que clase de en Su complementación al informe técnico ya presentado, nos ilustre sobre este particular, señalando, si hay norma que imponga al constructor la instalación de anclajes para efectos de mantenimientos en edificaciones de baja altura

En este orden de ideas, plasmo la objeción al informe técnico de fecha 12 de abril de 2019, para que el experto tome nota de las inconformidades expuestas por el suscrito, adicionando y complementando lo pertinente. Ruego, para lograr un informe técnico robusto, se fije fecha y hora para realizar una nueva visita técnica a los predios base de las actuaciones,, informándome sobre el particular, a los interesados, para que intervengan

PRUEBAS

Aporto en 10 folios, la especificación técnica, instalación y garantías de la teja utilizada por el constructor

SOLICITUD AUDIENCIA DE MEDIACION

(...) solicito al Honorable Despacho antes de adentrarnos en la etapa puramente jurídica, fijar fecha y hora para llevar a cabo una audiencia de mediación (...)

- El 28 de noviembre de 2009, a través de documento con radicado 2-2019-66220, la demandada citó a audiencia de mediación para el 4 de diciembre de 2019
- El 6 de diciembre de 2019, el señor Ramiro Parroquiano, representante legal del conjunto residencial El Edén Kennedy, radicó ante la Secretaría accionada,

solicitud continuación del proceso administrativo 1-2017-01447, de la manera en que sigue:

*“me permito informar a su despacho que los hechos objeto de la actuación administrativa numero 1-2014-01447 no han sido intervenido por parte de la constructora Ángel Díaz Ltda., por lo cual solicito se continúe con el trámite respectivo y **manifiesto que no estamos interesados en realizar mediación**, ya que no es respetuoso el procedimiento del constructor al dejar pasar tanto tiempo y esperar llegar a este punto del proceso donde los perjuicios causado al conjunto y a sus residentes han sido considerables”. (Se destaca).*

- El 6 de diciembre de 2019, se suscribió acta de inasistencia a audiencia de mediación, en esta se registró que asistió la parte investigada, Ángel Díaz Limitada con su apoderado. Y que la parte querellante no se hizo presente.
- El 6 de diciembre de 2019, a través de auto, la demandada negó la práctica de la prueba solicitada por el enajenador, consistente en decretar una visita técnica, habida cuenta que la consideró impertinente, *“toda vez que el hecho objeto de apertura se analizó y se encuentra vigente y es responsabilidad del enajenador”*
- En el 2019, el actor presentó escrito en el que manifestó que la demandada estaría desconociendo los principios de la mediación, pues esta no podía ser *“desechada por las partes”*.

Así mismo, aclaró que la solicitud probatoria tendiente a que se fijara hora y fecha para llevar a cabo una visita técnica, tenía como fin que el perito que suscribió el dictamen, aclarara, complementara o adicionara su experticio.

- El 20 de diciembre de 2019, el demandante radicó escrito de alegatos de conclusión
- El 23 de diciembre de 2019, a través de Resolución No. 3323, se impuso una sanción y se le impartió una orden a la actora de la manera en que sigue:

“ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad ANGEL DIAZ LIMITADA EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 860.005.596-0, representada legalmente por su liquidador el señor ALFONSO ANGEL DIAZ (o quien haga sus veces), multa por valor de CIENTO NOVENTA MIL PESOS (\$190.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL VEINTISIETE PESOS (\$28.648.027.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad ANGEL DIAZ LIMITADA EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 860.005.596-0, representada legalmente por su liquidador el señor ALFONSO ANGEL DIAZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de OCHO (8) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja o la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL EL EDEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en "3. Cubierta inclinada torre 9 a 14- Tejas termoacústicas y transparentes", ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme lo especificado en el Auto No. 4142 de 26 de septiembre de 2019, en concordancia con lo descrito en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-367 del 12 de

abril de 2019 (folios 25 y 26); lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad ANGEL DIAZ LIMITADA EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 860.005.596-0, representada legalmente por su liquidador el señor ALFONSO ANGEL DIAZ (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho (...).

- El 14 de enero de 2020, el actor presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la resolución No. 3323 de 2019.
- El 17 de septiembre de 2020, la Secretaría de Hábitat resolvió el recurso de reposición interpuesto en contra de la resolución No. 3323 de 2019, en el sentido de confirmarla en todas sus partes.
- El 10 de junio de 2021, la demandada resolvió el recurso de apelación propuesto. Así, se mantuvo incólume la Resolución No. 3323 de 2019.

Habiéndose realizado un recuento procesal del trámite adelantado por la Secretaría Distrital de Hábitat, se destaca que, la sociedad Ángel Díaz Limitada, fue sancionada por no haber subsanado el hecho relacionado con “*cubierta inclinada torre 9 a 14 – tejas termoacústicas y transparentes*”, hecho que, la demandada calificó como deficiencia constructiva grave, de ahí que lo hubiera requerido para que adelantara los trabajos tendientes a solucionar las afectaciones encontradas.

En ese contexto, debe rememorarse que el actor indicó que los actos acusados serían nulos, toda vez que, para imponer la sanción solo se habría valorado el informe de hallazgos de la visita de inspección, sin tener en cuenta que la demandada por medio de radicado No. 1-2017-06599 del 06 de febrero del 2017, habría rendido informe de la visita realizada al conjunto, en acompañamiento del quejoso y cuya conclusión habría llevado a colegir que las cubiertas no presentaban filtraciones.

En ese orden, aseguró que tal circunstancia debió tenerse en cuenta la etapa de mediación, pues sería claro que el quejoso aceptó que no habría arreglos que debían corregirse por parte de la actora, dado que no existían filtraciones.

Aunado a ello, dijo, que el dictamen pericial contenido en el informe de hallazgos habría sido objetado para que el funcionario de la entidad que hizo el peritazgo aclarara sus apreciaciones. Sin embargo, aseveró, que la Administración habría negado esa prueba.

De esa manera, la prueba pericial habría quedado en firme, siendo que, en criterio de la actora, sería un concepto poco claro, al no relacionar específicamente cómo esa verificación probaría la falta de mantenimiento por parte de la sociedad demandante.

Así las cosas, en primer lugar, se estudiará al argumento del censor atinente a que, en la etapa de mediación debió tenerse en cuenta que, en documento con radicado No 1-2017-06599 del 06 de febrero del 2017, habría quedado registrada la inspección realizada por la demandante y el quejoso, misma en la que se habría indicado que “*las cubiertas no presentaban filtraciones*”, de ahí que, a su juicio, el quejoso habría aceptado que no existiría una deficiencia que deba ser corregida.

Frente al argumento del accionante debe decirse que, tal postura no puede acogerse por las razones que se expondrán a continuación:

El 28 de noviembre de 2019, por medio de documento con radicado 2-2019-66220, la demandada citó a audiencia de mediación para el 4 de diciembre de 2019. Posteriormente, el 6 de diciembre de ese año, el señor Ramiro Parroquiano, quien fungía como representante legal del conjunto El Edén Kennedy, radicó ante la demandada, memorial en el que solicitó que se continuara con el trámite administrativo, en tal sentido afirmó: *“manifiesto que no estamos interesados en realizar mediación, ya que no es respetuoso el procedimiento del constructor al dejar pasar tanto tiempo y esperar llegar a este punto del proceso donde los perjuicios causado al conjunto y a sus residentes han sido considerables”*.

De ese modo, es claro que el quejoso, expuso su falta de ánimo conciliatorio, justificada en que, después de dos años de haberse puesto en conocimiento de la demandada de las deficiencias constructivas, la actora no habría solucionado las mismas, ocasionándoles perjuicios; de ahí que sea diáfano que, contrario a lo estimado por el censor, no resulta cierto que el señor Parroquiano hubiera aceptado la inexistencia de una deficiencia.

En gracia de discusión, revisado el radicado No 1-2017-06599 del 06 de febrero del 2017⁵, documento en el que el actor dijo, se habrían registrado los hallazgos de la visita que se hizo al conjunto residencial en compañía del quejoso, se desprende que la misma solo se encuentra firmada por el señor Alfonso Ángel Díaz, en representación de la sociedad actora, pero no existe prueba que respalde que las afirmaciones ahí contenidas fueron avaladas por el quejoso, o que éste estuvo presente en esa diligencia.

Zanjado lo anterior, y en segundo término, debe resolverse el otro punto objeto de debate, cimentado en que el dictamen pericial que estaría contenido en el informe de hallazgos, habría sido objetado por la actora y se habría solicitado que el perito aclarara sus apreciaciones. Sin embargo, dijo el actor, que la Administración no habría accedido a dicho pedimento, vulnerando así su derecho de defensa.

En ese orden, aseguró el actor que se habría “dejado en firme “ y valorado un peritazgo que, en su criterio, sería poco claro, puesto que no relacionaría específicamente, cómo esa verificación probaría la falta de mantenimiento que se le endilgó a la demandante.

En este contexto, se advierte que la formulación del cargo planteado por la parte censora carece de la técnica jurídica necesaria para desvirtuar la legalidad del acto acusado, toda vez que en él, el actor se limitó a afirmar la disconformidad con la decisión de la Administración referente a negar la realización de una nueva visita técnica y ordenar la aclaración y adición del dictamen del 12 de abril de 2019.

De esa manera, no era suficiente afirmar que la negativa a ordenar la aclaración y complementación de ese dictamen, en sede administrativa, comprometía la legalidad de los actos censurados, sino que además era necesario solicitar o aportar en sede judicial una prueba técnica que lo rebatiera y dejara en evidencia falencias en sus conclusiones. Ello en orden a que el juez de legalidad pudiera inferir que ese

⁵ Folio 25 del PDF antecedentes administrativos

experticio no podía valorarse como prueba de la existencia de las deficiencias constructivas.

Es más, en su escrito de demanda, el demandante aclaró que, con la solicitud probatoria realizada en el proceso administrativo: *“la intención era que el funcionario de la entidad hoy demandada adicionara y aclarara sus apreciaciones, en ningún momento se solicitó una nueva visita o una nueva experticia”*⁶.

Así, se evidencia que, aún de resultar cierto que la autoridad demandada debió haber decretado la “aclaración del peritazgo”, lo cierto es que esa supuesta falencia, por sí misma, no tendría la entidad suficiente para acarrear la nulidad de las resoluciones causadas. Como quiera que, se insiste, el actor ha debido solicitar un peritazgo en el proceso judicial a fin de que el juez pueda determinar si del análisis de éste, pudiere concluirse que la Administración hubiese adoptado una decisión diferente a la enjuiciada.

Por ende, la respuesta al problema jurídico bajo estudio no será otra que la Secretaría Distrital de Hábitat no profirió los actos administrativos demandados con violación al debido proceso y al derecho de defensa y viciados de falsa motivación. Corolario de lo analizado, los cargos de nulidad se niegan.

3.- Conclusiones

En suma, de conformidad con lo dicho en precedencia, el Despacho negará las pretensiones de la demanda al no haberse desvirtuado, por parte de la sociedad Ángel Díaz Limitada en Liquidación, la presunción de legalidad que acompaña las Resoluciones: No.3323 del 23 de diciembre del 2019, No. 540 del 17 de septiembre del 2020 y No. 1135 del 10 de junio del 2021, proferidas por la Secretaría Distrital de Hábitat.

4.- Condena en Costas

Según lo previsto en los artículos 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y 365 del Código General del Proceso, el criterio subjetivo – valorativo para la condena en costas implica: i) el resultado de la derrota dentro del proceso o recurso que se haya propuesto (objetivo); y ii) que en el expediente se revise si las mismas se causaron y en la medida de su comprobación.

Por lo tanto, el Despacho considera que, en el presente asunto, no hay lugar a imponer una condena en costas al demandante, en la medida que, si bien se denegaron las pretensiones de la demanda, no se acreditó probatoriamente su causación, es decir, no aparece prueba alguna que acredite los gastos en que incurrió la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

⁶ Folio 11 del PDF denominado “escrito de demanda”

FALLA

PRIMERO.- Denegar las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO.- Abstenerse de condenar en costas a la parte demandante.

TERCERO.- Ejecutoriada la presente providencia, **archívese** el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



Gloria Dorys Álvarez García
Juez

Firmado Por:

Gloria Dorys Álvarez García

Juez

Juzgado Administrativo

002

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **70ac5bb5228ed258c8ac73faabc019648ab79bfbb203177f87ac719371cf1005**

Documento generado en 30/06/2023 04:56:09 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>