

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TERCERO ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD  
CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
SECCIÓN PRIMERA

Bogotá D.C., veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

**RADICACIÓN:** 11001 -3334 - 003-2017-00299-00  
**DEMANDANTE:** CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO S.A.S  
**DEMANDADA:** BOGOTÁ D.C.- SECRETARÍA DE HÁBITAT  
**ASUNTO:** NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO

Como toda la actuación de la referencia se ha efectuado conforme a las reglas adjetivas que le son propias, sin que se observe causal alguna que invalide lo actuado, es procedente preferir decisión de mérito, para lo cual el **Juzgado Tercero (3º.) Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá**, en ejercicio legal de la Función Pública de Administrar Justicia que le es propia, y con observancia plena al derecho aplicable, dicta la presente

**SENTENCIA**

**1. ANTECEDENTES**

**1.1 DECLARACIONES Y CONDENAS**

1-. Se declare la nulidad de la Resolución 841 del 7 de abril de 2016, proferida por el subdirector 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 le hizo un requerimiento y se le sancionó en cuantía que indexada equivale a la suma de \$16.690.046.

2-. Se declare la nulidad de la Resolución 3080 del 22 de diciembre de 2016, mediante la cual, en sede de reposición, se confirmó la Resolución 841 del 7 de abril de 2016.

3-. Se declare la nulidad de la Resolución 537 del 8 de mayo de 2017, mediante la cual se decidió de manera adversa el recurso de apelación y confirmó la sanción impuesta en la Resolución 841 del 7 de abril de 2016.

4-. A título del restablecimiento del derecho se declare que la sociedad demandante no está obligada al pago de la multa y en caso de que la misma llegara a ser cobrada por vía coactiva, se ordene su devolución.

5-. Que, en el evento anterior, se incorporen los ajustes de valor, conforme los índices de precios al consumidor como lo autoriza el artículo 187 del CPACA.

6-. Se ordene dar cumplimiento a la sentencia conforme lo establece el artículo 192 del CPACA.

## 1.2 HECHOS

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

La sociedad demandante construyó el edificio Antigua II, en la Cra 11 b 124 -46 Bogotá, el cual fue enajenado en el año 2008.

El 10 de mayo de 2011, el señor Carlos Rizo, propietario del apartamento 501 del edificio Antigua II, le solicitó vía email el arreglo por garantía de postventas de humedades registradas en algunas zonas del techo de la alcoba y del baño del apartamento citado.

Está documentado en el expediente sancionatorio que la constructora atendió el requerimiento del propietario ejecutando labores técnicas para la solución de humedades en zona de cubierta y pintando el apartamento 501, en 2011, 2012 y junio de 2014 y que entregó las zonas comunes del edificio en abril de 2011.

Advierte que el edificio Antigua II, empezó a realizar mantenimientos hasta el mes de junio de 2015, realizando una impermeabilización general sobre cubierta total del edificio.

Indica que, en el expediente sancionatorio, no quedó demostrado técnicamente que las actividades realizadas de postventa por la sociedad demandante, sobre cubierta del apartamento 501, no hayan sido efectivas para dar solución a la humedad y requerimiento del propietario del apartamento 501.

Precisa que, la Secretaría Distrital del Hábitat, recibió queja del señor Carlos Rizo propietario del apartamento 501 del edificio Antigua II, el 6 de junio de 2013, en contra de la constructora en la cual se indicó de la existencia de presuntas afectaciones de humedad en su propiedad, para lo cual dio inicio a formal investigación administrativa contra la sociedad constructora mediante auto 2201, proferido el 22 de septiembre de 2014, notificado el 7 de noviembre de 2014, trayendo como fundamento el informe técnico de verificación 13-888, elaborado el 4 de septiembre de 2013 por la entidad demandada, del cual se corrió traslado a la sociedad investigada junto con el auto de apertura de investigación, por el termino de (10) días, de acuerdo con el Decreto 419 de 2008, para que se rindiera las explicaciones y ejerciera el derecho de defensa.

La sociedad demandante en ejercicio del derecho de defensa presentó oposición y objeción de manera argumentada y fundada en el citado informe técnico, solicitando de forma expresa su ampliación y aclaración; la entidad demandada omitió dar trámite y en el acto que impuso sanción manifestó que la sancionada no aportó ni acreditó con otra prueba que el informe técnico estaba afectado por error grave.

Está documentado en el expediente sancionatorio, que en la contestación del auto de apertura se solicitó la práctica de prueba testimonial del personal que

había ejecutado la impermeabilización del apto 501, prueba que fue decretada mediante auto 88 del 26 de enero de 2016.

Indica que el auto de pruebas 88 del 26 de enero de 2016, no le fue notificado ni se le comunicó el contenido del citado auto y no obra en el expediente que la citación de los señores Juan Pablo Mendoza, Luis Carlos Santiesteban, fuera enviada a la dirección de notificaciones de la sociedad.

Señala que ante la imposibilidad de practicar la prueba testimonial que había sido decretada, la demandante la solicitó en los recursos de reposición y apelación, pero fue negada por la entidad demandada, determinación que a su juicio vulneró el derecho de defensa.

Precisa que solicitó la adecuación al procedimiento previsto en la Ley 1437 de 2011, en lo atinente a la aplicación de las etapas del proceso sancionatorio previstas en el artículo 47 y 48; lo cual fue atendido parcialmente por la entidad demandada, pues solo se le dio aplicación al CPACA en lo relativo al término para presentar recursos, contabilizar los términos de caducidad de la potestad sancionatoria y graduar la sanción, pero NO se aplicó para proferir pliego de cargos, ni para otorgar términos para presentar alegatos de conclusión.

Precisa que, al contestar el auto de apertura, la sociedad demandante aportó como prueba las actas de ejecución de obra en el apartamento 501 y comprobante de egreso lo cual no fue controvertido, prueba que no fue valorada adecuadamente en los considerandos de los actos demandados y fue desacreditada por un correo electrónico del quejoso y un documento suscrito por la administradora del edificio.

Indica que, la entidad demandada fundamentó los actos acusados, en el informe técnico 6-341, el cual no fue producto de una visita técnica al apartamento del quejoso, quien no permitió el ingreso para constatar la persistencia del hecho y, además que no fue objeto de traslado a la investigada para su contradicción.

Mediante radicado 1-2016-09870 del 16 de febrero de 2016, le informó a la Secretaría del Hábitat, el cumplimiento de obligaciones en donde se deja constancia que la entrega del apartamento 501 tuvo lugar el 31 de marzo de 2011, que la queja fue presentada el 3 de junio de 2013 y que se ejecutaron en el apartamento 501, obras de pintura general en diciembre de 2012 e impermeabilización de terraza y nueva pintura general del apartamento el 27 de marzo de 2012 y segunda impermeabilización de terraza el 14 de junio de 2014 y se le solicitó práctica de visita para verificar técnicamente la efectividad de la intervención efectuada por la constructora. Asimismo, la demandante dejó constancia, que las labores de impermeabilización de la terraza comunal del edificio por parte de la administración del edificio Antigua II, se ejecutaron el 15 de junio de 2015, es decir, 1 año después del último mantenimiento de impermeabilización efectuado por la constructora en el año 2014, en el apartamento 501.

Advierte que no obra en el expediente sancionatorio prueba técnica, que demuestre que las labores de la impermeabilización realizadas por la administración del edificio Antigua II en junio de 2015, se ejecutaron para dar solución a la humedad del apartamento 501, pues está documentado que se ejecutó sobre la Terraza comunal de todo el edificio en cumplimiento de la Ley 675 de 2001, lo cual efectuó tardíamente 4 años después de que la sociedad entregara zonas comunes.

Indica que el quejoso entregó una comunicación suscrita por la administradora del edificio Antigua II, informando la ejecución de labores de mantenimiento de impermeabilización en toda la cubierta del edificio en junio de 2015 e indicando que se hizo para dar solución a las humedades de todos los apartamentos del quinto piso, pero no está documentado, ni probado en el expediente sancionatorio, la existencia de quejas o requerimientos recibidas en la administración del edificio, la constructora sancionada, o la Secretaría del Hábitat, por parte de todos los propietarios del quinto piso, en relación con la supuesta humedad en todo el edificio.

Refiere que en el acta de intermediación del 7 de octubre de 2015, entre la constructora y el quejoso, éste manifestó que la humedad de su apartamento persistía por lo cual insistió ante la sociedad investigada en su arreglo; sin embargo, advierte que el quejoso se contradice evidentemente con el email del 6 de abril de 2016, remitido por él a la Secretaria del Hábitat, por cuanto indicó que con la impermeabilización realizada por la administración del edificio en junio de 2015, se había dado solución a las humedades del apto, pues ya había dicho en diligencia del 7 de octubre de 2015, que las humedades persistían.

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

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

- **Violación de la Ley 1437 de 2011**

Advierte que, para el 22 de septiembre de 2014, momento en el que se dio apertura de la investigación, había entrado en vigencia el CPACA, por lo que en lo no previsto en la norma especial debía aplicarse lo establecido en esa codificación.

Indica que los actos administrativos demandados son nulos por falta de aplicación del procedimiento previsto en la Ley 1437 de 2011, en cumplimiento de lo ordenado en su artículo 308 ibídem.

Señala que la demandada omitió aplicar el procedimiento previsto en los artículos 47 y 48 del CPACA, por cuanto no se no se profirió pliego de cargos para contestar en término 15 días para descargos y se pretermitió u omitió etapa de alegatos de conclusión, los actos deben ser declarados nulos, por vulneración de las normas citadas.

Considera que se configura la pérdida de la facultad sancionatoria al superarse los 3 años previstos para imponer la sanción conforme a lo consignado en el artículo 52 del CPACA, por cuanto el apartamento 501 se entregó el 31 de marzo de 2011, la queja se presentó el 6 de junio de 2013 y la Resolución 841 del 7 de abril de 2016, se notificó hasta el 26 de mayo de 2016.

Refiere que se desconoció lo previsto en el artículo 80 del CPACA, por cuanto la Resolución 841 de 2016, por medio de la cual se decidió la apelación no resolvió todos los aspectos del recurso, en tanto no hizo pronunciamiento respecto de la violación del derecho de defensa por no haberse dado traslado del informe técnico 16-341.

Aduce que se vulneró lo regulado por los artículos 3 numeral 1 y artículo 40 del CPACA, por cuanto no se dio traslado de los informes técnicos 13-888 del 4 de septiembre de 2013 y 16-341 del 22 de marzo de 2016, impidiendo su contradicción.

Asimismo, indica que se desconoció lo previsto en los artículos 243 del CPC y 277 del CGP, por impedirle realizar la aclaración y ampliación de los informes técnicos.

- **Nulidad de los actos por violación del derecho de audiencia y defensa**

Advierte que en los procesos sancionatorios el informe técnico es un instrumento para que el operador jurídico pueda comprender aspectos fácticos del asunto que, al tener carácter técnico, científico o artístico, requieren ser interpretados a través del informe de un experto sobre la materia de que se trate.

Explica que si bien el Decreto 419 de 2008, no regula nada sobre los medios de prueba y su contradicción, tal vacío permite observar lo regulado en el CPACA como norma general aplicable, que en el artículo 40 ibídem, establece que el interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de proferirse decisión de fondo.

Agrega que la oposición al informe técnico 13-888 para su aclaración y ampliación se hizo a través de escrito radicado el 7 de noviembre de 2014, fecha para la cual estaba vigente el CPC.

Por otra parte, el Decreto 419 de 2008, señala el término de 10 días para el ejercicio de contradicción contra el auto que dio apertura de investigación y bajo el mismo término corrió traslado del informe, la sociedad investigada dentro del término legal ejerció el derecho a controvertir el informe técnico como lo establecía el artículo 40 del CPACA y 243 del CPC, por lo cual era obligatorio para la entidad demandada dar trámite a la oposición del informe técnico, para que el profesional que lo había elaborado lo aclarara o lo ampliara conforme a lo solicitado por la sociedad investigada.

Frente al informe técnico 16-341 del 22 de marzo de 2016, precisa que la entidad demandada dio trámite a la solicitud elevada por la sociedad

investigada en el sentido de practicar visita técnica al apto 501 del quejoso a efectos de verificar la persistencia del fenómeno de humedad, fijándose el día 18 de marzo de 2016 para llevarla a cabo, sin embargo, no se logró realizar por cuanto los propietarios u ocupantes del apartamento 501, no permitieron el acceso de los funcionarios de la entidad demandada para hacer la verificación técnica correspondiente.

Por lo anterior, advierte que el Informe Técnico 16-341 del 22 de marzo de 2016, se fundamentó en una visita inexistente y ante la ausencia de apreciación y análisis técnico de la supuesta afectación por humedad, y se dio por hecho la existencia de hallazgos de humedades en techo de baño y alcoba, el cual fue determinante para proferir la resolución sancionatoria el 7 de abril de 2016 y decidir los recursos de reposición y apelación. Adicionalmente, se omitió dar traslado del citado Informe.

Agrega que se omitió dar traslado del documento email del 6 de abril de 2016, relativo a la comunicación realizada entre funcionario de la Secretaria del Hábitat y el quejoso para preguntarle si con la intervención de la constructora sancionada, se había dado solución a las humedades dado que no se pudo constatar con la visita programada para el 18 de marzo de 2016; el quejoso CARLOS RIZO, respondió remitiéndole un email el 6 de abril de 2016, manifestando que los hechos se subsanaron por su cuenta y por la impermeabilización de la administración. Actuación, con la que afirmar haberse vulnerando el principio de publicidad y transparencia de la prueba y el debido proceso por cuanto las pruebas no pueden "PRACTICARSE", o buscarse vía email a espaldas del investigado y menos después de la conducta sospechosa y maliciosa del quejoso, al no haber permitido la práctica de la visita técnica al apto 501, el 18 de marzo de 2016.

Explica que la entidad demandada remitió el oficio 2-2016-04827 a la sociedad informando que mediante auto 88 del 26 de enero de 2016, se decretaron pruebas "contra la sociedad constructora...", pero no se le citó para notificación del citado auto de pruebas, ni se comunicó el contenido del citado auto, por lo cual no pudo ser conocido.

Agrega que en el citado auto se decretó la prueba testimonial pero no se practicó debido a que la citación a los declarantes no fue conocida por la sociedad investigada, pese que se solicitó que se les citara por su intermedio.

De tal manera que ante la falta de recepción de los testimonios solicitados, dicha prueba fue solicitada en los recursos de reposición y apelación, pero en esa oportunidad fue negada por la entidad demandada, con lo que se vulneró el derecho de defensa de la sociedad investigada, al considerar que no era necesaria su práctica porque militaban otros medios de prueba, sin embargo, los medios probatorios que reposaban en la investigación se circunscribían al informe técnico 16-341 y al correo electrónico del 6 de abril de 2016, remitido por el quejoso, los cuales no fueron puestos en conocimiento de la sociedad.

- **Nulidad de los actos por incompetencia**

Los actos expedidos por la demandada están afectados de nulidad por incompetencia en su expedición, por cuanto la potestad sancionatoria se ejerció cuando ya estaba ampliamente superado el término de los tres años establecido en el artículo 52 del CPACA, conforme ya fue explicado en el concepto de violación del precepto en cita.

- **Expedición irregular por falsa motivación**

Señala que los actos acusados están afectados de nulidad por las siguientes razones:

-La motivación de los actos en dicho sentido es falsa, por cuanto no es cierto que se haya cumplido con la obligación de aplicar la normatividad del CPACA en lo no previsto en la norma especial.

-En los actos acusados se indicó que se impone sanción porque quedaron demostrados los hechos a partir del informe técnico 16-341, sin embargo, este no fue resultado de una visita técnica al apartamento 501, para verificar la persistencia de la humedad en el techo del citado apto, por cuanto la visita no logró efectuarse como consecuencia de la negativa del propietario o residente a que se ingresara al apto 501, a realizar la verificación por parte del profesional comisionado para el efecto por la entidad demandada.

- La impermeabilización efectuada por la administración en 2015, fue ejecutada sobre TODA la cubierta del edificio, luego era lógico que los valores pagados fueran totalmente diferentes quizás más onerosos, que la impermeabilización efectuada por la sociedad investigada en 2012 y 2014, por cuanto esta fue ejecutada sobre la parte de afectación del apartamento 501 y no sobre toda la cubierta. De modo que partir de ese razonamiento para motivar una sanción, genera la afectación del acto por falsa motivación, por error de apreciación de la prueba.

- Incongruencia de las manifestaciones del querellante en la audiencia de intermediación y el email del 6 de abril de 2016, puestas ya de manifiesto en los hechos de la demanda, pues se realizó acta de intermediación el día 7 de octubre de 2015, entre la constructora y el quejoso, y éste manifestó en esa diligencia que la humedad de su apartamento 501, persistía por lo cual insistió ante la sociedad investigada en su arreglo; sin embargo el quejoso se contradice evidentemente en el email del 6 de abril, remitido por él a la Secretaría del Hábitat, indicando que con la impermeabilización realizada por la administración del edificio en junio de 2015, se había dado solución a las humedades del apartamento, pues ya había dicho en diligencia del 7 de octubre de 2015, que las humedades persistían.

Así, precisa que las afirmaciones del quejoso en la diligencia de intermediación y en el email del 6 de abril de 2016, fueron malintencionadas contradictorias y por ello, no pueden tomarse como prueba para sancionar a la sociedad demandante, en razón a su contradicción y falta de certeza en relación con la ineficacia de los trabajos de impermeabilización ejecutados por la sociedad en el apartamento 501.

- Constituye falsa motivación manifestar en la Resolución 841 de abril de 2016, que la contabilización del plazo de caducidad la hace esa entidad, desde cuando se tenga conocimiento del hecho, pues ello no es cierto porque respecto de la aplicación del artículo 52 del CPACA, el concepto unificador 004 de 2011 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, indicó: *"Al respecto se aclara que, el nuevo Código Contencioso Administrativo señala que el termino en el que la administración debe expedir y notificar el acto sancionatorio, se cuenta a partir de que ocurrió el hecho, conducta y omisión que da lugar a la sanción, y no a partir de que la entidad tuvo conocimiento...."*

Afirma que la entidad demandada para tratar de no verse superada por el vencimiento del plazo de caducidad argumentó un criterio que no corresponde a la realidad administrativa del Distrito Capital, que se imparte desde la Secretaría General del Distrito a las entidades del Distrito sin exclusión alguna, para su acatamiento a efectos de que las actuaciones distritales guarden uniformidad.

#### **1.4 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

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

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones, y expuso como razones de defensa las siguientes:

-Los presupuestos de responsabilidad de la demandante

Indica que tanto de lo expresado en la demanda como del material probatorio que sirvió de sustento a la expedición del acto administrativo sancionatorio, se puede concluir que la actora no niega la existencia de las deficiencias constructivas por las cuales fue sancionada en primera instancia.

Por lo que afirma que, ante la existencia de deficiencias constructivas, se configuran el incumplimiento del artículo B.5.13 del Acuerdo Distrital 20 de 1995, normatividad que debe ser observada por el profesional en la construcción y en consecuencia era procedente la sanción.

- Inexistencia de violación a la Ley 1437 de 2011

La Secretaría del Hábitat considera que no se presenta el desconocimiento de la Ley 1437, por las siguientes razones:

Explica que el hecho de que el Decreto 419 de 2008 no hubiese incluido originalmente una etapa de alegaciones no implica en sí que este adolezca de llamado vacío legal.

Asimismo, precisa que el Decreto 419 de 2008 es la norma que se ajusta al caso y la etapa de alegaciones no resulta ser de aquellos aspectos inherente al procedimiento, como si lo es la notificación.

Indica que el demandante contó con todas etapas de contradicción y ejercicio de defensa que se contemplaban en el Decreto 419 de 2008.

Frente al pliego de cargos, indica que es propio del proceso disciplinario, como acto de preparatorio, que se define como aquellos que adopta la administración para tomar una decisión final o definitiva sobre el fondo de un asunto, que no está previsto en el Decreto 419 de 2008.

-Inexistencia de la caducidad de la facultad sancionatoria

Señala que el demandante confunde el término de caducidad de la facultad sancionatoria prevista en el artículo 52 del CPACA, con la oportunidad para imponer sanciones por parte de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia control de Vivienda, que se encuentra señalado en el artículo 14 del Decreto 419 de 2008.

Explica que el demandante en el trámite del procedimiento administrativo y desde la presentación de los descargos iniciales, informó haber realizado intervenciones a las deficiencias en los años 2011, 2012, marzo de 2013 y junio de 2014, lo que demuestra no solo la persistencia de la deficiencia, sino la aceptación de la responsabilidad por parte de la obligada. Por otra parte, advierte que la queja fue presentada en la Secretaría Distrital del Hábitat el 6 de junio de 2013, es decir, cuando la constructora seguía ejecutando obras e interviniendo la afectación y, por lo tanto, es ese el momento en que la Secretaría tiene conocimiento de los hechos, de tal manera que, si la Resolución sancionatoria 841 fue expedida el 7 de abril de 2016 y notificada el 5 de mayo de 2016, no se superaron los 3 años que establece el artículo 52 del CPACA.

- Inexistencia de vulneración del artículo 80 del CPACA

Explica que en la Resolución 537 de 2017 que decidió el recurso de apelación no mencionó la inconformidad relacionada con la falta de traslado del segundo informe técnico, obviando que este argumento había sido objeto de pronunciamiento previo mediante Resolución 3080 de 2016 que resolvía el recurso de reposición. En esta ocasión se le explicó a la enajenadora que de acuerdo con lo contemplado en el Decreto 419 de 2018, solo se daba traslado al informe de visita realizada que verifica los hechos y determina el auto de apertura de investigación; los informes técnicos de visitas posteriores no son objeto de traslado ya que no crean situaciones jurídicas nuevas, ni cambian la calificación de las faltas, solo informan si la deficiencia previamente determinada persiste.

- Inexistencia de vulneración de los derechos de audiencia.

Reitera lo relativo a que el segundo informe no es determinante el traslado que alega la demandante por cuanto no se practicó visita el inmueble.

En cuanto a la prueba testimonial, indicó que no se pudieron practicar por causas ajenas a la entidad y precisa que la interesada a quien a pesar de habersele comunicado con tiempo la práctica de la prueba, no procuró la

asistencia de los testigos en la fecha prevista para ello; asimismo, explica la inconducencia de la prueba, ya que las intervenciones realizadas por la constructora ya se encontraban probadas y reconocida en el expediente, mas no tenían el valor probatorio que se le pretendía dar, esto es, demostrar que la deficiencia no existía.

Frente al correo electrónico, indicó que esa Secretaría no debía dar traslado del mismo, por cuanto este no probaba nada que pudiera ser objeto de refutación por parte de la entidad o de la enajenadora y no sustenta el fundamento de la sanción y tampoco perjudica en algo los derechos de la investigada, ya que la afirmación de haberse intervenido la deficiencia por la copropiedad fue reconocida por la enajenadora, aunque esta pretende atribuirlo a "mantenimientos" y no a soluciones a las deficiencias halladas inicialmente.

#### - Inexistencia de Falsa Motivación

Señala que, con el escrito de la demanda no se logra demostrar que el fundamento fáctico de la decisión sancionatoria no exista, a la vez que advierte que se probaron técnicamente las deficiencias constructivas catalogadas como graves, el fundamento jurídico está claramente determinado en el encabezado de los actos administrativos.

Reitera que la Secretaría Distrital del Hábitat realizó visita de verificación de hechos, por profesional especializado, que conllevó a la comprobación de la existencia de la deficiencia constructiva y la infracción a la norma por la cual se sancionó.

### **1.4.2 TERCERO CON INTERÉS**

No efectuó manifestación alguna.

### **1.5 ACTUACIÓN PROCESAL**

Por auto de 16 de febrero de 2018 (Fls. 90 a 93 C.1), se admitió la demanda, se vinculó al tercero con interés y se ordenó al Distrito de Bogotá - Secretaría del Hábitat, dar cumplimiento al parágrafo 1 del artículo 175 del CPACA.

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

Mediante providencia de 5 de abril de 2019, se tuvo por contestada la demanda, se dispuso que el tercero con interés no efectuó pronunciamiento y se fijó fecha para la audiencia inicial (Fl. 125).

La audiencia inicial se realizó el 31 de mayo de 2019, en la que se fijó el litigio, se decretaron e incorporaron pruebas, se cerró el debate probatorio y se ordenó la presentación por escrito de los alegatos de conclusión (Fls. 133 a 139).

Las partes presentaron alegatos de conclusión (Fls. 149 a 159).

## **1.6 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

### **1.6.1 Parte demandante**

El apoderado de la parte demandante reiteró los argumentos expuestos en la demanda y solicitó se acceda a las pretensiones y se declare la nulidad de los actos administrativos demandados (Fls. 149 a 151).

### **1.6.2 Parte demandada**

La apoderada de Bogotá D.C.- Secretaría del Hábitat, solicitó negar las pretensiones de la demanda, para lo cual reiteró los argumentos de defensa expuestos en la contestación de la demanda (Fls. 152 a 159).

### **1.6.3 Tercero con interés**

No efectuó pronunciamiento

## **II. CONSIDERACIONES**

### **2.1 Competencia**

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

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

### **2.2 Problemas jurídicos**

Conforme a la fijación del litigio efectuada dentro de la audiencia inicial celebrada dentro de este asunto, se debe establecer:

¿Se configuró la pérdida de la facultad sancionatoria de la Secretaría Distrital del Hábitat para proferir los actos administrativos demandados?

¿Los actos administrativos demandados se expidieron contrariando lo previsto en el CPACA y con vulneración del debido proceso y desconocimiento de los derechos de audiencia y defensa?

¿Los actos administrativos se profirieron de manera irregular y se encuentran falsamente motivados?

Por efectos metodológicos, esta primera instancia considera ajustado estudiar inicialmente el cargo de caducidad, posteriormente el relativo al desconocimiento del CPACA y la vulneración al debido proceso y derecho de contradicción y defensa, para finalmente ocuparse del cargo de falsa motivación.

Realizada la anterior precisión, el Juzgado se ocupará de resolver los restantes cargos en la forma anunciada.

- **Caducidad de la facultad sancionatoria.**

Para abordar el estudio del cargo resulta relevante establecer la entrada en vigencia de la Ley 1437 de 2011, la derogatoria del C.C.A., y norma aplicable a los procesos administrativos iniciados con antelación a la entrada en vigencia del CPACA., para lo cual resulta necesario hacer referencia al artículo 308 de la Ley 1437 de 2011, que establece:

*"Régimen de transición y vigencia. El presente Código **comenzará a regir el dos (2) de julio del año 2012.***

***Este Código sólo se aplicará a los procedimientos y las actuaciones administrativas que se inicien, así como a las demandas y procesos que se instauren con posterioridad a la entrada en vigencia.***

*Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos **en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior***  
(Se resalta)

Del tenor literal de la norma se colige y resulta necesario advertir, el momento en el que se inició la actuación administrativa por parte de la Secretaría del Hábitat, para establecer la norma procedente. En ese sentido el Juzgado observa que la queja fue presentada **el 6 de junio de 2013** (Fl. 2 Expediente Administrativo CD Fl., 123).

De lo anterior resulta claro que la norma aplicable al proceso sancionatorio adelantado en contra de la hoy demandante es la prevista en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Para determinar si operó o no la caducidad de la facultad sancionatoria, conviene hacer referencia a la integridad del contenido del artículo 52 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece:

***"CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año*

*contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver".*

Con fundamento en lo anterior, las entidades administrativas siempre que adelanten investigaciones, conforme a la facultad sancionatoria, están sujetas a realizar el procedimiento, observando los principios de la función administrativa y así mismo, proferir las decisiones respectivas en los plazos indicados, esto es: i) **3 años para decidir** y ii) **1 año para resolver los recursos presentados, so pena de entenderse fallados a favor del recurrente.**

Atendiendo lo previsto en el artículo 52 en cita, las entidades administrativas siempre que adelanten investigaciones, conforme a la facultad sancionatoria, están sujetas a realizar el procedimiento, observando los principios de la función administrativa y así mismo, proferir las decisiones respectivas en los plazos indicados, esto es: i) 3 años para decidir y ii) 1 año para resolver los recursos presentados, so pena de entenderse fallados a favor del recurrente.

En lo que tiene que ver con la entrega del apartamento 501, el demandante insiste en que la misma se realizó el 31 de marzo de 2011, el Juzgado advierte que ese no es el momento en el que se inicia el cómputo de la pérdida de la facultad sancionatoria, como erradamente lo afirma la Constructora demandante, en tanto que por ser este un asunto relativo a deficiencias constructivas en Bogotá D.C., debe observarse lo previsto en el Decreto Distrital 419 de 2008.

El referido Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación de vivienda según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008.

La expedición del decreto en mención obedece a reglamentación legal especial, que no puede confundirse con otras disposiciones propias de la actividad administrativa entregada al Distrito, en tanto que deviene del marco relativo a la enajenación de vivienda en relación con la Ley 61 de 1978, dada su naturaleza de Ley Orgánica de Desarrollo Urbano.

En el artículo 14 ídem, denominado oportunidad para imponer sanciones, se infiere que no se trata del tiempo establecido para que se investigue y decida las afectaciones leves, graves o gravísimas, sino que es el plazo en el que el afectado deberá presentar la queja, lo que para el caso se resume en que serán sancionables en el periodo de **1, 3 y 10** años a la entrega del inmueble cuando las afectaciones resulten leves, graves y gravísimas.

Así las cosas, uno es el plazo para que el propietario o el afectado de una deficiencia constructiva interponga la respectiva queja y otro, el referente a la pérdida de la facultad sancionatoria de Bogotá D.C., Secretaría del Hábitat,

para investigar y sancionar la conducta, a partir del momento en el que tuvo conocimiento de los hechos, es decir, a través de la respectiva queja.

De tal manera que el quejoso, dependiendo la naturaleza de la deficiencia constructiva, contaba hasta: i) 31 de marzo de 2012, si la falta era leve, ii) 31 de marzo de 2014 si la falta era grave y iii) 31 de agosto de 2021, si la falta era gravísima.

En el caso concreto, la queja fue presentada **el 6 de junio de 2013** (Fl. 2 Expediente Administrativo CD Fl., 123) y **fue catalogada como grave**, al realizar el informe de verificación de los hechos (Fls. 43 a 46 Expediente Administrativo CD Fl., 123), de tal manera que, se presentó dentro de la oportunidad prevista en el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008, esto es, antes **del 31 de marzo de 2014**.

Se tiene entonces que, el término de la pérdida de la facultad sancionatoria debe ser contado a partir de la queja realizada **6 de junio de 2013**, por lo que los plazos de los tres años finalizaban **el 6 de junio de 2016**, sin embargo, el Juzgado precisa que la Resolución sancionatoria 841 fue proferida el **7 de abril de 2016** (Fls. 53 a 76 Expediente Administrativo CD Fl., 123), y notificada el por aviso el **6 de mayo de 2016** (Fls. 145 y 146 Expediente Administrativo CD Fl., 123) e interpuso los recursos de reposición y apelación el **17 de mayo de 2016** (Fls. 153 a 179 Expediente Administrativo CD Fl., 123) de tal manera que no se superaron los 3 años previstos en el artículo 52 del CPACA, razones por las cuales no se configuró la pérdida de la facultad sancionatoria prevista en el artículo 52 del CPACA, y por ello el cargo no prospera.

- **Violación de la Ley 1437 de 2011 y Debido proceso**

Para abordar el estudio del cargo se estudiarán los siguientes conceptos:

- **Naturaleza y alcance del Decreto 419 de 2008**

El referido Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación de vivienda según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008.

La expedición del decreto en mención obedece a reglamentación legal especial que no puede confundirse con otras disposiciones propias de la actividad administrativa entregada al Distrito, en tanto que deviene del marco relativo a la enajenación de vivienda en relación con la Ley 61 de 1978, dada su naturaleza de Ley Orgánica de Desarrollo Urbano.

En el referido decreto se estableció el siguiente procedimiento:

**ARTÍCULO QUINTO. Verificación de los hechos objeto de la queja.** - De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría

*Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos denunciados.*

*Esta visita deberá ser practicada dentro del mes siguiente a la fecha de presentación de la queja o al vencimiento del plazo propuesto por el enajenador o arrendador para realizar las intervenciones en respuesta al requerimiento previo, o dentro del mes siguiente a dicha respuesta en el evento en que el plazo señalado en la misma sea considerado excesivo por parte de la administración.*

*De la práctica de la diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes y en la cual se consignarán los hallazgos encontrados y las observaciones que los mismos consideren relevantes con respecto a los hechos objeto de la queja.*

*El funcionario designado para llevar a cabo la visita realizará un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en el acta a la que hace alusión el inciso anterior, el cual deberá ser elaborado dentro de los diez (10) días calendario siguientes a su práctica.*

**PARÁGRAFO PRIMERO.** *La práctica de la visita técnica será comunicada al enajenador o arrendador y al quejoso con mínimo cinco (5) días hábiles de antelación a su realización, indicando el día y la hora en que ésta se llevará a cabo, para que si lo consideran necesario concurren a la diligencia personalmente o a través de su representante o apoderado.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** *En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el funcionario de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurridos dos (2) meses desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allega la información solicitada.*

**PARÁGRAFO TERCERO.-** *La visita de verificación se llevará a cabo aún cuando no concorra la persona contra la cual se presentó la queja, caso en el cual se dejará constancia de su inasistencia en el acta de la diligencia.*

**PARÁGRAFO CUARTO.** *En los casos en que el quejoso hubiera manifestado no tener el acta de entrega del inmueble, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o quien haga sus veces, solicitará al enajenador, en el oficio de citación al que hace referencia el parágrafo primero del presente artículo, una copia de la misma o cualquier otro documento en el que conste la fecha de entrega del inmueble, los cuales deberán ser allegados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del requerimiento.*

**ARTÍCULO SEXTO. Auto de Apertura de Investigación.** *- Dentro del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado.*

**ARTÍCULO SÉPTIMO. Traslado del Auto de Apertura de Investigación.** Una vez proferido el auto de apertura de investigación, el funcionario de conocimiento correrá traslado del mismo al investigado junto con la queja y el informe de la visita de verificación, si ésta fue practicada, informándole que estos documentos y las demás pruebas practicadas se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

El investigado contará con un término de traslado de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación para rendir las explicaciones que considere necesarias, objetar el informe técnico y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación.

**ARTÍCULO OCTAVO. - Audiencia de intermediación.**- Ordenada la apertura de investigación, el funcionario de conocimiento citará al quejoso y al investigado para llevar a cabo una audiencia de intermediación, la cual deberá realizarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de apertura de la investigación.

Esta audiencia pretende que el quejoso y el investigado establezcan de común acuerdo las soluciones a la problemática expuesta en la queja y determinen un plazo para el cumplimiento de las mismas teniendo en cuenta las recomendaciones que para el efecto haga el funcionario intermediador de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o quien haga sus veces.

La audiencia de intermediación solamente se ordenará dentro del trámite de aquellas investigaciones originadas por la existencia de deficiencias constructivas o por desmejoramiento de especificaciones, y en aquellas relativas a las controversias suscitadas con ocasión de la suscripción de contratos de administración para el arrendamiento de vivienda.

**PARÁGRAFO PRIMERO.**- En los casos en que alguno de los interesados no pudiere acudir a la audiencia de intermediación deberá justificar su inasistencia por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha programada para la realización de la diligencia. En este caso, se procederá a fijar, por una sola vez, una nueva fecha y hora para llevar a cabo la audiencia dentro del mes siguiente a la fecha de radicación de la respectiva justificación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.**- Si alguno de los interesados constituyera mandatario para asistir a la audiencia de intermediación, éste deberá ser abogado titulado expresamente facultado para tal fin.

**ARTÍCULO NOVENO. Legitimación para actuar en la audiencia de intermediación.** Se encuentran legitimados para participar en la audiencia de intermediación, además de la persona contra la cual se dirige la queja, las siguientes personas:

1. Los propietarios del (los) inmueble (s) objeto de la queja o sus apoderados, según el caso;
2. Los arrendatarios de vivienda o sus apoderados, según el caso;
3. Los propietarios de inmuebles entregados al arrendador para su administración, o sus apoderados;
4. El representante legal de la copropiedad o su apoderado, así como la persona designada por la asamblea general para tal efecto, según el caso, en el evento en que los hechos objeto de la queja recaigan sobre bienes comunes.

**ARTÍCULO DÉCIMO. - Requisitos del Acta de la Audiencia de Intermediación.** Si el quejoso y el investigado llegaren a un acuerdo dentro de la audiencia de intermediación, el funcionario de conocimiento levantará un acta que deberá ser suscrita por todos aquellos que participaron en la misma y deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. Fecha, hora y lugar de la audiencia;
2. Identificación de las personas que participan en la audiencia indicando la calidad en la que actúan;
3. Relación de los hechos y pretensiones motivo de la investigación que da lugar a la audiencia; y,
4. Acuerdos logrados por los interesados con indicación del tiempo, modo y lugar de cumplimiento, así como de la cuantía, si es del caso.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En los casos en que no se llegue a acuerdos entre los interesados o por inasistencia de alguno de ellos, en la audiencia de intermediación, se dejará constancia de ello en el expediente.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Cumplimiento del acuerdo.** El investigado deberá acreditar el cumplimiento del acuerdo logrado en la audiencia de intermediación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo pactado en la misma para ello, a través de cualquiera de los medios probatorios legalmente establecidos que resulten conducentes, pertinentes y adecuados para comprobar su cumplimiento.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Práctica de pruebas.-** La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la entidad que haga sus veces, podrá decretar la práctica de pruebas, hasta por treinta (30) días hábiles, cuando lo considere conveniente, para efectos de verificar la ocurrencia de ciertos hechos que deban ser tenidos en cuenta al momento de resolver la investigación.

El término para la práctica de pruebas podrá ser prorrogado, una sola vez, hasta por un plazo igual al indicado en el inciso anterior.

**PARÁGRAFO.** En los casos en que alguno de los interesados hubiere solicitado la práctica de pruebas, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se pronunciará sobre su procedencia o improcedencia mediante acto administrativo motivado.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Término para resolver la investigación.-** La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la entidad que haga sus veces, proferirá la decisión de fondo en la investigación dentro del mes siguiente al vencimiento de la etapa probatoria, si ésta hubiere sido decretada, o, en caso contrario, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de celebración de la audiencia de intermediación o del vencimiento del plazo pactado en la misma por los interesados para dar cumplimiento a las compromisos adquiridos en la referida audiencia, si es del caso.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. -** Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la

*Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones".*

Acorde con el anterior marco normativo, procede el Juzgado a calificar la actuación adelantada por la Secretaría del Hábitat para establecer si se dio o no aplicación al mismo, conforme a lo probado en el proceso:

-El 6 de junio de 2013, el señor Carlos Luis Rizo García interpuso queja en contra de la Constructora Siglo XXI Santo Domingo, por la afectación en el inmueble, Apartamento 501 del Edificio Antigua II, ubicado en la Carrera 11 B # 13 B-46 de Bogotá (Fls. 2 a 4 Expediente Administrativo CD Fl., 123).

-El 11 de junio de 2013, la Secretaría del Hábitat remitió copia de la queja a la Constructora Siglo XXI Santo Domingo, para que ejerciera el derecho de defensa y contradicción (Fls. 33 y 34 Expediente Administrativo CD Fl., 123)

-El 2 de septiembre de 2013, la Secretaría del Hábitat realizó la visita técnica al Apartamento 501 del Edificio Antigua II, ubicado en la Carrera 11 B # 13 B-46 de Bogotá (Fls. 40 a 41 Expediente Administrativo CD Fl., 123)

-En el informe de verificación de los hechos se calificó la deficiencia constructiva como grave frente a la Humedades en techo y baño de la alcoba secundaria (Fls. 43 a 46 Expediente Administrativo CD Fl., 123).

-Mediante Auto 2201 del 22 de septiembre de 2014, se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la Constructora Siglo XXI Santo Domingo, del cual se le dio traslado a la hoy demandante (Fls. 52 a 59 Expediente Administrativo CD Fl., 123),

- La Constructora Siglo XXI Santo Domingo, a través del representante legal indicó que objetaba el concepto técnico por cuanto no se valoró el origen de la humedad, debido a que la entrega de las zonas privadas y comunes se

realizó el 7 de abril de 2011 y como quiera que la visita se llevó a cabo el 2 de septiembre de 2013, las humedades encontradas no son consecuencia de deficiencias constructivas atribuibles a la constructora (Fls. 64 a 67 Expediente Administrativo CD Fl., 123).

Agrega la Constructora que adelantó labores de postventa en la cubierta del Edificio y del apartamento 501, en las fechas 15 de marzo de 2013, 27 de marzo de 2013 y 14 de junio de 2014.

-El 7 de octubre de 2015, se llevó a cabo la audiencia de intermediación se determinó que las partes llegaron a un acuerdo respecto de "*las humedades en techo de baño y techo alcoba secundaria*" que se allegaría en el término de 10 días. El 21 de octubre de 2015, el señor Carlos Luis Rizo García indicó que no llegó a ningún acuerdo (Fls. 77, 78 y 83 Expediente Administrativo CD Fl., 123).

-Por auto 88 del 26 de enero de 2016, se decretaron pruebas entre ellas el testimonio de los señores Juan Pablo Mendoza y Luis Carlos Santiesteban, para el 22 de febrero de 2016.

-A folio 88 obra citación al señor Luis Carlos Santiesteban, a folio 89 comunicación a la Constructora respecto del auto de pruebas y a folio 90 citación al señor Juan Pablo Mendoza. Asimismo, a folios 94 y 96 obra constancia de devolución de las citaciones realizadas a los testigos de la hoy demandante, a la vez que a folio 95 está demostrada la entrega al representante legal de la Constructora Siglo XXI Santo Domingo 83 (Expediente Administrativo CD Fl., 123)

-A folio 101 (Expediente Administrativo CD Fl., 123) se consignó la inasistencia de los señores Luis Carlos Santiesteban y Juan Pablo Mendoza.

-En el acta de visita del 18 de marzo de 2016, se determinó de manera clara que la misma no fue atendida, de tal manera que en el informe de verificación de los hechos 16-341 del 22 de marzo de 2016, se determinó que no se permitió el ingreso al apartamento 501 por parte de los arrendatarios. (Fls. 105 a 108 Expediente Administrativo CD Fl., 123).

De conformidad con lo anterior, es necesario precisar que la norma especial por la cual se adelantan las investigaciones de deficiencias constructivas en el caso de Bogotá D.C.- está prevista en el Decreto 419 de 2008, de tal manera que, de la revisión del procedimiento con lo descrito por el Juzgado, no se advierte que se haya omitido las fases procesales allí establecidas.

Así, está probado conforme a la descripción que hace el Despacho, que, una vez presentada la queja, la Secretaría del Hábitat realizó: i) La verificación de los hechos objeto de la queja, ii) profirió el auto de apertura de investigación, iii) realizó el traslado de la apertura de Investigación iv) llevó a cabo la audiencia de intermediación.

De modo tal que, frente a la queja, la visita técnica realizada el 2 de septiembre de 2013 por la Secretaría del Hábitat al Apartamento 501 del Edificio Antigua II,

y el informe de verificación de los hechos que se calificó la deficiencia constructiva como grave frente a las humedades en techo y baño de la alcoba secundaria, la parte demandante en el traslado del auto de apertura, contó con la oportunidad procesal para cuestionar lo actuado y ejercer su derecho de contradicción y defensa.

En cuanto a la prueba testimonial de los señores Luis Carlos Santiesteban, y Juan Pablo Mendoza, el Juzgado advierte que a folio 67 (Expediente Administrativo CD Fl., 123), la hoy demandante al momento de realizar oposición al auto 32018 de 2013, determinó en la citación de los testigos por ella pedidos sería a través de la constructora. De tal manera que, como está acreditado de la citación a los testigos, existe la citación remitida a la dirección.

Nótese que en el expediente administrativo (CD Fl., 123), a folios 84 a 87, en el auto de pruebas se dispuso su comunicación a las partes, y a folios 88, 89 y 90 obran las comunicaciones tanto a los testigos como a la Constructora Siglo XXI Santo Domingo Ltda., siendo coincidente en los 3 documentos la dirección "**Calle 128 No. 7D-25**" lugar advertido por la constructora en la dirección de comunicaciones, como en el formato de esta, visto a folio 67. Asimismo, a pesar de haberse dirigido la citación de los testigos a la **Calle 128 No. 7D-25**, obra certificación de devolución (Fls. 94 y 96 expediente administrativo CD Fl., 123).

Lo anterior, evidencia que la demandante no cumplió con la carga de la prueba, esto es de hacer concurrir a los testigos a pesar de haberse informado de la existencia del auto de pruebas y por no haber recibido las citaciones remitidas por la Secretaría del Hábitat.

No obstante, el elemento determinante del porqué la no asistencia de los mencionados testigos podría de manera automática generar la nulidad de los actos administrativos demandados, deviene de su fuerza probatoria. En este punto, el Juzgado precisa que la discusión central de la actuación administrativa se concreta a la existencia de la deficiencia constructiva, para lo cual, no resulta útiles ni necesarios los testimonios en tanto que la misma se logra a partir de la prueba documental originada en la visita y comprobación del estado de apartamento 501 de la del Edificio Antigua II de Bogotá.

En cuanto al no acatamiento de los alegatos de conclusión como etapa del procedimiento, la parte actora se centró en explicar que la misma no se atendió, sin embargo, no demostró que tal sustracción conlleve ineludiblemente a la nulidad de la actuación administrativa, es decir, si bien no se dio traslado para alegatos, la parte demandante no indicó la forma en que la presentación de estos, acreditarían la inexistencia de la deficiencia constructiva.

De tal manera que, el solo hecho de omitirse el procedimiento, no conlleva de forma automática a que anule la decisión administrativa, por cuanto como se vio la actuación de la Secretaría del Hábitat garantizó la contradicción y defensa de la sociedad demandante; distinto es que la actora no acreditara de manera precisa y a través de los adecuados medios de prueba que no se

presentaban las deficiencias en el apartamento 501 del Edificio Antigua II de Bogotá.

Las anteriores precisiones conllevan a negar los cargos, debido a la falta de elementos determinantes de que su configuración conlleve a la nulidad de los actos demandados, en tanto que, como se vio, no existe certeza de que escuchados los testigos y realizadas las etapas de alegatos y traslado del correo electrónico al demandante, los cumplimientos de estas conllevarían a una decisión distinta a la que se expuso en los actos sancionatorios.

En este aspecto, no se puede perder de vista que la discusión central se configura en la deficiencia constructiva calificada de grave frente a la Humedades en techo y baño de la alcoba secundaria, las cuales se desvirtúan a través de valoración técnica documentada que no aportó al demandante.

Así, si bien es cierto se omitió la etapa de alegaciones prevista en el CPACA, ello no configura de manera directa la nulidad, como quiera que, si bien es una irregularidad, una vez expedido el acto administrativo no se logró desvirtuar en sede administrativa la inexistencia de las deficiencias constructivas a través de los recursos, por lo que reitera el Despacho ha debido acreditarse que los argumentos de los alegatos fueran de tal intensidad que al haberse permitido su presentación ellos conllevarían ineludiblemente a una decisión contraria a la tomada por la administración, esto es, la no sanción por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, sin embargo, la sociedad demandante no atendió en ese sentido la carga de la prueba que le corresponde conforme a lo previsto en el artículo 167 del CGP.

- **Expedición irregular por falsa motivación**

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

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

---

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

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

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

De lo descrito, se debe determinar si se presenta o no la falsa motivación en los actos demandados, resulta necesario indicar que el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, establece las definiciones de bienes privados y comunes en los siguientes términos:

**"Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel".

Advierte el Juzgado que en la queja se hizo precisión respecto a la deficiencia constructiva del apartamento 501, consistente en humedades en techo y baño de la alcoba secundaria (Fls. 43 a 46 Expediente Administrativo CD Fl., 123).

La sociedad demandante señala que se presenta la falsa motivación por las siguientes razones: i) no aplicación del CPACA, ii) Informe técnico 16-341, iii) Impermeabilización realizada, iv) caducidad sancionatoria.

Frente a los argumentos de aplicación del CPACA y la facultad sancionatoria, el Juzgado considera que los mismos no proceden por las razones expuestas al considerar la improcedencia de los cargos ya analizados. En cuanto a los demás aspectos se procede a su estudio:

Mediante la Resolución 841 del 7 de abril de 2016, por medio del cual se sancionó a la sociedad demandante y en la que se precisó:

*"Es así como, a través de la visita de verificación, esta Subdirección logró constatar que el hecho que afecta las zona privadas del inmueble en cuestión referente a: "HUMEDADES EN TECHO DE BAÑO Y TECHO DE ALCOBA SECUNDARIA constituía deficiencia constructiva calificada como afectación grave, como*

---

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

quedó plasmado en el informe técnico No. 13-888 del 04 de septiembre de 2013 (folios 42 y 43), vulnera lo dispuesto en el artículo B.5.1.3 del Acuerdo 20 de 1995, los artículos 23 (numeral 12) y 114 del Acuerdo 079 de 2003 -Código de Policía de Bogotá, y el artículo 20 del Decreto 419 de 2008, que disponen:

- Acuerdo 20 de 1995:

ARTÍCULO B. 5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.:

"ARTICULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o 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 la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas 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.

Decreto Distrital 419 del 2008:

"Afectaciones Graves: Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad de los bienes comunes, que no implican daño estructural en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas (...)

(...) Deficiencia constructiva: Es una afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda". "(Subraya y negrilla fuera de texto).

Lo anterior, por cuanto 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.**

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el proceso y en consideración a que ya ha transcurrido un tiempo más que suficiente para que la sociedad se acogiera a la normatividad que infringió, lo procedente es imponer sanción administrativa al investigado en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes, así como, por el incumplimiento de las normas antes transcritas.

Así las cosas, la conducta asumida por la sociedad enajenadora investigada, con respecto al hecho tipificado como deficiencia constructiva calificada como afectación grave que afecta el apartamento que nos ocupa, esto es: 1- HUMEDADES EN TECHO DE BAÑO Y TECHO DE ALCOBA SECUNDARIA, quebranta lo estipulado en las normas ya enunciadas, motivo por el cual, se reitera que serán objeto de sanción, la cual se tazara de acuerdo con la gravedad e importancia que estos representan".

Al decidir el recurso de apelación la Secretaría del Hábitat, en la Resolución 537 del 8 de mayo de 2017, precisó lo siguiente:

-Inicialmente debe recalcar este Despacho que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos.

-Así las cosas, la sociedad enajenadora debió realizar la construcción de acuerdo a los planos ofrecidos y aprobados y no desmejorar las especificaciones técnicas que se contemplaron en principio, para garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes, este Despacho encuentra que en el expediente obran todos los elementos probatorios aportados tanto por la quejosa, como por la sociedad investigada, sin dejar de lado la verificación efectuada con el informe No 13-888 del 04 de septiembre de 2013, realizado por esta entidad. Por consiguiente, las fallas presentes en el en el Edificio Antigua II, apartamento 501, de la ciudad de Bogotá D.C. fueron objeto de requerimiento a la sociedad CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO SAS., para que realizara las correspondientes reparaciones de acuerdo lo estipulado en el artículo 201 del acuerdo 79 de 2003, que señala lo siguiente:

"comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes V requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones".

-Ahora bien, de acuerdo a lo expresado por el libelista en su escrito, donde señala distintas violaciones al debido proceso dentro de la investigación en curso, revisando el acervo probatorio alojado dentro del expediente se logró evidenciar acta de intermediación 2015-001, por medio de la cual se

*comprometieron las partes a allegar al despacho en un término de 10 días hábiles el acuerdo privado al que llegarían. El 21 de octubre de 2015 se recibió por parte del despacho escrito mediante el cual el señor Carlos Luis Rizo García, informaba que no se llegó a ningún acuerdo con la sociedad investigada. Seguidamente como reposa en folio 68, mediante auto 88 del 26 de enero de 2016, se decretó práctica de pruebas, que a su vez fue enviada al domicilio de la sociedad enajenadora las citaciones para que se rindiera la respectiva declaración, citaciones que no fueron recibidas aduciendo desconocimiento de los destinatarios, pero si se recibió en la misma fecha, en la misma dirección, oficio que se remitió al representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO SAS, por lo tanto la constructora tenía pleno conocimiento de la diligencia a realizar. Del mismo modo se requirió al quejoso dentro de la misma diligencia. Por lo anterior no se acogen los argumentos expresados por el recurrente.*

*En síntesis, de acuerdo a los documentos allegados por el quejoso donde se relaciona la factura por medio del cual la administración del edificio mediante cuota extraordinaria realizó los arreglos locativos, al no obtener solución alguna por parte de la sociedad investigada, quien tenía el conocimiento de que los arreglos realizados por la sociedad enajenadora no habían surtido efecto por ello se realizó la audiencia de intermediación 2015-001, en que la se indicó que se llegaría a un acuerdo para para finiquitar los hallazgos obtenidos del informe 13-888 del 4 de septiembre de 2013, de lo cual no se llegó a ningún arreglo con el quejoso, se desprende de esto, el incumplimiento de la norma urbanística.*

*Por lo anterior, no se encontró evidencia contundente que demostrara que la sociedad sancionada cumplió con la corrección de la deficiencia en su totalidad, de acuerdo a lo indicado en la Resolución 841 del 7 de abril de 2016, por lo que no puede pretender el recurrente, que se revoque el acto sancionatorio de la investigación contra de la sociedad CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO SAS En este sentido esta solicitud no tendrá acogida por esta Subsecretaria".*

De la revisión de los hechos probados y de los actos administrativos enjuiciados, el Juzgado encuentra que estos se profirieron con apego a: i) La definición y alcance del concepto de deficiencia constructiva, prevista como grave a luz de lo reglado en el Decreto 419 del 2008, ii) la visita técnica realizada el 2 de septiembre de 2013 al Apartamento 501 del Edificio Antigua II, ubicado en la Carrera 11 B # 13 B-46 de Bogotá (Fls. 40 a 41 Expediente Administrativo CD Fl., 123), iii) En el informe de verificación de los hechos se calificó la deficiencia constructiva como grave frente a la Humedades en techo y baño de la alcoba secundaria (Fls. 43 a 46 Expediente Administrativo CD Fl., 123), sin que se configure la falsa motivación alegada por la demandante.

Por otra parte, es del caso señalar que conforme al material probatorio existente en el expediente administrativo de los hallazgos encontrados en la visita técnica y descritos en el informe de verificación de hechos, la hoy demandante no realizó los arreglos y ajustes respectivos.

De tal manera que al no existir prueba determinante aportada por la sociedad accionante que demuestre que dio pleno cumplimiento a lo ofertado en la venta de inmuebles destinados a vivienda, conforme a lo ofrecido y acorde con las normas que regulan lo relativo a la construcción de edificaciones, no

encuentra el Despacho razones para que se configure la falsa motivación de los actos administrativos demandados.

En este punto, el Juzgado reitera que ninguna prueba allegó la sociedad demandante para acreditar el arreglo de las humedades del apartamento 501 del Edificio Antigua II, de tal manera que el Juzgado no encuentra acredita la falsa motivación de los actos administrativos en cuanto guardan plena identidad con los hechos acreditados en el procedimiento administrativo y, por lo tanto, el cargo no prospera.

Por todo lo anterior, se negarán las pretensiones de la demanda.

### **2.3 OTRO ASUNTO.**

A folio 160 obra copia de la renuncia del apoderado de Bogotá D.C., Secretaría del Hábitat y a folio 161 se allega petición de terminación de contrato de prestación de servicios con esa entidad. El Despacho aceptará la renuncia del abogado Jhon Jairo Barinas Puentes, como apoderada de Bogotá D.C., Secretaría del Hábitat, en atención a que se cumplió con lo dispuesto en el artículo 76 del CGP.

### **2.4 CONDENA EN COSTAS**

Por último, el Despacho señala que en atención a lo dispuesto por el artículo 188 de la Ley 1437 de 2011, el criterio para la imposición de costas debe ser el objetivo y, por tanto, como quiera que la sentencia es desfavorable a las pretensiones de la demanda y favorable a la demandada, se condenará en costas a la parte actora, teniendo en cuenta además, que en el presente asunto se encuentran acreditados los gastos del proceso, tales como, notificaciones.

De igual manera, toda vez que en la sentencia debe fijarse el valor de las agencias en derecho a ser incluidas en la respectiva liquidación, el Despacho fijará por dicho concepto el 4% del valor de las pretensiones, teniendo en cuenta lo normado en el artículo 366 numeral 4 del CGP y en el artículo 5 del Acuerdo PSSAA16 – 10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura; norma aplicable por cuanto la demanda fue presentada con posterioridad al 5 de agosto de 2016, fecha en la que entró en vigencia.

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

#### **FALLA:**

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

**SEGUNDO. CONDENAR** en costas a la parte demandante, en los términos de los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso, aplicables por remisión

Expediente: 11001-33-34-003-2017-00299-00  
Demandante: Constructora Siglo XXI Santo Domingo S.A.S.  
Demandado: Bogotá D.C., Secretaría del Hábitat  
Medio de Control: Nulidad y restablecimiento del derecho  
Sentencia

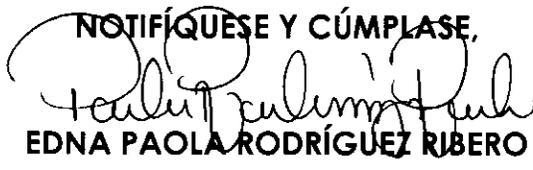
---

expresa del artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Por Secretaría, liquídense las costas a que haya lugar, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

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

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

**QUINTO. Aceptar la renuncia** del poder por parte del abogado Jhon Jairo Barinas Puentes, como apoderado de Bogotá D.C., Secretaría del Hábitat.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**  
  
**EDNA PAOLA RODRÍGUEZ RIBERO**  
Juez

oms

