

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARENTA Y CINCO ADMINISTRATIVO  
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
CARRERA 57 No. 43 – 91, PISO 6

Bogotá, treinta (30) de junio de dos mil veinte (2020).

|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| PROCESO:     | 11001-33-41-045-2016-00036-00             |
| DEMANDANTES: | AP CONSTRUCCIONES                         |
| DEMANDADOS:  | DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DEL HÁBITAT |
| ACCIÓN:      | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO    |

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponda dentro del proceso de la referencia, previos los siguientes

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES

La Sociedad AP Construcciones S.A., por intermedio de apoderado judicial, en ejercicio de la acción consagrada en el artículo 138 de la Ley 1437 de 2011, previos los trámites de un proceso ordinario, solicitó que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

**“PRETENSIONES.**

(...)

**PRETENSIONES DECLARATIVAS**

***PRIMERA. - Que se declare nula la Resolución No. 328 del 19 de marzo de 2014 proferida por LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT por medio de la cual se ordenó sancionar a la sociedad demandante y se impartió una orden de imposible cumplimiento.***

**SEGUNDA.** - Que se declare nula la Resolución No. 629 del 01 de abril de 2015 proferida por LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT por la cual se resuelve el recurso de reposición y se concede el recurso de apelación, confirmando las sanciones impuestas.

**TERCERA.** - Que se declare nula la Resolución No. 965 del 03 de julio de 2015 proferida por LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto por AP CONSTRUCCIONES S.A. contra la Resolución No. 328 del 19 de marzo de 2014, **disminuyendo el monto de la sanción impuesta y confirmando la orden impartida.**

**CUARTA.** - Que como consecuencia de lo anterior y a título de restablecimiento del derecho, **se declare que LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT** le causó un perjuicio de tipo económico a la sociedad AP CONTRUCCIONES S.A. con la imposición de la sanción respectiva.

#### PRETENSIONES DE CONDENA

**PRIMERA.** Que como consecuencia de las anteriores declaraciones **se condene a LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT a reconocer y pagar** a la sociedad DEMANDANTE, lo correspondiente al **daño emergente** causado que asciende a la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$62.380.157, oo M/Cte)**, en razón a los gastos generados por el inicio del proceso sancionatorio (que ascienden a \$55.311.904 m/cte.), y por la imposición de la multa (de \$7.068.253 m/cte.) por el presunto incumplimiento a las normas relativas a la vivienda digna.

**SEGUNDA.** Que como corolario de las anteriores declaraciones se condene a **LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT a reconocer y pagar** a la sociedad DEMANDANTE, todas las sumas correspondientes a **indexación e intereses** que se hubieran causado desde el momento que AP CONSTRUCCIONES S.A. efectuó las erogaciones a que se refieren los numerales anteriores.

**TERCERA.** Que la **condena** respectiva **sea actualizada**, aplicando los ajustes de valor (indexación) desde la fecha en que se hizo efectivo el derecho hasta la fecha de ejecutoria de la sentencia que ponga fin al proceso

**CUARTA.** Que se condene a la entidad demandada **ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- SEECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT** al pago de las costas y las agencias en derecho que determine el Honorable fallador.

**PRETENSIONES DE ORDEN.**

**PRIMERA.** Que mediante providencia judicial se le **advierta y ordene** a la entidad **ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA- SEECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT** la imposibilidad legal de producir futuros actos administrativos que tengan como propósito o como efecto sancionar por hechos como el que nos ocupa, en donde no es posible endilgar responsabilidad alguna a las constructoras, en los daños ocasionados en unidades privadas de vivienda, cuando las causas no sean imputables a estas sociedades constructoras.” (negrillas y mayúsculas sostenidas del texto original)

## **2. HECHOS**

Del escrito de demanda, se desprenden las siguientes situaciones fácticas:

**1º.-** El día 23 de octubre de 2008, la sociedad AP Construcciones S.A. hizo entrega a los señores Carlos Porras Duarte y Jacqueline Medina Díaz, del inmueble correspondiente al apartamento 903 del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril, junto con el parqueadero 117, las anexidades, bienes comunes y el respectivo manual del propietario.

**2º -** El 13 de abril de 2011, el señor Bernardo Zambrano Merchán, en su condición de administrador del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril presentó una queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat, en contra de la sociedad constructora, por las presuntas fallas técnicas y las deficiencias constructivas, relacionadas con roturas de algunos accesorios y la presencia de humedades generalizadas en muros y fachadas.

**3°.-** Con base en la queja formulada, el día 23 de junio de 2011 la Secretaría del Hábitat adelantó visita de verificación de hechos.

**4°.-** El día 12 de enero de 2012, la Secretaría Distrital del Hábitat, profirió el auto No. 199 por medio del cual inició una investigación en contra de la sociedad AP Construcciones S.A. por las presuntas deficiencias constructivas en el apartamento 903 de la Torre 3 del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril, teniendo como fundamento la queja presentada por el representante legal del conjunto residencial.

**5°.-** El 01 de febrero de 2012, la sociedad AP Construcciones S.A. rindió los respectivos descargos dentro de la investigación.

**6°.-** El 30 de agosto de 2012, se llevó a cabo la audiencia de intermediación, la cual no se pudo efectuar por la inasistencia del quejoso.

**7°.-** El 19 de marzo de 2014 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, profirió la Resolución No. 328 de 2014 mediante la cual le impuso a la sociedad demandante una multa por valor de siete millones sesenta y ocho mil doscientos cincuenta y tres pesos m/cte. (\$7.068.253), por desconocimiento de las normas de construcción, a la par que le impartió la orden de acogerse en un lapso de tres meses a la normatividad infringida.

**8°.-** Frente a la anterior decisión, el 04 de abril de 2014 la sociedad constructora interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, medios de impugnación que fueron resueltos de manera desfavorable a sus pretensiones por medio de las Resoluciones Nos. 629 del 1 de abril de 2015 y 965 del 3 de julio de 2015, respectivamente.

**9°.-** El 30 de septiembre de 2015, la sociedad constructora pagó el monto de la sanción impuesta en los actos demandados.

### **3. NORMAS VIOLADAS Y CONCEPTO DE LA VIOLACION**

En su escrito de demanda, la parte actora consideró como infringidas las siguientes normas jurídicas:

- Constitución Política, artículos 2, 6, 13, 29, 83, 209, 230, y 333.
- Ley 675 de 2001
- Ley 1480 de 2012
- Ley 1437 de 2011

- Acuerdo 20 de 1995, por medio del cual se adoptó el Código de la Construcción del Distrito Capital de Bogotá.
- Acuerdo 079 de 2003, por medio de cual se expidió el Código de Policía de Bogotá.
- Decreto 419 de 2008, por medio del cual se dictan normas para el cumplimiento de unas funciones asignadas a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En virtud de la anterior acusación de normas jurídicas, la parte demandante expuso el concepto de su violación en los siguientes cargos:

**Primer cargo – Desconocimiento de las normas en que debían fundarse los actos administrativos.**

Anotó, en primer lugar, que los actos administrativos demandados, adolecen de manera evidente de nulidad en tanto que desconocen las normas en que debían fundarse, fueron expedidos sin competencia, desconocen el derecho de defensa y de audiencia del sancionado e incurrir en falsa motivación.

Explicó que la Secretaría Distrital del Hábitat violó el derecho constitucional a la igualdad, en la medida que abrió 56 investigaciones administrativas por los mismos hechos, esto es, por las deficiencias constructivas derivadas de las presuntas falencias de implantación en la construcción del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril, pero que, en algunas de ellas que compartían idénticas circunstancias fácticas decidió archivar las investigaciones sin ningún tipo de razón aparente.

Aclaró que en todos los casos las investigaciones iniciaron con base en la queja interpuesta por el administrador del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril sobre las zonas comunes y tuvieron como finalidad determinar si en los inmuebles objeto de las mismas se había presentado humedades por condensación, luego, la Secretaría de Hábitat pudo haber asumido la misma postura para todas ellas, archivando o continuando con las investigaciones, puesto que todas tenían el mismo núcleo.

Sin embargo, la entidad dispuso en unos casos abrir la investigación administrativa y en otros, proceder a su archivo, lo cual denota un quebrantamiento al principio de igualdad, pues ante supuestos iguales debió tomarse igual decisión.

Expuso que en varios casos se aplicaron distintas normas a efectos del cómputo de la caducidad de la acción y en algunos de ellos se ordenó el cierre como consecuencia del acaecimiento de ese término extintivo, lo que en su criterio quebrantó el derecho a la

igualdad, pues a casos iguales se aplicaron consecuencias distintas por parte del ente de control.

Explicó la parte actora que se presentó el quebrantamiento de los principios de buena fe y confianza legítima, en razón a que, en otros procesos sancionatorios iniciados por los mismos sujetos, objeto y causa *petendi*, se procedió al archivo de los procesos, lo cual daba la apariencia de que en este caso la administración iba a proceder del mismo modo, en sustento de lo cual realizó un cuadro comparativo de las decisiones adoptadas por la demandada en casos similares del mismo conjunto residencial, en las que se tomaron decisiones de archivo por pérdida de competencia temporal o se determinó que la causa de los daños era la falta de mantenimiento de parte del propietario.

Adujo que con la sanción se quebrantaron los artículos 2 y 209 de la Constitución Política debido a que la entidad no observó los principios de buena fe, confianza legítima y debido proceso.

Manifestó que se presentó el desconocimiento del principio general del derecho "*nadie está obligado a lo imposible*" en razón a que la entidad profirió una orden de hacer de imposible cumplimiento pues no indicó de manera clara en el acto demandado cuáles eran las obras que debía realizar la constructora para solucionar las presuntas humedades en inmueble objeto de la queja.

Otro aspecto sobre el cual señaló su inconformidad es el relacionado con que la queja presentada por el representante legal del conjunto no reunía las condiciones para ser tenida como tal, por cuanto, en su criterio, no contaba con los requisitos exigidos por la norma procedimental.

Para explicar lo anterior, mencionó que tal y como se desprende de la parte resolutive de la Resolución N° 328 del 19 de marzo de 2014, la entidad distrital impuso una sanción a la constructora y una orden de realizar las actividades necesarias para conjurar la deficiencia constructiva, no obstante, no precisó cuáles eran las esas actividades, además de no haber valorado la negativa de los propietarios en cuanto a permitir el acceso al inmueble objeto de la queja.

La parte demandante expuso que los actos demandados quebrantan los criterios de proporcionalidad y razonabilidad de la sanción, debido a que la empresa con su actuación no vulneró el orden público, la seguridad o la protección al derecho a la vivienda digna de los propietarios.

Explicó que la multa tampoco responde al criterio de utilidad debido a que pudieron aplicarse otras medidas para lograr el cumplimiento por parte de la demandante de las obligaciones de edificabilidad.

Adujo que la sanción no se adecuó a la conducta cometida pues la constructora efectuó visitas, brigadas de aseo, hizo entrega del manual del propietario y cumplió con las exigencias técnicas y urbanísticas.

Agregó que la sanción no respeta el criterio de proporcionalidad en atención a que los hechos que le sirvieron de causa no implican un desconocimiento de los derechos de los propietarios y tampoco pusieron en riesgo su integridad por la inadecuada construcción.

Consideró que en la investigación administrativa que se demanda se quebrantó el artículo 10 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo debido a que la entidad desconoció su propio precedente por cuanto en 56 investigaciones administrativas anteriores a la que se estudia decidió no sancionar a la constructora en atención a que ya se habían efectuado las reparaciones a los inmuebles objeto de la investigación.

Además, por cuanto se abstuvo de iniciar la investigación en otros casos porque ya había transcurrido el término legal para ello, debido a que a partir de la entrega del apartamento 903 de la torre 3 el 23 de octubre de 2008 y el momento de la expedición de la Resolución sancionatoria el 19 de marzo de 2014 ya habían transcurrido más de 5 años y, por lo tanto, no era procedente impartir una sanción al constructor.

Luego de transcribir los artículos 2, 3, y 14 del Decreto 419 de 2008 la parte demandante concluyó que no existe adecuación típica de la conducta pues la entidad no logró demostrar que AP Construcciones inobservó las normas constructivas. Agregó que la queja presentada no cumple con los requisitos previstos en el artículo 3 del Decreto 419 de 2008 por lo que se quebrantó el derecho de defensa de la empresa demandante. Finalmente, explicó que la entidad actuó sin competencia en los términos del artículo 14 del Decreto referido pues la deficiencia se catalogó como grave por lo que la entidad contaba con tres años para investigar y sancionar, empero la decisión se produjo por fuera del lapso estipulado.

Por otra parte, la sanción se aplicó con base en el artículo B.5.1.3 del Código de Construcción, norma cuyo contenido y alcance está relacionado con los elementos estructurales o externos de la edificación, cuando lo cierto es que el fenómeno de

humedad por condensación se presentó al interior del inmueble, razón por la cual dicho precepto no era aplicable al caso concreto.

**Segundo cargo. Falta de competencia de Bogotá Distrito Capital, Secretaría Distrital del Hábitat**

Para explicar el anterior reparo la parte demandante recordó que la competencia se divide por razón de la materia, del territorio y del tiempo.

Ahondó en lo relativo a la competencia por razón del tiempo de la entidad demandada, adujo que de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 419 de 2008 para la investigación de las infracciones graves la entidad cuenta con 3 años contabilizados a partir de la entrega del bien al copropietario.

En el caso concreto como el bien se entregó el 13 de febrero de 2009 a partir de ese momento se contabilizaban los 3 años, luego, a su juicio, la sanción debía imponerse hasta el 13 de febrero de 2012, como el acto sancionatorio se expidió el 19 de marzo del 2014, la entidad ya había perdido competencia.

Acotó que la entidad demandada en otros casos dispuso el archivo de las investigaciones al considerar que ya no contaba con competencia, criterio al que debió haber dado aplicación en el presente asunto.

**Tercer cargo. Desconocimiento del derecho de defensa**

Explicó que se presentó el quebrantamiento del derecho de defensa y audiencia pues la queja presentada no cumplía con los requisitos establecidos en los artículos 2 y 3 del Decreto 419 de 2008, por lo que no debió tramitarse.

**Cuarto cargo. Falsa motivación**

Al respecto, manifestó que en los actos objeto de reproche se evidencian los tres elementos esenciales el título de anulación; (i) la escasa motivación no corresponde a la realidad, (ii) no se demostraron los supuestos fácticos de manera científica y cotejable y (iii) no existe relación de causalidad de adecuación entre los motivos y el reglamento acusado.

A juicio de la parte demandante este vicio se presentó en atención que no obran en el expediente administrativo pruebas que acrediten la deficiencia constructiva, tan solo consta un informe que no da cuenta de la responsabilidad de la sociedad demandante.

Además, el vicio se presentó por cuanto la sanción se aplicó con base en las normas relacionadas con los elementos estructurales o externos de la edificación cuando el fenómeno de humedad por condensación se presenta al interior del inmueble.

Acotó que la norma usada como sustento de la sanción no tiene relación con el presunto hecho imputado a la sociedad constructora, en la medida que la condensación es un fenómeno interno que nada tiene que ver con los elementos de la edificación que están en contacto con el exterior.

### **CONTESTACIONES DE LA DEMANDA**

El apoderado del Distrito Capital- Secretaría del Hábitat, contestó la demanda, con oposición a todas las pretensiones (folio 521 al 530 del cdno 1)), en los siguientes términos:

En primer lugar, puso de manifiesto que la Secretaría de Hábitat del Distrito es la entidad competente para conocer del asunto objeto del presente medio de control jurisdiccional, en la medida que ostenta las facultades de inspección, vigilancia y control en temas de vivienda, de conformidad con el Decreto Distrital 455 del 09 de noviembre de 2015.

Propuso como excepciones de fondo las de (i) competencia y facultades sancionatorias de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, (ii) presupuesto de responsabilidad de la demandante, (iii) inexistencia de la caducidad de la facultad sancionatoria de la Secretaría Distrital de hábitat e, (iv) inexistencia de la demostración de la falsa motivación.

En cuanto a los cargos de violación en los que se sustenta la demanda, expresó que no es cierta la pretendida vulneración al derecho a la igualdad que pregona la parte actora, como quiera que en la Subdirección de Vivienda han cursado 78 quejas por hechos relacionados con deficiencias constructivas presentadas en el Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril, de las cuales 26 fueron archivadas por pérdida de la oportunidad para sancionar de acuerdo al artículo 14 del Decreto 419 de 2008. Cuatro de ellos fueron desistidas de conformidad con el párrafo segundo del artículo 5º ídem. Y 12 fueron objeto de cierre debido a las intervenciones realizadas por los propietarios de los

apartamentos. De lo que concluyó que no le asiste razón a la parte actora, porque cada una de las investigaciones está sustentada técnica y jurídicamente.

En lo concerniente a la violación del debido proceso, resaltó que la audiencia de intermediación se encuentra definida en el artículo 8 del Decreto 419 de 2008, en cumplimiento de lo cual la Subdirección de Vivienda citó para el día 30 de agosto de 2012 a efectos de su realización, empero, solamente asistió la apoderada de la sociedad investigada. No obstante, la aquí demandada manifiesta que la sociedad constructora no ha querido aceptar su responsabilidad por las deficiencias constructivas presentadas en el inmueble objeto de la queja atinente a humedad por condensación que, en su sentir, le ha ocasionado al dueño perjuicios en la salud y en las condiciones de habitabilidad del bien.

Finalmente, precisó, que en razón a que los hechos se presentaron dentro de los tres años siguientes a la entrega del bien, la Secretaría de Hábitat era competente para adelantar las investigaciones por las deficiencias constructivas. Sostuvo, además, que tales deficiencias se presentaron desde el momento mismo de la construcción del conjunto residencial, circunstancias que aun hoy persisten y que hacen que se deban tener como una conducta continuada.

#### **4. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda se presentó el 27 de enero de 2016 (fl. 504 del cdno 1), y se admitió con auto del 16 de marzo de 2016 (fls. 506 y 507 cdno 1), en el cual se ordenó notificar a las partes y se vinculó al señor Camilo Porras Duarte y al representante legal del conjunto residencial.

La providencia mencionada se notificó por correo electrónico el 31 de marzo de 2016 a la entidad demandada, a la Agencia de Defensa Jurídica del Estado y al Ministerio Público (fls. 508 al 512 del cuaderno 1).

Mediante providencia del 27 de julio de 2016 (fls. 24 a 30 del cuaderno de medidas cautelares) se decidió la solicitud de medida cautelar solicitada por la sociedad AP Construcciones S.A., en el sentido de suspender de manera provisional los efectos de los actos demandados, decisión que fue revocada por el H. Tribunal Administrativo de Cundinamarca mediante providencia del 5 de mayo de 2017 (fls. 4 a 14 del cdno de apelación de la medida cautelar)

El 24 de agosto de 2016, el Distrito Capital –Secretaría del Hábitat, contestó la demanda, con oposición a las pretensiones de la misma y propuso excepciones previas y de mérito, las cuales se fijaron en lista de acuerdo a lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 175 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (folios 521 a 530 y vuelto del cuaderno 1).

El 27 de septiembre del 2017, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 180 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en la que se agotaron las etapas correspondientes, en el siguiente orden: i) saneamiento del proceso, en donde se advirtió que no se observaba irregularidad procesal alguna que afectara lo actuado, frente a lo cual las partes estuvieron de acuerdo; ii) se decidió la excepción previa propuesta por la Secretaría Distrital del Hábitat; iii) fijación del litigio, de donde se hizo referencia a los hechos y cargos expuestos por las partes y se definieron los problemas jurídicos a resolver; iv) de conciliación, que se dio por agotada por falta de ánimo conciliatorio; v) medidas cautelares, en la que no hubo lugar a decretar ninguna pues ya se había efectuado pronunciamiento al respecto; y iv) decreto de pruebas, aquí se incorporaron los documentos aportados por las partes y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de pruebas y en ella efectuar la contradicción al dictamen pericial aportado (fls. 583 a 587 del cuaderno 2).

El 8 de marzo de 2018 (fls. 599 y 601 del cuaderno 2) se instaló la audiencia de pruebas y en ella se declaró la nulidad de lo actuado a partir de la audiencia inicial, inclusive. Dicho acto procesal fue realizado el 08 de marzo de 2018. Así las cosas, la audiencia de pruebas se realizó el 08 de marzo de 2018, en la misma se efectuó la contradicción del dictamen pericial aportado por la parte demandante y se corrió el traslado para alegar de conclusión.

## **5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

A través de apoderado las partes presentaron sus alegaciones finales, como se observa a folios 614 a 640 del cuaderno No. 2, reiterando los mismos argumentos expuestos en la demanda y su contestación. Sin embargo, la parte actora recabó en la solicitud de nulidad de los actos demandados, con base en los cargos expuestos en el escrito de demanda. Al respecto, precisó que con base en el dictamen pericial se pudo establecer que el fenómeno de humedad por condensación de la unidad habitacional es producto de la indebida ventilación de los espacios por parte del propietario y no por algún defecto constructivo atinente a la sociedad demandante. Insistió en la inexistencia de la conducta por la cual se profirió la sanción, situación que, en su criterio, constituye una violación

del debido proceso y vicia los actos por falsa motivación, en la medida que la situación fáctica no concuerda con la solución jurídica dada por la Secretaría de Hacienda.

Resaltó que la Secretaría del Hábitat sancionó a la sociedad constructora por la humedad por condensación que presentaba la unidad habitacional, sin atender a los argumentos expuestos por AP Construcciones en el sentido de indicar que tales defectos eran producto de un indebido mantenimiento del bien y no por causas atribuibles a la constructora derivada de algún defecto constructivo.

### **5.1. CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO**

El señor agente del Ministerio Público no rindió concepto dentro de este asunto.

### **6. PRUEBAS ALLEGADAS**

- Copia del acta de entrega del apartamento 903 y parqueadero 117 del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril por parte de la sociedad AP Constructores S.A. a los señores Carlos Porras Duarte y Jacqueline Medina Díaz, de fecha 13 de octubre de 2008 (fl. 115 del cdno 1).
- Copia del Manual del propietario del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril (fls. 117 a 126 del cdno 1).
- Copia de la queja presentada el 13 de abril de 2011, por el Administrador del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril (fls. 128 y 129 del cdno 1).
- Copia del Informe de Verificación de los Hechos 22 de agosto de 2011 (fls. 131 a 133 del cdno 1).
- Copia del Auto N° 199 del 12 de enero de 2012, a través del cual se da apertura a la Investigación Administrativa por parte de la Subdirectora de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat (fls. 137 a 139 del cdno 1).
- Copia de los descargos presentados por la apoderada de la sociedad AP Construcciones el 1º de febrero de 2012 (fls. 141 a 143 del cuaderno 1).
- Copia del auto No. 328 del 19 de marzo, a través del cual el Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat impuso sanción

a la Sociedad AP Construcciones y copia de la notificación personal a las partes de fecha 28 de marzo de 2014 (fls. 148 a 163 del cdno 1).

- Copia del recurso de reposición y subsidiario de apelación presentado el 4 de abril de 2014 por la apoderada de la Sociedad AP Construcciones contra la Resolución N° 328 de 19 de marzo de 2014, (fls. 165 a 173 del cdno 1).
- Copia de la Resolución N° 629 del 1 de abril de 2015, por medio de la cual se resolvió el recurso de reposición presentado por la constructora, se confirma la Resolución N° 328 de 19 de marzo de 2014 y se condene el recurso de apelación (fls. 176 a 192 y vuelto del cdno 1).
- Copia de la Resolución N° 965 del 3 de julio de 2015, expedida por la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, a través de la que se resolvió el recurso de apelación, con confirmación del acto recurrido y acta de notificación del 27 de julio de 2015 (fls. 194 a 200 y vuelto del cdno 1).
- Copia del recibo de caja del 23 de septiembre de 2015, por medio del cual la sociedad constructora pagó en favor de la Secretaría del Hábitat la suma impuesta a título de multa por valor de siete millones sesenta y ocho mil doscientos cincuenta y tres pesos m/cte. (\$7.068.253) (fl. 202 del cdno 1).
- Copia de los documentos que soportan los gastos efectuados por la sociedad demandante por concepto de asesoría jurídica en desarrollo del procedimiento administrativo sancionatorio. (fls. 223 a 247 del cdno 1).
- Copia del dictamen pericial aportado por la sociedad actora denominado “estudio término y dinámico y análisis del fenómeno de humedad por condensación apartamento 903, torre 3- filtración y humedad en la alcoba principal del apartamento” realizado por la sociedad Terao S.A.S. (fls. 256 a 503 del cdno 1).
- Copia de la Resolución No. 1078 del 07 de septiembre de 2018 “por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo” (fls. 648 a 651 del cdno 2)

Surtidos los trámites legales pertinentes, el proceso se adelantó con la observancia de las ritualidades previstas en la ley procesal y, por lo tanto, sin que obre causal de nulidad

que afecte la actuación, procede el Juzgado Cuarenta y Cinco Administrativo del Circuito de Bogotá, a resolver previas las siguientes:

## **7. CONSIDERACIONES**

Revisado el proceso se encuentra que no se da causal alguna que pueda dejar sin valor la actuación que hasta aquí se ha surtido y se procede a decidir sobre el fondo del asunto litigado, lo que se hará en primera instancia.

## **8. PROBLEMA JURÍDICO**

Se ocupará el Despacho de establecer si son nulas o no las Resoluciones Nos. (i) 328 del 19 de marzo de 2014; (ii) 629 de 1º de abril de 2015; y (iii) 965 del 03 de julio de 2015, proferidas por la Secretaría de Hábitat del Distrito; y establecer, a título de restablecimiento del derecho, en calidad de daño emergente, si hay o no lugar a ordenar el restablecimiento del derecho solicitado en la demanda.

Con base en los hechos narrados, las pruebas allegadas y las normas aplicables, deberá el despacho resolver los siguientes problemas jurídicos:

- ¿Profirió la Secretaría de Hábitat del Distrito las resoluciones demandadas con falta de competencia temporal?
- ¿Expidió la Entidad demandada los actos acusados de nulidad con infracción de las normas en las que debían fundarse?
- ¿Fueron expedidos los actos administrativos cuya nulidad se impugna, con falsa motivación?
- ¿Los actos acusados fueron proferidos con desconocimiento del derecho de defensa?

## **9. CASO CONCRETO**

La parte actora formuló cuatro cargos de anulación, los cuales se contraen a establecer si hubo violación de las normas en las cuales debían fundarse los actos administrativos cuestionados, por: i) Desconocimiento de las normas en que debían fundarse los actos administrativos, ii) Falta de competencia de la Secretaría del Hábitat por caducidad de la facultad sancionatoria, iii) Desconocimiento del derecho de Audiencia y Defensa y iv) Falsa Motivación del Acto Administrativo.

### **9.1. TESIS DEL DESPACHO.**

El Despacho concederá las pretensiones de la demanda en tanto que la Entidad demandada profirió el acto administrativo sancionatorio con sustento en una situación de hecho que no estaba plenamente demostrada dentro de la actuación, en la medida que los motivos esgrimidos en sustento de acto sancionatorio no concuerdan con la situación real de las afectaciones padecidas en el inmueble objeto del proceso.

### **9.2. PREMISAS FÁCTICAS.**

Dentro del plenario se cuenta con las siguientes premisas fácticas relevantes:

- El 23 de octubre de 2008, la Sociedad A.P Construcciones realizó entrega del apartamento 903 de la torre 3 y el parqueadero 117, junto con sus anexidades de bienes comunes del Conjunto Residencial Torre del Ferrocarril ubicado en la calle 166 No. 8H – 56 de Bogotá, a los señores Carlos Porras Duarte y Jacqueline Medina Díaz (fl. 115 cuaderno 1).
- El 13 de abril de 2011, el Representante Legal del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril, solicitó la intervención de la Secretaría del Hábitat para dar solución a los inconvenientes presentados en la edificación respecto roturas frecuentes de los accesorios de PVC de la tubería de suministro de agua potable, deficiencias en los anclajes, humedades generalizadas en las cuatro torres que componen el conjunto residencial. (fl. 128 cuaderno 1).
- la actuación administrativa se inició con la expedición del auto No. 199 del 12 de enero de 2012, atendiendo lo consignado en la queja, la respuesta dada por la Constructora y el informe de verificación, (fls. 137 a 139 del cuaderno 1).
- A través de la Resolución N° 328 del 19 de marzo de 2014, el Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, le impuso a la Sociedad AP Construcciones S.A., una sanción por valor de siete millones sesenta y ocho mil doscientos cincuenta y tres pesos m/cte. (\$7.068.253), y se le requirió, a efectos de que diera solución de manera definitiva y eficiente los problemas de filtración y humedad en la alcoba principal. (fls. 149 a 163 del cuaderno 1).
- El 4 de abril de 2014, La sociedad AP Construcciones presentó los recursos de reposición y subsidiariamente el de apelación contra el acto sancionatorio (fls. 165 a 173 del cuaderno 1).
- Mediante la Resolución N° 629 del 1° de abril de 2015, expedida por el Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, se resolvió de manera adversa el recurso de reposición y se concedió el de apelación. (fls. 176 a 1982 y vuelto del cuaderno 1).

- El 3 de julio de 2015, por medio de la Resolución N° 965, la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, revoló de manera adversa el recurso de apelación presentado por la Constructora, confirmando el acto recurrido (fl. 195 a 200 y vuelto del cuaderno 1).
- El 27 de julio de 2015, la Secretaría de Hábitat del Distrito, le notificó personalmente a la sociedad AP Construcciones, la resolución anterior (fl. 194 del cuaderno 1).

## **11. FALSA MOTIVACION DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**

En esencia, el reparo de legalidad está sustentado en tres puntos esenciales (i) la escasa motivación de los actos demandados, (ii) la falta de demostración de los supuestos fácticos en los que se sustentó la sanción impuesta y, (iii) y la falta de causalidad entre los motivos esgrimidos en los actos y el reglamento acusado.

Su censura apunta a establecer que la motivación técnica utilizada por la Secretaría del Hábitat para proferir la sanción estuvo fincada en simples apreciaciones de carácter visual, sin que se analizara la calidad de los materiales o el sistema constructivo, para con ello concluir que la aquí actora había incurrido en un defecto constructivo. Reprochó, además, que con ello se haya desconocido que la humedad presentada en la alcoba principal del apartamento 903 de la torre 3, no proviene de causas imputables a la sociedad AP Construcciones, puesto que la fachada del edificio está construida en concreto y recubierta con graniplats, por lo cual el agua corre sin que sea necesario proceso de impermeabilización alguno.

Precisó, que existe una evidente contradicción en los argumentos expuestos por la Secretaría del Hábitat en los actos acusados en la medida que le imputó a la constructora responsabilidad de acuerdo a lo establecido en artículo B.5.1.3 del Acuerdo 20 de 1995, por no proteger contra la humedad los elementos de la edificación que están en contacto con el exterior, lo que en su criterio desborda el contenido y alcance del artículo 27 del Código Civil.

Por su parte, la Secretaría del Hábitat sostuvo que la sociedad actora no logró demostrar el cargo de falsa motivación, exponiendo en su defensa que el fundamento de la sanción impuesta a la sociedad AP Construcciones encuentra su fundamento en la Ley 66 de 1968, el Decreto 2610 de 1979, el Decreto Distrital 078 de 1987, el Decreto Distrital 419 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes. Afirmando, con base en esos compendios normativos que la competencia para sancionar no estaba caducada, que se ponderó la situación particular de la administrada y se apreciaron razonablemente los argumentos de la defensa. Respecto del caso concreto, solamente afirmó que la

sanción que por esta vía se controvierte se impuso de conformidad con los hallazgos encontrados en el apartamento 903 de la torre 3 del conjunto residencial Torres del Ferrocarril.

Para resolver la censura propuesta, el Despacho pone de presente que la falsa motivación a la que se refiere el inciso segundo del artículo 137 de la Ley 1437 de 2011, entraña el control de los motivos o circunstancias de hecho y de derecho que tuvo en cuenta la administración para adoptar la respectiva decisión. La misma se configura, (i) en los eventos en los que la realidad no concuerda con los supuestos que se dieron por probados, bien porque no existieron o se valoraron de manera equivocada, (ii) porque se pasaron por alto circunstancias que estaban demostradas y que de haber sido apreciadas el asunto se habría definido de una manera diferente, o (iii) las reglas de derecho consideradas no hacen parte del ordenamiento jurídico o no existen en la forma en la que las consideró la administración<sup>1</sup>.

Con lo anterior, empezará el Despacho por estudiar las razones y las pruebas que tuvo en cuenta la Secretaría del Hábitat para tener por demostrado que la Sociedad AP Constructores había infringido la normatividad urbanística y, por tanto, era merecedora de una sanción pecuniaria, así como de la imposición de una serie de obligaciones de hacer.

La primera premisa que tuvo por probada la Secretaría de Hábitat en la Resolución No. 328 del 19 de marzo de 2014, fue la relativa a tener por demostrada una deficiencia constructiva en la modalidad de afectación grave, aseveración a la que arribó con base en el contenido del informe técnico, descartando de tajo que las deficiencias pudieran ser producto de la falta de mantenimiento del inmueble, pues, en su criterio, la humedad que presentaba la habitación principal no era producto de filtraciones sino de problemas de condensación.

En sustento de sus afirmaciones citó el diagnóstico del informe de verificación de hechos, según el cual las deficiencias se presentaban desde el mismo proceso constructivo y persistían para esa fecha. Informe que, según la Secretaría de Hábitat confirmaba las apreciaciones que al respecto efectuó un funcionario de esa dependencia en la visita practicada el 23 de junio de 2011.

---

<sup>1</sup> Frente a la falsa motivación, el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Subsección "A", en sentencia del 12 de octubre de 2011, con ponencia del Consejero Gustavo Gómez Aranguren, dentro del proceso con radicado No. 68001-23-31-000-2008-00066-01, indicó lo siguiente: *"La falsa motivación, como causal de anulación de los actos administrativos, ha sido entendida como aquella razón que da la administración de manera engañosa, fingida, simulada, falta de ley, de realidad o veracidad. De igual forma se ha dicho que la falsa motivación se configura cuando las circunstancias de hecho y de derecho que se aducen para la emisión del acto administrativo correspondiente, traducidas en la parte motiva del mismo, no tienen correspondencia con la decisión que se adopta o disfrazan los motivos reales para su expedición"*.

Para resolver el problema jurídico planteado referente a la configuración o no de la causal de anulación de falsa motivación, es importante precisar si dentro del expediente administrativo se probaron dos circunstancias, a saber. La primera, si la humedad y el moho que presentaban las habitaciones del apartamento 903 de la torre 4 eran producto de una deficiencia constructiva catalogada como grave y, la segunda, si la responsabilidad por esas afectaciones le era imputable a la sociedad constructora.

En punto de lo anterior, el principal argumento que la Secretaría de Hábitat ofreció en la Resolución 328 de 19 de marzo de 2014, por medio de la cual se impuso la sanción que por este medio se cuestiona, es que la humedad presente en la habitación era producto de una deficiencia constructiva imputable a la sociedad enajenadora, pues no existía evidencia de fisuras o grietas que permitieran algún tipo de filtración de agua, motivo por el cual arribó a la conclusión que tales patologías obedecían a un fenómeno de humedad por condensación, resaltando que los defectos se presentan en la parte interna de los muros que dan al exterior del edificio. De lo que coligió que ello obedecía a un error en la construcción que debía ser corregido por la sociedad AP, en razón a que el enajenador debe entregar el bien en condiciones de habitabilidad, calidad y salubridad mínimas.

Bajo ese mismo hilo conductor, el importante relieves que la Secretaría del Hábitat adecuó los hechos objeto de investigación administrativa a las previsiones del artículo B.5.1.3 del Acuerdo Distrital No. 20 de 1995, norma que es del siguiente tenor literal: *“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”*

Con posterioridad a la imposición de la sanción, la Secretaría del Hábitat profirió la Resolución No. 1078 del 7 de septiembre de 2018 que en su parte resolutoria dispuso: *“(…) declárese culminada la orden impuesta en la resolución No. 328 del 19 de marzo de 2014 (…)*” el fundamento principal de esta determinación lo constituyó el acta de verificación de hechos No. 18-389 del 25 de junio de 2018, documento en el cual la Secretaría del Hábitat concluyó que la sociedad enajenadora había realizado las labores de mantenimiento ordenadas y, que, por tanto, se consideraba subsanada la deficiencia por parte de AP Construcciones.

En este punto, es necesario poner de presente que el 2 de octubre de 2018 la sociedad AP construcciones allegó un escrito solicitando tener como prueba sobreviniente la Resolución 1078 del 7 de septiembre de 2018, por considerar que tal documento encarnaba un medio probatorio de medular importancia de cara a la demostración de la inexistencia de la falta por la cual fue sancionada. Frente a ello, el Despacho considera,

de una parte, que en efecto tal documento constituye una prueba sobreviniente, en la medida que se expidió con posterioridad al cierre del periodo probatorio y, de la otra, que no era necesario surtir contradicción alguna para tenerlo como prueba, en razón a que fue suscrito por la misma Secretaría del Hábitat, goza de presunción de legalidad y su aporte dentro de la actuación está amparado en la presunción constitucional de la buena fe. Además, téngase en cuenta que bajo el principio de lealtad procesal la Secretaría del Hábitat está obligada a aportar todas las pruebas que tenga en su poder en tanto tengan relación directa con el asunto sometido a control judicial.

Puestas las cosas en ese estado, para el Despacho, a no dudarlo, los actos acusados adolecen de graves vicios en la fundamentación tenida en cuenta como sustento para proferirlos.

Al respecto, nótese que la Secretaría del Hábitat identificó de manera errónea la norma en la cual adecuó el comportamiento de la sociedad constructora, como quiera que el artículo B.5.1.3 del Acuerdo Distrital No. 20 de 1995, lo que prevé es la obligación del enajenador de proteger contra la temperatura o la humedad todos los elementos de una edificación, estructurales o no que estén en contacto con el exterior; empero, según los hechos descritos y el contenido de las actas de verificación de hechos, la deficiencia advertida en el apartamento 903 de la torre 3 consistía en manchas y humedad en la alcoba principal, es decir, que las afectaciones se presentaron al interior del inmueble, sin que se haya demostrado de manera técnica que su origen era de origen externo, más allá de indicar que los muros internos hacen de envolvente externa de los espacios y que estos están en contacto con el exterior, pero sin que tal afirmación estuviese respaldada por un concepto técnico, desbordando el sentido natural y obvio de la norma, dándole un alcance que no tiene, en una clara desatención del precepto contenido en el artículo 27 del Código Civil Colombiano respecto de la interpretación de las normas, pues resulta irrefutable que las patologías advertidas tenían incidencia en el interior de las habitaciones.

Otro aspecto medular que constituye una falencia en las razones de hecho que tuvo en cuenta la Secretaría del hábitat para configurar la deficiencia constructiva, es que jamás se determinó con precisión cual había sido el error constructivo o de calidad de materiales en el que incurrió la sociedad AP Construcciones, y de conformidad con ello haber impartido de manera precisa la orden de corrección. Prueba de ello es la indeterminación de la orden dada, que solamente le conmina a acogerse a la normatividad infringida, pero sin precisarle, en concreto, cuales son las labores que técnicamente y de conformidad con las normas que rigen el ramo de la construcción, debe efectuar con miras a corregir la deficiencia advertida, lo que indudablemente afecta la motivación de la decisión, pues no es clara ni causa eficiente de la afectación ni la

forma de enmendarla, aspectos que la Secretaría del Hábitat debía dejar claros en los actos demandados, a riesgo de incurrir en una deficiente motivación que no corresponde con la realidad procesal, tal como en efecto ocurrió.

Prueba de lo anterior, lo constituye que, con posterioridad a la expedición de los actos administrativos objeto de reproche, la misma Secretaría del Hábitat reconoció que no era posible continuar con la actuación administrativa tendiente a verificar la obligación de hacer en ellos contenida, en la medida que consideraba subsanada la afectación por parte del enajenador de conformidad con las obras de resane internas efectuadas el 6 de junio de 2016. En dicha decisión es latente la incongruencia en cuanto a las razones de la humedad por condensación y su relación con los muros externos, como quiera que de su contenido se extrae que los dueños del inmueble pusieron de presente que desde el año 2009 no se han efectuado labores de mantenimiento de la fachada, lo que de tajo tira por la borda el señalamiento principal de los actos demandados referente a que la causa de la humedad tenía relación con los muros externos del edificio.

Con lo anterior, es evidente que la aquí demandada nunca tuvo claros los motivos por los que se presentaba el fenómeno de humedad por condensación en el apartamento 903 de la torre 3 del conjunto residencial Torres del ferrocarril y, por tanto, construyó una decisión sobre supuestos e hipótesis que conllevaron a la expedición de una sanción sin que se hubiere demostrado fehacientemente la falla constructiva, y mucho más grave aún, sin que se hubiera determinado más allá de toda duda que la responsabilidad recaía en la sociedad constructora, lo que también condujo a la expedición de una orden de hacer indeterminada que nunca se pudo materializar de manera adecuada por parte de AP Construcciones por falta de concreción de las tareas que debía realizar.

Con lo anterior, no cabe duda que para el año 2011 existían una fallas en el apartamento 903 de la torre 3 del conjunto residencial Torres del Ferrocarril consistentes en manchas de moho y humedad en la alcoba principal; empero, nunca quedó plenamente establecido en los actos demandados que ese daño pudiera catalogarse como una deficiencia constructiva cuya responsabilidad recayera en la sociedad constructora y, además, que pudiera tenerse como una afectación de tipo externo en la forma en que la calificó la Secretaría del hábitat.

En respaldo de las afirmaciones realizadas por la sociedad actora, se cuenta con el dictamen pericial rendido por la sociedad Terao S.A.S. (fls. 256 a 299 del cdno 1), cuya contradicción se surtió en la audiencia de pruebas efectuada el 08 de marzo de 2018 (fls. 607 y 610 del cdno 2). Dicha pericia, luego de efectuar los análisis técnicos correspondientes al sistema constructivo, forma de implantación del proyecto y materiales utilizados en su realización, concluyó, respecto del fenómeno de humedad por condensación no se puede imputar ni al diseño, los materiales o al sistema

constructivo de la edificación, razón por la cual la aparición del fenómeno de humedad por condensación era responsabilidad de los residentes.

Esta pericia, analizada bajo los presupuestos del artículo 232 de la Ley 1564 de 2012, merece total credibilidad por parte del Despacho, no solo porque fue realizada por una empresa idónea en la materia, sino porque sus conclusiones coinciden en lo fundamental con las demás pruebas allegadas a la actuación, en especial con el acta de verificación realizada el 25 de junio de 2018 al inmueble por la propia Secretaría del Hábitat, que constituyó el motivo para cesar el procedimiento administrativo por las obligaciones de hacer, sumado a que dicha experticia no fue desvirtuada con otro medio de prueba. Al respecto, aunque el extremo demandado intentó restarle credibilidad manifestando que las conclusiones de ese dictamen no eran fidedignas, lo cierto es que no aportó prueba alguna que desvirtuara el método científico empleado por la Firma Teraos S.A.S. para arribar a esas conclusiones.

En ese orden de ideas, el cargo de falsa motivación de los actos demandados se encuadra en dos aspectos: (i) la realidad no concuerda con los presupuestos que se dieron por probados por la Secretaría del Hábitat y, (ii) las reglas de derecho utilizadas por la administración no regulan los hechos por los que se adelantó la actuación administrativa. Todo lo cual desemboca en que el fundamento en que basó la administración la imposición de la sanción no sea acorde con los hechos demostrados en la actuación administrativa, situación que derruye el principio de legalidad que amparaba los actos administrativos y que impone la necesidad de su expulsión del ordenamiento jurídico.

Así mismo, se declararán no probadas las excepciones de fondo propuestas por la Secretaría del Hábitat, en la medida que no tienen la virtualidad de derribar las pretensiones de la demanda, frente a la claridad de la causal de anulación que salió adelante.

Habiéndose determinado la prosperidad del cargo de falsa motivación, el Despacho se releva del estudio de los demás cargos.

#### **Del restablecimiento del derecho.**

En cuanto al restablecimiento del derecho, teniendo en cuenta que dentro del expediente obra prueba que determina que la parte actora ya efectuó el pago de la multa impuesta en los actos administrativos objeto de anulación, tal como se observa a folio 215 del cuaderno No. 1, el Despacho ordenará al Distrito Capital – Secretaría de Hábitat que reintegre a la sociedad AP Construcciones, debidamente indexada la suma que canceló por este concepto.

Niéguense las demás pretensiones de restablecimiento, en la medida que los gastos en asesoría judicial en los que la sociedad constructora incurrió constituyen una carga que debía soportar en su condición de administrado sujeto a la vigilancia y control por parte del Estado en atención a la actividad económica que ejerce, la cual se levanta sobre un derecho fundamental como lo es la vivienda digna. Además, tales gastos no están suficientemente soportados dentro de la actuación, y menos está acreditado que las sumas aducidas a título de daño se hayan sufragado únicamente para atender los gastos concernientes a los hechos génesis de los actos aquí anulados.

Aparejado a lo anterior, no puede entenderse que la actuación de la Secretaría de Hábitat haya sido caprichosa o arbitraria, por el contrario, para el momento en el cual se inició la investigación estaba facultada legalmente para ello y era su deber actuar acorde con la que la queja presentada por el representante legal de la copropiedad y en apego a las normas de construcción, de lo que se concluye que no hay lugar a liquidar perjuicios derivados de pretendido daño emergente y, porque además, la parte actora no aportó las pruebas de la configuración del pretendido daño, como se pasa explicar:

Frente a ello, del análisis de los documentos aportados como sustento de esta pretensión resarcitoria no es dable concluir que los mismos soporten los gastos de representación judicial en los que dice haber incurrido la actora en desarrollo del proceso administrativo, y que tales erogaciones hubiesen sido única y exclusivamente para atender la defensa de sus intereses ante la Secretaría de Hábitat, frente a este preciso asunto.

Lo anterior se hace evidente, en la medida que la mayoría de los documentos aportados están relacionados con asesoría de tipo legal de la que se proveyó la sociedad demandante para atender todas las investigaciones que cursaban en la Secretaría de Hábitat relacionadas con deficiencias constructivas, empero, no existe soporte documental suficiente que determine que dichos gastos fueron solamente para atender la defensa dentro de la investigación relativa al apartamento 903- Torre 3 del Conjunto Residencial Torres del Ferrocarril. Pues tampoco fueron allegados los soportes idóneos que permitan tener certeza acerca del pago de los honorarios del profesional del derecho, nótese, que los documentos relativos a los aportes a seguridad social dan cuenta que estos fueron efectuados por un periodo muy corto que no se compadece con el término que de ordinario dura un encargo de tal naturaleza, *máxime* si se tiene en cuenta que la actuación administrativa inició de manera formal el 12 de enero de 2012 con el auto de apertura y formulación de cargos y concluyó el 19 de marzo de 2014 con la expedición del acto sancionatorio, lo que de manera clara permite establecer su insuficiencia para probar lo pretendido.

Aunado a lo anterior, el Despacho advierte que tampoco fueron aportados documentos que prueben la salida del dinero de parte de la sociedad constructora y el consecuente ingreso de esa misma cantidad al patrimonio del profesional del derecho, como lo hubieran sido las declaraciones de renta y el certificado de retención en la fuente, entre otros, de lo que deriva que no sea posible establecer cuantía alguna por esa pretensión y, por tanto, deba ser despachada de manera desfavorable.

En lo que tiene que ver con el pretendido daño derivado de los gastos en los que incurrió la sociedad AP Construcciones por concepto del dictamen pericial para determinar las posibles causas de las afectaciones de la unidad habitacional, el Despacho tampoco encuentra probado que ello tenga la virtualidad de configurarse en un daño emergente que apareje una condena de reparación por parte de la entidad pública aquí demandada, en la medida que como lo informó la misma demandante, tal experticia fue aportada como una prueba más dentro de este proceso judicial, merced a lo cual, su apreciación y naturaleza se debe regir de conformidad lo establecido en el artículo 164 y siguientes de la Ley 1564 de 2012, régimen aplicable por remisión expresa del artículo 211 de la Ley 1437 de 2011.

Así mismo, encuentra el Despacho que a tal solicitud de reparación tampoco se le acompañó las pruebas que permitan tener por cierto el valor que aduce la sociedad actora haber sufragado por tal concepto y el correlativo ingreso de esa cantidad dineraria al patrimonio del profesional junto con la acreditación de haber atendido el pago de los respectivos impuestos. Por ello, esta solicitud también será negada.

Igualmente, se deberá negar la pretensión relativa a que se declare en la sentencia que la Secretaría de Hábitat del Distrito está imposibilitada en el futuro para expedir actos administrativos que tengan como propósito o como efecto sancionar por hechos como el que nos ocupa, pues tal solicitud excede la naturaleza y alcance del medio de control de nubilidad y restablecimiento del derecho, a la par que desborda el objeto del presente proceso, puesto que el fin del mismo es efectuar el juicio de legalidad respecto de los actos acusados. Por ello, las demás situaciones o controversias que se presenten en el futuro no son un asunto que le compete resolver o prever a esta instancia.

## **12. COSTAS**

En criterio de este operador judicial, para el *sub-lite* procede la condena en costas de manera objetiva tal como lo disponen los artículos 188 de la Ley 1437 de 2011, y el numeral 1º del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012.

Lo anterior, concretado en la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Subsección A, con ponencia del consejero William Hernández Gómez, en providencia de siete (7) de abril de dos mil dieciséis (2016), dentro del proceso con radicación número: 13001-23-33-000-2013-00022-01(1291-14)<sup>11</sup>. reiterada en la providencia de 18 de enero de 2018, dentro del proceso con radicación No. 44001233300020149003501 (15752016), en la cual, se acogió el criterio objetivo para la imposición de costas (incluidas las agencias en derecho) al concluir que no se debe evaluar la conducta de las partes (temeridad o mala fe). Se deben valorar aspectos objetivos respecto de la causación de las costas, tal como lo prevé el Código General del Proceso, entre ellos que la parte resultara vencida en el juicio.

Así las cosas, se condenará entonces en costas a la parte demandada en virtud de lo establecido por las normas antes citadas y la jurisprudencia expuesta, por haber resultado vencida. Se fija el valor de las agencias en derecho a ser incluidas en la respectiva liquidación, en la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, según lo establecido por el numeral 3.1.2 del artículo 6 del Acuerdo No. 1887 del 26 de junio de 2003 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cinco Administrativo de Bogotá, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

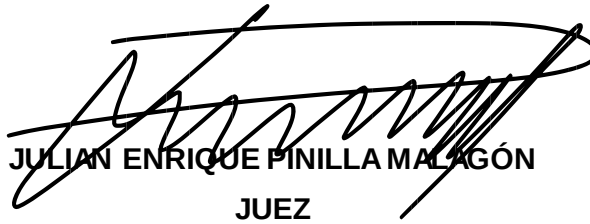
**PRIMERO. - DECLARESE** la nulidad de las Resoluciones Nos. (i) 318 del 18 de marzo de 2014; (ii) 579 del 25 de marzo de 2015; y (iii) 961 del 03 de julio de 2015, conforme a los argumentos esbozados en las consideraciones de esta providencia.

**SEGUNDO. - CONDÉNASE** en costas a la demandante en favor de la parte demandada. Líquidense por Secretaría. **FIJASE** el valor de las agencias en derecho a ser incluidas en la respectiva liquidación, en la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, según lo establecido en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO. -DECLARENSE** no probadas las excepciones de mérito propuestas por la Secretaría de Hábitat, en anuencia con lo dicho en precedencia.

**CUARTO.** -Ejecutoriada la presente providencia, por Secretaría **DEVUÉLVASE** al interesado el remanente de la suma que se ordenó para gastos del proceso si la hubiere, **DÉJESE** constancia de dicha entrega y **ARCHÍVESE** el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



JULIAN ENRIQUE PINILLA MALAGÓN  
JUEZ

**Firmado Por:**

**JULIAN ENRIQUE PINILLA MALAGON**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 45 ADMINISTRATIVO BOGOTÁ**

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:

**01c7b51da66906f7542b43542b4c025a25036d5b2475a5115c2bf90103c8289b**

Documento generado en 30/06/2020 07:04:28 PM