FICHA TÉCNICA DE CONCILIACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT **No. Ficha: 1148**

Tipo de Mecanismo Alternativo de Solución de Conflicto : CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL
Responsable de la Ficha : MAGDA BOLENA ROJAS BALLESTEROS
Fecha de fijación audiencia :
Fecha de audiencia :
Fecha Comité de Conciliación : 2023-03-17
Aplicación de política : NO

PROCESO VINCULADO

Número de proceso: E-2023-079916
Tipo de proceso: CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL
Fecha de los hechos : 2019-06-06
Despacho Actual : PROCURADURÍA 9 - JUDICIAL ADMINISTRATIVA
Procurador : PROCURADURÍA 9 JUDICIAL II PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS||

Pretensiones :

Valor Pesos :	61.164.783
Valor Oro :	0
Salarios Mínimos :	0
Valor Dólares :	0
Valor Total Indexado :	61.164.783

Conceptos de pretensión: NULIDAD - ACTO ADMINISTRATIVO.

ENTIDAD	APODERADO
1. SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT	ROJAS BALLESTEROS MAGDA BOLENA

ACTOR	DOCUMENTO	TIPO
1. GONZALEZ GARAVITO JUAN MANUEL	CÉDULA DE CIUDADANÍA 80427548	APODERADO
2. PEÑAS BLANCAS S.A. – EN LIQUIDACIÓN,	NIT 900104099	SOLICITANTE

Histórico de Estados del Proceso

FECHA	ESTADO	ENTIDAD	ABOGADO
1. 2023-02-03	INICIO DE PROCESO	SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT	ROJAS BALLESTEROS MAGDA BOLENA
2. 2023-02-20	REPARTO DEL PROCESO	SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT	ROJAS BALLESTEROS MAGDA BOLENA

Instancias del Proceso

AÑO	DESPACHO	INST	No. PROCESO	FECHA	ENTIDAD
1. 2023	PROCURADURÍA 9 - JUDICIAL ADMINISTRATIVA	1	E-2023-079916	2023-02-03	SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT

No hay datos sobre la calificación

HECHOS

1. PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si se configura alguna causal de nulidad respecto de la Resolución No. 2275 del 27 de octubre de 2021, por medio de la cual se impuso multa a la sociedad PEÑAS BLANCAS S.A. – EN LIQUIDACIÓN por la suma de trescientos ochenta y cinco mil pesos ($385.000) los cuales fueron indexados (hoy $61.164.738), por encontrarse deficiencias constructivas en las zonas comunes del Edificio PEÑAS BLANCAS PROPIEDAD HORIZONTAL y los actos administrativos Nos. 857 del 23 de junio de 2022 y 2823 del 26 de octubre de 2022, que resolvieron los recursos de reposición y apelación respectivamente, interpuestos contra la misma y confirmaron la decisión de imposición de multa.

2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

"PRIMERA: Que se declare la nulidad del acto administrativo contenido en la Resolución No. 2275 del veintisiete (27) de octubre de 2021, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", expedida por la SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

SEGUNDA: Que se declare la nulidad del acto administrativo contenido en la Resolución No. 857 del veintitrés (23) de junio de 2022, "Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2275 del 27 de octubre de 2021 y se concede recurso de apelación", expedida por la SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

TERCERA: Que se declare la nulidad del acto administrativo contenido en la Resolución No. 2823 del veintiséis (26) de octubre de 2022, "Por la cual se resuelve un recurso de apelación", expedida por la SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

CUARTA: Que como consecuencia de la declaratoria de nulidad solicitada en las pretensiones primera, segunda y tercera y, a título de restablecimiento del derecho, se declare que la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación no está obligada a pagar la sanción impuesta mediante los actos administrativos demandados, consistente en multa por valor de TRESCIENTOS OCHETNA Y CINCO MIL PESOS ($385.000,oo) M/CTE, que corresponde a SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y

CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ($61.164.783) M/CTE.

QUINTA: Que como consecuencia de la declaratoria de nulidad solicitada en las pretensiones primera, segunda y tercera y, a título de restablecimiento del derecho, se ordene a la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT devolver los dineros que mi representada haya pagado o llegaré a pagar con ocasión de los actos administrativos acusados.

SEXTA: Que como consecuencia de la declaratoria de nulidad solicitada en las pretensiones primera, segunda y tercera y, a título de restablecimiento del derecho, se declare que la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación no está obligada a dar cumplimiento a la orden: "que en el término de un (1) año, la sociedad convocante se acoja a la presunta normatividad infringida y otorgue solución definitiva al hecho "1. DESPRENDIMIENTO DE FACHADAS"

SÉPTIMA: Que se condene a la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT a pagar a mi mandante las sumas líquidas reconocidas a título de reparación, indexadas y actualizadas en los términos del inciso 4° artículo 187 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

OCTAVA: Que se condene a la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT a pagar a mi mandante intereses moratorios a partir de la ejecutoria de la sentencia que pongan fin al proceso sobre cualquier suma que sea reconocida a título reparación, en los términos del inciso 3° del artículo 192 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo

NOVENA: Que se condene a la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, a pagar las costas y agencias en derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

3. DESCRIPCIÓN CLARA DE LOS PERJUICIOS

Si bien, dentro de la solicitud de conciliación la parte convocante no tasó, identificó o solicitó el reconocimiento de perjuicios, se informa que para efectos de la cuantía se hizo referencia al valor de la multa indexada, impuesta por la Secretaría Distrital de Hábitat por valor de $ 61.164.783

4. RELACIÓN CLARA DE LOS HECHOS

1. Que el 6 de junio de 2019, el apoderado del proyecto de vivienda Edificio Peñas Blancas – Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 1 No. 81 – 20/56 de Bogotá, radicó ante la Secretaría Distrital del Hábitat queja bajo consecutivo No. 1-2019-22198-1 en contra de la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación, por presuntas deficiencias constructivas presentadas en áreas comunes del proyecto, relacionadas con incidentes de desprendimiento de la fachada del edificio Peñas

Blancas P.H.
2. Que, con escrito del 12 de diciembre de 2019, la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación presentó solicitud de nulidad de todo lo actuado dentro del expediente No. 1-2019-22198-1, por considerar que se habían surtido diversas etapas procesales, tales como el traslado del requerimiento previo y la programación de una visita técnica, sin que dicha sociedad hubiera recibido notificación.

3. Que mediante Auto No. 350 del 9 de octubre de 2020 se hizo apertura formal de la investigación y la formulación de cargos, el cual se fundamentó en el Informe de Verificación de Hechos No. 20 – 140 del 10 de junio de 2020, derivado de la visita efectuada por la entidad el 28 de febrero de 2020 y del cual corrió traslado el convocante argumentando que la situación obedeció a la absoluta falta de mantenimiento y descuido por parte de la propiedad horizontal, razón por la cual solicitó el decreto y práctica de pruebas (Documentales, interrogatorios de parte y exhibición de documentos)

4. Que en Auto No. 1056 del 18 de diciembre de 2020, el cual no fue notificado a la convocante toda vez que a pesar que se advirtió que se realizaran de forma electrónica a la dirección de la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación, se remitió a la dirección física del Edificio de Peñas Blancas P.H, se negó la solicitud de exhibición de documentos y en cuanto a las pruebas documentales y trasladadas, en la citada providencia se ordenó su trasladado al área técnica de la Secretaría.

5. Que, por la omisión de dicha notificación, con radicado del 2 de marzo de 2021 bajo consecutivo No. 1-2021-08293, se solicitó a la SDHT retrotraer y dejar sin efectos todo lo actuado dentro del trámite del Auto No. 1056 de 2020. Así mismo y en escrito aparte, en dicha fecha radicó solicitud de revocatoria directa contra la mencionada providencia.

6. Que con Auto No. 98 del 24 de febrero de 2021, la entidad reiteró que la fase probatoria se cerró con la expedición del Auto No. 1056 de 2020 y corrió traslado por el término de diez días para alegar de conclusión, procediendo la convocante a radicar el escrito de alegatos, argumentando además que la revocatoria a la fecha no había sido resuelta.

7. Que con Resolución No. 123 del 17 de marzo de 2021 se resolvió la improcedencia de la solicitud de revocatoria directa y con Resolución 140 del 19 de marzo de 2021 la nulidad presentada, señalándose al respecto que la misma procedía ante una institución jurisdiccional, aunado a que el auto de pruebas se notificó por conducta concluyente, Resolución No. 123 del diecisiete (17) de marzo de 2021, sustentó la improcedencia de la solicitud de revocatoria directa.

8. Que con radicado 1-2021-30768 del 27 de julio de 2021, la sociedad convocante aportó sentencia de segunda instancia proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C. en el marco del proceso judicial con radicado No. 18141239-8 iniciado por el Edificio Peñas Blancas P.H que versaba sobre los mismos hechos objeto

del procedimiento administrativo sancionatorio y en el que se indicó que la fachada del edificio es un elemento no estructural y por lo tanto no existió daño estructural, no existió amenaza de ruina del elemento no estructural y la garantía por esto correspondía a un año contado a partir de la entrega en el año 2009.

9. Que pasados 8 meses de concluida la etapa probatoria, en Auto 1361 del 26 de agosto de 2021 se ordenó incorporar una prueba técnica elaborada por la Sociedad Colombiana de Ingenieros, la cual fue aportada por el edificio Peñas Blancas P.H, de la cual se corrió traslado por el término de 10 días, a lo que la parte convocante solicitó que se excluyera por cuanto había culminado el periodo probatorio y solicitó la comparecencia de los peritos que elaboraron el estudio para adelantar un interrogatorio, lo cual fue negado por corresponder a una prueba documental en Auto 1376 del 31 de agosto de 2021. No obstante, la empresa convocante se pronunció sobre el concepto.

10. Con Resolución 2275 del 27 de octubre de 2021 la Secretaría resolvió imponer a la sociedad PEÑAS BLANCAS S.A. – EN LIQUIDACIÓN multa por valor de TRESCIENTOS OCHETNA Y CINCO MIL PESOS ($385.000,oo) M/CTE, que corresponde a SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ($61.164.783) y adoptar las medidas definitivas para solucionar el asunto en el término de un año.

11. Que, contra la anterior decisión, el convocante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación los cuales fueron resueltos de forma negativa con Resolución No. 857 del 23 de junio de 2022 y Resolución No. 2823 del 26 de octubre de 2022, respectivamente.

ANÁLISIS Y CONCEPTO PARA CONCILIAR

1. OBJETO CONCILIABLE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 23 de 1991, modificado por el artículo 70 de la Ley 446 de 1998, en concordancia con el artículo 56 del Decreto Nacional 1818 de 1998 y el artículo 2 del Decreto Nacional 1716 de 2009, y en desarrollo de lo establecido en el artículo 25 de la Resolución 874 del 21 de diciembre de 2018 de la Secretaría Distrital del Hábitat, le corresponde al Comité de Conciliación de esta entidad, evaluar y determinar en cada caso en particular la procedencia o improcedencia de la conciliación y demás mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a las normas jurídicas vigentes en Colombia para tal efecto.

Los actos administrativos objeto del medio de control de nulidad y de restablecimiento del derecho de carácter particular y concreto, y de contenido económico, pueden ser conocidos por la jurisdicción de lo contencioso administrativo, a través de los medios de control dispuestos en los artículos 138, 140, 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-Ley 1437 de 2011.

En consecuencia, le corresponde al Comité de Conciliación señalar la posición institucional a seguirse en la audiencia de conciliación extrajudicial a llevarse a cabo dentro del proceso donde la convocante es la sociedad PEÑAS BLANCAS S.A. – EN LIQUIDACIÓN

2. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN

La sociedad convocante, a través de su apoderado, acude a la conciliación extrajudicial a través del medio de control de Nulidad y Restablecimiento del Derecho, con el fin se declare la nulidad de las Resoluciones La sociedad convocante a través de su apoderado acude a la conciliación extrajudicial, a través del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, con el fin se declare la nulidad de la Resolución No. 2275 del 27 de octubre de 2021, expedida por la SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, y confirmadas a través de las Resoluciones No. 857 del 23 de junio de 2022 y la No. 2823 del 26 de octubre de 2022.

En cumplimiento del literal d), numeral 2 del artículo 164 de la Ley 1437 de 2011 -, se establece un término de cuatro (4) meses, contados a partir del día siguiente al de su comunicación, notificación, publicación o ejecución del acto administrativo que se pretende demandar para presentar la solicitud.

En virtud de lo anterior, una vez verificados los actos administrativos a demandar se observa que la Resolución No. 2823 del 26 de octubre de 2022, se notificó por correo electrónico el 26 de octubre de 2022 y la solicitud de conciliación por parte del convocante se presentó el 3 de febrero de 2023.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el medio de control invocado de nulidad y restablecimiento del derecho, no ha operado el fenómeno jurídico de caducidad, como quiera que el término para radicar la misma vencía el 26 de febrero de 2023.

3. PONDERACIÓN DE LA SITUACIÓN PROCESAL

El apoderado de la sociedad convocante, como concepto de violación sobre los actos administrativos acusados, argumentó que la Secretaría Distrital del Hábitat incurrió en las siguientes causales de nulidad de cara a la expedición de las resoluciones así:

1. Falta de competencia para la expedición de los actos administrativos demandados: Caducidad de la facultad sancionatoria de la SDH

2. Vulneración del Derecho al Debido Proceso por indebida valoración de las pruebas, vulneración del Principio de Libertad Probatoria, indebido traslado de la carga de la prueba, incorporación de la prueba técnica por fuera de la oportunidad procesal y cosa juzgada

3. Infracción de las normas en que debe fundarse los actos administrativos demandados – inobservancia del Estatuto del Consumidor

4. Falsa motivación de los actos administrativos

Conceptos de violación que desarrollo de la siguiente manera:

1. Falta de competencia para la expedición de los actos administrativos demandados: Caducidad de la facultad sancionatoria de la SDH

Al respecto, señaló la sociedad convocante que la falta de competencia se fundamenta, en el error en que incurrió la SDHT al momento de determinar la oportunidad con la que contaba la entidad para imponer sanciones y ordenes, por cuanto la norma es clara en indicar que los hechos constitutivos de deficiencias o desmejoramientos deberán sancionarse dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de la entrega de la unidad de vivienda o de las áreas comunes y que para el presente caso, aconteció el treinta (30) de noviembre de 2009 y la entidad contó el término a partir de la fecha de la queja.

Al respecto, resulta oportuno señalar lo contemplado en el inciso final del artículo 14 del Decreto 572 de 2015 que señala:

"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. 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 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 tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

(...)"

Como se puede apreciar para las afectaciones gravísimas, se tiene que 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, más no que solo se podrá sancionar a partir de la fecha de entrega de la unidad de vivienda, esto es el 30 de noviembre de 2009, toda vez que del proceso administrativo, se tiene que la afectación no se evidenció la fecha referida en la que se hizo entrega efectiva.

Así las cosas, no es admisible el argumento de la sociedad convocante en el sentido que operó el fenómeno de la caducidad de la facultad sancionatoria, ya que como quedó demostrado, para 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 por el constructor, eso es, por situaciones presentadas entre el periodo comprendido entre el 30 de noviembre de 2009 y el 30 de noviembre de 2019 y la queja respectiva se allegó el 6 de junio de 2019, es decir, los hechos sucedieron dentro de dicho periodo.

Situación diferente es la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones por afectaciones graves que se presentaron dentro de los diez años de entrega de la propiedad horizontal, esto es, el término contemplado en el CPACA correspondientes a los tres años, los cuales no son objeto de debate con la conciliación por cuanto en todo caso los actos administrativos sancionatorios fueron expedidos en oportunidad, conforme a dicha normatividad.

2. Vulneración del Derecho al Debido Proceso por indebida valoración de las pruebas, vulneración del Principio de Libertad Probatoria, indebido traslado de la carga de la prueba, incorporación de la prueba técnica por fuera de la oportunidad procesal y cosa juzgada

En este punto, la sociedad convocante expuso diferentes situaciones que a su parecer vulneraron el derecho al debido proceso por cuanto presuntamente i) el Auto No. 1056 del 18 de diciembre de 2020 "Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas" nunca fue notificado en debida forma; ii) no se decretaron las pruebas debidamente solicitadas para controvertir las presuntas deficiencias (exhibición de documentos); iii) hubo una indebida valoración de las pruebas por cuanto el Decreto 572 de 2015 no facultó que un área técnica de la SDH valore pruebas documentales trasladadas; iv) imposición de un único medio de prueba, por cuanto exigió la certificación de la supervisión técnica, teniendo otros medios de prueba; v) el injustificado traslado de la carga objetiva de la prueba a la convocada, la cual le corresponde a la entidad que ejerce la potestad sancionatoria; vi) la incorporación de una prueba técnica por fuera de la oportunidad procesal prevista en la ley, en forma posterior a la etapa de alegatos de conclusión y finalmente; vii) la existencia de dos decisiones judiciales que constituyen cosa juzgada en el presente asunto.

i) Consideró el convocante que el Auto No. 1056 del dieciocho (18) de diciembre de 2020 "Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas", nunca fue notificado en debida forma a la sociedad investigada debido a que, una copia del mismo, con destino a la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación, fue enviada a la dirección de notificaciones de la Propiedad Horizontal y no a la dirección de notificaciones física y/o electrónica de la sociedad enajenador, a pesar que en el formato de autorización de notificaciones se había enviado la dirección correcta, por lo que considera también no se configuró la notificación por conducta concluyente porque en ningún momento reveló

conocer el acto a través de comunicación posterior, ni manifestó aceptar la decisión, ni mucho menos presentó recursos.

Al respecto y una vez revisado el expediente administrativo, se tiene que en primera medida contra dicha providencia no procedía recurso alguna según el artículo 40 del CPACA y adicionalmente y lo más importante, es que con radicado No. 1-2021-08294 del 2 de marzo de 2021 la sociedad convocante señaló que a pesar que el mencionado auto no fue remitido a la dirección de notificaciones informada por ellos, de manera textual se indicó que se entendía notificado con la presentación de dicho escrito.

Así las cosas y de conformidad con lo contemplado en el artículo 74 del CPACA, el auto multicitado se notificó por conducta concluyente a la parte investigada, modalidad de notificación que trae consigo los mismos efectos de la notificación personal o por aviso y que supone el conocimiento previo de la providencia, satisfaciendo el principio de publicidad y derecho a la defensa, por lo que no le asiste la razón al convocante al señalar que se presentó algún vicio de ilegalidad por este hecho.

ii) Frente a lo relacionada con el no decreto de pruebas solicitadas en el escrito de descargos, esto es, la práctica de una exhibición de documentos a cargo de la Propiedad Horizontal, se tiene igualmente del expediente administrativo que no se indicaron los argumentos de hecho y de derecho de la procedencia de la misma y por ende la configuración de los requisitos de oportunidad, conducencia y pertinencia de la misma.

Es decir, la citada Sociedad no precisó los hechos que pretendía demostrar ni presentó la carga argumentativa para el efecto, de conformidad con lo contemplado en el artículo 266 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), por lo que la Secretaría adoptó la decisión ajustada a Derecho en su momento a través del Auto 1056 del 18 de diciembre de 2020. Aunado a lo anterior, si lo pretendido era demostrar la falta de mantenimiento de la fachada por la administración del proyecto, del proceso sancionatorio quedó demostrado que, en todo caso la afectación indilgada obedeció al acaecimiento de la deficiencia ocasionada por el desprendimiento de la fechada cuyo origen se debió al proceso constructivo.

iii) En cuanto a las pruebas documentales y trasladadas, las cuales fueron aportadas por la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación mediante escrito de descargos y la autoridad administrativa resolvió ordenar su decreto y a su vez, trasladarlas al área técnica de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de la SDHT para que estas fueran valoradas y se emitiera un concepto, lo cual al parecer del convocante no está contemplado en el Decreto 572 de 2015, en el sentido que no está facultado que un área técnica este facultada para valorar pruebas documentales trasladadas, se tiene lo siguiente:

Sobre el particular, se tiene que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la SDH tiene dentro de sus funciones las de llevar a cabo investigaciones

administrativas en aquellos eventos donde presuntamente exista una vulneración de las normas que rigen la enajenación y tal como lo establece el Decreto 572 de 2015, de ser necesario, se debe adelantar una visita técnica de la cual se debe emitir un acta dentro de la que se debe exponer un análisis basado en la experticia técnica.

En concordancia con lo anterior y conforme a las funciones asignadas a las diferencias dependencias del interior de la Secretaría con el Decreto 121 de 2008 y sus modificaciones, se tiene que es dicha Subdirección en aras de cumplir las funciones atribuidas, cuenta con el sustento técnico de aquellos asuntos que escapan de la esfera jurídica, siendo el equipo que lo integra fundamental para dar curso e impulso a las actuaciones administrativas de cara a las deficiencias que puedan encontrar.

Así las cosas, no se entiende el argumento de la solicitud de convocatoria, como quiera que sin duda la Entidad debe contar con un equipo técnico para adelantar las funciones asignadas por el citado decreto y emita los conceptos que se requieran para fundamentar las decisiones no solo desde el punto de vista jurídico, sino desde la experticia que estos asuntos exigen y concluir la procedencia de una sanción, como acontece en el presunto caso, baso en todas las pruebas obrantes en el expediente.

iv) Así mismo, frente al argumento referente a que la SDHT omitió efectuar un análisis de la totalidad de las pruebas aportadas y determinó que el único medio de prueba idóneo para desvirtuar el cargo relativo a las deficiencias constructivas, se acreditaba con la presentación los documentos de la supervisión técnica del proceso constructivo, aun cuando de lo expuesto se determinó la existencia medios de prueba más idóneos, para demostrar la ocurrencia de dicha supervisión y, en consecuencia, el cabal cumplimiento de la norma técnica durante el proceso constructivo, esto es, la certificación de la supervisión técnica, con la cual se acreditaba sin lugar a equívocos que, las afectaciones no obedecieron a deficiencias constructivas, se indica que no es así como lo pretende dar a entender el convocante.

La exigencia de las actas de supervisión técnica no obedece a un capricho de la administración, pues este requerimiento se encuentra contemplado por ley y es a la parte investigada a quien le corresponde acreditar.

Al respecto, señaló el artículo 18 de la Ley 400 de 1997:

"ARTICULO 18. OBLIGATORIEDAD. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes."

A su vez, el Reglamento de construcciones sismo resistentes, NSR-98 contempló:

I.2.2 - DOCUMENTACION DE LAS LABORES DE SUPERVISION TECNICA

I.2.2.1 - El supervisor técnico deberá llevar un registro escrito de sus labores en donde se incluyen todos los controles realizados de acuerdo con lo exigido en el presente Capítulo. El registro escrito comprende, como mínimo, los siguientes documentos:

(...)

(g) una constancia expedida por el supervisor técnico en la cual manifieste inequívocamente que la construcción de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por este Reglamento, se realizó de acuerdo con el Reglamento y que las medidas correctivas tomadas durante la construcción, si las hubiere, llevaron la estructura al nivel de calidad requerido por el Reglamento. Esta constancia debe ser suscrita además por el constructor y el propietario."

La omisión en mención por parte del convocante, confirmó el origen de la imposición de la sanción por cuanto sin este documento, no se acreditó que la construcción objeto de investigación se hubiera realizado de conformidad con la NSR 98 y sin duda, era a través de dicho certificado el medio idóneo para demostrar que la construcción se adelantó conforme a la normatividad que rige en materia de construcción.

v) A su vez, argumentó que le correspondía a la Secretaría Distrital del Hábitat demostrar los supuestos facticos y jurídicos que conllevaran a la infracción de la normativa NSR-98, así como probar con suficiente grado de certeza que las deficiencias constructivas no se originaron con ocasión de las omisiones de mantenimiento de la edificación, las cuales se encontraban a cargo de la Propiedad Horizontal de Peñas Blancas.

Contrario a lo que afirma la convocante, acá la Entidad logró demostrar con base en el estudio técnico la vulneración de la normatividad en materia de construcción, estableciendo la existencia de una deficiencia constructiva de carácter gravísimo.

Fue así como el cumplimiento de las funciones a cargo de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, estuvieron encaminadas en todo momento a VERIFICAR si los hechos puestos en conocimiento de la administración constituyeron vulneración a la normatividad que los regula, procediendo estas dos dependencias, a dar respuesta a cada una de las observaciones del investigado, en las resoluciones a través de las cuales se resolvieron los recursos de reposición y apelación, respectivamente con fundamento en la normatividad transgredida.

En consecuencia, las decisiones adoptadas de imposición de sanción se basaron en el informe técnico, los supuestos fácticos y jurídicos y los medios probatorios obrantes en el expediente, que conllevaran a la conclusión de la infracción de la normativa NSR-98 por parte de la sociedad convocante, razón por la cual no se entiende como se afirma que no se logró demostrar por parte de la SDH, cuando de los actos administrativos

atacados se contempla un estudio de legalidad completo.

vi) En lo referente a la incorporación al expediente de la prueba allegada por el Edificio Peñas Blancas – P.H., elaborado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros denominado "CONCEPTO TÉCNICO QUE PERMITA DETERMINAR LA CAUSA DE LAS FALLAS PRESENTADAS EN LA FACHADA DEL EDIFICIO PEÑAS BLANCAS PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA 1 No. 82 – 20&56 DE BOGOTÁ D.C.", como una prueba erróneamente catalogada como documental, se tiene el artículo 40 del CPACA que contempla:

"Artículo 40. Pruebas. Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo.

(...)" Negrita y subrayado fuera de texto.

Conforme al sustento normativo en mención, la SDH procedió a incorporar dentro del trámite administrativo sancionatorio efectivamente la prueba relacionada por la parte convocante, pero no de manera arbitraria o ilegal como lo pretende hacer entender, pues se basó en la oportunidad determinada por el legislador y procedió a correr traslado por el término de 10 días, preservando y garantizando en todo momento el derecho de contradicción.

vii) Que finalmente, es de conocimiento de la SDHT que entre el Edificio Peñas Blancas P.H. y la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación existió un proceso judicial en el marco de una Acción de Protección al Consumidor ante la Superintendencia de Industria y Comercio, el cual finalizó con dos (2) decisiones judiciales ejecutoriadas, en las que se determinó el término de duración de la obligación a cargo de la sociedad Peñas Blancas S.A. – En Liquidación de responder por las condiciones de seguridad de la fachada legalmente exigibles, desconociendo la SDH esta circunstancia, pues solo durante el término de duración de la garantía legal la convocante tenía la obligación de velar por la protección de la vida e integridad de las personas con ocasión a cualquier defecto de la fachada del Edificio Peñas Blancas P.H
Sin duda y tal como se le indicó en los actos administrativos demandados, el convocante confunde la naturaleza de la acción adelantada en el marco del Estatuto de Protección al Consumidor y la acción sancionatoria por incumplimiento de las normas para la construcción, pues cada una busca la protección de bienes jurídicos diferentes y en el marco de las competencias asignadas a la SDH, lo que se pretende es la protección y salvaguardar el derecho a la vivienda digna en la Capital, a efectos de mitigar la las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas en las que incurran los enajenadores responsables de los proyectos de vivienda.

Esto se desarrollará con mayor detenimiento en el siguiente acápite relacionado con el argumento de inobservancia del Estatuto de Protección al Consumidor.

3. Infracción de las normas en que debe fundarse los actos administrativos demandados – inobservancia del Estatuto del Consumidor

Luego de adelantarse una exposición sobre lo relacionado con la jerarquía normativa y las características de la Ley 4480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), el convocante concluyó la prevalencia de la aplicación de esta normatividad sobre el Decreto 572 de 2015 en el presente caso, por ser este último acto administrativo expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá, lo que implica que su ámbito de aplicación solamente se circunscribe a la ciudad de Bogotá D.C. y, además, en la escala normativa se sitúa en una posición inferior a las leyes, concretamente, la Ley 1480 de 2011

Adicionalmente señaló que la SDHT, en la parte considerativa del acto administrativo sancionatorio, argumentó que "no hace uso" de las disposiciones previstas en el Estatuto del Consumidor, toda vez que esta cuenta con una normatividad especial, concretamente, el Decreto 572 de 2015, considerando que esta norma en cuestión, solamente corresponde a una normatividad procesal, cuya materia es regular el procedimiento para el debido cumplimiento de las funciones de inspección vigilancia y control de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, tal y como lo indica el mismo acto administrativo

Al respecto, se pone de presente los objetivos que se persiguen por un lado con la Ley 1480 de 2011 (Estatuto de Protección al Consumidor) y el Decreto 572 de 2015 (Normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat).

El artículo 2 de la Ley 1480 de 2011 estableció el objeto del Estatuto del Consumidor:
"ARTÍCULO 2o. OBJETO. Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente. Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley.
Esta ley es aplicable a los productos nacionales e importados.
(...)"
A su vez, el artículo 1 del Decreto 572 de 2015, que reglamenta el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, señaló:
"Artículo 1°. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de

enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.
Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.
(...)"
Como se aprecia de los objetos, se tiene que la enajenación de vivienda se encuentra enmarcada en una materia especial, diferente a la verificación de las condiciones de calidad e idoneidad de todos los bienes y servicios e intereses económicos que debe verificar la SIC.

Sobre el particular, se encuentra el concepto No. 2043843 de 2002 expedido por la Superintendencia de Industria y Comercio en el que señaló que no tiene competencia para inicial investigaciones e imponer sanciones de carácter administrativo relativas a la calidad de inmuebles, aunque guarde relación respecto de otros asuntos en el giro de dicho negocio.

4. Falsa motivación de los actos administrativos

En este punto, se indicó que se configuró la falsa motivación de cara al trámite y el análisis del acervo probatorio del procedimiento sancionatorio que sirvió de fundamento para la expedición del acto administrativo contenido en la Resolución No. 2275 del 27 de octubre de 2021, confirmado mediante las Resoluciones No. 857 y 2823 del 2022, por las siguientes razones: i) la prueba que sirvió de fundamento para la imposición de la sanción, consistió en el informe de verificación de hechos del 10 de junio de 2020, el cual carece de un debido sustento técnico; ii) Indebida graduación de la afectación; iii) La responsabilidad por las condiciones en que se encuentra la fachada del edificio Peñas Blancas P.H. es única y exclusivamente de la propiedad horizontal; iii) falta de nexo de causalidad entre las presuntas normas transgredidas (NSR-98) y las deficiencias constructivas indilgadas; iv) Modificación de las condiciones técnicas de la fachada.
En primer lugar, sea indicar que las competencias asignadas a la SDH establecen la necesidad de realizar una visita técnica a cargo de un profesional en la materia para corroborar los hechos puestos en conocimiento y una vez realizada, se elaborará el correspondiente informe.

La conclusión de la falta gravísima para el presente asunto, se basó en la experticia de un profesional técnico que asistió a la visita, conforme al procedimiento definido en el Decreto 572 de 2015, lo cual en todo caso fue puesto en conocimiento del convocante

en oportunidad para el ejercicio del derecho de contradicción que le asistió, sin que se evidenciara la prueba respectiva que demostrara la inexistencia y/o superación del incumplimiento.

En todo caso, la decisión adoptada se basó en el análisis del estudio técnico y la totalidad de las pruebas obrantes, careciendo de fundamento el argumento en el sentido que fue solo sobre el informe de visita del 10 de junio de 2020 que se expidió la decisión de imposición de multa, incluyendo la calificación de la falta, como quiera que la conducta que dio aplicación a la ley se encuentra prevista en la ley.

Finalmente, frente a los argumentos sobre la responsabilidad de las condiciones de la fachada del edificio, se tiene que del expediente administrativo se concluyó que las laborares de mantenimiento buscan preservar la conservación de las áreas de los inmuebles o de sus zonas comunes, en aras de mantener las condiciones óptimas de uso de la residencia, las cuales deben ser ejecutadas por los propietarios o la copropiedad, no obstante, estas no pueden constituirse en la realización de obras adicionales que debieron ser realizadas durante el proceso constructivo inicial por el enajenador.

Ello, por cuanto a pesar que el argumento principal de la defensa del convocante ha sido la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad, a lo largo de la investigación este no logró comprobar que el proceso constructivo inicial se realizó respetando las normas sobre la materia, que no obró en el proceso documentos y/o certificación del diseñador responsable de los elementos no estructurales del proyecto que indicara que se respetaron las NSR-98 y la certificación del supervisor técnico del proyecto.

Además de esto, la situación investigada correspondió al hecho inequívoco del desprendimiento del material de acabado de fachada (elemento no estructural) como consecuencia del proceso constructivo y que configuró una afectación gravísima, no solo por violentar la norma aplicable, sino por poner en riesgo la vida de las personas y transeúntes.

Por lo anterior y conforme a lo analizado a lo largo del expediente administrativo, se tiene que las resoluciones atacadas por medio de la solicitud de conciliación, fueron expedidas con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas que hicieron parte de la investigación, situación que se desarrolló dentro del marco normativo que garantizó la correcta expedición de los actos administrativos.

Del mismo modo, es necesario informar que la Secretaría Distrital del Hábitat actuó conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se enfocó en cumplir a cabalidad el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas complementarias.

Teniendo en cuenta lo anterior, las actuaciones adelantadas por la Secretaría Distrital del Hábitat se encuentran ajustadas a derecho y no se avizora ningún vicio de nulidad que pueda invalidar las acciones adelantadas.

4. ANTECEDENTES DOCTRINALES Y JURISPRUDENCIALES

N/A

5. ANTECEDENTES DECISIONES COMITÉ

N/A

6. OBSERVACIONES ADICIONALES

N/A

RECOMENDACIÓN

De conformidad con lo expuesto, se recomienda al Comité Técnico de Conciliación, no presentar formula de arreglo conciliatorio en este caso, teniendo en cuenta que los actos atacados fueron expedidos legalmente, en ejercicio de las competencias propias de la Secretaría Distrital del Hábitat y no se encuentran viciados de causal de nulidad alguna a la luz del ordenamiento jurídico.