



**JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO  
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
SECCIÓN PRIMERA**

Bogotá D.C., dieciséis (16) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente: 11001-33-34-002-2022-00272-00  
Demandante: CL Construcciones LTDA  
Demandado: Distrito Capital de Bogotá – Secretaría Distrital del Hábitat  
Tema: Deficiencias Constructivas

**NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO**

Procede, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá, a dictar sentencia de primera instancia, dentro de la demanda que, en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, instauró la sociedad CL Construcciones LTDA. en contra del Distrito Capital de Bogotá – Secretaría Distrital del Hábitat.

**I. ANTECEDENTES**

**1. Pretensiones**

*“1. Que es nula la Resolución No. 1221 del 16 de diciembre de 2.020, por medio de la cual la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, impuso una multa a la Empresa CL CONSTRUCCIONES LTDA, por valor de NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MLC (\$9.150.435).*

*2. Que es nula la Resolución No. 2005 del 15 de septiembres de 2.021, por medio de la cual la Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, resolvió no reponer la Resolución No. 1221 del 16 de diciembre de 2020.*

*3. Que es nula la Resolución No. 2530 del 16 de diciembre de 2021, por medio de la cual la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, resolvió el recurso de apelación, confirmando en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 1221 del 16 de diciembre de 2.020.*

4. Que como consecuencia de las anteriores declaraciones y a título de restablecimiento del derecho, se ordene a la Entidad demandada a revocar la multa impuesta y ordenar el cierre o terminación del proceso administrativo sancionatorio.

5. Que la Entidad demandada BOGOTÁ D.C. – SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT se obligue a dar cumplimiento a la sentencia, dentro del término señalado en el artículo 192 del C.P.A.C.A.

6. Que se condene a la Entidad demandada a pagar las costas del proceso y agencias en derecho”.

## 2. Cargos

La demandante consideró que los actos administrativos acusados se encontrarían viciados de nulidad, con sustento en los siguientes cargos:

### 2.1. **“Existe una Indevida Calificación del Hallazgo (vulneración de los principios de proporcionalidad y razonabilidad)**

Señaló que, en los actos acusados, se aplicó de manera errada lo previsto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015, pues, la Secretaría demandada calificó las deficiencias constructivas reprochadas en los actos acusados como graves, cuando serían leves. También, dijo, debido a que la demandada habría omitido tener en cuenta que, al momento de la visita llevada a cabo el 23 de septiembre de 2020, ya se habían subsanado las mismas.

### 2.2. **“NON BIS IN ÍDEM (no se puede sancionar dos veces por la misma causa)**

Manifestó que el principio del *non bis in ídem* se transgredió, en consideración a que en los actos acusados le fueron impuestas dos sanciones diferentes por un mismo hecho, esto es, una multa y una obligación de hacer.

### 2.3. **“Violación al debido proceso”**

Adujo que los actos acusados fueron proferidos con transgresión al debido proceso, como quiera que en el proceso sancionatorio que se llevó en su contra, la Secretaría Distrital del Hábitat habría omitido emitir un acto que ordenara la práctica de pruebas y, en consecuencia, concediera el término probatorio pertinente, de conformidad con el Decreto 572 de 2015.

### 2.4. **“Prescripción”**

Sostuvo que la administradora del Proyecto de Vivienda Edificio Mirador del Cedro II – PH, solamente, tenía un (1) año para presentar la queja que dio

origen al procedimiento administrativo sancionatorio en el que se expidieron los actos administrativos acusados. Esto, dijo, conforme lo previsto en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 para afectaciones leves.

## **2.5. “Caducidad de la facultad sancionatoria”**

Refirió que en el asunto bajo examen se configuró el fenómeno de la caducidad de la facultad sancionatoria, en los términos de lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011.

Explicó que los hechos objeto de sanción en las resoluciones demandadas, se habrían producido, el 3 de julio de 2015, en la fecha en que se hizo la entrega de las zonas comunes de la propiedad horizontal Edificio Mirador del Cedro II. En este sentido, dijo, los tres (3) años previstos en la normativa a que se hizo alusión, vencían el 3 de julio de 2018. Por ende, en el momento en que le fue notificada la resolución sancionatoria, esto es, el 30 de abril de 2021, dicho lapso ya se había superado.

## **3. Contestación de la demanda**

### **3.1. Edificio Mirador del Cedro II**

La propiedad horizontal, como tercero interesado en las resultas del proceso, contestó la demanda y se opuso a las pretensiones, por considerar que carecerían de fundamento, debido a que el inmueble presentaría afectaciones graves que perturban las condiciones de uso y habitabilidad de sus zonas comunes.

Como fundamento de sus manifestaciones, propuso las siguientes excepciones: *“Inexistencia de la vulneración de los principios de proporcionalidad y razonabilidad”*, *“presunción de legalidad del acto administrativo”*, *“ausencia del derecho que se invoca”*, *“indebida interpretación del principio non bis in idem”*, y *“queja presentada en el término otorgado por la ley”*.

Sostuvo, como sustento de los aludidos medios exceptivos, que la sanción impuesta a la demandante sería minúscula frente a la gravedad de las afectaciones constructivas sufridas por los propietarios de tal propiedad horizontal.

Manifestó que los actos acusados se encontrarían debidamente motivados, toda vez que los hechos en que se cimentaron estarían efectivamente acreditados. Además, aseguró que la Administración agotó adecuadamente las etapas propias de la actuación administrativa sancionatoria.

Explicó que la propiedad horizontal en cuestión no presentó la respectiva queja fuera del término prescrito en el Decreto 572 de 2015, dado que la entrega de las zonas comunes se hizo con posterioridad al 21 de noviembre de 2017, cuando se requirió a la constructora para ello.

### **3.2. Secretaría Distrital del Hábitat**

La Secretaría Distrital del Hábitat contestó la demanda y manifestó oponerse a todas las pretensiones invocadas en el escrito introductorio por considerar que carecerían de causa y sustento jurídico.

Arguyó que las deficiencias constructivas verificadas en la propiedad horizontal en mención sí debían calificarse como graves, debido a que se trata de humedades, las que tienen esa connotación conforme lo prescrito en el artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Por esta razón, adicionalmente, indicó que el término con el que se contaba para la interposición de la respectiva queja sería de tres (3) años y no de uno (1), como se indicó en la demanda; entonces, descartó la configuración de la prescripción a que aludió el actor.

Mencionó que la sociedad censora, al descorrer el traslado del acto que abrió la investigación sancionatoria, no solicitó la práctica de ninguna prueba o solicitó audiencia de mediación.

Indicó que lo prescrito en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015 versaría sobre la oportunidad para incoar acciones, por parte de los afectados, ante la presencia de deficiencias constructivas. Razón por la que, infirió que la Administración se encontraba dentro de la oportunidad para conocer del procedimiento sancionatorios, dado que la entrega del inmueble se habría hecho el 3 de julio de 2015 y la queja interpuesto el 6 de febrero de 2018.

Expresó, finalmente, que los términos de las investigaciones administrativas sobre las actividades de construcción de inmuebles fueron suspendidos desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020, por motivo de la pandemia del Covid 19. Por consiguiente, aseguró que la actuación sancionatoria y los recursos procedentes fueron resueltos dentro del término previsto en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011.

### **4. Actividad procesal**

El 5 de julio de 2022, el Juzgado resolvió inadmitir la demanda de la referencia. Empero, previa subsanación, el 2 de agosto de ese mismo año, la demanda se admitió.

El 29 de noviembre de 2022, el tercero interesado en las resultados del proceso y la Secretaría Distrital del Hábitat contestaron la demanda.

El 27 de junio de 2023, el Juzgado anunció a las partes que en el presente asunto sería adoptada sentencia anticipada; así mismo, procedió a fijar el litigio e incorporar las pruebas aportadas al plenario.

## **5. Alegatos de conclusión**

El tercero interesado y la Secretaría Distrital del Hábitat presentaron sus alegatos de conclusión, en los que reiteraron los argumentos blandidos en sus contestaciones.

## **II. CONSIDERACIONES**

Agotados los trámites propios del proceso, sin que exista causal de nulidad que invalide lo actuado hasta la fecha, el Juzgado procederá a dictar sentencia de primera instancia dentro de la demanda promovida por la sociedad CL Construcciones LTDA en contra de la Secretaría Distrital del Hábitat.

### **1. Sentencia**

Con la finalidad de proferir sentencia dentro del presente asunto, se tendrá en cuenta el siguiente derrotero: i) problemas jurídicos; ii) caso concreto; iii) conclusiones; y iv) condena en costas.

#### **1. 1. Problemas jurídicos**

Los problemas jurídicos formulados en la fijación del litigio planteada en el auto del 27 de junio de 2023, son los siguientes:

- 1. ¿Profirió, la Secretaría Distrital del Hábitat, los actos administrativos demandados con violación al debido proceso, toda vez que, durante la actuación administrativa, se habría omitido proferir un auto que ordenara la práctica de pruebas y agotar el periodo probatorio correspondientes?*
- 2. ¿Debe declararse la nulidad de los actos administrativos demandados, puesto a que fueron proferidos con desconocimiento de los principios de proporcionalidad y razonabilidad, en tanto la Administración habría realizado una calificación indebida de la deficiencia constructiva reprochada?*
- 3. ¿Expidió, la autoridad demandada, las resoluciones acusadas de nulidad con transgresión del principio del non bis in ídem, toda vez*

*que la demandante fue sancionada dos veces por los mismos hechos?*

- 4. ¿Deben declararse nulos, los actos demandados, debido a que se configuró el fenómeno de la prescripción, en tanto la queja que habría dado origen al procedimiento administrativo sancionatorio se habría presentado por fuera del término previsto en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015?*
  
- 5. ¿Profirió, la Secretaría demandada, las resoluciones que se estiman nulas cuando ya habría caducado su facultad sancionatoria?*

## **1.2. Caso concreto**

Procede el Juzgado a pronunciarse de fondo sobre los problemas jurídicos que se pusieron de presente con antelación.

### **1.2.1. ¿Profirió, la Secretaría Distrital del Hábitat, los actos administrativos demandados con violación al debido proceso, toda vez que, durante la actuación administrativa, se habría omitido proferir un auto que ordenara la práctica de pruebas y agotar el periodo probatorio correspondientes?**

Sobre este problema jurídico, se observa que la compañía CL Construcciones LTDA. adujo que los actos acusados fueron proferidos con transgresión al debido proceso, toda vez que la Secretaría Distrital del Hábitat omitió proferir un auto en el que ordenara la práctica de pruebas y otorgara el término legalmente establecido para el periodo probatorio, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Al respecto, el Juzgado considera esclarecedor precisar que uno de los elementos fundamentales del debido proceso corresponde a la garantía de audiencia y de defensa, que incluye el derecho a ofrecer y producir la prueba de descargo, la presunción de inocencia, el derecho a la defensa técnica, el derecho a un proceso público y sin dilaciones, el derecho a que produzca una decisión motivada, el derecho a impugnar la decisión y la garantía del *non bis in ídem*<sup>1</sup>.

De igual forma, cabe resaltar que la Corte Constitucional<sup>2</sup> ha interpretado que el ámbito de aplicación al debido proceso se extiende a todas las

---

<sup>1</sup> Artículo 29 de la Constitución Política, en concordancia con la interpretación efectuada por el Consejo de Estado en la siguiente providencia: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta. Consejero Ponente Hugo Hernando Bastidas Barcenás. Bogotá, D.C., 8 de septiembre de 2016. Rad. 25000-23-27-000-2010-00212-01(19265).

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-540 de 1997, Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara. Bogotá, D.C., 23 de octubre de 1997.

actuaciones, procedimiento y procesos administrativos que desarrolle la administración pública en cumplimiento de sus funciones, objetivos y fines, con la finalidad de garantizar los principios de legalidad, contradicción, competencia e imparcialidad.

En este contexto, al descender al fondo del asunto planteado, resulta necesario poner de presente que el Decreto 572 de 2015 reglamentó el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Habitar, respecto de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda (artículo 1).

Dentro de dichas funciones, se halla contemplada la de adelantar de oficio o a petición de parte, las investigaciones administrativas necesarias por la infracción a de las normas que regulan las mencionadas actividades.

Por su parte, los artículos 6 y 7 de la normativa en mención prevén que el procedimiento sancionatorio se iniciará con un acto de apertura y formulación de cargos, seguido del otorgamiento de un término de traslado para que el investigado presente sus descargos, aporte o solicite la práctica de pruebas y objete los informes técnicos que considere necesarios.

Luego, el artículo 12 prevé que la Administración, mediante acto motivado, decidirá sobre la solicitud de pruebas realizada dentro del término de

---

*En cuanto a su interpretación, la Corte Constitucional ha manifestado de manera reiterada en su jurisprudencia que el debido proceso:*

*“[...] se instituye en la Carta Política de 1991 como un derecho de rango fundamental de aplicación inmediata que rige para toda clase de actuaciones, sean estas judiciales o administrativas, sometiéndolas a los procedimientos y requisitos legal y reglamentariamente establecidos, para que los sujetos de derecho puedan tramitar los asuntos sometidos a decisión de las distintas autoridades, con protección de sus derechos y libertades públicas, y mediante el otorgamiento de medios idóneos y oportunidades de defensa necesarios, de manera que garanticen la legalidad y certeza jurídica en las resoluciones que allí se adopten.*

*De esa forma, se asegura la prevalencia de las garantías sustantivas y procesales requeridas, la imparcialidad del juzgador y la observancia de las reglas predeterminadas en la ley a fin de esclarecer los hechos investigados, así como la práctica, contradicción y valoración de las pruebas recaudadas y allegadas y la definición de los responsables y sus respectivas sanciones.*

*Su aplicación en los procesos administrativos ha sido reiterada por esta Corporación en diversos fallos, precisándose que quien participe en ellos debe tener la oportunidad de ejercer su defensa, presentar y solicitar pruebas, con la plena observancia de las formas propias que los rija.*

*Así pues, el desconocimiento en cualquier forma del derecho al debido proceso en un trámite administrativo, no sólo quebranta los elementos esenciales que lo conforman, sino que igualmente comporta una vulneración del derecho de acceso a la administración de justicia, del cual son titulares todas las personas naturales y jurídicas (C.P., art. 229), que en calidad de administrados deben someterse a la decisión de la administración, por conducto de sus servidores públicos competentes [...]”<sup>2</sup> (Se destaca)*

traslado del auto de apertura. También, prescribe que podrá decretar oficiosamente aquellas que considere conducentes, pertinente y útiles.

Por su parte, los párrafos 1 y 2 de ese artículo preceptúan que, en caso de ser necesaria la práctica de pruebas, se podrá adelantar un periodo probatorio por el término de hasta treinta (30) días (párrafo 1). Luego, vencido el anterior lapso, se dará traslado para la presentación de alegatos de conclusión (párrafo 2).

Habiéndose precisado cuál es el procedimiento legalmente previsto para el trámite en cuestión, en especial, lo relacionado con la práctica de pruebas; a continuación, el Despacho considera necesario señalar los hechos relacionados con ese aspecto que, según el material probatorio constituido, se encuentran probados:

- El 3 de julio de 2019, a través del Auto 030, la Secretaría Distrital del Hábitat decidió abrir investigación administrativa en contra de CL Construcciones Ltda., con relación a las deficiencias constructivas encontradas en el proyecto de vivienda Edificio Mirador del Cedro II<sup>3</sup>.
- El 27 de agosto de 2019, la sociedad investigada dio respuesta a la anterior actuación de trámite, en el sentido de pronunciarse sobre cada una de las deficiencias constructivas encontradas por la autoridad demandada, en especial aquellas que se encontrarían en proceso de ser intervenidas, respecto de las cuales dijo que no podían calificarse como graves, pues no afectarían la estabilidad de la construcción. Adicionalmente, anexó como pruebas algunos documentos<sup>4</sup>.
- El 25 de noviembre de 2019, la Administración resolvió impulsar oficiosamente la investigación en cuestión y, en consecuencia, correr traslado para que la sociedad actora presentara alegatos de conclusión<sup>5</sup>. En esta oportunidad, se dijo que la sociedad enajenadora recorrió el traslado aludido en antecedencia, “[...] *sin que haya solicitado la audiencia de mediación y práctica de pruebas de conformidad con los artículos 8 y 12 del Decreto Distrital 572 de 2015*”.

Por tanto, teniendo en cuenta lo expuesto en precedencia, el Juzgado advierte que, en la actuación sancionatoria que la Secretaría demandada adelantó en contra CL Construcciones Ltda., esta sociedad sí presentó descargos; sin embargo, de su contenido es evidente que no solicitó de modo específico prueba alguna.

---

<sup>3</sup> Folio 154 al 152 de los antecedentes administrativos.

<sup>4</sup> Folio 165 *ibídem*.

<sup>5</sup> Folios 174 y 175 *ibídem*.

En efecto, en esa oportunidad, únicamente, hizo alusión a las deficiencias constructivas endilgadas y anexó algunos documentos. Pero, se insiste, no solicitó la práctica de ningún medio probatorio.

Por lo anterior, a juicio de esta instancia, un pronunciamiento que ordenara la práctica de pruebas resultaba innecesario conforme lo previsto en el artículo 12 del Decreto 572 de 2015, pues, esta normativa solamente prevé que la Administración debe decidir, mediante acto motivado, de la **solicitud** de pruebas realizada dentro del término de traslado; petición, que, como se advirtió en precedencia, no existió.

En este contexto, la respuesta al problema jurídico en cuestión se concreta en que la Secretaría Distrital del Hábitat no estaba obligada a decretar ninguna prueba dentro del procedimiento administrativo sancionatorio bajo estudio, dado que el actor no hizo uso de esa posibilidad. Así, se colige que no se probó la transgresión al debido proceso, en la forma que lo planteado la parte demandante en el concepto de violación.

En gracia de discusión, debe mencionarse que el Consejo de Estado<sup>6</sup>, en cuanto a controversias relacionadas con el decreto de pruebas en sede administrativa, ha sido claro en decir que en los procesos de nulidad no solo debe demostrarse que dichas pruebas faltaron, “[...] *sino que el contenido de ellas, de haber sido llevado oportunamente al proceso hubiera cambiado radicalmente la decisión [...]*” de manera que “[...] *no es la simple ausencia de la prueba causa para anular la actuación administrativa, sino que es menester superar la simple conjetura, para demostrar que la prueba omitida era trascendente en grado sumo, tanto, que dada su fuerza de convicción la decisión hubiera tomado otro rumbo*”.

De esta manera, es claro que la simple ausencia de pruebas no es causal para anular la actuación administrativa, sino que es fundamental determinar que la omitida era trascendente y que su fuerza de convicción hubiese conllevado a que la decisión final fuera otra.

En consecuencia, debe negarse el cargo.

---

<sup>6</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Subsección B, Providencia del 23 de julio de 2009, Radicado No. 11001032500020040021201 (4493-04), C.P. Víctor Hernando Alvarado Ardila. En esta oportunidad, se dijo: “[...] **No es entonces causal de nulidad de la actuación la ausencia objetiva de la prueba, si no se acredita que por esa ausencia se distorsionó sustancialmente el juicio del sentenciador disciplinario en este caso, al punto de llevarlo a un resultado contraevidente, si se admitiera que la simple ausencia de la prueba anula la actuación, quedarían las partes del proceso administrativo relevados de procurar la prueba e insistir en su práctica, para dejar vacíos que dieran al traste con la actuación administrativa al amparo de la simple conjetura de lo que pudieron decir las pruebas. Se insiste en que no basta la ausencia material de la prueba, sino que es menester acreditar la trascendencia que ella tendría en la decisión, es decir que lo que ella demostraría hubiera cambiado radicalmente el sentido del fallo [...]**” (Se resalta).

**1.2.2. ¿Debe declararse la nulidad de los actos administrativos demandados, puesto a que fueron proferidos con desconocimiento de los principios de proporcionalidad y razonabilidad, en tanto la Administración habría realizado una calificación indebida de la deficiencia constructiva reprochada?**

Al respecto, la sociedad demandante señaló que la Secretaría Distrital del Hábitat, al momento de hacer la visita del 23 de septiembre de 2020, omitió tener en cuenta que ya había subsanado las deficiencias relacionadas con la presencia de humedad en la pared de la rampa de acceso, así como en la cubierta del costado sur – occidental de la propiedad horizontal.

Mencionó, además, que los hechos constitutivos de los hallazgos mencionados no debieron calificarse como deficiencias constructivas graves, sino como leves. Esto, toda vez que las deficiencias no habrían afectado la habitabilidad del proyecto de vivienda.

Por ende, a fin responder el problema jurídico en cuestión, el juzgado ha de comenzar por precisar que la compañía actora propone dos argumentos: Uno relacionado con la superación de las deficiencias que se reprocharon en el acto sancionatorio; y, el otro, relativo a la calificación de esas afectaciones.

- **De la solución de las deficiencias constructivas**

En cuanto a la reparación de los defectos, es necesario señalar que en el Informe de Verificación de Hechos 20-220, del 5 de octubre de 2020, que cual tuvo como insumo la visita técnica efectuada el 23 de septiembre de 2020, la Secretaría Distrital demandada adujo lo siguiente frente a las deficiencias constructivas a las que se hizo alusión en el concepto de violación:

En primer lugar, en cuanto a la “*Humedad Pared – Rampa Acceso al Sótano 2*”<sup>7</sup>, señaló que la sociedad enajenadora le informó, el 18 de noviembre de

---

<sup>7</sup> “[...]”

5. ‘*HUMEDAD PARED – RAMPA ACCESO AL SÓTANO 2*’

*La administración delegada dice que se le reportó a la entidad reincidencia en la humedad de la pared, mediante radicado de 2019.*

*El delegado del enajenador indica que realizaron las reparaciones de todos los puntos pendientes al 13 de septiembre de 2019, y que radicaron constancia de ello, por lo cual ya no procede garantía sobre las reparaciones realizadas. Dice que realizaron intervención de la humedad se realizó con pinturas impermeabilizantes y que no les han reportado a ellos que se hubiese presentado nuevamente.*

2019, que esa afectación se habría subsanado el 13 de septiembre de ese mismo año.

Sin embargo, dijo que lo comunicado en esa oportunidad no podía corresponder con la realidad, toda vez que, según algunas facturas aportadas, el 2 de enero de 2020, los materiales utilizados en la aludida reparación fueron comprados el 31 de agosto y 30 de septiembre de 2019; es decir, con posterioridad a que se hicieran los arreglos reportados.

Adicionalmente, señaló que, al momento de la visita todavía se observaba humedad activa en el muro, un soplo en el acabo y manchas en la pintura, que demostrarían la persistencia de la deficiencia.

En segundo lugar, con relación a la deficiencia constructivas denominada “Cubierta (Costado Occidental)”<sup>8</sup>, la autoridad demandada nuevamente

---

*Señala también el delegado del enajenador que no es posible cubrir el área correspondiente al muro, por cuanto es un aislamiento que quedó aprobado mediante licencia de construcción y no se permite cubrir los mismos. Que se debe realizar mantenimiento por parte de la copropiedad para evitar su deterioro.*

*Se hace verificación en el expediente y se encuentra radicación No. 1-2019-42352 del 18 de noviembre de 2019, realizada por el enajenador, en la cual se indica:*

*[...]*

*Con respecto con lo indicado en la visita técnica por el delegado del enajenador, se encuentra una inconsistencia, debido que el mismo dijo que la actividad de intervención de la humedad había quedado lista el día 13 de septiembre de 2019, pero en las facturas aportadas en radicados 1-2020-00036 del 02 de enero de 2020 se observa la compra de los materiales los días 31 de agosto de 2019 y 30 de septiembre del mismo año.*

*Por lo anterior, se puede entender que la fecha indicada por el delegado del enajenador no corresponde con la realidad. No obstante, tampoco se puede establecer fecha exacta de la terminación de las mismas antes del 18 de noviembre de 2019, fecha en la cual el mismo enajenador realizó la primera radicación con las pruebas de la ejecución de las intervenciones realizadas.*

*[...]*

*Al momento de la visita se observa que el muro cuenta con humedades activas, soplo del acabado y manchas en la pintura del mismo, lo cual indica un tiempo de exposición a la humedad del muro.*

*Así las cosas, es necesario indicar que, desde el punto de vista técnico, al momento de la visita el hecho PERSISTE”.*

<sup>8</sup> “9. ‘CUBIERTA (COSTADO OCCIDENTAL)

*En la visita, la administradora delegada manifiesta que están preocupados debido a que a pesar de las intervenciones realizadas hace menos de 1 año por el enajenador, se presentó de nuevo afectación. Indica la administradora delegada que ella informó que se presentaba de nuevo la afectación al chat de la persona la cual comúnmente se reportan los inconvenientes que se presentan con el proyecto el 25 de abril de 2020 y que aún a la fecha de la visita no había recibido respuesta.*

*El delegado del enajenador dice que las intervenciones en cubierta se terminaron el 13 de septiembre y que por este motivo la administración debe realizar mantenimiento a la cubierta para subsanar el hecho que se presenta nuevamente.*

*De acuerdo con los documentos radicados por el enajenador, se encuentra una inconsistencia con la fecha indicada en la visita, debido que el delegado dijo que la actividad de intervención había*

puso de presente que la sociedad enajenadora, el 18 de noviembre de 2019, le informó que había corregido tal afectación el 13 de septiembre de esa anualidad.

No obstante, volvió a señalar que dicha situación sería contraria a la realidad, como quiera que las facturas aportadas, el 2 de enero de 2020, mostrarían que los materiales utilizados en la reparación fueron comprados el 31 de agosto y 30 de septiembre de 2019; es decir, con posterioridad a que se hicieran los presuntos arreglos. Igualmente, reiteró que durante la visita técnica la afectación todavía persistía.

Teniendo en cuenta el contenido del Informe de Verificación de Hechos en cuestión, el Despacho observa que la Secretaría Distrital del Hábitat no omitió tener en cuenta lo informado por CL Construcciones Ltda., en su escrito del 18 de noviembre de 2019, a través del cual pretendía ponerle de presente que habría solucionado las deficiencias constructivas reprochadas.

Por el contrario, se evidencia que la Administración sí se pronunció al respecto, en el sentido de decir que lo anunciado en esa oportunidad por la compañía censora no sería verídico, debido a inconsistencias en las fechas. Esto, en razón a la contradicción en las fechas en que habrían sido comprados los materiales para realizar las presuntas reparaciones con las fechas en que éstas habrían sido realizadas. Además, la Secretaría indicó, para cada falencia, que durante la visita técnica logró observar que las mismas aún persistían.

Pese a lo anterior, se echa de menos que la demandante hubiera presentado algún argumento tendiente a desvirtuar lo plasmado en el mencionado informe que, además, fue reproducido en la Resolución 1221 del 16 de diciembre de 2020<sup>9</sup> como fundamento de la sanción que se impugna en el presente asunto.

---

*quedado lista el 13 de septiembre de 2019, pero en las facturas aportadas en radicado 1-2020-00036 del 02 de enero de 2020 se observa la compra de los materiales los días 31 de agosto de 2019 y 30 de septiembre del mismo año, lo cual no es coherente con la afirmación del delegado.*

*En la visita se observa que en el mismo costado y sitio en donde se presentó la afectación producto de la queja se está presentando nuevamente. Empero, de lo anterior, se debe indicar que el hecho desde el punto de vista técnico PERSISTE”.*

<sup>9</sup> “[...]”

*Así las cosas, mediante acta de visita técnica del 23 de septiembre de 2020 e Informe de Verificación de Hechos No. 20-220 del 5 de octubre de 2020, siendo imperativo para el despacho, traer a colación lo manifestado mediante radicado No. 1-2019-42352 de fecha 18 de noviembre de 2019, donde sin objeción alguna la sociedad discurre, pues, aboga que los hechos fueron subsanados, instancia pertinente para retomarlos y discurrir sobre la veracidad de los mismos en este momento de análisis*

*Concluye el Informe de Verificación de Hechos No. 20-220 del 05 de octubre de 2020:*

En otras palabras, en el concepto de violación no se esgrimió ningún razonamiento dirigido a controvertir argumentado por la Administración para no dar validez al informe de cumplimiento que presentó la enajenadora el 18 de noviembre de 2019; tampoco, la afirmación según la cual las deficiencias aún persistían conforme lo observado en la diligencia.

Por este motivo, se sigue que lo deducido en el acto sancionatorio sobre la persistencia de las deficiencias al momento de la visita de inspección no fue contradicho por la demandante.

- **De la indebida calificación de la deficiencia**

Sobre el reproche formulado respecto de la calificación dada por la Secretaría Distrital del Hábitat a las afectaciones constructivas en mención, el Juzgado encuentra una dificultad en cuanto a la pertinencia de ese cargo con relación a las pretensiones de la demanda.

En efecto, se observa que lo argumentado por la demandante en este punto no alude a la inexistencia de las deficiencias, sino a la calificación dada a estas. Por esta razón, a juicio de esta instancia, aunque se encontrara probado que hubo un error al definir la gravedad de las afectaciones, ello no tiene la entidad suficiente para viciar en su totalidad la legalidad del acto sancionatorio, sino únicamente lo relativo al valor de la multa impuesta.

Sin embargo, en el presente asunto, la compañía censora no incluyó en sus pretensiones ninguna dirigida a que se declare la nulidad parcial de las resoluciones impugnadas ni la respectiva reducción de la sanción pecuniaria en ellas decretada. Por consiguiente, se colige que lo argüido sobre la calificación de la deficiencia constructiva carece de idoneidad para procurar la nulidad pretendida.

Al respecto, se insiste, que el Despacho, en dado caso, no puede pronunciarse aisladamente sobre la disminución de la multa, puesto que, en

---

*El hecho 5. ‘HUMEDAD PARED – RAPA ACCESO AL SÓTANO 2’: Así las cosas, es necesario indicar que, desde el punto de vista técnico, al momento de la visita el hecho PERSISTE.*

*El hecho 7. ‘SISTEMA CONTRA INCENDIOS’: De acuerdo con lo evidenciado en la visita, que el sistema se encuentra instalado y funcionando, se debe indicar que el hecho se encuentra SUBSANADO por parte del enajenador.*

*Respecto del hecho 9. ‘CUBIERTA (COSTADO OCCIDENTAL): En la visita se observa que en el mismo costado y sitio en donde se presentó la afectación producto de la queja se está presentando nuevamente. Empero, de lo anterior, se debe indicar que el hecho desde el punto de vista técnico PERSISTE”.*

*Así las cosas, valorado en conjunto el material probatorio existente en el plenario y aunado al concepto emitido por expertos en el tema de construcción con conocimientos idóneos y la experticia en el mismo, se tiene que los dichos pretendidos por la sociedad enajenadora no tienen éxito para considerarlos prósperos en esta instancia, por demás, resulta pertinente, necesario y conducente lo arrojado en el concepto”.*

aplicación del principio de congruencia de la sentencia, al Juez “[...] solo le resulta permitido emitir un pronunciamiento con base en lo **pretendido**, lo probado y lo excepcionado dentro del mismo, sin que sea dable dictar sentencia por fuera (extra) o pro más (ultra) de lo pedido (petita), y en caso de omitir pronunciarse sobre lo solicitado debe explicar de forma clara las razones de tal omisión”<sup>10</sup>.

Lo dicho, sin perjuicio de la facultad que ostenta el Juez para, al momento de restablecer un derecho particular, estatuir disposiciones nuevas en reemplazo de las acusadas, modificadas o reformadas, como lo prevé el inciso tercero del artículo 187 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>11</sup>. No obstante, tal poder se encuentra sujeto al restablecimiento derivado de una previa declaratoria de nulidad de un acto administrativo, aspecto que en este caso no se persigue, en tanto la decisión que declaró infractora a la sociedad censora no fue desvirtuada.

Así las cosas, el cargo se niega.

### **1.2.3. ¿Expidió, la autoridad demandada, las resoluciones acusadas de nulidad con transgresión del principio del non bis in ídem, toda vez que la demandante fue sancionada dos veces por los mismos hechos?**

En relación con este cargo, CL Construcciones LTDA manifestó que el principio del *non bis in ídem* se transgredió en consideración a que en los

---

<sup>10</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Subsección B. Consejo ponente: César Palomino Cortés. Bogotá, D.C., veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017). Rad. 25000-23-42-000-2014-01139-01 (2458-15).

<sup>11</sup> “ARTÍCULO 187. Contenido de la sentencia. La sentencia tiene que ser motivada. En ella se hará un breve resumen de la demanda y de su contestación y un análisis crítico de las pruebas y de los razonamientos legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión y citando los textos legales que se apliquen.

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

**Para restablecer el derecho particular, la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo podrá estatuir disposiciones nuevas en reemplazo de las acusadas y modificar o reformar estas. Las condenas al pago o devolución de una cantidad líquida de dinero se ajustarán tomando como base el Índice de Precios al Consumidor.**

Definición de vínculos para la Norma:

PARÁGRAFO. Cuando la sentencia sea declaratoria de responsabilidad en los medios de control de reparación directa y controversias contractuales y el daño haya sido causado por un acto de corrupción, el juez deberá imponer, adicional al daño probado en el proceso, multa al responsable de hasta de mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes, la cual atenderá a la gravedad de la conducta, el grado de participación del demandado y su capacidad económica. El pago de la multa impuesta deberá dirigirse al Fondo de Reparación de las Víctimas de Actos de Corrupción. En la sentencia se deberán decretar las medidas cautelares que garanticen el pago de la sanción. (Adicionado por el Art. 61 de la 2195 de 2022).” (Se destaca)

actos acusados le fueron impuestas dos sanciones diferentes por un mismo hecho. Por un lado, dijo, se le impuso una multa; y, de otro, una obligación de hacer, para que diera solución en forma definitiva a las deficiencias constructivas encontradas.

De esa manera, con el fin de responder la pregunta planteada en antecedencia, el Despacho estima necesario poner de presente que el Consejo de Estado<sup>12</sup> ha señalado que el principio de *Non Bis In Ídem* “[...] *prohíbe que las autoridades del mismo orden y mediante distintos procedimientos sancionen en varias ocasiones la misma conducta*”.

Así, se dijo que sería “[...] *posible juzgar y sancionar varias veces un mismo comportamiento, sin que ello implique una violación del non bis in ídem, (i) cuando la conducta imputada ofenda distintos bienes jurídicos que son objeto de protección en diferentes áreas del derecho; (ii) cuando las investigaciones y las sanciones tengan distintos fundamentos normativos; (iii) cuando los procesos y las sanciones atiendan a distintas finalidades; y (iv) cuando el proceso y la sanción no presenten identidad de objeto y causa*”.

Además, en providencia del 3 de junio de 2021, la aludida Corporación trajo a colación que su Sección Primera, en consideración a los elementos definidos por la Corte Constitucional a tener en cuenta para analizar si se ha violado el principio en cuestión, indicó que para que este “[...] *se vea afectado dentro de una actuación administrativa y opere se requiere que haya identidad de tres aspectos, a saber: i) causa; ii) objeto y, finalmente, iii) la imputación recaiga en la misma persona, sea natural o jurídica: [...]*”<sup>13</sup> (Se destaca)

Al descender al caso concreto, resulta esclarecedor poner de presente que, en el acto administrativo sancionatorio, esto es, la Resolución 1221 del 16 de diciembre de 2020, la Secretaría demandada decidió imponer una sanción de multa a la sociedad censora, al haberse comprobado la infracción de las normas relacionadas con la actividad de enajenación de bienes inmuebles.

Adicionalmente, en ese mismo acto administrativo, se requirió a la demandante para que en el término de cuatro (4) meses, siguientes a la ejecutoria de tal acto, ejecutara los trabajos tendientes a solucionar de forma definitiva los hechos que afectarían las zonas comunes del Edificio Mirador del Cedro II P.H.

---

<sup>12</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejo ponente: Hernando Sánchez Sánchez. Bogotá, D.C., tres (3) de junio de dos mil veintiuno (2021). Rad. 13001-23-31-000-2001-91592-01.

<sup>13</sup> “[...] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera; sentencia de 10 de noviembre de 2016; C.P. Guillermo Vargas Ayala; número único de radicación 25000234100020130104101 [...]”.

A partir de lo expuesto, considera esta instancia que, contrario a lo sostenido por la parte demandante, la obligación de hacer resulta ser meramente accesoria a la sanción principal impuesta a la actora y no tiene como finalidad sancionar propiamente dicha la conducta infractora, sino buscar la corrección de la misma.

Ahora bien, se debe precisar que, conforme lo previsto en el numeral 12 del artículo 23 del Acuerdo 79 de 2003, corresponde a quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para la construcción de inmuebles o de terrenos en áreas rurales o urbanas, *“reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas para la venta”*.

De ahí, que en el presente caso no se está frente a dos sanciones diferentes, como lo afirmó la parte demandante, pues, la orden de hacer no constituye una sanción propiamente dicha, sino a una carga accesoria dirigida a la adecuación de la deficiencia constructiva en cuestión, cuya imposición se encuentra amparada en una normativa diferente a aquella que regula la multa.

De igual forma, se reitera que la multa y la obligación de hacer en cuestión tienen finalidades diferentes, pues, la primera únicamente está dirigida a sancionar a la sociedad constructora por transgredir las normas que regulan la actividad de enajenación de bienes inmuebles y, la segunda, conseguir que las deficiencias constructivas encontradas sean corregidas.

En consecuencia, se sigue que la respuesta al problema jurídico bajo estudio se concreta en que no se probó que la autoridad demandada hubiera expedido los actos acusados de nulidad con transgresión al principio del *non bis in ídem*. Por ende, el cargo de nulidad no tiene vocación de prosperidad.

**1.2.4. ¿Deben declararse nulos, los actos demandados, debido a que se configuró el fenómeno de la prescripción, en tanto la queja que habría dado origen al procedimiento administrativo sancionatorio se habría presentado por fuera del término previsto en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015?**

En relación con este problema jurídico, la sociedad demandante sostuvo que la administradora del Proyecto de Vivienda Edificio Mirador del Cedro II – PH, solamente tenía un (1) año para presentar la queja que dio origen al

procedimiento administrativo sancionatorio, en el que se expidieron los actos administrativos acusados.

Indicó que el mencionado término es el previsto en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 para denunciar afectaciones leves, como realmente lo serían los hallazgos en que se sustentó la decisión sancionatoria y que erróneamente fue calificado como grave por la autoridad demandada.

Teniendo en cuenta lo esbozado por la parte actora, el Juzgado estima conveniente estudiar el contenido de la mencionada normativa y, para el efecto, citarla de la forma que sigue:

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

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

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento”.*

De lo citado, se extrae que la normativa en cuestión prevé cuales son los términos durante los cuales a las enajenadoras o constructoras les resulta atribuible la responsabilidad por hechos constitutivos de deficiencias

constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas de unidades de vivienda o las áreas comunes de las construcciones.

Dicho artículo limitó en el tiempo la competencia que tiene la Secretaría Distrital del Hábitat para adelantar procedimientos sancionatorios, pues, se la otorgó frente a las deficiencias que ocurrieran dentro del lapso de un (1) año, para aquellas catalogadas como leves; tres (3) años, para las graves; y diez (10) años para las gravísimas. Términos contados desde el momento de la entrega de la unidad habitacional o la zona común afectada.

Aclarado lo anterior, se ha de deducir que la interpretación efectuada por la parte demandante sobre este artículo y en la que sustentó el cargo de violación, resulta errada.

En efecto, en esta norma no se establece en forma alguna el término con que cuentan los afectados para presentar una queja por la ocurrencia de alguna deficiencia constructiva, pues, esa denuncia no es el elemento que sirve de derrotero para determinar si tal defecto se presentó dentro del año (1), los tres (3) o diez (10) años, después de la entrega del bien inmueble.

A juicio de esta instancia, la interposición de una queja solamente determina el momento desde cuando la Administración tiene conocimiento de la ocurrencia de una presunta deficiencia constructiva.

Por consiguiente, como el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 no prevé el término con que se cuenta para denunciar la ocurrencia de deficiencias constructivas leves, graves o gravísimas, sino aquel durante el cual es posible atribuir la responsabilidad de estas a la enajenadora, se deduce que el argumento en que la parte demandante sustentó el cargo de nulidad bajo análisis no tiene vocación de prosperidad.

En consecuencia, la respuesta al problema jurídico resulta negativa, y en mérito de ello, el cargo ha de negarse.

**1.2.5. *¿Profirió, la Secretaría demandada, las resoluciones que se estiman nulas cuando ya habría caducado su facultad sancionatoria?***

La sociedad censora refirió que en el asunto bajo examen se configuró el fenómeno de la caducidad de la facultad sancionatoria, en los términos de lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011.

En este sentido, señaló que los hechos objeto de sanción en las resoluciones demandadas se habrían producido, el 3 de julio de 2015, cuando se hizo la entrega de las zonas comunes de la propiedad horizontal Edificio Mirador del Cedro II. En este sentido, dijo, los tres (3) años previstos en la normativa a que se hizo alusión, vencían el 3 de julio de 2018.

Aseguró, por consiguiente, que el momento en que le fue notificada la Resolución 1221 del 16 de diciembre de 2020, esto es, el 30 de abril de 2021, dicho lapso de tres (3) años ya se había superado.

Teniendo en cuenta lo expuesto en concepto de violación, para resolver el problema jurídico planteado, resulta esclarecedor precisar que el artículo 52 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>14</sup> prevé que “[...] *la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado*”.

De igual forma, el inciso segundo de ese artículo prescribe que cuando se trata de una conducta de carácter continuado, el término de 3 años se contará desde el día siguiente a aquel que cesó la infracción y/o la ejecución de la misma.

Por otro lado, la jurisprudencia del Consejo de Estado, al interpretar la anterior normativa, también ha sido “[...] *enfática en señalar que la caducidad de la potestad sancionatoria es de tres (3) años **contados a partir del momento en que la Administración tiene conocimiento de los hechos**, término dentro del cual se debe expedir y notificar el acto que concluye la actuación administrativa*”<sup>15</sup>. (Se destaca)

Por lo tanto, es claro que, salvo disposición especial en contrario, la Administración cuenta con el término de tres (3) años para imponer sanciones, cuyo cómputo varía dependiendo de la naturaleza de la conducta infractora.

---

<sup>14</sup> “Artículo 52. Caducidad de la facultad sancionatoria. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, **la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado**. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, ese término se contará desde el día siguiente a aquel que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria. (Se destaca)

<sup>15</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Consejera ponente: Nubia Margoth Peña Garzón. Bogotá, D.C., veintiuno (21) de mayo de dos mil veinte (2020). Rad. 11001-03-15-000-2020-00682-00(AC).

Así, si se trata de un comportamiento de ejecución instantánea, deberán calcularse desde que el ente de inspección, vigilancia y control tuvo conocimiento del mismo; pero, si se está frente a conductas de carácter continuado, se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó su ejecución. Con todo, dentro de ese lapso la autoridad correspondiente deberá no solo expedir el acto sancionatorio, sino también notificarlo<sup>16</sup>.

En este contexto, resulta evidente que el razonamiento planteado en la demanda, para sustentar el cargo de nulidad en cuestión, no resulta conforme con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011 ni la interpretación realizada por el Consejo de Estado sobre el mismo.

Lo anterior, toda vez que la sociedad censora pretende que el término de tres (3) años de que trata el referido artículo, sea computado desde el momento en que habrían sido entregadas las zonas comunes del Edificio Mirador del Cedro II, mas no desde cuando la Administración tuvo conocimiento de los hechos objeto de sanción o desde cuando cesó la ejecución de la conducta infractora, como lo prevé la Ley y la jurisprudencia.

En gracia de discusión, aunque la falta de idoneidad del argumento planteado con anterioridad basta para deducir su improcedencia como

---

<sup>16</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia del 23 de agosto de 2012, M.P. María Elizabeth García González, rad. No. 25000-23-24-000-2004-01001-01.

*En efecto, el máximo órgano de lo contencioso administrativo, en reiterada jurisprudencia, ha sostenido:*

*Ante las diferentes posiciones e interpretaciones que se le ha dado al tema de la prescripción de la acción sancionatoria, acerca de cuándo debe entenderse “impuesta la sanción”, la Sala Plena de esta Corporación con el fin de unificar jurisprudencia sostuvo mediante sentencia de 29 de septiembre de 2009, que “la sanción se impone de manera oportuna si dentro del término asignado para ejercer esta potestad, se **expide y se notifica el acto que concluye la actuación administrativa sancionatoria**, que es el acto principal o primigenio y no el que resuelve los recursos de la vía gubernativa”. (Negrilla fuera de texto).*

*Asimismo, sostuvo que “los actos que resuelven los recursos interpuestos en vía gubernativa contra el acto sancionatorio principal no pueden ser considerados como los que imponen la sanción porque corresponden a una etapa posterior cuyo propósito no es ya emitir el pronunciamiento que éste incluye la actuación sino permitir a la administración que éste sea revisado a instancias del administrado.*

*Es, pues, claro, que en los términos del artículo 38 del C.C.A., la Administración debe ejercer la acción encaminada a sancionar personalmente al autor de la infracción administrativa, dentro de los tres (3) años contados a partir de la ocurrencia del hecho. **En consecuencia, a partir de esa fecha la Administración cuenta con tres (3) años para proferir la resolución sancionatoria y notificarla al sancionado, independientemente de la interposición de los recursos**». (Resaltado fuera del texto).*

*La postura de la Sala, es pues, la de que la sanción se entiende impuesta oportunamente, si dentro del término asignado para ejercer esta potestad, la Administración expide y notifica el acto que concluye la actuación administrativa sancionatoria, independientemente de la interposición de los recursos. (Se destaca)*

causal de nulidad de los actos acusados, el Juzgado debe agregar que la conducta reprochada a la compañía demandante tiene el carácter de continuado.

En efecto, puede observarse que, en la Resolución 1221 de 2016, la Secretaría Distrital del Hábitat además de sancionar con multa a la sociedad censora, le impuso algunas obligaciones de hacer, relacionadas con la corrección de las deficiencias constructivas que dieron lugar al inicio de la investigación administrativa, debido a que, en el momento de su expedición, las mismas aún persistían.

Entonces, dado que las contravenciones constructivas en cuestión no habían cesado para el momento en que se decidió de fondo el trámite sancionatorio, es claro que cuando se expidió el acto definitivo en cuestión, el término de los tres (3) años de que versa el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, ni siquiera había comenzado a transcurrir.

Así las cosas, el resultar errado el entendimiento de la norma cuya infracción se pretende demostrar y como quiera que se está frente a una conducta de carácter continuado, se deduce que la respuesta al problema jurídico estudiado se concreta en que la sociedad demandante no logró acreditar que hubiera caducado la facultad sancionatoria de la Administración, pues, su razonamiento no se encuentra conforme a derecho. Por ende, el cargo de nulidad se niega.

### **1.3. Conclusiones**

Corolario de lo expuesto, al no haber prosperado ninguno de los cargos de nulidad propuestos por la sociedad CL Construcciones LTDA., se concluye que no se desvirtuó la presunción de legalidad de las resoluciones demandada que profirió la Secretaría Distrital del Hábitat. Por consiguiente, el Juzgado negará todas las pretensiones de la demanda.

### **1.4. Condena en costas**

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

Por lo tanto, el Despacho considera que, en el presente asunto, no hay lugar a imponer una condena en costas a la demandante, en la medida que, si bien se negó la prosperidad de las pretensiones de la demanda, no se

acreditó probatoriamente su causación, es decir, no aparece prueba alguna que acredite los gastos en que incurrió la autoridad demandada.

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

### FALLA

**PRIMERO. Denegar** las pretensiones de la demanda.

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

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

**NOTIFÍQUESE<sup>17</sup> Y CÚMPLASE**



Gloria Dorys Álvarez García  
Juez

<sup>17</sup> [rosa.coral@habitatbogota.gov.co](mailto:rosa.coral@habitatbogota.gov.co). - [notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co) - [juribe@chaustreabogados.com](mailto:juribe@chaustreabogados.com) - [miradordelcedrodos@gmail.com](mailto:miradordelcedrodos@gmail.com) - [clconstrucciones@hotmail.com](mailto:clconstrucciones@hotmail.com) - [jaiquinto57@gmail.com](mailto:jaiquinto57@gmail.com) -

**Firmado Por:**  
**Gloria Dorys Alvarez Garcia**  
**Juez**  
**Juzgado Administrativo**  
**002**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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

Código de verificación: **ecff3e74ef307f82327d05c4db1e0509b570257dfea02d40c9b40d184f259e0e**

Documento generado en 16/02/2024 03:47:48 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**