

Bogotá D.C.,

Señores

**JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ D.C. - SECCIÓN PRIMERA**

E. S. D.

Expediente: 11001-33-34-002-2020-00171-00
Medio de Control: NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
Demandante: MARTHA ALEXANDRA ROMERO LEON
Demandado: BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL
HÁBITAT
Actuación: CONTESTACIÓN DEL MEDIO DE CONTROL

ROSA CAROLINA CORAL QUIROZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía n.º 53.167.119 de Bogotá, abogada portadora de la tarjeta profesional n.º 237.489 del Consejo Superior de la Judicatura, **SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT**, conforme al poder conferido en debida forma por la doctora **NADYA MILENA RANGEL RADA**, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 52.704.948 de Bogotá, en su calidad de Secretaria de Despacho Código 020, Grado 09 de la Secretaría Distrital del Hábitat, calidad que se acredita mediante Decreto de nombramiento 001 del 1 de enero de 2020 y acta de posesión 010 de 1 de enero de 2020; encontrándome dentro la oportunidad procesal y en atención a lo ordenado por su Despacho en auto de fecha 9 de diciembre de 2020, notificado a esta entidad el 14 de diciembre de 2020, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda de nulidad y restablecimiento del derecho de la referencia, solicitando que se desestimen las pretensiones de la misma, con fundamento en las consideraciones y razones jurídicas, de hecho y de derecho que se exponen a continuación:

I. CUESTION PREVIA

**LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT Y EL DEBER DE REPRESENTAR
EL DISTRITO CAPITAL – ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, EN EL PRESENTE
ASUNTO**

De acuerdo con la competencia delegada por el Alcalde Mayor de Bogotá, por medio del Decreto Distrital 212 de 2018 “*Por medio del cual se establecen disposiciones para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de las Entidades del Nivel Central de Bogotá, D.C., se efectúan unas delegaciones y se dictan otras disposiciones*”, en su artículo 1º delega la *representación legal en lo judicial y extrajudicial de las entidades del nivel central a los Secretarios de Despacho, Directores de Departamentos Administrativos y Gerente de la Unidad Administrativa Especial sin personería jurídica, la representación legal en lo judicial y extrajudicial de Bogotá, Distrito Capital, en relación con sus respectivas entidades, para todos aquellos procesos, acciones de tutela, diligencias, acuerdos distritales y/o actuaciones judiciales o administrativas, que se adelanten con ocasión de los actos, hechos, omisiones u operaciones que realicen, en que participen o incurran, que se relacionen con asuntos inherentes a cada uno de ellos, conforme a su objeto misionalidad y funciones...*”, y con fundamento en las funciones inherentes de la Secretaria Distrital del Hábitat, es esta, la entidad responsable de contestar la presente demanda en nombre del Distrito Capital.

II. A LAS PRETENSIONES

Señora Juez, muy respetuosamente me permito manifestar que nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la demandante por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos.

Tal como se verá más adelante y se demostrará durante el curso del proceso, los actos administrativos demandados fueron expedidos conforme a la ley, siendo el funcionario competente y debidamente motivado; por lo tanto, no se configura ninguna de las causales que dan origen a la presente demanda. Asimismo, no se presenta vulneración alguna a los derechos de la demandante que requieran ser objeto de restablecimiento.

III. A LOS HECHOS FORMULADOS POR EL DEMANDANTE

Teniendo en cuenta el libelo de la demanda, se dará respuesta a cada uno de los hechos planteados por el apoderado de la demandante, así:

Hecho 4.1.: No me consta, que se pruebe.

Hecho 4.2.: No me consta, que se pruebe.

Hecho 4.3.: No me consta, que se pruebe.

Hecho 4.4.: No me consta, que se pruebe.

Hecho 4.5.: No me consta, que se pruebe.

Hecho 4.6.: No me consta, que se pruebe.

Hecho 4.7.: Parcialmente cierto, en cuanto al registro de enajenador n.º 2014037, lo demás no me consta, que se pruebe.

Hecho 4.8.: No me consta que se pruebe.

Hecho 4.9.: Parcialmente cierto, en cuanto a que obtuvo el registro de enajenador n.º 2014037, lo demás es una apreciación subjetiva del apoderado.

Hecho 4.10.: Parcialmente cierto, en cuanto a la apertura del proceso sancionatorio n.º 3-2016-47430-415, la fecha 13 de febrero de 2018, hace referencia a la notificación de manera personal al señor Cesar Orlando Rojas Pinzón, en calidad de autorizado y se le dio a conocer el contenido del auto n.º 3634 del 30 de noviembre de 2017 “*por medio de la cual se abre una investigación*” lo demás es una apreciación subjetiva del apoderado.

Hecho 4.11.: Es cierto.

Hecho 4.12.: Es cierto.

Hecho 4.13.: Es cierto.

Hecho 4.14.: Es cierto.

Hecho 4.15.: Es cierto.

Hecho 4.16: Es cierto.

Hecho 4.17: Es cierto.

IV. EXCEPCIONES

EXCEPCIÓN INNOMINADA

Ruego al señor Juez dar aplicación a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo, en su artículo 187, que dispone:

“[...] En la sentencia se decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquiera otra que el fallador encuentre probada. [...]”.

V. FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA

Se procede a analizar los argumentos de hecho y de derecho planteados por la parte demandante en el escrito de la demanda, con la que pretende la nulidad de las Resoluciones: **2335 del 20 de diciembre de 2018** “*por la cual se impone una sanción*”; **937 del 25 de junio de 2019**, “*por la cual se resuelve recurso de reposición contra la resolución 2335 del 20 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones*” expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat; y, **3025 del 9 de diciembre de 2019** “*por la cual se resuelve un recurso de apelación*” expedida por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat; en consecuencia, se declare nula la Resolución 3025 proferida el 9 diciembre de 2019.

a) CARGO FALTA DE MOTIVACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.

El apoderado de la sociedad demandante señala que, a su juicio, la entidad no realizó un análisis de argumentos expuestos en la defensa de la aquí demandante y, en su lugar impuso la sanción, por el hecho de tener registro de enajenador activo, indistintamente si se encuentra o no ejerciendo la actividad.

Al respecto, señor Juez es importante resaltar que toda persona natural o jurídica que se encuentre con registro de enajenador **activo**, es objeto de Inspección, Control y Vigilancia por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat; es así que conforme a la información suministrada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria Distrital del Hábitat (folio 2), respecto de los enajenadores que incumplen con la obligación periódica de presentar los balances de enajenador se realiza la apertura de investigación independiente por cada año de incumplimiento.

De tal modo, queda plenamente establecido por mandato de la Ley 66 de 1968, dispuso la función de Inspección, Vigilancia y Control en materia de enajenación de inmuebles; el Decreto Ley 2610 de 1979, que reformó la Ley 66 de 1968; y el Decreto Ley 078 de 1987, por el cual se descentralizan las anteriores funciones; así como el Decreto Ley 1421 de 1993, Régimen Especial del Distrito de Bogotá; los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, por los cuales se determina la estructura y las normas para el cumplimiento de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat cumple las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales o jurídicas que ejercen **actividades de enajenación de vivienda urbana dentro del Distrito Capital**.

Ahora bien, el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone que: “todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro de enajenador ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance con corte a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/CTE, por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional”, de la misma forma, en el parágrafo 1 del artículo 3 de la Ley 66 de 1968, modificado por el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto 2610 del 1979. (Subrayado fuera de texto).

La Resolución 1513 del 2015, en el artículo 8 señaló lo siguiente:

ARTÍCULO 8.- Obligaciones del registrado. *La persona inscrita en el registro tendrá las siguientes obligaciones:*

1. Obligaciones para los Enajenadores:

[...]

b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con corte a 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las respectivas notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere.

[...]

De lo anterior se infiere que existe una obligación para todos los enajenadores que solicitaron su registro, siendo facultada la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat con el Decreto 572 de 2015, para realizar el trámite de sanción en los casos en que los enajenadores incumplan con sus obligaciones legales, como en este caso, el de presentar los balances financieros en su oportunidad.

La ley¹ expresamente establece la obligación de remitir los balances con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior a las personas naturales y/o jurídica que tengan vigente el registro de enajenador; es decir, que se trata de una obligación de carácter general y

¹ Resolución 1513 de 2015, artículo 8 literal b) “Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con corte a 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las respectivas notas a los estados financieros...”

por ello debe cumplirse en las fechas que se señaladas en el Decreto Ley 2610 de 1979, norma que no permite equivocaciones en su interpretación, pues es claro que la obligación surge para todas las personas que hayan obtenido el registro de enajenador indistintamente de si ejerce o no las actividades enmarcadas en el la ley², el cumplimiento de la misma es obligatorio y no se puede alegar el desconocimiento de esta.

Frente al argumento de haber obtenido el registro y que nunca ejerció la actividad, ello no constituye una justificación que la exonere del cumplimiento de la obligación, de ahí que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ante el incumplimiento en la que incurrió la señora Lucila Pinzón de Rojas, por la no presentación del balance con corte al 31 de diciembre de 2015, le impuso una sanción consistente en multa que se calculó desde el día siguiente hábil de la fecha límite para presentar los balances del año 2015, es decir, el día 2 de mayo de 2016.

Ahora bien, la ley³ también faculta al enajenador para que realice el trámite de cancelación de su registro cuando no se encuentre ejerciendo la actividad y con ello extinguir las obligaciones derivadas del mismo, si permanece con su registro activo se deberá someter a las obligaciones legales que se le impongan, ya que la normativa no hace distinción alguna donde se le faculte a la no presentación de los estados financieros cuando exista inactividad.

Para finalizar es necesario resaltar que, la mera aceptación de la acción u omisión susceptible de sanción no exime de responsabilidad a la demandante, pues como se informó la obligación derivada de su condición de enajenador obtenido con el registro de presentar los balances con sus respectivos estados financieros, en las fechas estipuladas, so pena de imposición de sanción, en tanto se reúnan los tres elementos *sine qua non* exigidos por la Corte Constitucional, mediante sentencia C-032 del 25 de enero de 2017⁴, los cuales son:

- (i) *Que la conducta sancionable sea descrita de manera específica y precisa, bien porque la misma este determinado en el mismo cuerpo normativo o sea determinable a partir de la aplicación de otras normas jurídicas.*

² Decreto Ley 2610 de 1979 artículo 2 - El Artículo 2o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:

Enríendese por actividad de enajenación de inmuebles:

- 1°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
- 2°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.
- 3°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.
- 4°. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.
- 5°. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

PARAGRAFO. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

³ Resolución 1513 de 2015 artículo 10 – Solicitud de cancelación del registro: Las personas naturales o jurídicas registradas como enajenadores u organizaciones populares de vivienda – OPV podrán solicitar la cancelación de su registro cuando dejen de ejercer las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 y artículo 7 del Decreto 2391 de 1989.

⁴ Expediente D-11430, M.P. Alberto Rojas Ríos, Enero Veinticinco (25) de dos Mil Diecisiete (2017).

- (ii) *Que la sanción prevista en la ley tenga un contenido material definido en la ley.*
- (iii) *Que exista correlación entre la conducta y la sanción.*

De tal manera, que la presentación de los estados financieros es un deber formal establecido en la ley, que se encuentra cobijado bajo el principio de legalidad, el cual está encaminado a limitar la competencia de las autoridades en el marco de la ley.

Es así, que el argumento jurídico - falsa motivación, carece de fundamento por cuanto es claro que es un deber legal de las personas naturales y jurídicas que tienen registro de enajenador vigente al momento de la obligación, reportar a esta entidad los estados financieros del ejercicio o no de su actividad que para el caso en concreto eran necesarios por parte de la demandante teniendo en cuenta que para el año 2015, se encontraba con su registro **activo** y por esta razón que le asiste la obligación de presentar los balances anuales con corte a 31 de diciembre, so pena de ser sancionado con penalidad eminentemente pecuniaria, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 2610 de 1979⁵.

b) CARGO AUSENCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR.

Aduce el apoderado de la parte demandante, precisando que la señora Martha Alexandra Romero obtuvo el registro de enajenador para el momento en el que se llevó a cabo un único proyecto, Refugio de Metrópolis, el cual se desarrolló entre abril de 2013 y febrero de 2014 por parte de la persona jurídica Simón Bolívar Inversiones S.A.S.

Se hace necesario resaltar que el registro de enajenador es único, propio e intransferible y su fin es individualizar al enajenador, por lo que no es posible que dos o más sociedades o personas naturales cuenten con un solo registro es así como la sociedad Simón Bolívar S.A.S., cuenta con su propio registro de enajenador diferente a la aquí demandada.

Nuevamente se precisa que toda persona natural o jurídica que se encuentre con registro de enajenador activo, es objeto de inspección, control y vigilancia por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat.

⁵ **ARTICULO 2o.** El Artículo 2o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:
Enríendese por actividad de enajenación de inmuebles:

- 1º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
- 2º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.
- 3º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.
- 4º. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.
- 5º. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

PARAGRAFO. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

En consideración a lo descrito, se dio cumplimiento al ordenamiento jurídico, cada hecho de origen es precisamente para que se acate a una obligación diferente por circunstancias de tiempo, modo y lugar, para cada periodo de presentación para el caso en concreto lo que originó una obligación objeto de sanción obedeció al incumplimiento de la presentación de los estados financieros correspondientes al año 2015, por cuanto al momento de la obligación tenía el registro activo como persona natural.

c) CARGO VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA – VULNERACIÓN AL PRINCIPIO *NON BIS IN IDEM* CONSTITUCIONAL.

Aduce el apoderado de la demandante que la Secretaria Distrital del Hábitat cursaron de manera simultánea tres procesos sancionatorios diferentes, los cuales cursaron sobre los mismos hechos, es decir, el no reporte de los estados financieros a corte a 31 de diciembre de 2015, del proyecto de enajenación Refugio Metrópolis, lo cual representa una vulneración directa al principio.

Es relevante manifestarle señora Juez que los actos administrativos fueron producto del estudio de todo el material probatorio obrante en el expediente administrativo que se adjunta al presente, y, es por esto, que, al no encontrar cumplida la obligación de entrega anual de los balances, se ordenó sancionar a la aquí demandante Martha Alexandra Romero León.

Anudado a lo anterior, el principio de *non bis idem* en teorías constitucionales está enmarcado a no ser juzgado dos veces por un mismo hecho⁶, teoría que no prospera por cuanto lo que pretende el proceso sancionatorio, es el cumplimiento de la obligación de presentar los estados financieros por año, según lo establecido en el Resolución 1513 de 2015 concordante, con el parágrafo del artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, que modificó la Ley 66 de 1968, derivados del registro de enajenador n.º 2014037.

Frente al tema la corte constitucional en repetidos fallos hace alusión al mismo exponiendo lo siguiente:

“La función de este derecho, conocido como el principio non bis in idem, es la de evitar que el Estado, con todos los recursos y poderes a su disposición, trate varias veces, si fracasó en su primer intento, de castigar a una persona por la conducta por él realizada, lo cual colocaría a dicha persona en la situación intolerable e injusta de vivir en un estado continuo e indefinido de ansiedad e inseguridad. Por eso, este principio no se circunscribe a preservar la cosa juzgada sino que impide que las leyes permitan, o que las autoridades busquen por los medios a su alcance, que una persona sea colocada en la situación descrita.”⁷ (Negritas y subrayado fuera de texto).

En particular, se hace necesario resaltar que el registro de enajenador es único, propio e intransferible y su fin es individualizar al enajenador, por lo que no es posible que dos o más sociedades o personas naturales cuenten con un solo registro, al contrario, varios enajenadores pueden obtener permiso de ventas para la enajenación de un proyecto de vivienda como sucede en el caso sub-examine.

Bajo este anuncio, se precisa la diferencia entre los efectos jurídicos que conlleva la radicación de documentos para ejercer la actividad de enajenación y las obligaciones que tiene las personas naturales y jurídicas que tienen el registro de enajenadores; siendo la primera, su consecuencia jurídica, la facultad de poder vender o enajenar las unidades

⁶ Sentencia T-866 de 2013, M.P. Maria Victoria Calle Correa

⁷ Sentencia c – 870 – 2002 Referencia: Expediente D-3987 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

habitacionales de vivienda y la segunda, **la obligación legal de presentar los balances financieros anuales**; obligación incumplida por la aquí demandante.

Por consiguiente, la ley establece la imposibilidad de configurar unidad de sujeto compuesto por dos o más enajenadores en este entendido las obligaciones de la aquí demandante Martha Alexandra Romero León, de la señora Lucila Pinzón de Rojas y de la sociedad Simón Bolívar Inversiones S.A.S., son totalmente autónomas e independientes, por lo tanto, las investigaciones y sanciones emanadas por la no presentación de estados financieros se realizaron de manera individual.

Para concluir en aras de preservar el principio constitucional al debido proceso y al principio de legalidad, se informa a su señoría que los plazos para la presentación de los balances al momento de ostentar el registro de enajenador, se encuentran plasmados en el formulario entregado para el respectivo trámite, igualmente que las obligaciones adquiridas por el registrado se encuentran estipuladas por mandato legal expreso, dado que dicha información a la luz de la norma es muy clara, precisa y no admite interpretaciones.

d) CUANDO HAYAN SIDO EXPEDIDOS CON INFRACCIÓN DE LAS NORMAS EN LAS QUE DEBERÍA FUNDARSE – OMISIÓN DEL PRINCIPIO DE BUENA FE

El apoderado de la demandante argumenta en este cargo que la obligación de llevar el registro se encontraba en cabeza de aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren interesadas en desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación de inmuebles señaladas en la Ley 66 de 1968, circunstancias que no se satisface en el presente caso, pues como indicó la aquí demandante en ninguna momento ha realizado ningunas de las actividades, sino que su vínculo con el proceso en cuestión surgió debido a que era socia de la persona jurídica que ejecutó el proyecto enajenador.

Al respecto, se debe tener en cuenta que la facultad sancionatoria del Estado, más allá de derivarse de la potestad de intervención que éste tiene sobre ciertas actividades económicas que por su trascendencia social requieren de una mayor tutela y vigilancia administrativa; es un elemento corrector de las desviaciones de cualquier régimen regulado. El legislador estableció un régimen aplicable para las personas naturales y/o jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda; régimen en el cual se han definido y tipificado las conductas que se consideran infracciones de la normatividad que regula la materia.

En este sentido, el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968" dispone:

"[...] ARTICULO 3o. El artículo 3o, de la Ley 66 de 1968 quedara así:

Para desarrollar cualquiera de las actividades de qué trata el Artículo lo. de este Decreto, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente Bancario. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto.

Para obtener el registro de que trata el presente Artículo, el interesado deberá presentar ante el Superintendente Bancario la respectiva solicitud a la cual acompañará una

declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas, acompañarán además las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro deberá ser comunicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, a la Superintendencia Bancaria so pena de multa de dos mil pesos (\$2.000.00) M/Cte., a cinco mil pesos (\$5.000.00) M/Cte., que impondrá el Superintendente Bancario a favor del Tesoro Nacional.

Para obtener la cancelación del registro, el interesado deberá elevar ante la Superintendencia Bancaria la respectiva solicitud acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el Artículo 2o. de este Decreto.

PARAGRAFO 1º. Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte, por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional. (Subrayado fuera de texto).

[...]

Cabe destacar que el Decreto Distrital 535 de 2016 modificó el Decreto Distrital 121 de 2008, en lo relativo a la estructura organizacional de la Secretaria Distrital del Hábitat; motivo por el cual, el artículo 4 quedó de la siguiente manera:

“[...]

- 5. Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
- 5.1 Subdirección Prevención y Seguimiento.
- 5.2 Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda [...].”

Conforme al artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 la SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO ejerce las siguientes funciones:

“[...]

e. Remitir a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda los informes, antecedentes y pruebas recaudadas en desarrollo de su gestión de prevención, cuando haya encontrado indicios de violación a las normas legales en materia de enajenación y arrendamiento de vivienda.

f. Otorgar y llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; así mismo, otorgar la matrícula y llevar un registro sistematizado de las personas dedicadas a la actividad de arrendamiento de vivienda o ejerzan la intermediación comercial de esta actividad.

[...]

n. Verificar el cumplimiento de las obligaciones de las personas naturales y jurídicas, relacionadas con la presentación de los estados financieros en los términos del Decreto Ley 2610 de 1979.

A su vez la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA** de la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT ejerce las siguientes funciones, que se encuentran establecidas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008:

“[...]

a. Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.

b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras [...].”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto Distrital 578 de 2011, que modificó el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, la **SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA** ejerce las siguientes funciones:

i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría.

Conforme a las normas antes referenciadas, es claro que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat tiene plenas facultades para determinar la responsabilidad a cargo del matriculado como enajenador de inmuebles destinados a vivienda, de las conductas infractoras del régimen aplicable al ejercicio de esta actividad facultades que ya no se encuentran en cabeza de la Superintendencia Bancaria, teniendo en cuenta que dicha función se descentralizó y las asumió el Distrito Capital de Bogotá, a través de esta Subsecretaria como se indicó en normas anteriormente descritas.

El apoderado de la parte demandante alega que la parte demandante: “*DEBIO PROBAR LA MALA FE DE LA SANCIONADA*”; al respecto es preciso señalar que, conforme a lo dispuesto por el artículo 167 de la Ley 1564 de 2012, se indica que le incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen; en efecto si bien existe presunción de buena fe no le compete a esta entidad probar la mala fe de la demandante, toda vez que como quedó demostrado el incumplimiento en el que incurrió al no presentar los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2015, es así, que a quien le correspondería probar la presentación de los balances es a la demandante.

Es pertinente aclarar que la obligación de presentar los estados financieros se constituye como una carga que nace desde el momento en que se solicita el registro en cabeza del registrado, tal como consta en el registro para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, es por esto que el apoderado de la parte demandante no puede justificar el incumplimiento de un deber legal por el desconocimiento de la ley alegado en beneficio propio.

Para finalizar se encuentra plenamente demostrado que los actos administrativos mediante los cuales se impuso y confirmó en sede administrativa la sanción a la demandante fueron expedidos conforme a la Ley sin que al respecto se vulnere ningún derecho de ésta.

VI. PRUEBAS

Pruebas Documentales

1. Las aportadas como documentales en la demanda en el valor probatorio que legalmente tengan.
2. Copia del expediente administrativo n.º 3-2016-47430-415 de las resoluciones demandadas.

VII. NORMAS DE CARÁCTER TERRITORIAL

Los decretos distritales enunciados en la presente contestación pueden ser consultados en la página web: <http://sisjur.bogotajuridica.gov.co/sisjur/index.jsp>.

VIII. ANEXOS

Poder debidamente conferido a la suscrita y sus anexos en escrito separado.

IX. NOTIFICACIONES

La Secretaría Distrital del Hábitat y la suscrita recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en la Calle 52 No. 13 – 64 de Bogotá D.C. PBX: 358 1600 Ext: 1506, correo electrónico notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co – rosa.coral@habitatbogota.gov.co.

Cordialmente,


ROSA CAROLINA CORAL QUIROZ
C.C. 53.167.119 de Bogotá
T.P. 237.489 del C.S.J.