



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO N° 3597 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2016

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”*

### LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes, y

#### CONSIDERANDO QUE:

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con el radicado No. 1-2015-07613 del 10 de febrero de 2015, presentada por la señora SHIRLEY PATRICIA VERGARA ARIAS, identificada con cédula de ciudadanía número 1.065.596.647, por un presunto incumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 8, 16 y del numeral 4 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, por parte de la señora NOHEMI OCHOA, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.695.908, (folios 1-9).

Mediante radicado número 2-2015-10602 del 23 de febrero de 2015, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora SHIRLEY PATRICIA VERGARA ARIAS, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003 (folios 10-11).

Con radicado número 2-2015-10601 del 23 de febrero de 2015, se requirió a la señora NOHEMI OCHOA FONSECA, para que se pronuncie sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aporte las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en nuestra carta política de 1991 artículo 29, Ley 820 de 2003 y el Decreto 419 de 2008 (folio 12-13)

La señora NOHEMI OCHOA, mediante radicado No. 1-2015-12492 del 3 de marzo de 2014, dio respuesta al requerimiento enviado por esta Subdirección (folios 14-30)

Una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la señora NOHEMI OCHOA FONSECA, a la fecha no cuenta con matrícula de arrendador.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT  
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.  
Secretaría de Hábitat  
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda  
La Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda  
programa de vivienda  
dominio público  
atención de quejas

Diana P. R.

OP





*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

### FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, Decreto Nacional No.405 de 1994, Decreto Nacional No.51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 y 419 de 2008 y demás normas concordantes.

Nuestra competencia con relación a los contratos de arrendamiento, según los artículos 8,32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No.51 de 2004 y demás normas concordantes radica especialmente en:

- 1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- 4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- 5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
- 6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control:*

La Ley 820 de 2003, en su artículo 34 dispone:

*Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:*

- 1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3597 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2016

Pág. No. 3 de 7

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

3 Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición." (Subrayado Fuera de Texto)

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO:

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte.

La queja presentada por la señora SHIRLEY PATRICIA VERGARA ARIAS, obedece a un presunto incumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 8, 16 y del numeral 4 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, por parte de la señora NOHEMI OCHOA FONSECA.

Este Despacho, procedió analizar si el investigado incumplió con lo preceptuado en numeral 3 del artículo 8, 16 y del numeral 4 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 que señalan:





*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

**"Artículo 8º. Obligaciones del arrendador. Son obligaciones del arrendador, las siguientes**

(...)

*3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.*

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato."*

**Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales.** *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

*Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.*

**Numeral 4 del literal a) del artículo 33**

*Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago"*

Con relación a estos hechos la señora NOHEMI OCHOA FONSECA, allegó respuesta en los siguientes términos: (folios 14-32)

" (...)

- 1. La señora Vergara al conocer el apartamento me manifestó que estaba interesada en una vivienda para ella y su menor hijo.*
- 2. Acordamos que ella traería la documentación para verificar si podía arrendarle, sin embargo el día que acordamos que se haría la entrega de los*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
con el contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

*Vanessa Pinzón*

**AUTO No. 3597 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Página No. 5 de 7**

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

- documentos ella llegó con trasteo y con su menor hijo.*
- 3. *Al día siguiente llego una señora embarazada junto con su menor para vivir con ella*
- 4. *Al ver esta situación, le manifesté que yo no podía arrendarle el inmueble a este número de personas (dos adultos, dos menores y el que estaba por nacer) porque es muy pequeño y esa fue la última vez que tuve contacto con ella.*
- 5. *No se hizo ninguna exigencia de depósitos, adicionalmente no se firmó contrato, ni se entregó comprobante del pago que hizo en esa ocasión en consideración a la conducta renuente de la señora Vergara, no atendía mis llamadas no abría la puerta cuando se le golpeaba.*
- 6. *Actualmente la señora Vergara no habita el inmueble...*

*(...)"*

Con fundamento en lo anterior, y teniendo en cuenta que dentro del expediente no obra material probatorio de los hechos motivo de investigación, este Despacho procede a realizar el siguiente análisis:

Frente al presunto incumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 8 de la Ley 820 de 2003, existe una contradicción entre las afirmaciones de las partes, ya que por un lado la quejosa manifiesta que suscribió un contrato de arrendamiento en blanco el 30 de diciembre de 2014, indicando como único dato que se ubicaba en el segundo piso de la propiedad de la querellada, y a su vez esta aduce, que este jamás se firmó, en razón a que el día en que debían entregarse los papeles, la quejosa lo tomo directamente, situación que permite inferir a esta Subdirección, que el contrato celebrado se realizó de manera verbal, razón por la cual no existía la obligación de suministrar la respectiva copia.

Así mismo, en relación al probable incumplimiento del artículo 16 de la Ley 820 de 2003, tampoco existe prueba alguna de su exigencia, por lo que esta autoridad al no tener certeza de su exigibilidad, no puede entrar a pronunciarse, ya que la sola manifestación no es prueba suficiente para determinar la violación de la citada norma.

De otra parte, respecto a la supuesta infracción del numeral 4 del literal a del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, la investigada reconoce que no pudo entregar el pago que realizó la quejosa el día 30 de diciembre de 2014, por la conducta renuente de la arrendataria, por lo que este Despacho ante la imposibilidad de establecer de manera clara si la no entrega del comprobante obedeció a la renuencia de la arrendataria o a una omisión del





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Alcalde Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilante Control de Vivienda  
La Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

*Diana Pinzón*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 6597 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Pág. No. 6 de 7**

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

arrendador, por lo que esta Subdirección también se inhibe de pronunciarse sobre este hecho.

Por último, en atención a lo declarado por la señora NOHEMI OCHOA FONSECA, en el sentido de señalar en su escrito de respuesta de fecha 3 de marzo de 2015, que la señora SHIRLEY PATRICIA VERGARA ARIAS, ya no habita en el inmueble, y considerando que una vez revisada la base de datos esta Subdirección, no se evidencia radicación alguna por parte de la peticionaria frente a los hechos antes descritos, se concluye que los hechos motivo de la presente investigación fueron superados.

En consecuencia, el Despacho determina que analizados los argumentos facticos así como los probatorios que se pretenden con esta queja y al no hallarse causal alguna que tipifique un incumplimiento a las normas objeto de nuestra competencia, y en atención a los hechos antes expuestos, esta Subdirección, considera que no existen razones de hecho ni de derecho que permita abrir una investigación administrativa en contra de la señora NOHEMI OCHOA FONSECA, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.695.908

En mérito de lo expuesto, el Despacho.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE** de abrir investigación administrativa, en contra de la señora NOHEMI OCHOA FONSECA, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.695.908, por las razones expuesta en la parte motiva de este auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** el presente auto a la señora NOHEMI OCHOA FONSECA, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.695.908

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el presente auto a la señora SHIRLEY PATRICIA VERGARA ARIAS, identificada con cédula de ciudadanía número 1.065.596.647.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra este acto administrativo procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT  
Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
La Secretaría de Hábitat...

**AUTO No. 3597 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Pág. No. 7 de 7**

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Auto rige a partir de la fecha.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

*Elaboró: Miryam Adriana Reyes Albarracín. Abogada - Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. &*  
*Revisó: Andrés Sánchez - Abogado- Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

1000

1000

1000

1000