

Bogotá D.C.

Señor (a)  
Representante legal (o quien haga sus veces)  
**REALTOR COLOMBIA S.A.S**  
CALLE 77 B # 59 – 61 OFICINA 910  
BOGOTA D.C

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**  
**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**  
**AL RESPONDER CITAR EL NR.**  
**2-2018-55891**  
FECHA: 2018-11-13 16:43 PRO 514804 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 5  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
DESTINO: REALTOR COLOMBIA S.A.S.  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 540 de 29 de mayo de 2018**  
Expediente No. 1-2016-20452-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 540 de 29 de mayo de 2018**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



**JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lorena Mora Rodríguez - Contratista SIVCV  
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario  
Anexos: 5



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018**

Página 1 de 10

*"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017"*

**EL SUBDIRECTOR 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 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes,

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Resolución No. 2664 del 16 de noviembre de 2017, sancionó a la persona jurídica REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT.: 900.602.724-2 y Matricula de Arrendador No. 20130076, por la comprobada violación al artículo 34 numerales 2 y 4 de la Ley 820 de 2003. (Folios del 132 al 136)

Dando cumplimiento al artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante radicados 2-2017-101571, 2-2017-101574 y 2-2017-101575 del 30 de noviembre de 2017, citó a la persona jurídica REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT.: 900.602.724-2 y Matricula de Arrendador No. 20130076, para que se notificara personalmente de la precitada resolución. (Folios del 140 al 149)

Conforme a lo anterior y en atención a lo consagrado en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este despacho procedió a notificar personalmente la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre de 2017, en fecha del 30 de noviembre de 2017, a la persona natural NATALIA LOPEZ GOMEZ, identificada con C.C.: 52.981.138, en calidad de Apoderada de la sociedad sancionada. (Folio 150)

Mediante Radicado Nº 1-2017-106306 del 15 de diciembre de 2017, el señor NICOLAS EDUARDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ, identificado con C.C.: 1.019.055.717, actuando como apoderado de la sociedad sancionada, dentro del término legalmente establecido, presentó Recurso de Reposición contra la Resolución Nº 2664 del 16 de noviembre de 2017, proferida por esta entidad. (Folios del 163 al 168)

Corresponde a este Despacho pronunciarse del Recurso de Reposición impetrado contra la Resolución Nº 2664 del 16 de noviembre de 2017, a lo cual se procede, previo lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 2 de 10

*"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017"*

### FUNDAMENTOS DEL DESPACHO

#### 1. Procedencia

El Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, indica:

*"ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
- 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito."*

Para el presente caso, se tiene que procede el recurso de Reposición ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de vivienda, en tanto fue invocado por el recurrente.

#### 2. Oportunidad

Revisado el expediente se observa que el Recurso de Reposición fue presentado en términos establecidos por el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y el Parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820, en tanto que la persona jurídica REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT.: 900.602.724-2 y Matricula de Arrendador No. 20130076, por intermedio de su apoderado el señor NICOLAS EDUARDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No.: 1.019.055.717 y T.P. No. 257.973 del C.S. de la J. interpuso Recurso de Reposición el día 15 de diciembre de 2017, es decir dentro del término de diez días hábiles contados a partir de la fecha de notificación, la cual fue el día 30 de noviembre de 2017.

---

<sup>1</sup>Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador

o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 3 de 10

"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017"

### 3. Requisitos formales

La interposición del recurso de reposición deberá ajustarse a lo preceptuado en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentará por el interesado, por escrito, sustentado con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y la dirección del recurrente y relacionando las pruebas que pretende hacer valer.

### 4. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el numeral 1º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo preceptúa lo siguiente:

*"ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

- *El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
- *El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

A su turno, el literal b. del artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 "Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat", señala entre las funciones la Subdirección de Investigaciones y Control 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.*

*(Subrayado fuera de texto)*

Por tanto, este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre de 2017, obrante a folios del 163 al 168.

### FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

El recurrente en su escrito de reposición expone ante este despacho los argumentos abajo enunciados, los cuales serán objeto de valoración en la presente etapa procesal.

*"(...) II. MOTIVOS POR LOS CUALES LA DECISIÓN DEBE SER REVOCADA*

*2.1. DESDE LA EXPEDICIÓN DEL AUTO DE APERTURA DE LA ACTUACIÓN Y FORMULACIÓN DE CARGOS SE HA TRANSGREDIDO EL PRINCIPIO DE TIPCIDAD QUE DEBE RODEAR TODA ACTUACIÓN SANCIONATORIA.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 4 de 10

*"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017"*

*La subdirección de investigaciones expidió el 6 de diciembre del 2016, el auto No. 3587. En este acto administrativo, la dependencia consideró que existía mérito para iniciar una actuación administrativa de carácter sancionatorio en contra de la sociedad REALTOR COLOMBIA S.A.S., por el presunto incumplimiento del contrato de administración que esta sociedad celebró con el señor Jaime Alfredo Pilco Yuquilema.*

*En virtud del contrato de administración, REALTOR sería un intermediario entre el señor Pilco como propietario de un inmueble y el arrendador, por lo que correspondía a la sociedad recaudar el dinero producto del canon de arrendamiento.*

*En el referido auto se afirmó que la sociedad REALTOR COLOMBIA S.A.S, presuntamente incumplió el contrato de administración ya que, según se relata, el dinero producto de unos cánones de arrendamiento y cuotas de administración no fueron entregados al señor Pilco pese a que estos fueron pagados. Para realizar tal afirmación, la subdirección señaló:*

*"La queja presentada por el señor JAIME ALFREDO PILCO YUQUILEMA, en contra de la Sociedad REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con Nit 900.602.724-2, por el presunto incumplimiento a los pagos de los cánones de arrendamientos y cuotas de administración, a pesar de que el arrendatario ya los pago, hecho que constituye una violación a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 34 de la ley 820 de 2003, el cual establece "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", de igual forma se estableció una violación al numeral 4 del artículo 34 de la ley ibídem el cual cita "Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las ordenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente teniendo en cuenta que no allego respuesta al requerimiento emitido por esta subdirección"*

*De la descripción de los hechos expuestos en el auto de apertura y formulación de cargos, se puede resaltar lo siguiente: i.) No se describió de manera clara y detallada cuando se celebró el contrato de administración entre REALTOR y el señor Pilco, ii.) No se señaló de manera clara y expresa durante qué período de tiempo o en qué fecha se dio el presunto incumplimiento por el no pago de las sumas de dinero, iii.) No señaló cuál era la forma de pago dispuesta en el contrato de administración y iv.) No se señaló cuál fue el monto del dinero que supuestamente no fue entregado. La omisión de estos aspectos, a nuestro juicio, constituye una violación al principio de tipicidad y con ello al derecho de defensa, pues no es sino a esta instancia que mi mandante conoce cuál fue el supuesto incumplimiento y el monto del dinero apropiado.*

*La subdirección se limitó a señalar que supuestamente la sociedad no entregó al quejoso unos dineros producto del arrendamiento y la cuota de administración pero se reitera, en ningún momento señaló durante qué período de tiempo se dio ese presunto incumplimiento, ni la forma en la que estaba dispuesta la recepción y entrega de esos recursos a favor del arrendador, ni el monto que supuestamente dejó de entregarse, lo que era sumamente importante para que la sociedad tuviera la posibilidad de ejercer su defensa de manera eficiente y eficaz.*

*Aunado a lo anterior, hasta esta instancia, esto es, hasta la expedición de la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre del 2017, mi prohijado y yo nos enteramos que supuestamente REALTOR COLOMBIA S.A.S., adeudaba la suma de SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO QUINCE PESOS (\$647.115, 00) por concepto de canon de arrendamiento y cuotas de administración del inmueble propiedad del quejoso, toda vez que en el auto de apertura de la actuación, jamás se señaló tal situación, lo que implica a todas luces una transgresión al principio de tipicidad y por tanto, una vulneración al debido proceso.*

*Y es que bien ha señalado la Corte Constitucional, que el principio de tipicidad comprende los siguientes elementos:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 5 de 10

*"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017"*

*La regla vigente de la Corte Constitucional respecto del carácter flexible del principio de tipicidad, como componente del principio de legalidad en derecho administrativo sancionatorio, señala que se satisfacen los requerimientos normativos de dicho principio "cuando concurren tres elementos: (i) "Que la conducta sancionable esté descrita de manera específica y precisa, bien porque la misma esté determinada en el mismo cuerpo normativo o sea determinable a partir de la aplicación de otras normas jurídicas; (ii) "Que exista una sanción cuyo contenido material esté definido en la ley"; (iii) "Que exista correlación entre la conducta y la sanción".*

*No obstante lo anterior la Subdirección debió respetar estos lineamientos, considero que la Subdirección no detalló cuál era la conducta sancionable y atribuible a mi mandante pero ahora, en el acto administrativo sancionatorio, descubre situaciones fácticas que desconocíamos por completo, en concreto, el supuesto monto que se adeudaba.*

*Por lo expuesto, la Subdirección debe revocar la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre del 2017, como quiera que se expidió en transgresión del principio de tipicidad y en últimas con desconocimiento del derecho de defensa, lo que puede acarrear, a la postre, su declaratoria de nulidad en sede contenciosa-administrativa, con las demás condenas pecuniarias a que haya lugar en contra de la entidad.*

### **2.2. DURANTE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA SE TRANSGREGIÓ EL PRINCIPIO DE CULPABILIDAD.**

*Aunque ha sido objeto de controversia, existen algunos principios propios del derecho penal que son aplicables al derecho administrativo sancionador. Uno de estos principios es el de culpabilidad que tiene una connotación general y es aplicable en cualquier rama del derecho.*

*El doctrinante Jaime Ossa Arbeláez en su obra Derecho Administrativo sancionador, citando a Gonzalo Quintero Olivares, sostiene en relación con el principio de culpabilidad en el derecho administrativo sancionador, lo siguiente:*

*"La dolosidad o la culpabilidad de la conducta humana son conceptos categóricamente válidos para la totalidad del ordenamiento jurídico, aunque hayan sido particularmente elaborados por el derecho penal."*

*Se entiende entonces que la culpabilidad como principio, es plenamente aplicable en el campo del derecho administrativo sancionador toda vez que se trata de una expresión del ius puniendi del estado.*

*En relación con la culpabilidad, el artículo 9º de nuestro código penal señala que son elementos de la conducta punible la tipicidad, la antijuricidad y la culpabilidad, además el artículo 12 de la misma norma señala que está proscrita cualquier forma de responsabilidad objetiva.*

*Por encontrarse proscrita cualquier forma de responsabilidad objetiva, la administración debe, al momento de determinar si debe o no imponerse una sanción, examinar la conducta desplegada por el agente y no solamente el resultado. En el derecho administrativo sancionador, la entidad pública que adelanta el procedimiento debe observar la imprudencia o la culpa del particular a diferencia de lo que ocurre en derecho penal en el que se observa si la conducta es objeto o no de reproche social.*

*Pese a ser un principio rector de la actuación administrativa sancionatoria, esta Subdirección en la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre del 2017, se abstuvo de exponer de manera clara y concreta en qué consistió el supuesto incumplimiento del contrato de administración celebrado entre mi mandante y el quejoso, sino que simplemente señaló que se adeudaba una suma de dinero por concepto de canon de arrendamiento y cuotas de administración, como si se regresara a un régimen de responsabilidad objetiva.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 6 de 10

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017”*

*Por este motivo considero que la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre del 2017, debe ser revocada, habida cuenta que para imponer la sanción a mí mandante, se tuvieron en cuenta exclusivamente los argumentos expuestos por el quejoso, más no se acreditó realmente el incumplimiento del contrato de administración.*

### **2.3.- FALTA DE MOTIVACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO.**

*El acto administrativo sancionatorio contenido en la Resolución No. 2664 del 16 de Noviembre de 2017, adolece de falta de motivación, pues la Subdirección no expuso de manera clara en qué consistió el supuesto incumplimiento del contrato de administración atribuible a mí mandante, sino que se basa en meras conjeturas y una transcripción de normas sin que se haga una motivación clara sobre los fundamentos fácticos y jurídicos que dan lugar a la imposición de la sanción.*

*Tal situación puede acarrear igualmente, la declaratoria de nulidad del acto administrativo recurrido y la consecuente indemnización de perjuicios en sede contenciosa administrativa.*

### **2.5.- NO SE DETALLÓ POR QUÉ SE APLICARON DOS CRITERIOS EN LA GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN.**

*La Subdirección adoptó dos criterios para imponer la sanción: El beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero y el Grado de Prudencia y Diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes, sin embargo no explicó por qué adoptó estos dos criterios, hizo una explicación completamente vaga del por qué supuestamente, estos dos aspectos resultarían relevantes. Ni siquiera ha logrado probarse en esta actuación que REALTOR COLOMBIA S.A.S., haya obtenido algún provecho económico, toda vez que quien supuestamente se apropió del dinero, fue la señora Yenny Noriega, a título personal, motivo por el cual este criterio no debió aplicarse para la graduación de la sanción.*

### **III. SOLICITUD**

*Conforme lo expuesto en el presente escrito, solicito comedidamente a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, que se revoque la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre del 2017, por medio de la cual se impuso una sanción a mí mandante y que en su lugar se archive la presente actuación.*

### **IV. NOTIFICACIONES**

*La sociedad REALTOR COLOMBIA S.A.S., recibirá notificaciones en la carrera 11 No. 71-41 oficina 406 y el suscrito apoderado en la carrera 13 No. 75-20 oficina 307 en la ciudad de Bogotá. (...)*

#### **a. Análisis del despacho**

De conformidad a lo manifestado por el enajenador, se hace necesario indicar lo siguiente:

#### **DE LA PRESUNTA AUSENCIA DE MOTIVACIÓN Y TIPCIDAD**

La Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, indica a la sociedad REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT.: 900.602.724-2, que no acoge sus afirmaciones tendientes a inferir una ausencia de tipicidad y motivación de los actos administrativos No. 3587 del 06 de diciembre de 2016, 1009 del 21 de junio de 2017 y 2664 del 16 de noviembre de 2017, amparada en una aparente ausencia de información en las decantadas actuaciones, relativas al monto adeudado por



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 7 de 10

*"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017"*

concepto de reconocimiento del canon de arrendamiento al propietario del inmueble, las fechas sobre las cuales se constituyó el incumplimiento, así como la forma de pago, lo anterior toda vez que:

- Este despacho mediante requerimiento No. 2-2016-21320 del 29 de marzo de 2016, solicito a la sociedad **REALTOR COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT.: 900.602.724-2, contestación frente a los incumplimientos señalados por el quejoso, señor **JAIIME ALFREDO PILCO YUQUILEMA**, portador de la C.C.: 13.991.779, frente a lo cual la sancionada guardo silencio, posteriormente y a raíz de la apertura formal del expediente 1-2016-20452-1, bajo Auto 3587 del 06 de 2016, dio a conocer el acervo probatorio obrante en el expediente y por consiguiente la queja No. 1-2016-20452, en la cual reposa la información aparentemente suprimida de la gestión administrativa desarrollada, a tal punto que la entonces investigada, hoy sancionada persona jurídica, por intermedio de su Apoderado, señor **NICOLAS EDUARDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ**, presento "*Solicitud de nulidad y Formulación de descargos*", debatiendo lo actuado, los cuales fueron valorados y posteriormente a través del Auto No. 1009 de 2017 negadas sus pretensiones por improcedentes y carentes de utilidad, concluyendo así pleno conocimiento y publicidad de dichos actos, controvirtiendo en instancia investigativa una carencia de motivación.
- Corolario a lo anterior, nuevamente la sociedad **REALTOR COLOMBIA S.A.S.**, en cumplimiento de la etapa procesal descrita en el artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015 y con radicado No. 1-2017-90780, expuso sus Alegatos de Conclusión, desestimando este despacho sus argumentos esgrimidos bajo Sanción No. 2664 de 2017.

Respecto de la presunta ausencia de tipicidad, se hace saber que la tipicidad refiere a la adecuación de una acción u omisión cierta, a la normatividad vigente, de manera que se logre establecer la comisión de una infracción a la norma y en este sentido, atendiendo los factores de competencia, se adelante por la autoridad adecuada la ateniende investigación y sanción, tal y como lo indicó la Honorable Corte Constitucional, mediante sentencia C-032 del 25 de enero de 2017, en tratándose de requisitos Sine Qua Non para configurar la sanción administrativa, 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.*
- 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.*

Así las cosas, en la presente investigación se debe resaltar que las conductas sancionadas mediante Resolución No. 2664 del 16 de noviembre de 2017, las cuales refieren al no reconocimiento por parte de la sociedad **REALTOR COLOMBIA S.A.S.**, del canon de arrendamiento del mes de marzo de 2016, al propietario del inmueble ubicado en la Calle 15 # 119 A - 07 apartamento 2-303, Solsticio Etapa I, a pesar de este haber sido pagado dicho canon por el arrendatario a la sociedad en calidad de administradora y el cese de pagos por concepto de cuotas ordinarias de administración a la





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 8 de 10

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017”*

copropiedad, se encuentran inmersas en el universo legal preestablecido por la Ley 820 de 2003, asignadas en Investigación, Vigilancia y Control a esta Secretaria Distrital, tal y como lo consagra el Decreto Distrital 121 de 2008, de manera que resulta equivocada la afirmación del apoderado de la sociedad al aludir ausencia de elementos facticos de hecho y de derecho.

### DE LOS CARGOS IMPUESTOS, LA RESPONSABILIDAD DE LA SANCIONADA Y LA GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN

Respecto a la proporcionalidad de la misma, el despacho se ha pronunciado en innumerables ocasiones indicando que se apoya en la sentencia C-125/03.

#### PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD – Aplicación en sanciones administrativas

*En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad.*

En ese orden de ideas, este despacho reitera que en apego lineal a lo estipulado en la Ley 820 de 2003 – artículo 34, podrá imponer multa hasta por el valor cien (100) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, monto que se fijara atendiendo la gravedad de los hechos u omisiones, afectación que se hubiere causado tanto a la administración de justicia, en un ámbitos patrimoniales al quejoso, como en el desgaste administrativo y/o judicial dependiendo cual fuere el caso, de igual manera y bajo el amparo del Decreto Distrital 121 de 2008 y bajo el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015, dicha sanción será fijada por esta entidad, en desarrollo del artículo 44, conforme a los criterios y términos de los artículos 50 y 51 de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 33 de la ley 820 de 2003.

Es menester de esta Subdirección precisar que la sanción tiene un fin preventivo, que en primer término se da mostrándole al infractor de la norma, quien es sujeto de control, que la actividad a la que se dedica requiere de mayor diligencia, previsión y total respeto de las normas vigentes que regulan la materia, ello en función de su posición dominante y en aras de evitar la repetición de conductas irregulares, en segundo lugar, frente el monto de la sanción, como sus elementos generadores, así como sus límites y que respecto de la aludida discrecionalidad o subjetividad de la multa impuesta, el legislador en el artículo 44 de la Ley 1437 de 2011, previó escenarios en los cuales si bien se causa transgresión a la norma y se fijan topes para las sanciones, no existe una graduación para la imposición de las multas, permitió al operador de justicia, emisor del acto sancionatorio, en atención al principio de proporcionalidad, equidad y transparencia, establecer multas según lo consagrado en el artículo 50, lo cual se siguió al momento de tasar la sanción objeto del presente recurso, toda vez que se estimaron los siguientes criterios:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018

Página 9 de 10

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017”*

1. “Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes”. Ajustada al caso en comento, se tiene que una vez enajenada la sociedad REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT.: 900.602.724-2 y Matricula de Arrendador No. 20130076, en los términos expuestos por el mismo apoderado de la sociedad en su escrito de descargos No. 1-2017-33630 y al evidenciar la ausencia de libros contables sobre las vigencias 2013, 2014, 2015 y 2016, así como de los balances financieros de los años 2015 y 2016, la sociedad no ejecuto actuación alguna de reconocimiento sobre la infracción a la norma e incumplimiento a la obligación, que permitiera subsanar las acreencias contraídas para con la otrora parte contractual en la relación de administración del inmueble ubicado en la Calle 15 # 119 A – 07 apartamento 2-303, Solsticio Etapa I y se limitó a justificar ante este despacho un desconocimiento de la acreencia, la falta y la responsabilidad en su cumplimiento, atendiendo un cambio de Representante Legal, desconociendo los pronunciamientos del Código de Comercio Colombiano y demás normas concordantes, en torno a la responsabilidad solidaria del enajenador y adquiriente de la sociedad, puesto que con la transacción de la persona jurídica, se transfieren sus obligaciones, derechos y facultades, de manera que su desobligante actitud procesal y contractual, desdibujan el deber ser de su calidad inmobiliaria.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero, aunado a lo anterior debe reiterarse que, el cambio de razón social, representante legal, socios, objeto comercial, escisión de derechos, reorganización o proceso de liquidación de una sociedad, bien sea con o sin ánimo de lucro, no extingue las obligaciones adquiridas con anterioridad a dicha operación comercial, menos aún, si se tiene en cuenta que la naturaleza de la transacción efectuada sobre la sociedad REALTOR COLOMBIA S.A.S., se efectúa derivado de un posicionamiento en el mercado y una evidente productividad, los cual repercute de manera ineludible a captaciones de dinero en ejercicio de su actividad de arrendamiento de inmuebles para uso de vivienda.

Por todo lo dicho anteriormente es que procederá este Despacho a CONFIRMAR la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre de 2017, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: DESESTIMAR** los argumentos del Recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre de 2017, por el abogado NICOLAS EDUARDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No.: 1.019.055.717 y T.P. No. 257.973 del C.S. de la J., en calidad de Apoderado de la persona jurídica REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT.: 900.602.724-2 y Matricula de Arrendador No. 20130076, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 540 DEL 29 DE MAYO DE 2018**

Página 10 de 10

*"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2664 del 16 de noviembre de 2017"*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 2664 del 16 de noviembre de 2017, proferida por este Despacho, mediante la cual se impuso una multa a la arrendadora REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT.: 900.602.724-2 y Matricula de Arrendador No. 20130076.

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo a la arrendadora REALTOR COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT.: 900.602.724-2 y Matricula de Arrendador No. 20130076, a través su apoderado o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO CUARTO:** COMUNICAR el contenido del presente proveído al señor JAIME ALFREDO PILCO YUQUILEMA, portador de la C.C.: 13.991.779, en calidad de quejoso.

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha y contra la misma no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C. el veintinueve (29) día del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018).

  
JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: David Camelo-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: María del Pilar Pardo Cortes-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.