

Bogotá D.C.,

Señores:
ANDRÉS JULIAN GÓMEZ MOSQUERA
Representante Legal (o quien haga sus veces)
DIAGONAL 83 B # 79-19
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2019-58888

FECHA: 2019-10-24 15:37 PRO 619332 FOLIOS: 1

ANEXOS: 7

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: andrés julian gomez mosquera

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**

Tipo de Acto Administrativo: **RES 1525 del 5 de agosto de 2019**

Expediente No. **1-2017-16584**

ORIGEN: 8 Dpto. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Respetado Señor:

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 **RESOLUCION 1525 del 5 de agosto de 2019**, 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 la presente providencia procede el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá 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, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E).

Elaboró: Guillermo Perea Florez - Contratista SIVCV
Revisó: Dra. Diana Carolina Merchán B. - Profesional Universitaria SIVCV
Anexo: **RES. 1525 DEL 05/08/2019**. Folios: 7



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019

“Resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

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 facultades conferidas por la Ley 820 del 2003, Decreto Nacional No. 51 del 2004, Decretos Distritales No.121 de 2008 y 572 del 2015, Ley 1437 del 2011, y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que las actuaciones administrativas generadas en la presente investigación se iniciaron mediante queja con radicados No. 1-2017-16584 de fecha 15 de marzo y 1-2017-29303 del 27 de abril del 2017, interpuesta por el señor **ANDRÉS JULIÁN GÓMEZ MOSQUERA** contra la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, por presuntamente exigir la constitución de un certificado depósito a término (CDT) para garantizar las obligaciones dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes respecto del inmueble ubicado en la Diagonal 83 B No.79-19 Barrio la Española de esta ciudad.

Mediante radicados No. 2-2017-21528 del 30 de marzo y 2-2017-46785 del 16 de junio del 2017, esta Subdirección procedió a comunicarle a la quejosa nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral 3 literal b) del artículo 33 de la Ley 820 del 2003 (folio 4 y 55).

Que con radicados No. 2-2017-21530 del 30 de marzo y 2-2017-46788 del 16 de junio del 2017, se requirió a la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte del quejoso y, aportara las pruebas que quisiera hacer valer. Lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente.

Verificados los aplicativos de correspondencia de esta Entidad, se encuentra que la sociedad investigada a través de su director jurídico dio respuesta al requerimiento frente a la presunta exigencia de constitución de un Certificado de Deposito a Terminio (CDT), mediante escrito con radicado No. 1-2017-53384 de fecha 10 de julio del 2017 (folio 59), en los siguientes términos:

“1. En lo que tiene que ver con el deposito constituido por los arrendatarios, es preciso aclarar que fue realizado con la empresa CUBRIFIANZA SAS entidad ajena al negocio de arrendamiento realizado por la inmobiliaria y quien se comprometió solidariamente ante RV INMOBILIARIA con el cumplimiento de las obligaciones en el caso en el que los arrendatarios incumplan.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 2 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

De acuerdo a lo anterior, el mismo fue aportado voluntariamente por los arrendatarios a un tercero con el fin de obtener el servicio de fianza del contrato de arrendamiento ofrecido a título oneroso por la empresa CUBRIFIANZA”.

Con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto No. 2395 del 23 de octubre de 2017**, *“Por el cual se apertura una investigación administrativa”*, en contra de la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, por la presunta vulneración a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 820 del 2003 (folios 82 al 85).

El citado acto administrativo se notificó por aviso, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 del 2011 (folios 86 al 92). En el mismo acto de notificación se corrió traslado a la investigada sociedad conforme al artículo 7 del Decreto Distrital No. 572 del 2015, para que ejerciera su derecho de defensa.

Verificados los aplicativos de correspondencia de esta Entidad, se encontró que la sociedad investigada ejerció su derecho de defensa presentando escrito de descargos el día 16 de enero del 2018, radicado No. 1-2018-00792, argumentado lo siguiente:

“El depósito constituido por los arrendatarios fue realizado con la empresa CUBRIFIANZA SAS, entidad ajena al negocio de arrendamiento realizado por la inmobiliaria y quien se comprometió solidariamente ante RV INMOBILIARIA con el cumplimiento de las obligaciones en el caso en el que los arrendatarios incumplan.

De acuerdo a lo anterior, el mismo fue aportado voluntariamente por los arrendatarios a un tercero con el fin de obtener el servicio de fianza del contrato de arrendamiento ofrecido a título oneroso por la empresa CUBRIFIANZA”.

Continuando con las actuaciones administrativas, esta Subdirección profirió **Auto No. 404 del 22 de marzo de 2018** *“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”*, el cual cerro la etapa probatoria y se le comunicó el termino para presentar alegatos de conclusión conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015 (folios 97 y 98).

Revisado el sistema de correspondencia de la Entidad se evidencio que la sociedad investigada allegó escrito de alegatos de conclusión el día 20 de abril del 2018 con radicado No. 1-2018-15413 argumentando lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 3 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

“1. En lo que tiene que ver con el deposito constituido por los arrendatarios, es preciso aclarar que fue realizado con la empresa CUBRIFIANZA SAS entidad ajena al negocio de arrendamiento realizado por la inmobiliaria y quien se comprometió solidariamente ante RV INMOBILIARIA con el cumplimiento de las obligaciones en el caso en el que los arrendatarios incumplan.

De acuerdo a lo anterior, el mismo fue aportado voluntariamente por los arrendatarios a un tercero con el fin de obtener el servicio de fianza del contrato de arrendamiento ofrecido a título oneroso por la empresa CUBRIFIANZA”.

Una vez expuestos los antecedentes de la presente investigación administrativa y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, se procede con los siguientes:

FUNDAMENTOS LEGALES

Que 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 Bogotá D. C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y demás normas concordantes.

Que la Ley 820 del 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, establece las funciones y competencias que tiene las entidades territoriales para el presente tema, el Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat:

(...)

Artículo 33. Funciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) *Contrato de arrendamiento:*

- 1. Conocer de las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 4 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

- 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. (Negrillas propias)*
- 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.*

b) Función de control, inspección y vigilancia:

- 1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
- 2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
- 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*
- 4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.*

(...)

Que la Ley 820 del 2003 en su artículo 33 literal b) N° 3 consagra dentro de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda controlar el ejercicio de la actividad de arrendador, como lo referente al contrato de administración. Así mismo, la norma citada en el CAPITULO X. Sanciones. Artículo 34. CAPITULO X Sanciones, indica:

Artículo 34. *“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:*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 5 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

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.*
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.”

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas, las cuales constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y, una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden las actuaciones administrativas, que se estructuraron los principios de las actuaciones para fallar la presente investigación administrativa.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la sociedad **R.V. INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, infringió la prohibición establecida en el artículo 16 de la Ley 820 del 2003, al exigir la constitución de un Certificado de Depósito a Término (CDT) para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado con el señor **ANDRÉS JULIÁN GÓMEZ MOSQUERA** respecto del inmueble ubicado en la Diagonal 83 B No.79-19 Barrio la Española de esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 6 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

Es necesario señalar lo que el Código General del Proceso determina en cuanto a las pruebas:

Que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, esto es la necesidad de la prueba (artículo 164 del C.G.P.)

Que sirven como pruebas, la declaración de parte, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez (artículo 165 del C.G.P)

Que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (Artículo 167 del C. G P.).

De acuerdo a lo anteriormente expresado, tenemos que las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro de un proceso, con el fin de otorgarle al juez las pautas necesarias para tomar una decisión.

Aunado a lo anterior, se tiene que no sólo se necesita allegar oportunamente las pruebas que se pretende hacer valer dentro del proceso, sino que estas deben ser congruentes con el objeto del mismo, igualmente éstas deben cumplir con los requisitos de pertinencia, conducencia y utilidad.

En cuanto al concepto de conducencia, nos referimos a la idoneidad legal que tiene una prueba para demostrar un hecho determinado, es decir, que la práctica de la prueba es permitida por la ley como elemento demostrativo de algún hecho o algún tipo de responsabilidad; la pertinencia es la relación directa entre el hecho alegado y la prueba solicitada, y la utilidad se refiere a su aporte concreto en punto del objeto de la investigación, en oposición a lo superfluo e intrascendente.

Que en virtud de lo establecido en el artículo 306 de la Ley 1437 del 2011 (Código De Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), en los aspectos no contemplados en este Código se seguirá el Código de Procedimiento Civil en lo que sea compatible con la naturaleza de los procesos y actuaciones que correspondan a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, lo cual indica que respecto al régimen probatorio se tienen en cuenta las disposiciones generales contenidas en el artículo 164 y siguientes del Código General del Proceso.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 1437 del 2011, son admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código General del Proceso. Por lo tanto, a la luz de lo establecido en el artículo 165 de dicho Estatuto, los documentos aportados son útiles para la formación del convencimiento de la autoridad con jurisdicción y competencia para decidir.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 7 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 164 del Código General del Proceso, relacionado con la necesidad de la prueba toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

En el escrito de alcance a la queja, presentado con radicado No. 1-2017-29303 del 27 de abril del 2017 se señala que la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, obligo a los arrendatarios a constituir un Certificado de Depósito a Término (CDT) por valor de **CUATRO MILLONES DE PESOS M/C (\$ 4.000.000)**.

Respecto de las pruebas documentales aportadas por el quejoso y obrantes en el expediente No. 1-2017-16584, se tienen:

1. Copia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes acá señaladas con fecha 24 de abril del 2014. (Folios 40 y anverso, 41 y anverso, 42).
2. Copia de la respuesta emitida por la abogada de CUBRIFIANZA a través de correo electrónico de fecha 28 de enero del 2017. (Folio 36 y anverso, 37).
3. Copia de una respuesta emitida por RV INMOBILIARIA frente a petición elevada por el señor Andrés Julián Gómez Mosquera. (Folios 37 anverso, 38 y anverso, 39 y anverso, 40).

La investigada sociedad **R.V. INMOBILIARIA S.A.**, aportó las siguientes pruebas, dentro de la presente investigación administrativa sancionatoria:

1. Copia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes acá señaladas con fecha 24 de abril del 2014. 8 (Folios 7 al 11).
2. Copia de respuesta a petición enviada al señor Andrés Julián Gómez Mosquera. (Folios 12 al 15).
3. Copia del certificado de existencia y representación legal de la sociedad R.V. INMOBILIARIA (folios 16 al 33).

Una vez analizadas las pruebas aportadas por las partes en la presente investigación administrativa, esta Subdirección evidencia que:

- a. La documental aportada por el quejoso, y obrante en el expediente administrativo sancionatorio a folio (39) en donde el Director Jurídico de R.V. INMOBILIARIA señor Pedro Antonio Rivera Pacheco da contestación a petición realizada por el señor Andrés Julián Gómez Mosquera, respecto del Certificado de Depósito a Término (CDT) responde lo siguiente:

“En relación al tema del CDT, el mismo será liberado una vez se entregue el inmueble y se encuentre al día en todas sus obligaciones-”.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 8 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

Así las cosas, este Despacho evidencia, a través de las documentales aportadas, que existió la constitución de una caución real para garantizar el cumplimiento de las obligaciones dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, lo que demuestra un incumplimiento por parte de la sociedad investigada **R.V. INMOBILIARIA S.A.**, a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley No. 820 del 2003:

(...)

CAPITULO IV

Prohibición de garantías y depósitos

***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.”

(...)

Y, si bien el Director Jurídico de la sociedad investigada manifiesta que **R.V. INMOBILIARIA S.A.**, no participó en la solicitud del CDT en mención. En la respuesta emitida por la misma Inmobiliaria y firmada por el señor Rivera Pacheco, transcrita anteriormente, se logra evidenciar y determinar que efectivamente y para garantizar las obligaciones del contrato de arrendamiento suscrito con el señor Andrés Julián López Mosquera se constituyó un Certificado de Depósito a Término. Razón por la cual dicha conducta es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 820 del 2003.

(...)

“ARTÍCULO 34. 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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 9 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

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.*
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.*

(...)

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

“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”.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 10 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, se encuentran taxativamente señaladas en el artículo 34 de la Ley 820 del 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de las conductas infractoras que deberá realizar el Despacho, previas a la imposición de sanciones, éste deberá tener en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia en contratos de arrendamiento como de administración, que tiene esta Subdirección.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo básico con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple, con ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procedió a analizar la naturaleza y gravedad del cargo que fue demostrado en la presente actuación administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DEL 2011.

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.**

En la presente actuación, el Despacho encuentra que el mismo resulta aplicable toda vez que la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, tenía la obligación de cumplir con lo señalado en el artículo 16 de la Ley 820 del 2003, en el sentido de no exigir depósito ni caución real alguna a los arrendatarios.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 11 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes:**

Encuentra el Despacho, que la infractora no dio cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley de arrendamiento, siendo la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, una profesional en temas inmobiliarios.

MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el artículo 34 numeral 5 de la Ley 820 del 2003 y el Decreto Nacional No. 51 del 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2 y 6 de la Ley 1437 del 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2019, corresponde al valor de OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS M/CTE. (\$828.116.00), se impondrá sanción conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, con multa correspondiente a diez (10) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (S.M.M.L.V.), que en pesos corresponde a la suma de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE (\$ 8.281.160.00)**, por la vulneración del artículo 16 de la Ley 820 del 2003.

¹ **Artículo 50. Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 12 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

Conforme a lo anterior el valor total de la multa a imponer a la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, es de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE (\$ 8.281.160.00)**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), una multa correspondiente a diez (10) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos corresponde a la suma de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE (\$ 8.281.160.00)** por incumplir la prohibición establecida en el artículo 16 de la Ley 820 del 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor del Tesoro Distrital, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta resolución, únicamente en la ventanilla de conceptos varios de la Dirección Distrital de Tesorería ubicada en el Supercade de la Carrera 30 N° 25-90 de esta Ciudad, para lo cual deberá presentar copia del presente acto administrativo. Su cancelación deberá acreditarse dentro de dicho término ante esta Subdirección, mediante la presentación del original del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **R V INMOBILIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.049.599-1**, de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente resolución al señor **ANDRÉS JULIÁN GÓMEZ MOSQUERA** identificado con cédula de ciudadanía No. **83.089.437** de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1525 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2019 Hoja No. 13 de 13

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

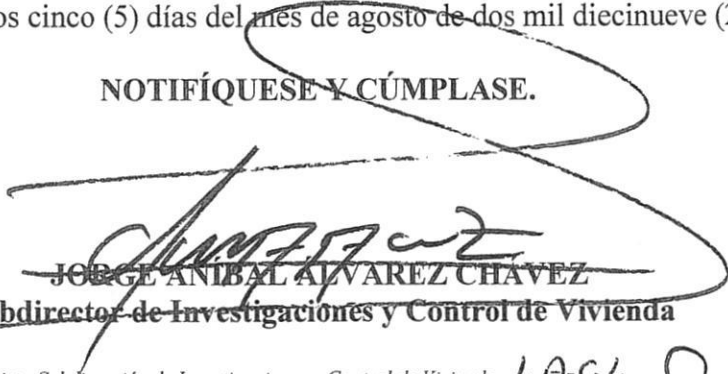
(10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 del 2011.


ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Dada en Bogotá, D.C., a los cinco (5) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luis Alberto Carrillo-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda L.A.C.L. 
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes-Profesional Especializada-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda