

Bogotá D.C.,

Señor (a):
JAIME BERNAL HADAD
PROPIETARIO APARTAMENTO 302
CALLE 30A No. 4- 19
BOGOTA, D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-21990

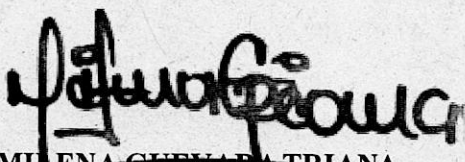
FECHA: 2020-08-31 07:19 PRO 681130 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: Jaime bernal hadad
TIPO: OFICIO SALIDA
SUBSECTOR: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **RESOLUCIÓN No. 3002 del 09 de diciembre de 2019**
Expediente No. **1-2017-97058**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** de la **RESOLUCIÓN No. 3002 del 09 de diciembre de 2019**, "por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Lilibeth Angulo Sierra - Contratista SIVCV*
Revisó *Diana Carolina Merchán Baquero - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
ANEXO: Lo enunciado en 4 folios.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3002 DE 9 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 1 de 7

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019”

**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 por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019 (folios 46 a 50), decidió sancionar a la sociedad **INVERSIONES JRR SAS**, identificada con NIT. 830.042.057-0, representada legalmente (o quien haga sus veces) por **JULIO REYES**, con multa por valor de **TRES MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$3.312.464.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte considerativa de dicha resolución.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección procedió a citar tanto al representante legal de la sociedad enajenadora, como al quejoso (folios 51 y 55), con el objetivo de adelantar el trámite de notificación personal de la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019.

Que de conformidad con el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, las partes se notificaron personalmente del mencionado acto administrativo así: Por parte del quejoso, el día 5 de agosto de 2019 (folio 53) y por parte de la sociedad accionada, el día 5 de agosto de 2019 (folio 57).

Que mediante escrito con radicado 1-2019-30843 de 16 de agosto de 2019 (folios 221 a 121231), el señor **JULIO REYES**, en calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES JRR SAS**, interpuso recurso de reposición contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019.

Que acorde con lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019 proferida por esta Subdirección, previo el siguiente análisis del caso:



RESOLUCIÓN No. 3002 DE 9 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 2 de 7

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019*”

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

“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.*

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

- 3. El de queja, cuando se rechace el de apelación (...)*” (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En ese orden, como la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019 es un acto administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la parte interesada es procedente, conforme lo dispuesto en la citada norma.

2. Oportunidad

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011¹, toda vez que el día 5 de agosto de 2019,

¹ *“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 regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3002 DE 9 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 3 de 7

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019"

la sociedad arrendadora se notificó personalmente del acto administrativo objeto de impugnación, y el recurso de reposición contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019 se interpuso el día 16 de agosto del presente año, es decir, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la respectiva notificación.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo dispone, que, procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

A su turno, el 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 a cargo de este Despacho:

"(...)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."

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019.

4. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 820 de 2003, Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen las actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, con el propósito de resguardar el orden social y amparar el cumplimiento del ordenamiento jurídico.

*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 HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3002 DE 9 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 4 de 7

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019”*

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección se enfoca en verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración Distrital constituyen vulneración a la normatividad que regula las actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 de 2015 y las facultades otorgadas por la ley 820 de 2003, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas.

En esos términos, procede este Despacho a analizar los argumentos planteados por la parte interesada en el escrito con el que pretende se reponga la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019, manifestaciones que serán objeto de valoración jurídica y fáctica, acorde con la forma en que el recurrente individualizó los motivos de inconformidad y solicitó se reponga la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019, en los siguientes términos:

“1. Si bien es cierto que se presentó un retraso en el pago de un canon de arrendamiento, también es cierto que excedimos las fechas permitidas para el pago y por el contrario se subsanó la obligación a la mayor brevedad posible.

2. Recordemos que los plazos de pago para cánones de arrendamiento son mensuales, pero no debemos desconocer que nosotros, como agencia inmobiliaria, tenemos la posibilidad de cancelar el canon de arrendamiento mes vencido sin excedernos de los plazos permitidos al cual se encuentre asegurado el inmueble. Ya que el pago anticipado del canon de arrendamiento es un servicio que ofrecemos aclarando que no en todos los casos aplica, ni todos los meses es posible realizarlo”

Frente al primer y segundo argumento del recurrente, valga reiterar que durante el proceso administrativo prevaleció la garantía del derecho al debido proceso pues se surtió el debido trámite para cada una de las etapas prescritas en el Decreto 572 de 2015. Es así como, la sociedad arrendadora presentó escrito de respuesta al requerimiento inicial de esta Subdirección en el cual manifestó que los recursos, en efecto, fueron depositados a otra cuenta y no a la del quejoso y que el depósito total de los dineros adeudados se realizarían una vez les fueran devueltos (folio 15) y posteriormente, en sede de alegatos, la sociedad manifestó mediante radicado 1-2018-14340 de fecha 20 de abril de 2018 (folio 33) que había realizado siete (7) pagos al señor Jaime Bernal Hadad y que con los mismos se encontraba al día. De estas manifestaciones, se dedujo, al proferir la resolución sanción, que el incumplimiento contractual si se había configurado y que se encontraba probado por la manifestación de la sociedad arrendadora, quien durante las etapas procesales no logró desvirtuar el incumplimiento de lo consagrado en el artículo 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003.

RESOLUCIÓN No. 3002 DE 9 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 5 de 7

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019"

De acuerdo con lo anterior y aunado a lo estipulado en el cuerpo contractual que rige la relación jurídica entre la sociedad INVERSIONES JRR SAS y el señor JAIME BERNAL HADAD, los argumentos del recurrente no son admisibles para este Despacho, pues dentro de lo suscrito por las partes se fijó, entre otras, la siguiente cláusula:

"TERCERA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR: (...) 4. Recaudar el valor de los arrendamientos pagados por los arrendatarios y consignarlos a la orden del PROPIETARIO dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, en la cuenta del PROPIETARIO (...)

CUARTA. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: El administrador está obligado a: 3) cumplir con diligencia y prontitud todas las funciones inherentes al cargo de ADMINSTRADOR (...) 5. Una vez recibido el pago, EL ADMINISTRADOR, deberá consignar el valor de los arrendamientos a la orden del PROPIETARIO, dentro de los cinco (5) días siguientes en la cuenta de ahorros (...) del PROPIETARIO por concepto de pagos mensuales"

Así las cosas, se tiene que las estipulaciones contractuales, que son ley para las partes, establecían claramente la obligación de la sociedad arrendadora de consignar, dentro de los primeros diez días del mes, el valor recaudado por concepto de cánones de arrendamiento al PROPIETARIO, por ende no son de recibo para este Despacho los argumentos primero y segundo esbozados por el impugnante y por ende no logran desvirtuar el acto administrativo atacado en sede de reposición.

Por dichas razones, esta Subdirección no acogerá los motivos de inconformidad alegados por la sociedad enajenadora.

En consecuencia, las manifestaciones propuestas por la parte impugnante no están llamadas a prosperar y por lo tanto no serán acogidas como medio para lograr la reposición de la Resolución Sanción.

Frente a los argumentos del recurrente, se debe hacer claridad que el proceso administrativo sancionatorio especial que se adelanta tiene como objetivo fundamental tramitar las quejas presentadas por el incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, conforme los criterios definidos en el Decreto 572 de 2015 y la ley 820 de 2003.

Por último, esta Subdirección estima relevante hacer énfasis en que las diligencias administrativas adelantadas en la presente actuación fueron desarrolladas conforme a las competencias asignadas,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3002 DE 9 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 6 de 7

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019"*

con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas presentes en la investigación, suceso que se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la expedición de los actos administrativos. Del mismo modo, es necesario establecer que este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa estuvo enfocada en cumplir a cabalidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas complementarias.

En ese orden, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa este Despacho surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993 y demás normas concordantes, que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el cual determinó normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., y creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Para esta Subdirección resulta indiscutible que el Acto Administrativo materia de estudio fue proferido en cumplimiento de los lineamientos sustanciales determinados en las normas legales, con respeto del debido proceso y el derecho a la defensa, así como también al cabal cumplimiento al principio de legalidad y plena observancia de todas y cada una de las garantías con que gozan las partes en el desarrollo de la investigación administrativa.

Conforme lo anterior, como quiera que los argumentos planteados por la parte recurrente no son suficientes para desvirtuar el Acto Administrativo objeto de recurso, este Despacho procederá a confirmar la decisión contenida en la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019, por la cual se impuso una sanción y se impartió una orden a la sociedad INVERSIONES JRR SAS.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019, por la cual se impuso una sanción a la sociedad **INVERSIONES JRR SAS**, identificada con NIT. 830.042.057-0, representada legalmente (o quien haga sus veces) por **JULIO REYES**, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar el contenido total de la resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3002 DE 9 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 7 de 7

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1459 de 25 de julio de 2019"

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **INVERSIONES JRR SAS**, identificada con NIT. 830.042.057-0, representada legalmente (o quien haga sus veces) por **JULIO REYES**.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido de la presente Resolución al señor **JAIME BERNAL HADAD**, en calidad de quejoso y propietario, o quien haga sus veces.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los nueve (9) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

LEIDY YINEHI RIVERA GONZÁLEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jennifer Coral Escobar - Contratista SICV
Revisó: Vanessa Domínguez Palomino - Contratista SICV