



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

2-2019-13617

FECHA: 2019-03-15 11:34 PRO 554353 FOLIO 1
ANEXOS: 5
ASUNTO: COMUNICACIÓN
DESTINO: Maickol Alejandro Peralta Roa
TIPO OFICIO: SALIDA
ORIGEN: SD-HT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

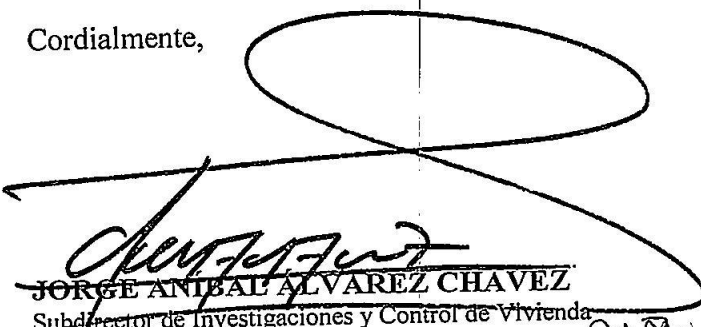
Señor (a):
MAICKOL ALEJANDRO PERALTA ROA
Correo electrónico: maickolperalta@gmail.com
Teléfono Cel. 305-8164779
Bogotá, D.C.

Asunto: Comunicación Auto No. 506 del 11 de marzo de 2019
Expediente No. 1-2018-16262

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al **Auto No. 506 del 13 de marzo de 2019**, Artículo cuarto "*Por el cual se abre una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Guillermo Perea Florez - Profesional Especializado - SIVCV
Revisó: Maria del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado SIVCV

Lo enunciado en cinco (5) folio Auto 506 del 11 de marzo de 2019

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
EJO
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 506 DEL 11 DE MARZO DE 2019

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y acuerdo 735 de 2019 demás normas concordantes tiene en cuenta para su decisión los siguientes,

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No. 1-2018-16262 del 26 de abril de 2018, interpuesta por el señor **MAICKOL ALEJANDRO PERALTA ROA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1015444514 contra la señora **LUZ MARINA RESTREPO.**, identificada con C.C. No. 41776275, por el presunto incumplimiento al régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia al exigirle al quejoso unos depósitos, recibo de caja y letra de cambio, con ocasión al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 25 de marzo del año 2017, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 110 # 69 B - 38 Apartamento 201 de esta ciudad.

Mediante radicado No. 2-2018-21606 del 21 de mayo de 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle al quejoso las funciones de este Despacho según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 (visible a folio (9) expediente.

Con radicado No. 2-2018-21607 del 21 de mayo de 2018, se requirió a la señora **LUZ MARINA RESTREPO**, 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 el artículo 29 de la Constitución Política Nacional de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del proveído a (folio 10). La investigada llevó a cabo la remisión de respuesta frente al requerimiento llevado a cabo por el Despacho por medio del radicado 1-2018-20993 de fecha 30 de mayo de 2018. Quien se pronuncia y manifiesta lo siguiente:

1. Que en ningún momento se le negó al quejoso la devolución de las letras ni el depósito de \$ 400.000 M/cte.

EXPEDIENTE No. 1-2018-16262



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO N° 506 DEL 11 DE MARZO Pág. No. 2 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

2. Que el deposito se le entregaba al señor **MAICKOL ALEJANDRO PERALTA ROA**, entregaba el apartamento a satisfacción sin ningún daño.
3. De igual forma indica la investigada que cuando ser señor arrendatario se acerca donde ella para recibir el depósito, se dio cuenta que el extractor de olores no funcionada y que le descontaría \$50.000 M/cte, para arreglar el extractor., que el señor quejoso no quiso recibir el dinero que le estaba devolviendo, manifestando el quejoso no él no tenía por qué pagar el arreglo y que la iba a demandar.
4. Respecto a las 12 letras de cambio firmada por el quejoso, por el valor de \$ 630.000 M/cte cada una, con ocasión al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 25 de marzo de 2017, en relación al inmueble ubicado en la Carrera 110 # 69 B - 38 Apartamento 201 de esta ciudad, se pronuncia la señora **LUZ MARINA RESTREPO**, que ella las tiene a disposición para devolvérsela al igual que el contrato de arrendamiento y todos los documentos, que el arrendatario no volvió por los documentos referidos y que ella no le ha negado nada.
5. Que sea el quejoso quien arregle y pague los daños ocasionados el apartamento, que lo entregue funcionando y ella le devuelve todo el dinero por concepto de depósito.

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 Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por las Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015, acuerdo 735 del 2019 y demás normas concordantes.

Con base en lo dispuesto por los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaría resulta competente



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 506 DEL 11 DE MARZO Pág. No. 3 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

para vigilar la confección y ejecución de los contratos de arrendamiento respecto de los siguientes aspectos:

- ✓ *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- ✓ *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.*
- ✓ *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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 3003, en su artículo 32. CAPITULO IX establece: Inspección, control y vigilancia de arrendamiento.

La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país. PARÁGRAFO. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.

La Ley 820 de 2003 en su Artículo 33 establece. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

- 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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO N° 506 DEL 11 DE MARZO Pág. No. 4 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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.

PARÁGRAFO. Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.

el artículo 16 de la ley 820 de 2003, en su CAPITULO IV. Nos señala la "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.

La Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece: "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 N° 506 DEL 11 DE MARZO Pág. No. 5 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre 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."

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

"(...) Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

Numeral 4 del citado artículo. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana. celebren bajo condiciones que se adecuen



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 506 DEL 11 DE MARZO Pág. No. 6 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos."

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, como autoridad administrativa conoce y gestiona los asuntos concernientes al arrendamiento de vivienda según la normatividad vigente; en este mismo sentido, la Ley No. 820 de 2003 establece nuestra competencia para atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, respecto de los asuntos taxativamente plasmados por el artículo 33 la citada norma.

La queja presentada por **MAICKOL ALEJANDRO PERALTA ROA**, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la **LUZ MARINA RESTREPO.**, consistente en exigirle al quejoso unos depósitos por valor de \$ 400.000, recibos de caja y la firma de 12 letras de cambio por el valor de \$ 630.000 M/cte cada una, con ocasión al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 25 de marzo de 2017, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 110 # 69 B - 38 Apartamento 201 de esta ciudad. A la fecha de la presentación del oficio de queja, el señor **MAICKOL ALEJANDRO PERALTA ROA**, indica que la señora **LUZ MARINA RESTREPO**, en su calidad de arrendadora le adeuda dineros por concepto de depósitos por la suma de \$400.000 M/cte, además que no le ha devuelto unos recibos de caja y 11 letras de cambio que garantizaba la firma del contrato y el pago de cada cánon de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2017. Al requerimiento señalado, la arrendadora procedió a dar respuesta al mismo, indicando que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 506 DEL 11 DE MARZO Pág. No. 7 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

reconocen que no le ha devuelto el depósito, los documentos ni las letras al quejoso., evidenciándose por parte de la investigada la existencia de un incumplimiento al exigirle y recibir al arrendatario unos depósitos y 11 letras de cambio como garantía para el pago de los arriendos mensuales, con ocasión al contrato de administración celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en la Carrera 110 # 69 B - 38 Apartamento 201 de esta ciudad. Los dineros que para dicho momento se encontraban adeudados según el quejoso era equivalente a la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) M/CTE, por concepto de depósito exigido por la investigada al momento de suscribirse el contrato de arrendamiento, al igual que no le devolvió las 11 letras de cambio cada una por \$ 630.000 M/cte firmada por él, a favor de la arrendataria para garantizarle el pago mensual de los cañones de arrendamiento.

Ante lo ya señalado, este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, que establece:

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 (negrilla mía).

En el acervo aportado por el quejoso, se puede observar efectivamente que la arrendadora le exigió al arrendatario de un bono por la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) M/CTE., por concepto de depósito exigido por la investigada al momento de suscribirse el contrato de arrendamiento, al igual que no le devolvió las 11 letras de cambio firmada por el señor **MAICKOL ALEJANDRO PEREALTA ROA**, a favor de la arrendataria para garantizarle el pago mensual de los cañones de arrendamiento, el incumplimiento claro por parte de la señora **LUZ MARINA RESTREPO**, al exigirle a su arrendatario la constitución de un bono y la firma de 11 letras de cambio para garantizar el valor de los cánones de arrendamiento mensual. Sobre el particular, la señora **LUZ**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 506 DEL 11 DE MARZO Pág. No. 8 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

MARINA RESTREPO, reconoce en su respuesta a requerimiento que no le ha devuelto al quejoso ni el depósito ni mucho menos las letras de cambio, motivo por el cual de acuerdo con las facultades legales otorgadas a esta Subdirección se procederá a iniciar una investigación administrativa por transgresión a la Ley 820 de 2003.

Teniendo en cuenta la normatividad citada, los documentos obrantes en el expediente administrativo y los hechos de la queja; este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la señora **LUZ MARINA RESTREPO**, identificada con la C.C. No. 41776275, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, artículo 33 numeral 3 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes, con fundamento en la afirmaciones del quejoso y la documentación obrante en el expediente allegados por el mismo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR la investigación de carácter administrativo No. 1-2018-16262, contra la **LUZ MARINA RESTREPO**, identificada con la C.C. No. 41776275., por el siguiente cargo:

***CARGO ÚNICO:** Por la solitud de depósitos ocasionando presuntamente la transgresión a lo contemplado en el artículo 16 y 33 numeral 3. de la Ley 820 de 2003.*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto a la señora **LUZ MARINA RESTREPO**, identificada con la C.C. No. 41776275, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informará que le asiste el derecho nombrar apoderado que la represente, si lo considera pertinente.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 506 DEL 11 DE MARZO Pág. No. 9 de 10

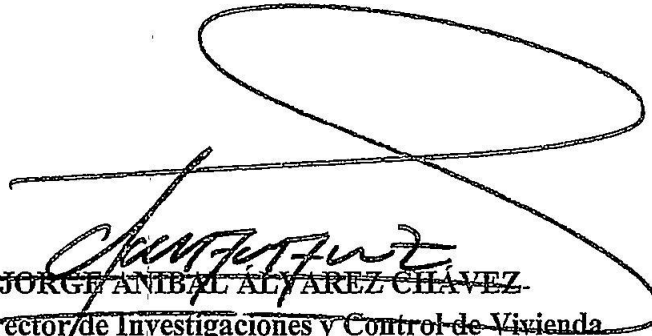
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTÍCULO TERCERO: COMUNIQUESE el contenido de este auto al señor **MAICKOL ALEJANDRO PERALTA ROA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1015444514, en su calidad de quejoso.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá D.C. a los once (11) días del mes de marzo de Dos Mil Diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE


~~JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ~~
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Guillermo Perea Florez - Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda