

Bogotá D.C.,

Señora:

ANA RUTH FERNANDEZ DULCEY

C.C 39.706.091

Carrera 20 # 189 A – 35 Casa 35A Sector 6 Marantá

E.mail: rumbaarf@gmail.com

Bogotá D.C.

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

2-2020-40308

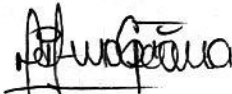
FECHA: 2020-11-12 11:40 PRO 605288 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7 folios
ASUNTO: 1-2018-39835
DESTINO: Ana Ruth Fernandez
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Resolución No. 908 del 3 de noviembre de 2020
Expediente: 1-2018-39835

Respetada señora;

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo quinto de la **Resolución No. 908 del 3 de noviembre de 2020** “*Por la cual se revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría A. – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Martha Isabel Bernal – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Lo enunciado en siete (7) folios. Resolución No.908 de 3 de noviembre de 2020

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 1 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”


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

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 modificado por el Acuerdo 735 de 2019 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, de la Secretaría Distrital de Hábitat, de conformidad con la queja radicada ante esta entidad por la señora **ANA RUTH FERNANDEZ DULCEY** identificada con cedula de ciudadanía No. 39.706.091 con radicado No. 1-2018-39835 del 16 de octubre de 2018 (folios 1 al 17), procedió a dar apertura a la investigación en contra de la sociedad **ACEVEDO Y CIA S.A.S** identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33, relacionado con la suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 189 # 20 – 29 CASA No. 29 UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS P.H** de esta ciudad; donde presuntamente se solicitó depósito por valor de **DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$2.145.000)** por concepto de servicio de energía CODENSA de conformidad con los documentos obrantes a folios 1 al 6 del expediente.

Que en atención a lo regulado en el Decreto 572 de 2015 y en garantía del derecho a la defensa y al debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, se corrió traslado a la investigada del **Auto No. 3946 de 25 de Septiembre 2019 “Por el cual se apertura una investigación”** (folios 30 al 32), citando a notificación personal mediante radicado No. 2-2019-56456 del 11 de octubre de 2019 (folio 36), que fue notificado de manera personal el 22 de octubre de 2019 mediante Acta suscrita por el señor **EDGARD ACEVEDO VARELA** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.413.708 en calidad de Representante Legal (folios 37 al 40); la investigada radico descargos con radicado No. 1-2019-41233 del 6 de noviembre de 2019 (folios 43 a 63).

Que continuando con la etapa procesal que continua (Auto de Trámite con el que se corre traslado para presentación de alegatos de conclusión) en trámite de sustanciación, el despacho se percata que en la apertura inicial, se cambia la naturaleza del contrato de arrendamiento por el de administración, y se acusa dentro del cargo único, el presunto incumplimiento del artículo 34 numeral 2° de la Ley 820 de 2003, el cual en la práctica es: 

Expediente: 1-2018-39835

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 2 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

“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.

(...)”

De conformidad con lo anterior, se observa un falta en el cargo acusado; por cuanto el hecho que se investiga es la presunta exigencia de un depósito de garantía, el cual no encaja en el cargo acusado; en tal sentido y ante el acatamiento del artículo 29 de la Constitución Nacional (Debido Proceso) y teniendo en cuenta la Ley 1437 de 2011 (artículo 52); la entidad cuenta con el tiempo para enmendar la situación, en tal sentido se tiene la posibilidad de subsanar la falta, contando con el termino procesal para disipar y corregir; por lo anterior se procederá al análisis de la revocatoria directa, como medio de control.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**1- Procedencia:**

La revocatoria de los actos administrativos se encuentra regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011. Ésta procede tanto para actos administrativos de carácter general como particular, siempre y cuando se presenten las siguientes causales que se encuentran contenidas en el artículo 93, que establece:

“Artículo 93. Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.***
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.***
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.***

En ese entendido, la Revocación de los actos administrativos que hayan sido expedidos por las autoridades administrativas, que en este caso fue la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, podrán ser examinados por la misma entidad en procura de corregir errores en la expedición del mismo, es así como ha sido catalogado en la Jurisprudencia del Consejo de Estado 11001-03-25-000-2005-00114-00 –MP. GERARDO ARENAS MONSALVE:

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 3 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

“En nuestro ordenamiento contencioso la revocatoria directa está concebida como una prerrogativa de control de la misma administración sobre sus actos que le permite volver a decidir sobre asuntos ya decididos en procura de corregir en forma directa o a petición de parte, las actuaciones lesivas de la constitucionalidad, de la legalidad, o de derechos fundamentales. (...)”

Teniendo en cuenta que los presupuestos normativos no fueron cumplidos en el cargo acusado, se encuentra procedente realizar el estudio de la revocatoria de las actuaciones administrativas adelantadas desde el inicio del Auto No. 3946 de 25 de Septiembre 2019 *“Por el cual se apertura una investigación”*.

2. Oportunidad

El criterio de oportunidad en la revocatoria directa de los actos administrativos, tiene que ver con la eficacia que pueda tener su trámite y su definitiva respuesta por parte de la administración, en relación con la posibilidad de que garantizar al ciudadano el derecho a un debido proceso.

Señala el artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

“Artículo 95. Oportunidad. La revocación directa de los actos administrativos podrá cumplirse aun cuando se haya acudido ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, siempre que no se haya notificado auto admisorio de la demanda. (...)”

De acuerdo con esta disposición y como quiera que esta Secretaría no ha sido notificada de auto admisorio de demanda, contra los actos administrativos objeto de la presente decisión, en consideración, se podrá dar la aplicación de la revocatoria directa de oficio la cual será resuelta de acuerdo con la norma anteriormente citada.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para revocar actos administrativos, el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo preceptúa lo siguiente:

“Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, (...)”

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 4 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

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 de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat:

“(…) 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. (...)”

Por tanto, este Despacho tiene la competencia legal para revocar de oficio el Auto No. 3946 de 25 de Septiembre 2019 *“Por el cual se apertura una investigación”*.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La Administración Distrital cuenta con la facultad legal de revisar sus propios actos administrativos y consecuentemente los cargos que se acusa, por esta razón, esta Subdirección procede a examinar el trámite surtido con ocasión al Auto No. 3946 de 25 de Septiembre 2019 *“Por el cual se apertura una investigación”*.

De acuerdo con lo anterior, en el cargo acusado no se debió citar el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de acuerdo con la conducta (exigencia de depósito) que señala la quejosa; lo anterior se traduce en una garantía del debido proceso para el administrado, puesto que debe existir un nexo causal entre el hecho y el cargo acusado y la norma que lo sustenta. En tal sentido se deja de presente que los cargos para los casos de depósito de garantía son los establecidos en el artículo 34 del Ley 820 de 2003 numerales 4° y 5°, que establece:

“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:

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.”

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 5 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

Ahora bien, ante la observación de la falta, el Despacho estima comunicar que estamos dentro de los términos conferidos en la Ley 1437 de 2011 para posterior apertura con el cargo que tenga nexo causal, para el hecho que se investiga, como lo es la presunta exigencia del depósito de garantía; pues es pertinente señalar que hace parte de nuestra competencia en concordancia con el artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Finalmente, es claro para esta Subdirección los errores cometidos en el cambio de naturaleza del contrato objeto de la queja y la figura contractual de la quejosa, además de la indebida citación del cargo que se acusa en el Auto No. 3946 de 25 de Septiembre 2019 *“Por el cual se apertura una investigación”*, por lo cual es pertinente y procedente dar aplicación a lo estipulado en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que indica:

“ARTÍCULO 93. CAUSALES DE REVOCACIÓN. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedidos o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio a petición de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley. (...)

En consecuencia, es pertinente reiterar que la decisión de revocar el acto administrativo objeto de estudio, se realiza con el fin de garantizar un derecho constitucional como es el debido proceso, lo cual contextualizado dentro del cumplimiento de las normas legales que lo desarrollan, tales como el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y los Decretos Distritales en los que se fija el Procedimiento Administrativo que rigen la actuaciones adelantadas por esta Subdirección, se convierten en argumentos que se consideran suficientes para motivar el presente acto administrativo y proceder con la revocatoria de la actuación administrativa: Auto No. 3946 de 25 de Septiembre 2019 *“Por el cual se apertura una investigación”*.

**SE PROCEDE A APERTURAR INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE
1-2018-39835**

Análisis de la queja: Que la presente actuación administrativa se inició a petición de parte, por queja presentada por la señora ANA RUTH FERNANDEZ DULCEY identificada con cedula de ciudadanía No. 39.706.091, quien mediante radicado No. 1-2018-39835 del 16 de octubre de 2018 (folios 1 al 17), nos informó del presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad ACEVEDO Y CIA S.A.S identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33, relacionado con la suscripción de un contrato de

Expediente: 1-2018-39835

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 6 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

arrendamiento de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 189 # 20 – 29 CASA No. 29 UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS P.H** de esta ciudad; donde presuntamente se solicitó depósito por valor de DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$2.145.000) por concepto de servicio de energía - CODENSA de conformidad con los documentos obrantes a folios 1 al 6 del expediente.

Que se deja de presente que se envió contestación a la quejosa con radicado de salida No. 2-2018-51909 del 24 de octubre de 2018, (folio 19); en el cual se informó las facultades conferidas a esta Secretaria de conformidad a la Ley 820 de 2003 artículo 33 literal a).

Que con radicado No. 2-2018-51908 del 24 de octubre de 2018 (folio 18), se requirió a la sociedad **ACEVEDO Y CIA S.A.S** identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33 para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015; requerimiento sobre el cual la investigada radico contestación con el radicado 1-2018-42733 de fecha 6 de noviembre de 2018 (folios 20 al 29), previa revisión del expediente físico y el Sistema de Automatización de procesos y documentos FOREST de esta Secretaría y en la que manifiesta entre otros:

“Por las razones mencionadas y ante la evidente anomalía en la facturación de CODENSA, sugerimos inicialmente al arrendatario constituir una provisión con un promedio mensual de \$250.000, mientras CODENSA revisaba el medidor y nos daba un informe real de la facturación correspondiente. Finalmente de común acuerdo, pactamos constituir una provisión total de \$500.000 la cual fue formalizada mediante la suscripción de un acuerdo transaccional el cual adjuntamos. Una vez recibamos de Codensa el informe técnico y financiero correspondiente, en caso de que resulte saldo a favor del arrendatario, le será devuelto y de forma contraria el arrendatario pagara la eventual diferencia pendiente.”

(...)

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la sociedad **ACEVEDO Y CIA S.A.S** identificada con NIT No. 860.026.620-1, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 33, requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 7 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

Que con base en lo dispuesto por los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaria resulta competente para vigilar la confección y ejecución de los contratos de arrendamiento respecto de los siguientes aspectos:

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.
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 de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece las sanciones a aplicar para los cargos acusados:

“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:”

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 8 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

“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.”

Negrilla y subrayado fuera de texto.

Que 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:

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen 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

Expediente: 1-2018-39835

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 9 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

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.”

Razonamiento de la Apertura

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 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 la señora **ANA RUTH FERNANDEZ DULCEY** identificada con cedula de ciudadanía No. 39.706.091, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la sociedad **ACEVEDO Y CIA S.A.S** identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33, relacionado con la suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 189 # 20 – 29 CASA No. 29 UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA MARANTA SECTOR SEIS P.H** de esta ciudad, en razón a que presuntamente se solicitó por la parte querellada un depósito a fin de garantizar el pago del servicio de energía de CODENSA, de conformidad con lo narrado en la queja inicial:

*“De acuerdo al asunto citado nos permitimos informar que la Inmobiliaria ACEVEDO Y CIA S.A.S, Nit N° 860.026.620-1, con dirección en la ciudad de Bogotá, Carrera 9 # 53 – 81, me está haciendo un cobro por provisión por valor de \$2.145.000 (Dos Millones Ciento Cuarenta y Cinco Mil Pesos), por concepto CODENSA, cobro que no está acorde con los recibidos presentados de los últimos Periodos de consumo y cancelados, los cuales se encuentran al día.
(...)”*

Así mismo, este Despacho procedió a analizar las pruebas aportadas en el expediente, a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 4° y 5° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

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

Expediente: 1-2018-39835

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 10 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

En primer lugar, puede determinarse que la sociedad **ACEVEDO Y CIA S.A.S** identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33, presuntamente incumplió el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, **“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.**

Lo antes señalado, según se observa en copia del recibo de cobro de provisión dispuesta a folio 6, motivo por el cual la garantía exigida se constituye en un depósito ilegal, conllevando a que incurra posiblemente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes según se estipula en el numeral 4° y 5° del artículo 34 ibídem, por la solicitud de depósitos para el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dicho contrato haya asumido el arrendatario.

Así mismo, es posible observar que con la anterior acción la sociedad investigada no aplico adecuadamente y excedió lo preceptuado en los numerales 1° y 2° del artículo 15 de la Ley 820 en referencia a las reglas que se deben seguir en materia de los pagos de los servicios públicos, las entidades autorizadas para constituir depósitos y la protección del inmueble arrendado; lo anterior previsto en lo siguiente:

ARTÍCULO 15. REGLAS SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y OTROS. *Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se deberá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:*

1. Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo,

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 11 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

correspondiente a dos (2) periodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos periodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

2. Prestadas las garantías o depósitos a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios, el arrendador denunciará ante la respectiva empresa, la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos.

El arrendador no será responsable y su inmueble dejará de estar afecto al pago de los servicios públicos, a partir del vencimiento del periodo de facturación correspondiente a aquél en el que se efectúa la denuncia del contrato y se remitan las garantías o depósitos constituidos.

En segundo lugar, se logra verificar por parte de esta Subdirección que pese a que en la contestación al requerimiento enviado No. 2-2018-51908 del 24 de octubre de 2018 (folio 18) por parte de la sociedad ACEVEDO Y CIA S.A.S identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33 mediante radicado No. 1-2018-42733 de fecha 6 de noviembre de 2018 (folios 20 al 29) y en la que manifiesta: *“Por las razones mencionadas y ante la evidente anomalía en la facturación de CODENSA, sugerimos inicialmente al arrendatario constituir una provisión con un promedio mensual de \$250.000, mientras CODENSA revisaba el medidor y nos daba un informe real de la facturación correspondiente. Finalmente de común acuerdo, pactamos constituir una provisión total de \$500.000 la cual fue formalizada mediante la suscripción de un acuerdo transaccional el cual adjuntamos. Una vez recibamos de Codensa el informe técnico y financiero correspondiente, en caso de que resulte saldo a favor del arrendatario, le será devuelto y de forma contraria el arrendatario pagara la eventual diferencia pendiente.”* (Trascrito folio 20 posterior), no aclara los motivos o razones ni se pronuncia respecto a la expedición del recibo de cobro de provisión dispuesta a folio 6 en el que se refleja el cobro de la suma de Dos Millones Ciento Cuarenta y Cinco Mil Pesos (\$2.145.000) por concepto de servicio de energía – CODENSA enviado a la quejosa.

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 sociedad ACEVEDO Y CIA S.A.S identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 4º y 5º del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la queja, los anexos presentados y en la contestación efectuada y los documentos allegados; todos obrante en el expediente. *AG*

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 12 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

Ahora bien, una vez surgió la situación de **emergencia producto de la pandemia por Covid 19**, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

- 1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020, “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”.*
- 2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020, “Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”.*
- 3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020, “Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”.*
- 4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020, “por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.*
- 5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020, “Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero. (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, “Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR el Auto No. 3946 de 25 de Septiembre 2019 “Por el cual se apertura una investigación”, en contra de la sociedad ACEVEDO Y CIA S.A.S identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: ABRIR investigación de carácter administrativo No. 1-2018-39835, contra la sociedad ACEVEDO Y CIA S.A.S identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33 por el presunto incumplimiento de los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

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

RESOLUCIÓN No. 908 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020

Pág. 14 de 14

“Por la cual se Revoca de Oficio el Auto de Apertura de Investigación No. 3946 del 25 de septiembre de 2019 y se Apertura Investigación Administrativa del expediente 1-2018-39835”

normas u órdenes a las que están obligados.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo a la sociedad **ACEVEDO Y CIA S.A.S** identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33, a través de la dirección que se pudiere extraer del presente expediente o el Registro Mercantil, en atención a lo consagrado por la Ley 1437 de 2011.

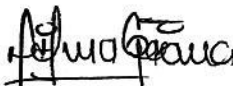
ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación a la sociedad **ACEVEDO Y CIA S.A.S** identificada con NIT No. 860.026.620-1 Matrícula de Arrendador No. 33, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6° y 7° del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta 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 lo represente, si lo considera pertinente.

ARTICULO QUINTO: COMUNICAR el contenido de este acto administrativo a la señora **ANA RUTH FERNANDEZ DULCEY** identificada con cedula de ciudadanía No. 39.706.091, en calidad de quejosa, a través de la dirección que se pudiere extraer del presente expediente en atención a lo consagrado por la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha y contra la misma no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los tres (3) días del mes de noviembre de dos mil veinte (2020).



MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisión: Jaime Ernesto Guerra Contreras – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Aprobó: Mariha Isabel Bernal – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Expediente: 1-2018-39835