



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a) (es)  
**BLANCA EMILSE LARA RODRIGUEZ**  
Dirección: Carrera 57 B # 127 C- 48  
Ciudad

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

**2-2019-50223**

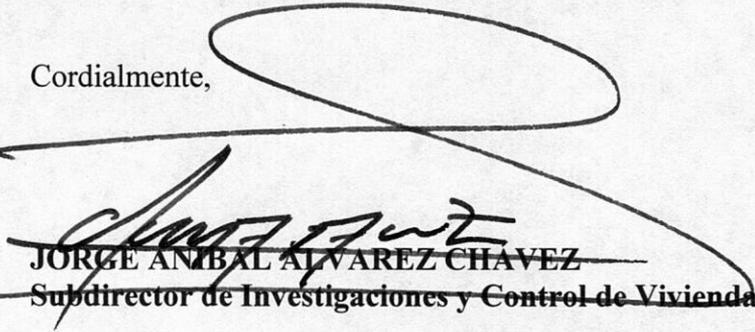
FECHA: 2019-09-16 11:16 PRO 607806 FOLIOS: 1  
ANEJOS: 3  
ASUNTO: COMUNICACIÓN  
DESTINO: BLANCA EMILSE LARA RODRIGUEZ  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: BDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **AUTO 3615 DEL 27 DE AGOSTO DE 2019.**  
**Expediente: 1-2018-18331**

Respetado (a) (s) Señor (a) (es),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO 3615 DEL 27 DE AGOSTO DE 2019**, “*Por la 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**

Proyectó: Anderson Redondo Serrano – Contratista – Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 

Anexo: Auto 3615 de 2019 en Tres (3) folios

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO N° 3615 DEL 27 DE AGOSTO 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 demás normas concordantes tiene en cuenta para su decisión los siguientes,

#### CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No. 1-2018-18331 del 08 de mayo de 2018, interpuesta por la señora **BLANCA EMILSE LARA RODRIGUEZ** identificado con cédula de ciudadanía No 39.523.026 contra la Sociedad **NAJHAR ABOGADOS S.A.S.** identificada con NIT. 900.189.840-7, por el presunto incumplimiento al régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia al incurrir en negligencias durante el ejercicio del contrato de administración celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en la Carrera 28 A # 76 -12 de esta ciudad.

Mediante radicado No. 2-2018-20758 del 11 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. Con radicado No 2-2018-20760 del 11 de mayo de 2018, se requirió a la Sociedad **NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, para que se pronuncie sobre los hechos 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 de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del proveído. Verificado el sistema de documentación FOREST de esta Secretaría, se encuentra que la sociedad investigada no dio respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección.

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 compañía **NAJHAR ABOGADOS S.A.S.** cuenta con los requisitos exigidos por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

EXPEDIENTE No. 1-2018-18331



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3615 DEL 27 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 2 de 6**

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

### **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 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 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 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 No. 3615 DEL 27 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 3 de 6**

*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."

*(Subrayado fuera del texto)*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 3615 DEL 27 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 4 de 6**

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

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."

*(Subrayado fuera del texto)*

#### **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 BLANCA EMILSE LARA RODRIGUEZ, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la sociedad **NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, consistente en actos negligentes por parte de la sociedad mencionada en la ejecución del contrato de administración. Indica que la sociedad administradora hasta la fecha ha incumplido con el pago de los servicios públicos del inmueble, así como el pago de la administración de expensas comunes. Igualmente, a pesar de la solicitud que llevó a cabo la propietaria del inmueble y a pesar de los incumplimientos ya señalados, la sociedad administradora no ha hecho entrega del inmueble. Añade las actuaciones dilatorias y las negligencias que ha llevado a cabo la sociedad **NAJHAR ABOGADOS S.A.S.** en detrimento de los intereses económicos de la quejosa con el fin de no atenderla de manera directa. Alude que esa actuación ha sido desplegada tanto con respecto al inmueble de destinación a vivienda urbana como a los locales comerciales que también son de su propiedad. A la queja de la señora LARA RODRÍGUEZ no existe ningún pronunciamiento por parte de la sociedad en mención.

Este Despacho procedió a evaluar los argumentos y el material documental aportados en el



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3615 DEL 27 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 5 de 6**

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

expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

*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. (...)*

En el acervo se puede colegir que efectivamente las conductas señaladas por parte del quejoso tienen relación con las competencias de este Despacho en cuanto se trata del incumplimiento a un contrato de administración inmobiliaria, motivo por el cual la actuación por parte de este Despacho es plausible, por cuanto existen actuaciones desplegadas por la sociedad administradora que van en contra de lo estipulado dentro del contrato celebrado entre las partes y directamente afecta los intereses económicos de la propietaria del inmueble. Vale la pena señalar que, este Despacho avocará conocimiento dentro de la investigación, respecto del inmueble en lo que atañe a la destinación a vivienda urbana en consonancia con las competencias otorgadas por la Ley 820 de 2003, razón por la cual lo concerniente a los locales comerciales, deberá acudir ante la jurisdicción civil ordinaria previos los requisitos de procedibilidad establecidos en el Código General del Proceso.

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 **NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, de conformidad con lo preceptuado en numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por la misma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR** la investigación de carácter administrativo No 1-2018-18331, contra la sociedad **NAJHAR ABOGADOS S.A.S.** identificada con NIT. 900.189.840-7 y portador de la matrícula de arrendador No. 20110075 por el siguiente cargo:

**CARGO ÚNICO:** *Incumplimiento del contrato de administración celebrado con la señora **BLANCA EMILSE LARA RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía No 39.523.026, de conformidad con el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 3615 DEL 27 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 6 de 6**

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

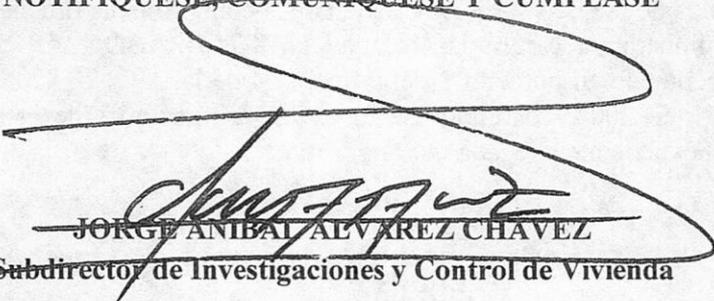
**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE** el contenido del presente Auto al representante legal de la sociedad **NAJHAR ABOGADOS S.A.S.** identificada con NIT. 900.189.840-7 y portador de la matrícula de arrendador No. 20110075, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto 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.

**ARTÍCULO TERCERO: COMUNIQUESE** el contenido de este auto a la señora **BLANCA EMILSE LARA RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía No 39.523.026, en su calidad de quejosa.

**ARTÍCULO CUARTO:** El presente acto administrativo rige a partir de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de Agosto de dos mil diecinueve (2019).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

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

Elaboró: Anderson Redondo Serrano – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: Vanessa Domínguez Palomino – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

EXPEDIENTE No. 1-2018-18331