

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 1 de 13

*"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2018-11827-1***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, y 572 de 2015, Acuerdo 735 de 2019 y Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y


CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante Queja con radicado No. 1-2018-11827 del 27 de marzo de 2018, interpuesta por el señor **CESAR ENRIQUE NEIRA TRIANA**, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 72.291.865, en calidad de arrendatario en contra la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.464.662-1, con matrícula de arrendador No. 20120097, por el presunto incumplimiento a la Ley 820 de 2003 y al Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana suscrito por el inmueble ubicado en la Calle 157 A No. 92 – 06 Apartamento 605 Torre 1 del Conjunto Residencial Sol de Plata en la ciudad de Bogotá, por presuntamente exigir de un Deposito en dinero para garantizar las obligaciones del mencionado Contrato de Arrendamiento. Folios (1 al 30).

Que mediante radicado No. 2-2018-16972 del 19 de abril de 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle al quejoso, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (31 al 32).

Que con radicados Nos. 2-2018-16973 y 2-2018-16974 del 19 de abril de 2018, se requirió a la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente. Folios (33 al 36).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos "FOREST" de esta Secretaría, se evidencio respuesta al requerimiento hecho por parte de la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, mediante radicado 1-2018-17596 de fecha 3 de mayo de 2018, en el que presenta descargos referentes a la queja presentada ante este despacho y aporta los documentos que consideró pertinentes para su defensa. Folios (37 al 83).

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, además de encontrar que la investigada presuntamente solicito un Deposito en dinero por valor de \$400.000 como 

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 2 de 13

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2018-11827-1*

garantía para suscribir el contrato de arrendamiento, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto No. 4181 del 27 de septiembre de 2019**, *“Por el cual se apertura una investigación”*, en contra de la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, por incumplir con lo previsto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. Folios (85 al 88).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante **Publicación de Aviso de Notificación** en la cartelera de la Oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital, según se indica en la constancia de publicación desde el 25 de febrero hasta el 3 de marzo de 2021, considerándose surtida el día 4 de marzo de 2021. Folios (101 al 102).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *“FOREST”* de esta Secretaría, se evidencia que la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, NO presentó escrito con descargos de defensa frente al Auto de Apertura de Investigación **No. 4181 del 27 de septiembre de 2019**.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 663 del 19 de abril de 2021** *“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos”*, con el cual se comunicó a la investigada el término para presentar sus Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el parágrafo 2º artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (105 al 107).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 mediante **Publicación de Comunicación** en la cartelera de la Oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital, según se indica en la constancia de publicación del 10 de junio de 2021. Folios (112 al 113).

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el sistema de automatización de procesos y documentos con que cuenta esta Entidad, se observa que la investigada NO presentó escrito de Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 663 del 19 de abril de 2021**.

Que, aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 3 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de: Anuncio, Enajenación, Captación de Dineros y Arrendamiento de Inmuebles destinados a Vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Ley 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.

De acuerdo a la aplicación de los artículos, 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, **investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar**, de: la presunta vulneración al **artículo 16 y numeral 6º del artículo 34**, de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Es así como la Ley 820 de 2003, artículo 16, dispone:

“...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.” (Se resalta con negrillas).

Ante este hecho, igualmente, la Ley 820 de 2003, en su artículo 32, dispone la competencia en el ejercicio de:

(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...”

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis).

En este mismo sentido el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numeral 1º, de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales: *NGP*

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 4 de 13

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2018-11827-1*

“(…) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.

Artículo 8. ...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.... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

- 1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...”** (Se resalta con negrillas y subrayado).

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la secretaria del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

“...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones..., las siguientes:

b.- Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos...”

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la Secretaría del Hábitat, tiene la Competencia, en sus funciones, de acuerdo al desarrollo normativo anterior, en los casos de:

“... 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.**

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 5 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

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;

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Y, a Personas Jurídicas, finalmente, en el ejercicio de la:

“...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.”

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Así mismo, la norma citada complementa en su artículo 34 dispone:

“...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:

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 anuncien 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.

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 6 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

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.”

(Se resalta con negrillas y subrayado).

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

“(…) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto “valor material de la justicia(…)”. (Se resalta con negrillas).

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

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

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta al Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana suscrito entre el señor **CESAR ENRIQUE NEIRA TRIANA** y la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, por el inmueble ubicado en la **Calle 157 A No. 92 – 06 Apartamento 605 Torre 1 del Conjunto Residencial Sol de Plata** en la ciudad de Bogotá, respecto a la presunta exigencia de entregar un Depósito en dinero por valor de \$400.000, como garantía

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 7 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

para respaldar las obligaciones del mencionado Contrato de Arrendamiento, vulnerando el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionada con la prohibición de exigir Depósitos o Caucciones Reales a los Arrendatarios.

Ahora bien, en análisis a la queja allegada a esta entidad y cotejado lo narrado por el quejoso a folio 2, informó al Despacho:

“(…)

SEPTIMO: a la luz del art. 16 del a LEY 820 está prohibido dejar algún tipo de depósito o garantía para el cumplimiento de cualquier obligación contractual sin embargo la inmobiliaria me solicito la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL CTE (\$400.000) como depósito. Adjunto correo electrónico que sustenta mi aseveración y se confirma la solicitud de parte de la inmobiliaria. (…). Folio (2).

De lo manifestado por la parte quejosa, se observa en la documentación aportada, que sustenta su queja con una copia de un correo electrónico que le fue enviado del 7 de septiembre de 2016, por la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, a través del correo kaforinmobiliaria@gmail.com, y que indica entre otros:

(…) BUEN DIA

Enviamos el contrato de arriendo para que sea legalizado (firmado y autenticado),

la cuenta para consignar es de ahorros a nombre de Kafor inmobiliaria N. 17715382440 Bancolombia,

Arriendo \$800.00

Garantía \$400.000 esta sera devuelta al finalizar el contrato


total \$1.200.000

Una vez realice el pago y tenga legalizado el contrato nos informa para programar la entrega del inmueble.

(…) Folio (27)

En este punto, el Despacho procede a analizar los argumentos de defensa frente al requerimiento inicial presentados por la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, mediante el radicado 1-2018-17596 del 3 de mayo de 2018, de los cuales se extrae lo siguiente que es pertinente a la presunta vulneración:

“(…)

En torno al cobro de una garantía, quiero ser enfático en negar tal circunstancia, pues la empresa no acostumbra a tal en esto quiero ser reiterativo que aquel dinero del que se habla en un correo de fecha 7 de septiembre de 2016 corresponde a los días desde el 7 de septiembre hasta la fecha de entrega del contrato legalizado ya que este comienza a regir a partir del día 16 del mismo mes. Ya que la idea inicial era 

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 8 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

colaborarles con la entrega del apartamento antes día 15 por facilidad de la fecha de pago del canon.

Sobre este punto quiero y es necesario aclarar que por error de mecanografía se dijo que garantía, pero en realidad corresponde a días cancelados antes de la firma del contrato. Para demostrar que nuestra forma de proceder es justa y equitativa la consignación realizada por \$100.000 para la separación del inmueble, se les devolvió en los días que lo solicitaron, tal cual como se demuestra (anexo 3 Devolución de Separación)

(...)

Ahora bien, no se le exigió que dejara algún depósito distinto al canon de arrendamiento y en eso soy reiterativo, por tanto, la queja formulada por el señor CESAR es infundada y carece de fundamento legal.

(...).” Folios (37 y 38).

Es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos *FOREST* y *SIDIVIC* de esta Entidad, no existe evidencia que la sociedad aquí investigada haya presentado descargos frente al Auto de apertura de la Investigación ni argumentos de defensa frente al del Auto de Alegatos de Conclusión.

Conforme a lo anterior y la documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a dudas, que la sociedad investigada vulneró el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, consistente exigir un Depósito en dinero para la suscripción del contrato de arrendamiento ya mencionado en múltiples ocasiones en la presente investigación; toda vez, que reconoce que se envió un correo electrónico a los arrendatarios el día 7 de septiembre de 2016 haciendo tal exigencia, pero aduce que fue un error de mecanografía y el cobro correspondía a otro concepto; luego entonces, para este Despacho lo argumentado no logra desvirtuar las hechos en los cuales incurrió en el no acatamiento de la normatividad sobre la prohibición de solicitar Garantías y Depósitos al Arrendatario.

Así las cosas, este Despacho considera que la Sociedad *KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.*, vulneró con la conducta desplegada en el desarrollo contractual, lo dispuesto en 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.” (...)” (Se resalta con subrayado).

Así como lo dispuesto en el numeral 6º artículo 34 de la Ley *ibídem*:

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

Pág. 9 de 13

“(…)

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. (…)

(Se resalta con Negrillas).

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

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

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, se encuentran taxativamente señaladas en la Ley 820 de 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora ejercida por la investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subdirección tanto en contratos de arrendamiento como de administración.

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

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 10 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar, analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron demostrados en la presente actuación administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011. (1)

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

• **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Evidencia el Despacho, que la sociedad investigada ya había sido objeto de sanción por esta Entidad con la **Resolución No. 1302 del 18 de diciembre de 2020**, por hechos similares al estudiado en la presente investigación; esto es, solicitar un Depósito en dinero para garantizar las obligaciones del Contrato de Arrendamiento; por ende, se considera una reincidencia en la vulneración al Artículo 16 de la Ley 820 de 2003.

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la Investigada no obró con diligencia al no acatar la prohibición de solicitar Depósitos o Garantías Reales a la parte quejosa para la suscripción del Contrato de Arrendamiento de conformidad al Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, pues como quedó evidenciado, hizo una exigencia para la entrega de la suma de \$4000.000 como garantía del Contrato de Arrendamiento que se suscribió el 7 de septiembre de 2016, señalando que tal suma de dinero sería devuelta al finalizar el mismo, pasando por alto que el Artículo 16 es claro es prohibir dichas exigencias para cubrir las obligaciones que emanan del mencionado contrato.

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

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

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 11 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

Es importante resaltar, que el hecho de solicitar un Depósito en dinero por parte de la sociedad investigada al arrendatario, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal prohibición, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de políticas o normativas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamiento; norma que es perfectamente conocida para las personas dedicadas a las actividades de arrendamiento, aún más teniendo en cuenta que ostentan una Matrícula de Arrendador otorgada por la Autoridad competente.

Así mismo, el Despacho señala que pese a que la Investigada argumentó: “...que por error de mecanografía se dijo que garantía, pero en realidad corresponde a días cancelados antes de la firma del contrato...”, se debe hacer visible que la conducta desplegada por la Arrendadora a todas luces vulnera una norma que señala una prohibición; pues no es de recibo tal argumentación, por cuanto la exigencia quedó plasmada de manera clara y concisa, pues señala: “Garantía \$400.000 esta será devuelta al finalizar el contrato”, y esto no permite interpretación diferente; en razón a ello, se confirma sin lugar a dudas y después de demostrarse tal infracción, que esta debe ser sancionada.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 6° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 3° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2021 corresponde al valor de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE. (\$908. 526.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$1.817.052.00)**, por la vulneración al Artículo 16 y el numeral 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003. *AG.*

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021

Pág. 12 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-11827-1

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.464.662-1, con matrícula de arrendador No. 20120097, es la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$1.817.052.00)**, que corresponden a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, por la vulneración al Artículo 16 y el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.464.662-1, con matrícula de arrendador No. 20120097, a través de su representante legal o quien haga sus veces, una multa correspondiente a **UN MILLON OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$1.817.052.00)**, que corresponden a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, por la vulneración al Artículo 16 y el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico *cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co*, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.464.662-1, con matrícula de arrendador No. 20120097, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución al señor **CESAR ENRIQUE NEIRA TRIANA**, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 72.291.865, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

RESOLUCIÓN No. 1391 DE 28 DE JUNIO DE 2021*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2018-11827-1*

Pág. 13 de 13

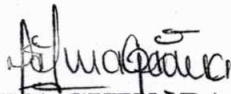
ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santemaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: German Rafael García Ramos – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda