



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
INMOBILIARIA PROMISED LAND SAS
CARRERA 47 A No. 98-79 OFICINA 201
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2021-44285

FECHA: 2021-09-18 12:27 PRO 801617 FOLIOS: 1
ANEXOS: 8
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1310 DE 25/06/2021 EXPEDIENTE
1-2018-50560-1
DESTINO: Inmobiliaria Promised Land SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No 1310 de 25 de junio de 2021**

Expediente No. **1-2018-50560-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCION No 1310 de 25 de junio de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Kaissa Ricaurte Rodríguez* - Contratista SIVCV
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo* - Profesional Universitario SIVCV
Anexos: 8 FOLIOS

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 1 de 16

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1”*

**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. Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante Queja con radicado No. 1-2018-50560 del 31 de diciembre de 2018, interpuesta por el **GIOVANNI MARTINEZ LOPEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.035.288, en contra la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S.**, identificada con Nit. 901.170.312-1, sin Matrícula de Arrendador, por el presunto incumplimiento al **Contrato de Administración Inmobiliaria de Vivienda en lo concerniente al no pago de los cánones de arriendo del inmueble ubicado en la Carrera 89 A Bis # 8 A – 65 Torre 2 Apartamento 408 Del Conjunto Residencial Salamanca Reservado de esta ciudad.** Folios (1 al 13).

Que mediante radicado No. 2-2019-04356 del 1º de febrero 2019, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **GIOVANNI MARTINEZ LOPEZ**, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (14 al 15).

Que con radicados Nos. 2-2019-04356, 2-2019-04358 y 2-2019-04360 del 1º de febrero 2019 y 2-2019-13459, 2-2019-13460, 2-2019-13462, 2-2019-13466 y 2-2019-13468 del 18 de marzo de 2019, se requirió a la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND 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 (16 al 130).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos **“FOREST”** de esta Secretaría, no se evidenció por parte de la sociedad investigada respuesta a los requerimientos hechos por parte de este Despacho, ni presentó Descargos, documentos o pruebas referentes a la Queja presentada para su defensa.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la sociedad investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración objeto de estudio, además de evidenciarse que está desarrollando actividades de arrendamiento sin en el cumplimiento de la obligación de solicitar la Matrícula de Arrendador ante la Autoridad Competente y anunciarla al público, la

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1"*

Pág. 2 de 16

Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 3536 del 22 de agosto de 2019**, *"Por el cual se abre una investigación administrativa"*, en contra de la sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S**, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 1°, 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (131 al 134).

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 del AVISO, fijándose 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 del Hábitat desde el día 21 de octubre hasta el día 25 de octubre de 2019, entendiéndose materializada el día 28 de octubre de 2019, según constancia de publicación de Aviso. Folios (163 al 165).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *"FORESI"* de esta Secretaría, NO se evidencia que la sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S**, haya presentado escrito con descargos, pruebas u otro con el que ejerciera su Derecho a la Defensa frente al Auto de Apertura de investigación **No. 3536 del 22 de agosto de 2019**.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 300 de 28 de septiembre de 2020** *"Por el cual se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"*, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (166 al 168).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 mediante la constancia de publicación de comunicaciones 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 del Hábitat con fecha 3 de mayo de 2021. Folios (173 al 174).

Que una vez más verificados tanto el expediente como los sistemas de correspondencia *"FOREST"* y *"SIDIVIC"* de la Entidad, se observa que la sociedad investigada NO presentó alegatos de conclusión respecto al **Auto No. 300 de 28 de septiembre de 2020**.

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 que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, 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. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1"*

Pág. 3 de 16

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 territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 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 de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, la Ley 820 de 2003, en su artículo 32, dispone que 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:

"(...) 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*

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 4 de 16

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1"*

inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo..."
(Se resalta con negrillas y subrayado).

Además le compete:

(...)

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 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..."*

(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 secretaria 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.

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1"*

Pág. 5 de 16

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;*
(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 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.*

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 6 de 16

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1”*

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 1º. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2º. 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).

De igual manera, el mencionado artículo 28 de la Ley 820 de 2003 fija taxativamente los siguientes aspectos:

“ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.”

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 7 de 16

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1”*

Además, la **Ley 820 de 2003** en su **artículo 31** fija las condiciones que deben seguir aquellas personas que desarrollan actividades de arrendamiento además del término en que se deben cumplir:

“ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.


En el mismo sentido; en lo que respecta a la obligación de la sociedad Arrendadora de anunciarse al público con el número de Matrícula asignado, es importante señalar lo previsto en el numeral 3° del artículo 8° del **Decreto 51 de 2004** que expresamente señala:

“Artículo 8°. De la inspección, vigilancia y control. 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:

... 3. Ejecutar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas”.
(Subraya fuera de texto)

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. 

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1”*

Pág. 8 de 16

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S**, identificada con Nit. 901.170.312-1 sin Matrícula de Arrendador, incurrió en el incumplimiento de los numerales 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

“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.

“(…)

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. (…)”

Ahora bien, esta Subdirección realizó el estudio al Contrato de Administración titulado erróneamente como **“Contrato de arrendamiento de vivienda urbana”** suscrito entre el señor **GIOVANNI MARTINEZ LOPEZ** y la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S** por el inmueble ubicado en la **Carrera 89 A Bis # 8 A – 65 Torre 2 Apartamento 408 Del Conjunto Residencial Salamanca Reservado** de esta ciudad; además de los hechos que giran en torno al presunto incumplimiento del mencionado contrato y que están relacionados con el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento y el desarrollo de actividades inmobiliarias sin la obtención e indicación de la Matrícula de Arrendador en la documentación contractual de la investigada.

Así las cosas, en el expediente obra **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”**, observando que a folio 4, se encuentran señalados, el señor **GIOVANNI MARTINEZ LOPEZ** en calidad de **EL ARRENDADOR** y por otra parte **DERLY VIVIANA CASTIBLANCO MORENO** en representación legal de la sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S** en calidad de **EL ARRENDATARIO**.

En lo referente al error gramatical en la titulación del mencionado contrato, el Despacho hace el estudio correspondiente y verifica que el objeto del mismo, versa sobre la administración del inmueble ubicado en la **Carrera 89 A Bis # 8 A – 65 Torre 2 Apartamento 408 Del Conjunto Residencial Salamanca Reservado** de esta ciudad, hecho que es posible apreciar en las siguientes cláusulas del contrato (folio 4 a 9):

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 9 de 16

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1"*

"(...)

Primera. - Objeto: *Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble ubicado en la CARRERA 89ª BIS # 8ª – 65 TORRE 2 APTO 408 CONJUNTO RESIDENCIAL SALAMANCA RESERVADOS destinado para la administración del inmueble y podrá entregarlo a quien el arrendatario elija según sus normas y criterios."*

"(...)

Séptima – Destinación: *El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para la administración del inmueble que deberá ser notificado al Arrendador de manera escrita, indicando cuales son las personas residirán en el predio y cumpliendo con los requerimientos expresados previamente por el arrendador. (...)"*

Así las cosas, no existe duda que el documento suscrito entre el señor **GIOVANNI MARTINEZ LOPEZ** y sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S.**, es un Contrato de Administración, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe al Contrato de Mandato; luego esta entidad es competente para conocer del caso.

En lo concerniente a las obligaciones a las que estaba sometida la sociedad investigada y que son objeto de estudio, se ha encontrado adicionalmente en el mencionado Contrato de Administración (folio 4) lo siguiente:


"(...)" Segunda. - Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de \$ 1.000.000 UN MILLON DE PESOS CANON M/CTE (\$1.000.000) que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a quien, en la cuenta bancaria suministrada por el ARRENDADOR N° 03126085558, Del BANCOLOMBIA y tipo CUENTA DE AHORROS dentro del 10 de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual a (de acuerdo a lo que convengan las partes), sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. (...)"

En virtud de lo anterior, se deja de presente que la sociedad administradora tenía la obligación de entregar los cánones de arrendamiento al propietario de manera mensual y en el valor indicado.

Se señala nuevamente que revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos "FOREST" de esta Secretaría, no se encuentra que la sociedad investigada haya presentado escrito contestando el requerimiento realizado frente a la queja inicial, ni al Auto de apertura de la investigación ni Alegatos de conclusión.

Cotejado lo narrado por el quejoso a folio 1 y 2, informó al Despacho:

"(...)

3.- *Como quiera que la INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S., me manifestó que había una persona interesada en arriendo el inmueble, pero que le urgía pasarse al mismo antes de la fecha, por terminación del* 

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 10 de 16

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1”*

plazo del contrato de arrendamiento de donde ella vivía, se accedió a que la señora JULIETH PAOLA MARTINEZ RETAMOZA, lo ocupara desde el 19 de noviembre de 2018 acordando el pago de los días comprendidos entre el 19 y el 30 de noviembre para no modificar la fecha acordada del contrato (1 de diciembre).

4.- El valor de estos días comprendidos entre el 19 y el 30 de noviembre es de CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$400.000), suma de dinero que ha debido cancelar, la INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S. al arrendatario dentro de los primeros días del mes de diciembre de 2018, sin que hasta la fecha 26 de diciembre de 2018, lo ha realizado, configurándose ente HECHO EN INCUMPLIMIENTO flagrante del contrato.

5.- Teniendo en cuenta el incumplimiento, me comuniqué telefónicamente con la señora DERLY VIVIANA CASTIBLANCO MORENO, representante de la INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S. en forma reiterativa, obteniendo como respuesta que pagaría al siguiente día, luego que, a los tres días, y así sucesivamente, sin que efectivamente cumpliera su compromiso. (...)

Una vez ha analizada las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la investigada incurrió en un incumplimiento al Contrato de Administración por la siguiente razón:

- 1- No aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuaran los argumentos presentados en la Queja, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar los pagos oportunos correspondientes a cánones de arrendamiento y en los valores correctos al Quejoso. lo cual desencadenó la presentación de la queja que dio inicio a la presente investigación y el desarrollo de las Actuaciones Administrativas.

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí sociedad investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en el Contrato de Administración, sino que además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

“ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE. El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente perniciosa al mandante.

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 11 de 16

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1"*

ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.*

Ahora bien, en lo que atañe a la obligación de adelantar los trámites para la obtención de la matrícula de arrendador y posteriormente anunciarla al público en la documentación contractual y precontractual, se indica que este hecho ya ha sido investigado y sancionado en otros casos similares, pues así como para el caso presente, una vez realizadas las consultas en el área de esta entidad encargada de otorgar dicha matrícula y estudiado el plenario, se confirma que la sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S.**, no dio cumplimiento en ningún caso a lo señalado en los artículos 28 y 31 de la Ley 820 de 2003 ni tampoco al numeral 3° del artículo 8° del Decreto 51 de 2004.

En virtud de lo anterior, se deja de presente que la sociedad administradora tenía la obligación de obtener la Matrícula de arrendador y anunciarse al público con el debido señalamiento de esta; hecho que no se observó en la documentación allegada por la parte quejosa y en especial en los Contratos de Administración y Arrendamiento suscritos entre las partes para el caso bajo estudio ni mucho menos los otros casos ya decididos por esta Entidad.

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S.**, identificada con Nit. 901.170.312-1 sin Matrícula de Arrendador, vulneró en todos los casos no solo lo dispuesto en los numerales 1°, 2° 4° y 5° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003, sino que también el numeral 3° del mismo artículo y Ley:

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."

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 12 de 16

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1”*

Incumplimiento que fue materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1º, 3º y 4º, literal b) del artículo 33 de la Ley ibídem:

“ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

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.

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.”

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”.

Así las cosas y una vez estudiado el plenario del presente caso y teniendo en cuenta que el Despacho ya sancionó a la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S** en lo que respecta a la no obtención de la Matrícula de Arrendador y estar ejerciendo actividades inmobiliarias sin el lleno de los requisitos de Ley con la **Resolución No. 1303 de 18 de diciembre De 2020** “Por la cual se impone una sanción”, y en garantía al principio de “**NON BIS IN ÍDEM**” previsto en el inciso 4º del artículo 29 de nuestra Constitución Política del cual goza la sociedad investigada, a continuación se procederá únicamente a valorar el tipo de sanción a imponer a la parte investigada en lo concerniente a la queja presentada en el presente caso en

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 13 de 16

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1”*

estudio, su reincidencia en la infracción y el incumplimiento en la obligación de contestar los requerimientos hechos por esta Entidad, pues el Despacho determina que dichas omisiones son objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en los numerales 2°, 4° y 5° artículo 34 de la ley 820 de 2003.

**APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL
ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011**

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:

• **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la sociedad investigada no realizó el pago de los canones de arrendamiento en debida forma, por lo que se considera, se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa.

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

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que la presunta sociedad infractora ha sido objeto de varias investigaciones y la imposición de sanciones por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

• **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 sociedad investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas del Contrato de Administración e incurrieron en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano. *AK*

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. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1"*

Pág. 14 de 16

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta a los requerimientos hechos por este Despacho en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada en debida forma.

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 numerales 2°, 4° y 5° 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 2°, 3°, 6° y 7° 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 **CUATRO (4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO PESOS M/CTE. (\$3.634.104.00)**, por la vulneración a los numerales 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S**, identificada con Nit. 901.170.312-1 sin Matrícula de Arrendador, es la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO PESOS M/CTE. (\$3.634.104.00)**, que corresponden a **CUATRO (4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, por la vulneración a los numerales 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021

Pág. 15 de 16

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1”*

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S.**, identificada con Nit. 901.170.312-1, sin Matrícula de Arrendador, a través de su representante legal o quien haga sus veces, una multa correspondiente a CUATRO (4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, que en pesos corresponde a la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO PESOS M/CTE. (\$3.634.104.00)**, por la vulneración a los numerales 2º, 4º y 5º 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 cohopersuasivo@habitathogota.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 al representante legal o quien haga sus veces de la Sociedad **INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S.**, identificada con Nit. 901.170.312-1 sin Matrícula de Arrendador, 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 la presente Resolución al señor **GIOVANNI MARTINEZ LOPEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.035.288, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

RESOLUCIÓN No. 1310 DE 25 DE JUNIO DE 2021
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa
Expediente 1-2018-50560-1"*

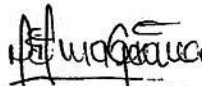
Pág. 16 de 16

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.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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