

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**JOHANNA MARCELA VARGAS**  
Quejosa  
Calle 152 A No. 14A - 36 – Torre 3, Apartamento 412  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: Resolución No 250 del 21 de Abril de 2021  
Expediente No. 1-2018- 24337- 1

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

**2-2021-50196**

FECHA: 2021-09-15 08:26 PRO 811085 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 5  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION TIPO DE  
ACTO ADMINISTRATIVO RESOLUCION 250 DE  
21-04-2021 EXPEDIENTE 1-2018-24337-1  
DESTINO: Johana marcela vargas  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y

Respetado (a) Señor (a):

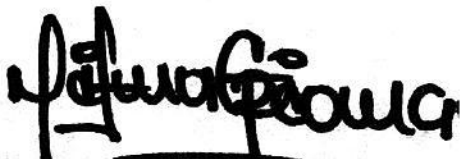
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución No. 250 del 21 de Abril de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de 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 la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, 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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Ruano – Contratista SIVCV  
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV  
Anexo: 5 Folios

**RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021**  
**"Por la cual se cierra una investigación administrativa"**  
**Expediente 1-2018-24337-1**

Pág. 1 de 9

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

En ejercicio de las facultades conferidas por el Decreto Nacional 51 de 2004, Decreto Distrital 121 de 2008, 572 de 2015, Ley 1437 de 2011, Ley 820 de 2003, demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO:**

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2018-24337 del 25 de junio de 2018, interpuesta por la señora **JOHANA MARCELA VARGAS** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.149.712 en contra de la sociedad **ACRECER S.A.S**, identificada con NIT No. 890.924.789-7, con matrícula de arrendador No. 20080021, por el presunto incumplimiento al contrato de arrendamiento suscrito el día 6 de julio de 2016 por el inmueble ubicado en la **CALLE 152 A # 14 A - 34 TORRE 3 APARTAMENTO 412 PARQUEADERO 62 "LA HACIENDA"** de esta ciudad, por cuanto no entregó copias del contrato de arrendamiento tanto a la arrendataria como a la codeudora. (Folios 1 al 17).

Que mediante radicado No. 2-2018-31609 de fecha 10 de julio 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora **JOHANA MARCELA VARGAS**, que conforme a nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, daría traslado de la queja a la presunta infractora a efectos de que se pronunciará al respecto. (Folio 18).

Que con radicado No 2-2018-31612 de fecha 10 de julio 2018, se requirió a la sociedad **ACRECER S.A.S** para que se pronunciará sobre los hechos expuestos por la parte querellante y aportará 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, y lo previsto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. (Folio 19).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos **FOREST** de esta Secretaría, no se evidenció respuesta al requerimiento hecho por parte de la sociedad **ACRECER S.A.S**, ni presentó descargos frente a la queja impetrada ni aportó documentación que considerara pertinente para el caso.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió Auto 3806 de 19 de septiembre de 2019, "Por el cual se apertura una investigación", en contra de la sociedad **ACRECER S.A.S**, por el incumplimiento al numeral 2° del artículo 34 y al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003. (Folios 20 al 22).

Que el citado acto administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, por medio de Aviso de Notificación con el oficio 2-2021-05622 del 9 de febrero de 2021 entregado.

Exp. 1-2018-24337-1

**RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021**  
***“Por la cual se cierra una investigación administrativa”***  
***Expediente 1-2018-24337-1***

Pág. 2 de 9

efectivamente en la dirección de notificación de la investigada según se evidencia en la guía No. YG267825345CO de la compañía de servicio postal 4-72 de fecha 12 de febrero de 2021. (Folios 27 a 28).

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 ACRECER S.A.S, transcurrido el término legal indicado, presentó escrito de descargos junto con las pruebas que considero pertinentes frente al auto de apertura de investigación, Auto 3806 de 19 de septiembre de 2019, bajo el radicado 1-2021-08838 del 4 de marzo de 2021. (Folios 29 a 41)

Que 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, 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social declaró mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 el Estado de Emergencia Sanitaria por causa del nuevo coronavirus en todo el territorio Nacional hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 1462 del 25 de agosto de 2020, extendiendo la Emergencia Sanitaria en todo el territorio Nacional hasta el hasta el 30 de noviembre de la presente anualidad.

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

1. *Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaria de hábitat”*,
2. *Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
3. *Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*

Exp. 1-2018-24337-1

RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021  
"Por la cual se cierra una investigación administrativa"  
Expediente 1-2018-24337-1

Pág. 3 de 9

4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones", la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:

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

"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).

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

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

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. *MP*

Exp. 1-2018-24337-1

**RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021**  
***“Por la cual se cierra una investigación administrativa”***  
***Expediente 1-2018-24337-1***

Pág. 4 de 9

**FUNDAMENTOS LEGALES**

Este Despacho ejerce sus funciones de inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamientos 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, Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008 y demás normas concordantes.

La Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 8º, 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para conocer de:

**a) Contrato de arrendamiento:**

- *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.*

**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.*

Así mismo la norma citada en su artículo 34 dispone:

*Exp. 1-2018-24337-1*

**RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021**  
**"Por la cual se cierra una investigación administrativa"**  
**Expediente 1-2018-24337-1**

**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
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."**

El artículo 8º Capitulo II Decreto 51 de 2004, de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

*"(...) 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. (...)"*

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(...)".*

Exp. 1-2018-24337-1



**RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021**  
**"Por la cual se cierra una investigación administrativa"**  
*Expediente 1-2018-24337-1*

Pág. 6 de 9

**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

La Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 la norma mencionada.

Es así como, 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, y que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas, procede a fallar en la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la sociedad **ACRECER S.A.S.**, vulneró la normatividad concerniente a la actividad de arrendador al no hacer entrega de las copias del contrato de arrendamiento de manera oportuna a la arrendataria.

Respecto a lo anterior, las presentes diligencias se iniciaron con la presentación ante esta Entidad de una queja por parte de la señora **JOHANA MARCELA VARGAS** contra la sociedad **ACRECER S.A.S.**, en la cual manifiesta entre algunos de sus apartes:

(...)

*"Se ha suscrito el contrato en referencia al día 1 de junio del 2.016 firmado por nuestra parte en esa fecha y quedando pendiente la firma y entrega por parte de la inmobiliaria, hacia nuestra parte.*

(...)

*Por más de nueve meses solicite por medio de correos que necesitaba el contrato o copia de este siempre me informaban que llegaría por correo, este nunca llego, tuve que redactar un derecho de petición solicitando copia del contrato y solicitando que arreglaran los pendientes para lograr presionarlos a que dieran una respuesta por escrito.*

*Así las cosas esta fue la única forma para que me hicieran llegar el contrato, el documento lo recibí hasta el 25 de Mayo del 2017 de igual manera hicieron arreglos pero aun quedando pendiente otros reportados en el acta inicial.*

(...)"

Seguidamente, el Despacho analiza los argumentos de defensa que presentó la sociedad investigada frente al Auto 3806 de 19 de septiembre de 2019 y se resalta lo siguiente:

"(...)

*Exp. 1-2018-24337-1*

**RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021**  
**"Por la cual se cierra una investigación administrativa"**  
**Expediente 1-2018-24337-1**

Pág. 7 de 9

*La sociedad ACRECER SAS no tiene suscrito con la señora JOHANNA MARCELA VARGAS OROZCO contrato de administración alguno, la única relación comercial o contractual que tenemos con la quejosa, es un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la CALLE 152 A NRO 14 A 34, TORRE 3 APTO 412, contrato que a la fecha se encuentra vigente bajo el número 2696.*

*Que a la fecha de recibir esta comunicación, inclusive se han realizado prórrogas parciales del contrato, suscribiendo otro si al contrato con prórroga parcial de seis meses, los cuales se vencen el 30 de marzo del presente año, realizando adicional una financiación de canon de arrendamiento teniendo en cuenta la coyuntura a nivel mundial causada por el Covid-19.*

(...)"

Una vez estudiadas tanto la queja presentada como los argumentos de defensa y para establecer si existe algún incumplimiento o vulneración a la norma que regula la obligación entregar copia del contrato de arrendamiento a la arrendataria por parte de la sociedad ACRECER S.A.S, el Despacho acude a lo preceptuado en el numeral 3° artículo de 8° de la Ley 820 de 2003 que señala:

**"ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

(...)"

Teniendo como base lo previsto en la anterior norma, el Despacho analiza la documentación y los hechos que expone la quejosa y observa que existe una contradicción en lo que argumenta, por cuanto asegura que no le fueron entregadas copias del contrato de arrendamiento, pero dentro de la documentación que allega junto con la queja, se evidencia en el folio 9, un documento suscrito el día 6 de julio de 2016 que textualmente señala: **"CONSTANCIA – Informamos que hemos recibido copia del contrato de arrendamiento, con firmas en original el cual suscribimos por el inmueble ubicado en la CL 152 A 14 A 34 TO 3 AP 412 PARQUEADERO 62, "LA HACIENDA" de la Ciudad de BOGOTÁ, D.C., Distrito capital de Bogotá.**"; documento firmado por la señora JOHANA MARCELA VARGAS OROZCO en calidad de arrendataria y la señora LUZ STELLA PACHON DE LOPEZ en calidad de Deudora Solidaria.

De igual manera y en concordancia con lo anterior, observa el Despacho en el contrato de arrendamiento No. 2696 en la Clausula Trigésima Quinta lo siguiente: **"COPIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR hace entrega de un ejemplar del presente contrato con idéntico contenido y firmas originales a EL ARRENDATARIO y DEUDORES SOLIDARIOS, quienes declaran haberlo recibido a satisfacción"**.

Exp. 1-2018-24337-1



**RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021**  
**"Por la cual se cierra una investigación administrativa"**  
*Expediente 1-2018-24337-1*

Pág. 8 de 9

Así las cosas, el Despacho concluye que no existe un incumplimiento al numeral 3° del Artículo 8 de la Ley 820 de 2003 por parte de la sociedad ACRECER S.A.S; ni habría mérito para imponer una sanción de conformidad al artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por cuanto como se evidencio en la investigación, existen pruebas concretas con las que es posible corroborar que la sociedad inmobiliaria antes mencionada hizo entrega de las copias del contrato de arrendamiento de conformidad a la Ley 820 de 2003; toda vez que, la quejosa y su deudora solidaria suscribieron documentos en los que manifestaban la recepción a satisfacción de los documentos en controversia.

Ahora bien, la honorable Corte Constitucional ha señalado en sentencia C-086/16 lo siguiente:

(...)

*"En las controversias judiciales, por regla general, cada una de las partes acude al juez con su propia versión de los hechos, esto es, que presenta enunciados descriptivos o proposiciones fácticas a partir de las cuales pretende generar un grado de convencimiento tal, que sea suficiente para que se emita un pronunciamiento favorable al ruego que se eleva ante la jurisdicción. Dicho de otro modo, en el punto de partida de toda controversia procesal, cada uno de los extremos del litigio intenta convencer al juez de que las descripciones que presenta coinciden con la realidad y, a partir de aquéllas, justamente, propicia el litigio.*

*De esa manera, cuando hay una genuina contención, el sistema exige que cada uno de los contendientes correlativamente contribuya a que el juez supere el estado de ignorancia en el que se halla respecto de los hechos debatidos, tarea que por lo general concierne al demandante respecto de sus pretensiones, y al demandado respecto de las excepciones.*

*Desde luego, al juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan". (...)*

De lo anterior y en lo concerniente al caso en estudio, es posible señalar que no se logro demostrar que la sociedad investigada incurrió en un incumplimiento al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 en lo pertinente a la entrega de copias del contrato de arrendamiento con firmas originales a la arrendataria y deudora solidaria.

De esta forma y según se desprende de la Ley, la Jurisprudencia y la Doctrina, y al encontrarse plenamente demostrado que no existe una vulneración a la norma ni un incumplimiento al contrato de arrendamiento en lo pertinente a las competencias de esta Secretaría, no es posible continuar el presente proceso administrativo sancionatorio en contra de la sociedad ACRECER S.A.S, identificada con NIT No. 890.924.789-7, con matrícula de arrendador No. 20080021, por lo que se hace necesario ordenar el cierre y archivo de la presente actuación administrativa.

*Exp. 1-2018-24337-1*

**RESOLUCIÓN No. 250 DEL 21 DE ABRIL DE 2021**  
**“Por la cual se cierra una investigación administrativa”**  
**Expediente 1-2018-24337-1**

Pág. 9 de 9

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR EL CIERRE Y ARCHIVO** de la presente investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad **ACRECER S.A.S**, identificada con NIT No. 890.924.789-7, con matrícula de arrendador No. 20080021, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el presente Acto administrativo según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la sociedad **ACRECER S.A.S**, identificada con NIT No. 890.924.789-7, con matrícula de arrendador No. 20080021.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el presente Acto administrativo según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **JOHANA MARCELA VARGAS** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.149.712 en calidad de quejosa.

**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 rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los veintiún (21) días del mes de abril de dos mil veintiuno (2021).



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
Revisó: *Victor Raúl Neira Morris – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

Exp. 1-2018-24337-1