



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESOLUCIÓN N.º  
**URGENTE  
MOTORIZADO**  
2-2021-71084

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**FERNANDO EUGENIO PEÑUELA DAZA**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
Calle 146 A No. 58 C – 56 Apto 1012 Torre 3  
Bogotá D.C.

FECHA: 2021-12-13 11:21 PRO 843642 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 8  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
2228 DE 2010/2021 EXPEDIENTE  
1-2018-32823-1  
DESTINO: Fernando Eugenio Peñuela Daza  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: Resolución No 2228 del 20 de Octubre de 2021  
Expediente No. 1-2018- 32823-1

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 **Resolución No. 2228 del 20 de Octubre 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.

De esta manera se le informa que, 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 hábiles siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- 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   
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 8 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021**  
*"Por la cual se impone una sanción"*  
*Expediente 1-2018-32823*

Pág. 1 de 16

**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. 1-2018-32823 de fecha 24 de agosto de 2018, interpuesta por el señor **FERNANDO EUGENIO PEÑUELA DAZA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.302.795, en calidad de Arrendatario en contra de la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.702.271, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, con Matrícula de Arrendador No. 20100119, por el presunto incumplimiento a la Ley 820 de 2003 y al Contrato de Arrendamiento suscrito por el inmueble ubicado en la Calle 146 A No. 58 C - 56 Apartamento 1012 Torre 13 Edificio Mirador de San Luis de esta ciudad, por no hacer entrega de las copias del mencionado contrato al Arrendatario y los codeudores en debida forma. Folios (1 al 5).

Que mediante radicado No. 2-2018-41906 de fecha 13 de septiembre 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle a la parte Quejosa, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (6).

Que con radicados Nos. 2-2018-41912 de fecha 13 de septiembre 2018 y 2-2019-45340 de fecha 28 de agosto 2019, se requirió a la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por la parte 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 (7 al 8).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos "**FOREST**" de esta Secretaría, se evidenció respuesta al requerimiento hecho por parte de la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, con el cual presentó descargos referentes a la Queja allegada ante este Despacho y aportó documentos para su defensa, esto bajo el radicado No. 1-2019-33308 del 4 de septiembre de 2019. Folios (9 al 15).

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa, además de encontrar que la parte investigada presuntamente no hizo entrega de las copias del Contrato de 

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 2 de 16

*“Por la cual se impone una sanción”*

*Expediente 1-2018-32823*

Arrendamiento con firmas originales en debida forma a las partes, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el Auto No. 5169 del 13 de diciembre de 2019, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, por incumplir con lo previsto en el numeral 3° del artículo 8°, artículos 4° y 5° de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. Folios (18 al 21).

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 diligencia de Notificación Personal según consta en Acta del 9 de enero de 2020, suscrita por la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.702.271, en calidad de Autorizada. Folios (24 al 25).

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 señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, presentó escrito de Descargos de defensa y aportó las pruebas que consideró pertinentes para su defensa frente al Auto de Apertura de Investigación No. 5169 del 13 de diciembre de 2019, mediante los radicados Nos. 1-2020-01743 del 29 de enero de 2020 y No. 1-2021-32023 del 4 de agosto de 2021. Folios (28 al 39 y 47)

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió Auto No. 1360 de 26 de agosto de 2021 *“Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión”*, con el cual se comunicó a la parte investigada el término para presentar sus Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el parágrafo 2° artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (49 al 51).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el oficio No. 2-2021-47595 de fecha 3 de septiembre de 2021, enviado y entregado en la dirección del destinatario según consta en la Guía de trazabilidad YG276316527CO de fecha 7 de septiembre de 2021 de la compañía de servicio postal 4-72. Folios (54 al 55).

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 parte investigada presentó escrito de Alegatos de Conclusión respecto al Auto No. 1360 de 26 de agosto de 2021, mediante el radicado No. 1-2021-38172 del 15 de septiembre de 2021. Folios (56 al 58).

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.

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021**

*“Por la cual se impone una sanción”*

*Expediente 1-2018-32823*

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.

**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 a los numerales 3º del artículo 8º y 4º, 5º y 6º del artículo 34, de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Es así como la Ley 820 de 2003, artículo 8º, en su numeral 3º dispone:

*“...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...”* (Se resalta con negrillas).

Y, el Parágrafo del artículo 8º de la Ley 820 de 2003, manifiesta:

*“ARTÍCULO 8o. ...PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.”*

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

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021***“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2018-32823*

Pág. 4 de 16

**(...) “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 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

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021***"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2018-32823*

Pág. 5 de 16

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.**

**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.**

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021**

*"Por la cual se impone una sanción"*

*Expediente 1-2018-32823*

Pág. 6 de 16

2. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*

3. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*

**4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.**

**5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.**

**6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.**

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

*Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición." (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 suscrito entre el señor **FERNANDO EUGENIO PEÑUELA DAZA** y la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.702.271, propietaria del

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021****“Por la cual se impone una sanción”****Expediente 1-2018-32823**

Pág. 7 de 16

establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, por el inmueble ubicado en la Calle 146 A No. 58 C – 56 Apartamento 1012 Torre 13 Edificio Mirador de San Luis en la ciudad de Bogotá, respecto al presunto incumplimiento con las obligaciones del Arrendador emanadas del Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionadas con la NO entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales en debida forma.

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta entidad y cotejado lo narrado por el Quejoso a folio (1), informó al Despacho:

**“(…) I. HECHOS**


*El 11 de Octubre de 2017 celebré con ILG INMOBILIARIA un contrato de Arrendamiento para vivienda urbana del inmueble ubicado en la Calle 146 A No. 58 C – 56 apto 1012 torre 3 Edificio Mirador de San Luis en Bogotá con vigencia de doce (12) meses a partir del 1 de Noviembre de 2017, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 820 de 2003 le corresponde al arrendador suministrar al arrendatario copia del contrato con firmas originales en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del mismo, sin embargo, dicha copia fue enviada por ILG INMOBILIARIA a mi correo el 4 de diciembre de 2017 luego de mi requerimiento escrito es decir de forma extemporánea al término dispuesto en el artículo 8 de la Ley 820 de 2003.*

*Incumplió igualmente ILG INMOBILIARIA lo dispuesto en el mencionado artículo 8 de la Ley 820 de 2003 ya que no suministró copia del mismo contrato a los codeudores bajo los términos en la Ley 820 de 2003, como otra condición que no se cumplió. (…)*”.

Frente a lo anteriormente señalado por el Quejoso, la parte investigada allego respuesta al requerimiento hecho por este Despacho mediante el radicado No. 1-2019-33308 del 4 de septiembre de 2019 y señalo lo siguiente:

“(…)

*Una vez radicados los documentos en la aseguradora Protecsa y aprobados por la misma, inmediatamente se le envió, el 11 de octubre de 2017, al correo del peticionario el texto del contrato para su revisión, impresión, firma y autenticación del contrato por parte no solo del arrendatario sino de cada uno de los codeudores.*

*El inmueble fue entregado el 1 de noviembre de 2017, fecha en la que el peticionario debía entregarnos las 3 copias del contrato firmadas y autenticadas por cada una de las personas que figuraban en el mismo para ser distribuidos conforme las exigencias de la ley; sin embargo, en la fecha mencionada el peticionario no hizo entrega de los contratos como había sido la exigencia, sino que entregó un solo ejemplar en el que le faltaba firma de uno de los deudores solidarios Doris Fanny Fernández Rodríguez como consta en copia que se anexa al presente documento, comprometiéndose a hacernos llegar los 3 contratos con todas las firmas autenticadas, para inmediatamente hacerlo llegar a la aseguradora y entregar las demás copias de ley.* 



**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 8 de 16

*“Por la cual se impone una sanción”*

*Expediente 1-2018-32823*

(...)

*De la omisión anterior solamente nos enteramos cuando con fecha 4 de diciembre de 2017 el peticionario solicitó la copia del contrato e inmediatamente procedimos a enviársela por correo electrónico, subsanado de esta forma la omisión en que por error incurrimos, sin embargo, es importante destacar que el contrato había sido enviado el 12 de octubre de 2017 con las modificaciones que solicitó, en forma idéntica al que se le envió el 4 de diciembre, es más, él hizo peticiones de arreglos junto con la petición del contrato y todo se le hizo en forma satisfactoria, hasta el punto de que el contrato entro a su segundo año de vigencia.(...)”.*  
Folio (9).

Así mismo, la parte investigada presentó sus Descargos frente al Auto de Apertura No. 5169 del 13 de diciembre de 2019, mediante los radicados Nos. 1-2020-01743 del 29 de enero de 2020 y No. 1-2021-32023 del 4 de agosto de 2021, en los que señaló:

“(…)

*Procedo a responder a los cargos de la siguiente manera:*

- *Si bien ILG inmobiliaria entregó al señor Peñuela copia del contrato de arrendamiento con firmas originales el día 4 de diciembre de 2017, es decir 17 y no 10 días que ordena la ley después de haber recibido el contrato con la totalidad de las firmas de las partes. Reiteramos que tan pronto como el peticionario solicitó la copia del contrato, inmediatamente procedimos a enviárselas por correo electrónico, subsanando de esta forma la omisión en que por error incurrimos, tratando de ayudar al arrendatario y permitiéndole entrar en posesión del inmueble sin presentar todas las firmas de contrato.*
- *Adicionalmente, es importante destacar que el contrato había sido enviado al señor Peñuela desde el 12 de octubre de 2017 con las modificaciones que solicitó, en forma idéntica al que se le envió el 4 de diciembre, es más, él hizo peticiones de arreglos junto con la petición del contrato y todo se le hizo en forma satisfactoria. (...)”* Folio (29)

“(…)

*IMELDA LOPEZ GOMEZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía Numero 41.702.271 de Bogotá, a usted con respeto me dirijo a fin de solicitar la caducidad de la acción administrativa iniciada por su despacho en contra de la suscrita y en virtud de la queja instaurada por el Señor Fernando Peñuela, esta solicitud se realiza conforme a lo establecido en el artículo 52 de la ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes entre ellas el Decreto distrital 572 de 2015, la ley 820 de 2003, el Decreto 51 de 2004, de Decreto 121 de 2008.*

(...)

*De acuerdo a lo anterior, es de indicar a su despacho que los hechos ocurrieron en el mes de noviembre del año 2017, lo cual permite demostrar que a la fecha precluyo el término para continuar con la actuación, teniendo en*

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por la cual se impone una sanción”*  
*Expediente 1-2018-32823*

Pág. 9 de 16

*cuenta ha transcurridos más de 3 años de lo acaecido. (...)” Folio (47)*

De igual manera, el Despacho recibió escrito bajo el radicado No. 1-2021-38172 del 15 de septiembre de 2021, con el que la parte investigada presentó su Alegatos de Conclusión frente al Auto No. 1360 de 26 de agosto de 2021, y en los que señala:

“(…)”

*De acuerdo a lo anterior, es de indicar a su despacho que los hechos ocurrieron en el mes de noviembre del año 2017, lo cual permite demostrar que a la fecha precluyó el término para continuar con la actuación, teniendo en cuenta que los hechos transcurridos más de 3 años de lo acaecido, independientemente de que los términos se hallan suspendidos por la pandemia y demás fechas, dado a que a la fecha han transcurrido tres años y diez meses.*

*Igualmente quiero señalar que el contrato de arrendamiento se dejó expresa constancia que el arrendatario y deudores solidarios recibieron sendas copias del contrato de arrendamiento con firmas originales, esto significa que cuando ellos autentificaron las firmas ratificaron la constancia de haber recibido copia del contrato. (...)” Folio (56).*

Una vez analizados los argumentos presentados por las partes, se indica que existe en el expediente Copia del Contrato de Arrendamiento para Vivienda de fecha 11 de octubre de 2017, suscrito de una parte por la señora IMELDA LOPEZ GOMEZ, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.702.271, Gerente de ILG INMOBILIARIA, y por la otra, los señores FERNANDO EUGENIO PEÑUELA DAZA, CARLOS ALFREDO PEÑUELA DAZA, LUIS FERNANDO GUZMAN CRIOLLO Y GILMA JEANET PEÑUELA DAZA, respecto del inmueble ubicado en la Calle 146 A # 58C – 56 Apartamento 1012 Torre 3, Garaje doble # 119 y deposito 031 Conjunto Residencial Mirador De San Luis en la ciudad de Bogotá, por un canon de arrendamiento por valor de Un Millón Setecientos Cuarenta y Seis Mil Doscientos Cincuenta y Cuatro Pesos M/cte. (\$1.746.254). Folios (13 al 15).

Previo a continuar con el análisis de la presunta vulneración a la norma de arrendamientos Ley 820 de 2003 y emitir el fallo que en Derecho corresponda y respecto a lo señalado y solicitado por la parte investigada en lo que atañe a que se declare la caducidad de la acción sancionatoria de esta Entidad en razón a que los hechos han superado el lapso de tiempo de los tres (3) años, es importante indicarle a la parte investigada, que su solicitud no es procedente para la presente investigación, toda vez que de conformidad con lo señalado por el Honorable Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Primera en sentencia del 1° de diciembre de 2005 expediente 2002-01054, el plazo con el que se contabiliza la facultad sancionatoria se toma a partir del conocimiento de los hechos que generaron el incumplimiento por tratarse de una conducta de ejecución permanente:

“(…)”

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021***“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2018-32823*

Pág. 10 de 16

*Sobre el modo de contabilizar el plazo que tienen las autoridades para imponer sanciones si existe en el ordenamiento colombiano reglas que indican el método para contar esos plazos. Por ejemplo, el artículo 208 del EOSF señala que la Superintendencia Bancaria tiene tres años para imponer sanciones y distingue las conductas omisivas. Ese plazo se cuenta a partir de la realización del último acto si se trata de conductas de ejecución permanente. Y desde cuando haya cesado el deber de actuar si se trata de conductas omisivas. (...)” (Subraya fuera de texto)*

En este mismo sentido, el Juzgado Cuarto Administrativo de Oralidad de Circuito de Bogotá D.C – Sección Primera, en expediente 11001-33-34-004-2013-00016-00, consideró lo siguiente:

*“(...)”*

*Tampoco puede entenderse que la facultad sancionatoria de la administración debe contabilizarse a partir del incumplimiento del contrato de tiempo compartido, pues en éste evento se restringe de manera injustificada el tiempo que tiene el Estado en ejercicio de *Ius puniendi* para desplegar su actividad de control. En efecto, si bien el Estado tiene unos deberes de supervisión y control respecto de las actividades que pueden desplegar los particulares en ejercicio de su libertad negociar, cuando ellas se consideran de interés general, no es posible exigir de la autoridades el conocimiento pormenorizado de los avatares e incidencias que afectan la multiplicidad de contratos y operaciones que tienen lugar en el mercado. Por ello, el Estado por lo general interviene a INSTANCIA DE PARTE y solo por virtud del conocimiento al que acceden las autoridades a raíz de la denuncia, queja o reclamo del particular. En consecuencia, solo a partir de este momento es dable exigir el despliegue de la actividad estatal en ejercicio de las atribuciones de Alta Policía administrativa. De ahí que, en los actos de conducta permanente o continuada, sea a partir de la comunicación o conocimiento del hecho, que se deba iniciar la contabilización del término de caducidad con que cuenta la administración para investigar y, eventualmente, sancionar al particular responsable de una infracción administrativa. (...)” (Subraya y negrilla fuera de texto)*

Así las cosas y para el caso en concreto, este Despacho conoció de los hechos a partir de la radicación de la queja por parte del señor FERNANDO EUGENIO PEÑUELA DAZA mediante radicado No. 1-2018-32823 de fecha 24 de agosto de 2018; luego entonces, los argumentos de defensa presentados por la parte investigada que se basan en la pérdida de esta Entidad de la facultad sancionatoria por el fenómeno de la caducidad, no tienen posibilidad de prosperar, por lo que este Despacho continuará con lo pertinente en el caso bajo estudio más aun cuando está desarrollando sus actuaciones administrativas dentro de los términos legales previstos por la Ley.

Ahora bien, en lo que respecta a lo señalado por la Arrendadora investigada en cuanto a: “...el contrato de arrendamiento se dejó expresa constancia que el arrendatario y deudores solidarios recibieron sendas copias del contrato de arrendamiento con firmas originales...” encuentra este Despacho que existe una contradicción

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021**

*"Por la cual se impone una sanción"*

*Expediente 1-2018-32823*

Pág. 11 de 16

importante con lo que señaló en los escritos de respuesta del requerimiento inicial y los argumentos de descargos frente al Auto de Apertura de Investigación, pues en ellos reconoció que realizó el envío de una copia del contrato por medio de correo electrónico al arrendatario y con 17 días de tardanza y que con dicho hecho en efecto estaba incumpliendo la norma.

Consecuente a lo anterior, el Despacho nota que existe una incongruencia por parte de la Arrendadora entre la fecha que señala fue firmado el contrato de arrendamiento y la que figura en el mencionado contrato, pues es perfectamente plausible observar que el documento fue firmado por todas las partes el día 11 de octubre de 2017, pero no figura en ningún lugar del documento una fecha diferente a esta y con la que se pueda demostrar la veracidad de sus argumentos y desvirtuar el incumplimiento.

Finalmente, una vez revisados los documentos y pruebas allegadas por la parte investigada para su defensa, el Despacho no encontró prueba contundente con la que se demostrara que en efecto se hizo entrega de la copia del contrato de arrendamiento con firmas originales no solo al Arrendatario, sino que también a los Codeudores; pues si bien es cierto la Arrendadora señala que envió copia del mencionado contrato al Arrendatario el día 4 de diciembre de 2017 mediante correo electrónico, también lo es, que este tipo de envío no cumple con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 en lo que respecta a: "...el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales..."; adicional a esto, tampoco hay prueba de envío o entrega de tal documento a los codeudores, por ende, el incumplimiento en la entrega del contrato es un hecho concreto.

Resuelto lo anterior y una vez estudiado al acervo documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a dudas, que la parte investigada no cumplió a cabalidad con la carga impuesta a la Arrendadora descrita en el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, consistente en entregar copia del contrato de arrendamiento con firmas originales al arrendatario: **FERNANDO EUGENIO PEÑUELA DAZA** y a los codeudores: **CARLOS ALFREDO PEÑUELA DAZA, LUIS FERNANDO GUZMAN CRIOLLO Y GILMA JEANET PEÑUELA DAZA**, en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato; además, que sus argumentos no lograron desvirtuar las razones por las cuales incurrió en el no acatamiento de la normatividad sobre el Contrato de Arrendamiento.

Así las cosas, este Despacho considera que la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.702.271, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, vulneró con esa conducta desplegada en el desarrollo contractual, lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003:

"(...)

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

(...) ✍

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021***“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2018-32823*

Pág. 12 de 16

**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.**

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (...)*

(Se resalta con Negrillas).

Así como lo dispuesto en los numerales 4° y 5° artículo 34 de la Ley ibídem:

“(…)

**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. (...)**

(Se resalta con Negrillas).

Razón por la cual dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el Parágrafo único del artículo 8° de la Ley ibídem el cual establece:

**“PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.”**

(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.

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021***“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2018-32823*

Pág. 13 de 16

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 Secretaría 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 parte 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 Secretaría 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.

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:

- Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: ~~X~~

**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021***"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2018-32823*

Pág. 14 de 16

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la Parte Investigada no obró con diligencia al no acatar la obligación de hacer entrega en el término legal de las copias originales del Contrato de Arrendamiento de conformidad al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 tanto al Arrendatario como a sus Codeudores.

Es importante resaltar, que el hecho de no hacer entrega de las Copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales por parte de la Arrendadora al Arrendatario y a los Codeudores en el término legal, 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 obligación, 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.

**MONTO DE LA SANCIÓN**

Que por lo expuesto y 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, y teniendo en cuenta que se evidenció una vulneración a lo previsto en el numeral 3° del artículo 8°, así como lo dispuesto en los numerales 4° y 5° artículo 34 de la Ley 820 de 2003 del ibídem, se considera pertinente imponer conforme lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, una sanción de multa correspondiente a tres (3) mensualidades de arrendamiento, que de acuerdo al contrato de arrendamiento de vivienda urbana en discusión, el canon estipulado entre las partes corresponde a un valor de UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$1.746.254), arrojando un resultado de la sanción a imponer por valor de CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$5.238.762.00); sanción que textualmente se señala en el mencionado Parágrafo así:

<sup>1</sup> **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. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021**

*“Por la cual se impone una sanción”*

*Expediente 1-2018-32823*

Pág. 15 de 16

*“PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.”*

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.702.271, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, con Matrícula de Arrendador No. 20100119, es de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$5.238.762.00)**, que corresponde a tres (3) mensualidades de arrendamiento, por la vulneración al numeral 3° del artículo 8° y los numerales 4° y 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por la no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento con firmas originales al Arrendatario y a sus Codeudores en debida forma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** IMPONER a la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.702.271, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, con Matrícula de Arrendador No. 20100119, una multa correspondiente a **CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$5.238.762.00)**, conforme lo establece el Parágrafo del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, por la vulneración a lo dispuesto en el numeral 3° del citado artículo y los numerales 4° y 5° del Artículo 34 de la Ley ibídem, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** 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 a 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 TERCERO:** NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución a la señora **IMELDA LOPEZ GOMEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.702.271, propietaria del establecimiento de comercio **ILG INMOBILIARIA**, con Matrícula de Arrendador No. 20100119, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO:** NOTIFÍQUESE el contenido de la Resolución al señor **FERNANDO EUGENIO PEÑUELA DAZA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.302.795, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



**RESOLUCIÓN No. 2228 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021***"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2018-32823*

Pág. 16 de 16

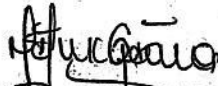
**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 34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

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta Mérito Ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12 %) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el artículo 9° de la ley 68 de 1923; 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.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los veinte (20) días del mes de octubre 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*