

AUTO No. 673 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022
"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2020-32760

Pág. 1 de 7

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

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

CONSIDERANDO:

Que mediante escrito con radicado No. 1-2020-32760 del 23 de noviembre de 2020, la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO**, identificada con cédula de ciudadanía No.52.215.945, quien obra en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la Transversal 4 No 52 B -64 Apartamento 409 de esta ciudad, presentó queja en contra de la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, identificada con Nit. No. 901.198.030-1 **por el presunto incumplimiento a la Ley 820 de 2003, en razón la no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento con firmas originales dentro del término legal establecido entre otros. Folios (1 al 25).**

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio No. 2-2021-06021 del 11 de febrero de 2021; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (26-27).

Que este Despacho requirió a la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, mediante el oficio No. 2-2021-06023 del 11 de febrero de 2021, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte Querrelante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer dentro el presente proceso investigativo; lo anterior en aras de garantizar el Debido Proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. Folios (29-30).

Que revisado el aplicativo de correspondencia "**FOREST**" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, **NO** se evidencio respuesta al requerimiento hecho por este Despacho por parte de la sociedad investigada.

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda "**SIDIVIC**", donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de "**Anuncio, Captación de Recursos y Enajenación de Inmuebles para vivienda y Arrendamiento de Inmuebles**", se verificó que la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS.**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20190012.

Que, adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

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 del

AUTO No. 673 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2020-32760

Pág. 2 de 7

anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio de Bogotá D.C, de conformidad con lo dispuesto por la **Ley 820 de 2003**, los **Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015** y demás normas concordantes.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los Contratos de Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la **Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (a)**, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipulan:

“...(...)

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 subrayado).

Así mismo, la **Ley 820 de 2003, en el Artículo 34**, establece:

“Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

- “1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
- 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.*

AUTO No. 673 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022

“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”

Expediente 1-2020-32760

Pág. 3 de 7

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas 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 subrayado).

El **Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°**. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

“(…) Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

(…)

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana 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 subrayado).

Entre tanto, el **artículo 6° del Decreto 572 de 2015**, señala al respecto de la Apertura de la investigación y formulación de Cargos lo siguiente:

“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo.”

AUTO No. 673 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022
"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2020-32760

Pág. 4 de 7

*deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso.
(...)"*

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría 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 su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

De los hechos esgrimidos por la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO**, a través del radicado No. 1-2020-32750 del 23 de noviembre de 2020 respecto del inmueble ubicado en la **Transversal 4 No 5 B- 64 Apartamento 409** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **Escrito de Queja**, de fecha 23 de noviembre de 2020.
- **Cruce Correos electrónicos y comunicaciones** entre la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO**, y la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**.

Conforme lo manifestado por la Quejoso, presuntamente no se realizó la entrega del Contrato de Arrendamiento original de conformidad a lo precitado, dando paso a varios incumplimientos a la Ley 820 de 2003:

"(...)

1. *Entrega de contrato de arrendamiento ni el reglamento de Propiedad Horizontal.*

El contrato de arrendamiento ni el reglamento de Propiedad Horizontal a la fecha no ha sido allegado al arrendatario, como está especificado en la Ley 820 del 10 de julio 2003, Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones (...)

"ARTÍCULO 80. 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.*

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (1 0) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. *Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo. (folio3).*

AUTO No. 673 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022*"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"**Expediente 1-2020-32760*

Pág. 5 de 7

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.(....)" (Folio 3).

De acuerdo a lo anteriormente narrado por la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO**, a través del radicado presentado en esta Secretaría, y teniendo en cuenta, además, que la sociedad investigada no dio respuesta al requerimiento hecho por este Despacho respecto a la Queja presentada, se concluye que, la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS .**, identificada con Nit. No. 901.198.030 - 1 y Matricula de Arrendador No. 20190012 presuntamente incumplió el numeral 3º Artículo 8º de la Ley 820 de 2003:

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.

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 subrayo y negrilla).

De las posibles vulneraciones normativas antes señaladas, se concluye, que ha incurrido presuntamente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 1º literal a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar procedimiento sancionatorio, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de Administrativa en contra de la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS .**, identificada con Nit. No. 901.198.030 - 1 y Matricula de Arrendador No. 20190012, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 5º y 6º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, con fundamento en las afirmaciones del quejoso en la documental allegada y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS .**, identificada con Nit. No. **901.198.030 - 1** y Matricula de Arrendador No. **20190012**, como presunta responsable de las conductas que produjeron el incumplimiento de la 

AUTO No. 673 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2020-32760

Pág. 6 de 7

obligación de entregar copia del Contrato de Arrendamiento para vivienda urbana en el término legal con firmas originales al arrendatario y sus codeudores, además de no contestar los requerimientos u órdenes impartidas por la Autoridad competente de conformidad con la parte motiva del presente Acto Administrativo:

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2020-32760

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**., identificada con Nit. No. **901.198.030 - 1** y Matricula de Arrendador No. **20190012**, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

PRIMER CARGO: Por incumplir la obligación de entregar copia del Contrato de Arrendamiento para vivienda urbana con firmas originales dentro de los diez (10) días posteriores a su celebración al arrendatario y sus codeudores según lo previsto en el numeral 3° artículo 8° de la Ley 820 de 2003, respecto del inmueble ubicado la Calle 45 No 45-47 Apartamento 203 Interior 2 de esta ciudad, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en **el Numeral 6°, artículo 34, Ley 820 de 2003, que indica:**

“(...6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidas 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...)”

SEGUNDO CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003. respecto a presuntamente no atender y/o responder los requerimientos hechos por este Despacho en el control al ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana

“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.”

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS.**, identificada con Nit. No. **901.198.030 - 1** y Matricula de Arrendador No. **20190012**.

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, identificada con Nit. No. **901.198.030 - 1** y Matricula de Arrendador No. **20190012**, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 47 de la Ley 1437 de 2011**

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO**, identificada con cédula de ciudadanía No. **52.215.945** en calidad de quejosa.

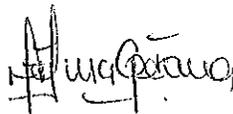
AUTO No. 673 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022
"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2020-32760

Pág. 7 de 7

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes de febrero de dos mil veintidós (2022).



MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lina Andrea García Muñoz - Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó Claudia Caro Caro Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

