



Bogotá D.C.

Señores:

JAIRO ALFONSO PEREA POSADA

Quejoso

CARRERA 54 # 59 - 28

BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Resolucion 2477 del 10 de Diciembre de 2021**

Expediente No. **1-2019-22765-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolucion 2477 del 10 de Diciembre de 2021** proferido 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 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.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista SIVCV 

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV 

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV

Anexo: 7 Folios

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 1 de 14

*"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2019-22765***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. 1-2019-22765 del 11 de junio de 2019, interpuesta por el señor **JAIRO ALFONSO PEREA POSADA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.284.636, en calidad de arrendatario en contra la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.790.494, en calidad de arrendadora, por el presunto incumplimiento a la Ley 820 de 2003 y al Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana suscrito por el inmueble ubicado en la Carrera 54 No. 59 – 28 Barrio el Quirinal de esta ciudad, por presuntamente exigir la suscripción de Letras de Cambio como garantía de respaldo del mencionado Contrato de Arrendamiento. Folios (1 al 7).

Que mediante radicado No. 2-2019-36446 del 12 de julio de 2019, 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 (8).

Que con radicado No. 2-2019-36445 del 12 de julio de 2019, se requirió a la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, 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. Folio (9).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos "FOREST" de esta Secretaría, se evidencio respuesta al requerimiento hecho por parte de la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, mediante radicado 1-2019-28724 de fecha 31 de julio de 2019, en el que presenta descargos referentes a la queja presentada ante este Despacho y aporta los documentos que consideró pertinentes para su defensa. Folios (10 al 36).

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, además de encontrar que la investigada presuntamente exigió la suscripción de varias Letras de Cambio como garantía de respaldo para la suscripción de un contrato de arrendamiento, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió Auto No. 4385 del 15 de octubre de 2019. *"Por el cual se abre una"*

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-22765

Pág. 2 de 14

investigación administrativa y se formulan cargos", en contra de la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, por incumplir con lo previsto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. Folios (37 al 39).

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 el envío del AVISO de Notificación, a través del oficio de radicado 2-2021-26277 del 25 de mayo de 2021, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en mismo documento el día 26 de mayo de 2021. Folio (42).

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 **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, presentó escrito con Descargos de defensa frente al Auto de Apertura de Investigación No. **4385 del 15 de octubre de 2019**, bajo los radicados 1-2021-44392 del 26 de octubre de 2021 y 1-2021-45022 de fecha 29 de octubre de 2021. Folios (56 al 59).

Que, continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió Auto No. **1481 de 28 de septiembre de 2020** *"Por el cual se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"*, con el cual se comunicó a la investigada el término para presentar sus *Alegatos de Conclusión*, conforme lo establece el parágrafo 2º artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (48 al 49).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 mediante el oficio No. 2-2020-55768 del 11 de octubre de 2021, enviado y entregado en la dirección del destinatario según consta en la Guía de trazabilidad YG278002035CO de fecha 13 de octubre 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 investigada se acogió al pronunciamiento hecho de su parte bajo los radicados 1-2021-44392 del 26 de octubre de 2021 y 1-2021-45022 de fecha 29 de octubre de 2021. Folios (56 al 59).

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

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

Exp. 1-2019-22765

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 3 de 14

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-22765

FUNDAMENTOS LEGALES

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

De acuerdo a la aplicación de los artículos, 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, **investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar**, de: la presunta vulneración al **artículo 16 y numeral 4º del artículo 34**, de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

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

"...ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior." (Se resalta con negrillas).

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-22765

Pág. 4 de 14

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

Artículo 8. ...deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C. ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

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

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

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

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

(Se resalta con negrillas y subrayado).

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

"... a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 5 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-22765

3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.

4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.

5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.

6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

(Se resalta con negrillas y subrayado).

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

“...b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.”

(Se resalta con negrillas y subrayado).

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

“...Artículo 34. Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

*"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2019-22765*

Pág. 6 de 14

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

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

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

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición."

(Se resalta con negrillas y subrayado).

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

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

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

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

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta al Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana suscrito entre el señor **JAIRO ALFONSO PEREA POSADA** y la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, por el inmueble ubicado en la Carrera 54 No. 59 – 28 Barrio el Quirinal en la ciudad de Bogotá, respecto a la presunta exigencia de suscribir varios títulos valores representados en Letras de Cambio, para respaldar las obligaciones del

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 7 de 14

"Por la cual se impone una sanción"
Expediente 1-2019-22765

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

Ahora bien, en análisis a la queja allegada a esta entidad y cotejado lo narrado por la parte quejosa a folio 1, informó al Despacho:

"(...)

4- La señora Millán ha incumplido, en el contrato de arrendamiento toda vez que el contrato ha sido renovado 2 veces las cuales se le han entregado 7 letras de cambio por valor de \$2.700.000 y que a la fecha NO ha tenido la voluntad de devolverlas a sabiendas que ya fueron pagas mes a mes y el último contrato de arrendamiento suscrito fue firmado y autenticado por mi persona como arrendatario pero no eh recibido el contrato firmado por parte de la señora Millán como arrendadora, es decir ella no ha firmado ni autenticado y mucho menos entregado el contrato de arrendamiento. Y tampoco ha entregado la casa en su totalidad recibido al área o bodega que ella ocupa con objetos de su pertenencia, sin embargo el canon de arrendamiento se le ha pagado en su totalidad. se compromete devolver las letras de cambio por valor de \$2.700.000 mes a mes, en el momento de su cancelación total, de igual manera se niega a devolverlas.

(...)

Para los primeros 3 meses del año 2019 (enero febrero y marzo) se cancelaron en su totalidad y de acuerdo a el compromiso de pago mensual de canon de arrendamiento la suma de \$8,100.000, y s ele manifestó nuevamente a la arrendadora que me entregara los tirulos valores o letras de cambio que suman \$18.900.00 junto con el contrato de arrendamiento en el que de manera despectiva y grosera se niega a entregar. Con el argumento de que es una garantía para la arrendadora, cuando eso NO estaba estipulado en el contrato de tal manera le solicité, que me hiciera una carta en el segundo trimestre del año en curso donde se estipulara la terminación del contrato y posterior entrega del inmueble para el día 5 de julio del presente año. (...)"
Folio (1 posterior).

De lo manifestado por la parte quejosa, se observa en la documentación aportada y con la que sustenta su queja, un contrato de arrendamiento de fecha 8 de enero de 2018 firmado por la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ** en calidad de "Arrendador", por otra el señor **JAIRO ALFONSO PEREA POSADA** en calidad de "Arrendatario", quienes firman al final del documento, y varios comprobantes de pago del canon de arrendamiento en la entidad financiera Banco Colpatria. Folios (2 al 7).

En este punto, el Despacho procede a analizar los argumentos de defensa presentados por la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, frente al requerimiento inicial mediante el radicado 1-2019-28724 del 31 de julio de 2019, de los cuales se extrae lo siguiente que es pertinente a la presunta vulneración: 

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

*"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2019-22765*

Pág. 8 de 14

"(...)

*Estos sujetos se obligaron que unos lapsos de tres meses deberían acreditar un codeudor y/o coarrendatario con solvencia económica y con bien raíz para respaldar este último contrato pero que **NUNCA CUMPLIERON CON ESA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL**. Vale señalar que esa misma obligación la tenían en el contrato inicial de enero de 2018 el cual ya se extinguió, y que por solicitud de estos señores ofrecieron adelantar el pago de 3 meses de arrendamiento en un supuesto gesto de agradecimiento para esperarles los requisitos completos de la mencionada obligación firmándoles un recibo de la entrega de dinero por 3 cánones de arrendamiento.*

SEGUNDO: *Que en atención a lo pactado en el párrafo de la cláusula **TERCERA** del contrato se pactó que los arrendatarios después de transcurridos (3) meses siguientes al perfeccionamiento del contrato, debían acreditar ante la arrendadora un coarrendatario y/o Deudor Solidario al nuevo contrato una persona con mayor liquidez y que tenga bien raíz sin ningún tipo de anotación de vivienda familiar ni en estado de embargo; obligación también incumplida por los demandados y que nunca acreditaron esa exigencia a la cual se obligaron el negocio jurídico ley para las partes.*

(...)

DECIMO: *De la diligencia adelantada se denoto por el operador de justicia en equidad la falta de responsabilidad a sus obligaciones de estos desadaptados y energúmenos señores Perea fracasando la etapa de conciliación de la cual se les pedía que paguen lo adeudado y entreguen el bien inmueble en la fecha pactada por lo que se emitió un fallo en equidad por parte del juez consistente a No. JPC-DPRUU014 2019 de JULIO 04 de 2019 (anexo); el cual fue incumplido por estos deshonestos ciudadanos y no pagaron sus obligaciones. (...). " Folios (10 y 11).*

De igual manera, el Despacho analiza los Descargos presentados por la parte investigada con radicados 1-2021-44392 del 26 de octubre de 2021 y 1-2021-45022 de fecha 29 de octubre de 2021 frente al **Auto No. 4385 del 15 de octubre de 2019**, *"Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"* y **Auto No. 1481 de 28 de septiembre de 2020** *"Por el cual se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"*, y extrae de allí lo siguiente referente al tema en discusión:

"(...)

Nuevamente me permito responder lo siguiente: Cabe anotar que según el artículo 27 del capítulo 8 de la resolución 1513 del 2015 NO SOY sujeto de regulación, inspección o vigilancia por parte de esa secretaría mas sin embargo me notifico vía electrónica para la respectiva resolución del asunto tratado en el expediente 1-2019-22765.

(...)

Por tanto, cualquier oposición petición o asunto al respecto, es materia de juicio civil ante un juez de la Republica, quien admitió la demanda respectiva y es en todo caso ante este que tienen la oportunidad procesal

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 9 de 14

"Por la cual se impone una sanción"
Expediente 1-2019-22765

para interponer los recursos de ley en el momento procesal adecuado, el abrir procesos en otras entidades bajo argumentos sin prueba o carga probatoria no solo congestiona la justicia y las entidades encargadas de temas que no son objeto de este Litis, sino que pretenden desconocer documentos y procesos plenamente legales y demostrables, es el juez civil por ya existir un proceso en curso el que tiene competencia en el asunto tratado.(...)" Folios (56 al 49).

Una vez analizados los argumentos expuestos por las partes, el Despacho realizó el estudio a la documentación allegada y encontró lo siguiente pertinente al caso en estudio:

- Contrato de Arrendamiento, de fecha 5 de enero de 2018: se observa en el Parágrafo de la Cláusula Segunda la siguiente condición:

*"Parágrafo. LOS ARRENDATARIOS, entregarán una totalidad de 3 títulos valores (letras de cambio) firmados y a favor del ARRENDADOR con la finalidad de respaldar el presente acuerdo de voluntades las cuales se reintegran por parte del ARRENDADOR mensualmente a los ARRENDATARIOS una vez se presente copia del recibo de consignación por valor de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.700.000)** consignados por voluntad de la arrendataria a la Cuenta de Ahorros No. 00479201659 Banco Colpatria a nombre de DANIEL SANTIAGO SUAREZ MILLAN MI HIJO a favor de la ARRENDATARIA."* Folio (2 posterior).

- Contrato de Arrendamiento, de fecha 9 de julio de 2018: se observa en el Parágrafo de la Cláusula Segunda la siguiente condición:

*"Parágrafo. LOS ARRENDATARIOS, entregarán una totalidad de 6 títulos valores (letras de cambio) firmados y a favor del ARRENDADOR con la finalidad de respaldar el presente acuerdo de voluntades las cuales se reintegran por parte del ARRENDADOR mensualmente a los ARRENDATARIOS una vez se presente copia del recibo de consignación por valor de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.700.000)** consignados por voluntad de la arrendataria a la Cuenta de Ahorros No. 00479201659 Banco Colpatria a favor de la ARRENDATARIA."* Folio (14).

- Fallo en Equidad No. JPC-DPRUU014 2019, de fecha 4 de julio de 2019: se observa en el 5º Párrafo del folio 19 la siguiente consideración:

"Si bien es cierto, en la cláusula segunda, parágrafo se pactó el supuesto "respaldo de acuerdo de voluntades", de las letras de cambio, no está, bien visto en el ordenamiento jurídico, toda vez que el contrato hace las veces de título valor que presta mérito ejecutivo. Tampoco es garantía a falta del codeudor solidario, mucho menos sino se dejó autorización y expreso al reverso de este título valor su finalidad. Así las cosas, estos títulos valores deben ser devueltos de manera inmediata, perdiendo su valor y efecto legal." Folio (19).

Conforme a lo anterior y la documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a dudas, que la Investigada vulneró el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, consistente en exigir la suscripción de 9 

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-22765

Pág. 10 de 14

títulos valores representados en Letras de Cambio, para la celebración de 2 contratos de arrendamiento del mismo inmueble y en diferentes periodos de tiempo; toda vez, que no logró desvirtuar con sus argumentos las razones por las cuales incurrió en el no acatamiento de la prohibición de solicitar Garantías y Depósitos a al Arrendatario; además, con el agravante de que tal exigencia y la negativa de hacer devolución de las mismas, fue tema de discusión ante una Autoridad perteneciente a la jurisdicción Ordinaria como lo es un Juez de Paz.

Así las cosas, este Despacho considera que la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, vulneró con la conducta desplegada en el desarrollo contractual, lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003:

"(...)

"...ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior." (...) (Se resalta con subrayo).

Así como lo dispuesto en el numeral 4º 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. (...)

(Se resalta con Negritas).

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

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

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 11 de 14

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-22765

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

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

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora ejercida por la 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 Secretaria Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

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:**

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la parte Investigada no obró con diligencia al no acatar la prohibición de solicitar Depósitos o Garantías Reales a la parte quejosa para la suscripción del Contrato de Arrendamiento de conformidad al Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, pues como quedo evidenciado, 

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-22765

Pág. 12 de 14

fijó en los 2 contratos de arrendamiento la exigencia de suscribir en total 9 títulos valores representados en Letras de Cambio al inicio de las relaciones contractuales, argumentando que serían un respaldo para cubrir obligaciones del contrato y que solo hasta que se profirió el Fallo en Equidad No. JPC-DPRUU014 2019, de fecha 4 de julio de 2019 y se le ordenó la entrega de las mismas al arrendatario procedió a hacerlo, pasando por alto que el Artículo 16 es claro es prohibir dichas exigencias para cubrir esas posibles obligaciones.

Es importante resaltar, que el hecho de solicitar o exigir y recibir un depósito en dinero u otro título valor o caución real por parte de la arrendadora al arrendatario, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal prohibición, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de acuerdos privados; norma que es perfectamente conocida para las personas naturales y las dedicadas a las actividades de arrendamiento de manera profesional, aún más teniendo en cuenta que ostentan una Matrícula de Arrendador otorgada por la Autoridad competente.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 4° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la parte investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numeral 6° de la Ley 1437 de 2011.

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

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

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

Pág. 13 de 14

*"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2019-22765*

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2021 corresponde al valor de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE. (\$908.526.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$2.725.578.00)**, por la vulneración al Artículo 16 y el numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.790.494, es una sanción de multa correspondiente a **TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$2.725.578.00)**, por la vulneración al Artículo 16 y el numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.790.494, una multa correspondiente a **TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$2.725.578.00)**, por la vulneración al Artículo 16 y el numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, 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 la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.790.494, de conformidad 

RESOLUCIÓN No. 2477 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-22765

Pág. 14 de 14

a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución al señor JAIRO ALFONSO PEREA POSADA, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.284.636, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

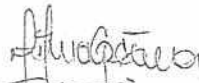
ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 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 diez (10) días del mes de diciembre de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GÜEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edem 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

Exp. 1-2019-22765