



Bogotá D.C.

Señor(a)
ANGELICA MARIA JENNIFER DEMETRIO
Arrendataria (o) (o quien haga sus veces). Apartamento 702 Áticos de Palermo.
Transversal 19 Bis # 45 D - 58. Apartamento 702 Áticos de Palermo.
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION 258 DEL 30 DE MARZO DE 2022.**
Expediente No.1-2019-30117-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de la **RESOLUCION 258 DEL 30 DE MARZO DE 2022**, 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 interponer 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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Stella Regalado Monroy – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: 8 Folios

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-30117-1

Pág. 1 de 15

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

En ejercicio de las facultades conferidas por 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. 1-2019-30117 del 09 de agosto de 2019, interpuesta por la señora **ANGÉLICA MARIA JENNIFER DEMETRIO ROMERO**, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 53.076.067, en calidad de Arrendataria en contra de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, por el presunto incumplimiento a la Ley 820 de 2003 y al Contrato de Arrendamiento suscrito por el inmueble ubicado en la Carrera 28 # 46-19 Barrio La Esmeralda de la ciudad de Bogotá, *por presuntamente no cumplir con la obligación de hacer entrega de las copias originales del mencionado Contrato de Arrendamiento a la Arrendataria*. Folios (1 al 10).

Que con radicado No. 2-2019-43851 de fecha 15 de agosto de 2019, se requirió a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente. Folio (13).

Que mediante radicado No. 2-2019-43850 de fecha 15 de agosto de 2019, esta Subdirección procedió a comunicarle a la quejosa, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y que se correría traslado de la queja a la investigada a efectos de pronunciarse al respecto. Folio (14).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos “**FOREST**” de esta Secretaría se **NO** se evidenció respuesta al requerimiento realizado a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, además de encontrar que la investigada presuntamente no hizo entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales en debida forma a las partes, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
 Expediente 1-2019-30117-1

Pág. 2 de 15

profirió el Auto No. 4171 del 27 de septiembre de 2019, *“Por el cual se apertura una investigación”*, en contra de VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS, identificada con Nit 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, por incumplir con lo previsto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. Folios (15-18).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado personalmente a la señora GLEIDIS NAVAJAS JARABA, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.105.096 y tarjeta profesional No. 167.061 del C.S de la J., quien actuó en calidad de apoderada de VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS, identificada con Nit 900.601.905-4, el 08 de noviembre de 2019, según acta de notificación personal obrante a folio 20 del expediente.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos “FOREST” de esta Secretaría, se evidencia que mediante oficio con radicación No. 1-2019-43508 de fecha 29 de noviembre de 2019, la apoderada de la investigada, presentó escrito con descargos anexando las pruebas que consideró pertinentes frente al Acto Administrativo de Apertura de Investigación No. 4171 del 27 de septiembre de 2019. Folios (29-54).

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió Auto 1418 del 8 de septiembre de 2021 *“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y 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 (59-61).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 mediante la constancia de publicación en un lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat con fecha 9 de marzo de 2022, (folio 81), previa comunicación dirigida a la dirección registrada en Cámara de comercio de la investigada.

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 el investigado presentó escrito de Alegatos de Conclusión respecto al Auto 1418 del 8 de septiembre de 2021 a través de radicado No. 1-2021-42227 (folios 75-79)

Que, 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. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 3 de 15

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-30117-1

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.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social declaró mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 el Estado de Emergencia Sanitaria por causa del nuevo coronavirus en todo el territorio Nacional hasta el 30 de mayo del 2020, término que fue prorrogado por la resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, prorrogado a su vez por la resolución 1462 del 25 de agosto de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2020, prorrogado a su vez por la resolución 2230 del 27 de noviembre de 2020 hasta el 28 de febrero de 2021, prorrogado a su vez por la resolución 222 del 25 de febrero de 2021, prorrogado a su vez por la resolución 738 del 26 de mayo de 2021 extendiendo la Emergencia Sanitaria en todo el territorio Nacional hasta el hasta el 31 de agosto del 2021.

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

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”;
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 “Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, *etc*”

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-30117-1

Pág. 4 de 15

disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:

*“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:
“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

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

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

Que, de otra parte mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:

“ARTÍCULO 1º. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimiento Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

“La Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad.”

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 5 de 15

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-30117-1

Que por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II. (subraya fuera de texto)

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 8º, 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: ✕

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 6 de 15

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-30117-1

(...) “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. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente 1-2019-30117-1

Pág. 7 de 15

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. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente 1-2019-30117-1

Pág. 8 de 15

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.
3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.
5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.
6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

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

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición." (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 la señora ANGELICA MARIA JENNIFER DEMETRIO

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 9 de 15

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-30117-1

ROMERO y VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS, identificada con Nit 900.601.905-4, por el inmueble ubicado en la **Carrera 28 # 46-19 apto**, 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 la copia con firmas originales del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes.

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

“(…)

*La inmobiliaria **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, NIT 900.601.905-4, ha incumplido con la entrega del contrato de arrendamiento (en los términos y forma que indica la Ley 820 de 2003) de apartamento ubicado en la carrera 58 No. 46-19, barrio la Esmeralda, el cual fue entregado con inventario el 31 de mayo de 2019 (anexo), el cual entraba en vigencia el 1 de junio de 2019. El día 11 de junio de 2019 se solicita la entrega del mismo de manera personal en las oficinas de la inmobiliaria a lo que respondieron que aún estaba sin firmar por parte de ellos. Adicional, en varios correos electrónicos se les hace la solicitud del contrato y la respuesta que se obtenía era que pronto lo enviarían por correo certificado a la casa .*

...

Por tal razón, inicié la solicitud del contrato, recibiendo la respuesta a los 11 días de entregado el apartamento que aún no se había firmado , después de reiteradas solicitudes por los inconvenientes y por el contrato de arrendamiento entre la cantidad de correos enviados, el 27 de junio me enviaron mediante correo electrónico, una copia del contrato firmado por el representante legal pero sin autenticar ante notaria , y después de indicar que lo iban a enviar por correo certificado , situación que no ocurrió...

(…)”. Folios (1 y 3).

En este punto, es indispensable indicar que, revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos *FOREST* y *SIDIVIC* de esta Entidad, no existe evidencia que la investigada se haya pronunciado frente al requerimiento inicial.

RAZONES DE LA DEFENSA

El Despacho hizo un estudio a los argumentos y documentos presentados bajo el radicado No 1-2019-43508 del 29 de noviembre de 2019, por la parte investigada frente al Auto No. 4171 del 27 de septiembre de 2019, “*Por el cual se apertura una investigación*”, y se resalta lo siguiente:

“(…)”

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 10 de 15

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-30117-1*

1. *La arrendataria señora Angélica María Jennifer Demetrio Romero, inicia el contrato de arrendamiento el 01 de junio de 2019. Ese mismo día se le entrega físico copia del contrato de arrendamiento, pero la arrendataria indica que se lo envíen al correo y el recibido lo enviara por el mismo medio, previa revisión del mismo.*
2. *Al correo electrónico proporcionado por la arrendataria en el contrato de arrendamiento (angelica.demetrio.romero@gmail.com) se le envía copia del contrato de arrendamiento. “Por medio del presente me permito enviar acta de entrega del contrato en original , cuya fecha de entrega fue el día que se pactó la reunión en nuestra oficina(3 de julio de 2019) por favor firmar la entrega y devolverla por este medio”*

Así mismo, el Despacho analizó los argumentos y documentos presentados bajo el radicado No 1-2021-42227 del 12 de octubre de 2021, por la parte investigada frente al Auto No. 1418 del 08 de septiembre de 2021, *“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos”*, y se verifica que se trata de los mismos argumentos presentados en el escrito de descargos, en el que se resalta:

“(…)

De conformidad con el acervo probatorio, la contestación del traslado de la queja y el presente escrito de traslado de alegatos de conclusión, solicito que no sea sancionada la empresa que represento y que a su vez se archive la presente actuación al no existir mérito para sancionar”:

(…)”

ANÁLISIS PROBATORIO Y DECISIÓN

Una vez analizados los argumentos presentados por las partes, se precisa en primer lugar, que la parte quejosa allegó Copia del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, con fecha 21 de mayo de 2019, suscrito de una parte, por VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS, identificada con Nit 900.601.905-4, y por la otra, la señora ANGÉLICA MARIA JENNIFER DEMETRIO ROMERO y JORGE ELIECER VELASCO PEÑA(deudor solidario) respecto del inmueble ubicado en la Carrera 28 # 46-19 Apto, en la ciudad de Bogotá, por un canon de arrendamiento por valor de Un millón doscientos mil pesos M/cte. (\$ 1.200.000). Folios (7-10).

Por su parte, la investigada, allegó en su defensa, copia del contrato de arrendamiento con fecha 21 de mayo de 2019 suscrito entre las partes arriba citadas (folios 39-45), un documento de fecha 3 de julio de 2019 dirigido a la señora ANGÉLICA MARIA JENNIFER DEMETRIO ROMERO, con referencia: *“Entrega contrato de arrendamiento”*, en el que se indica: *“Por medio de la presente hacemos entrega de un (1) contrato original de arrendamiento de inmueble, firmado entre las partes , ubicado en la carrera 58*

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 11 de 15

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-30117-1

46-19 APTO”, documento suscrito únicamente por la señora **ANGÉLICA MARIA JENNIFER DEMETRIO ROMERO**. Folio (52).

Adicionalmente allegó copia de correo electrónico titulado: ENTREGA CONTRATO, de fecha 8 de agosto de 2019, dirigido a la señora ANGELICA DEMETRIO ROMERO, en el que se lee: *“Por medio del presente me permito enviar acta de entrega del contrato en original, cuya fecha de entrega fue el día que se pactó la reunión en nuestra oficina (3 de julio de 2019), por favor firmar la entrega y devolverla por este medio...”* (subrayado fuera de texto)

Conforme a lo anterior y la documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a dudas, que **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4, no cumplió a cabalidad con la carga impuesta al Arrendador 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 a la arrendataria: **ANGÉLICA MARIA JENNIFER DEMETRIO ROMERO** y al codeudor: **JORGE ELIECER VELASCO PEÑA**, en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato; además, que no logró desvirtuar con sus argumentos 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 **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4, 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:*

(...)

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).

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). *AR*

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 12 de 15

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"

Expediente 1-2019-30117-1

MOTIVACIÓN DE LA SANCIÓN

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

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

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

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 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.

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022

Pág. 13 de 15

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-30117-1

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 Investigada no obró con diligencia al no acatar la obligación de hacer entrega de las copias originales del Contrato de Arrendamiento de conformidad al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 tanto a la Arrendataria como al Codeudor; pues lo que argumentó en el escrito de descargos, solo demuestra que hizo entrega de la copia del contrato a la arrendataria después del término señalado para el efecto, según lo dispuesto en el precitado numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820.

Es importante resaltar, que el hecho de no hacer entrega de las Copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales por parte de la investigada al Arrendataria y al Codeudor, 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.

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.

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, 

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-30117-1

Pág. 14 de 15

y teniendo en cuenta que se evidenció una vulneración a lo previsto en el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, 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 MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000.00), arrojando un resultado de la sanción a imponer por valor de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$3.600.000.00)**; sanción que textualmente se señala en el mencionado Parágrafo así:

“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 **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, es de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$3.600.000.00)**; que corresponde a tres (3) mensualidades de arrendamiento, por la vulneración al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, por la no entrega de la copia original del contrato de arrendamiento a la arrendataria y al codeudor.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, responsable de la infracción de las disposiciones contenidas en el numeral 3° del artículo 8 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: **IMPONER** a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, a través de su representante legal o quien haga sus veces, sanción consistente en multa correspondiente a **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$3.600.000.00)**, 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, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: 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 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.

RESOLUCIÓN No. 258 DE 30 DE MARZO DE 2022
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-30117-1

Pág. 15 de 15

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución al representante legal o quien haga sus veces de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**, identificada con Nit 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, y a su apoderada **GLEIDIS NAVAJAS JARABA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.105.096 y T.P 167.061 del C.s de la J., de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la Resolución a la señora **ANGÉLICA MARIA JENNIFER DEMETRIO ROMERO**, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 53.076.067, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

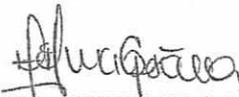
ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 34 de la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

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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, de conformidad con lo establecido en 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 OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda