

Bogotá D.C.

Señores:
SABAS DANIEL GÓMEZ CUENTAS
Quejoso
CALLE 50 # 26 – 13 Apartamento 103
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución 445 del 06 de Mayo de 2022**
Expediente No. **1-2019-33565-1**

Respetado (a) Señor (a):

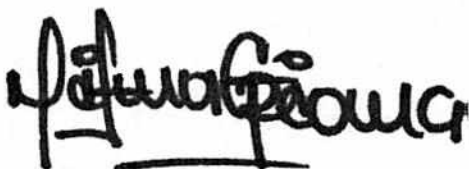
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 445 del 06 de Mayo de 2022** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la 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 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 Lalton 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. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2019-33565*

Pág. 1 de 13

**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, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron mediante Queja con radicado No. 1-2019-33565 del 5 de septiembre de 2019 y a través de la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá D.C, mediante radicado No. 1-2019-34560 del 16 de septiembre de 2019, interpuesta por el señor **SABAS DANIEL GÓMEZ CUENTAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 73.116.631, en calidad de coarrendatario en contra de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, identificada con el 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 Calle 50 No. 26 – 13 Apartamento 103 de esta ciudad, por la no entrega de las copias del contrato de arrendamiento original dentro del término legal para ello.** Folios (1 al 9 y 24 al 25).

Que mediante radicado No. 2-2019-50098 del 16 de septiembre 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 (12).

Que con radicados Nos. 2-2019-50094 del 16 de septiembre de 2019 y No. 2-2019-54383 del 4 de octubre de 2019, se requirió a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por la parte Querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al Principio del Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente. Folios (13 al 26).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *"FOREST"* de esta Secretaría, se evidenció respuesta por parte de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, al requerimiento hecho por este Despacho con el cual presentó descargos referentes a la Queja allegada y aportó documentos para su defensa, esto bajo el radicado No. 1-2019-38878 del 21 de octubre de 2019, pero no se observó respuesta referente al radicado No. 2-2019-50094 del 16 de septiembre de 2019. Folios (27 al 28).

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa y encontrar que la parte investigada presuntamente no entregó las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales en debida forma a la parte quejosa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 1227 del 14 de julio de 2021, "Por el cual se abre una investigación administrativa"** 

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1-2019-33565

Pág. 2 de 13

en contra de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, por incumplir con lo previsto en los numerales 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. Folios (31 al 34).

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 publicación del AVISO de Notificación, fijándose en la cartelera 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 desde el día 30 de noviembre hasta el 6 de diciembre de 2021, entendiéndose surtida el día 7 de diciembre de 2021 según constancia de publicación de Aviso. Folio (45).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos "FOREST" de esta Secretaría, se evidencia que **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, transcurrido el término legal indicado, NO presentó escrito de Descargos frente al *Auto de Apertura de Investigación No. 1227 del 14 de julio de 2021*.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 442 de 10 de febrero de 2022** *"Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión y se da claridad al Auto de Apertura de Investigación"*, con el cual se comunicó a la parte investigada el término para presentar sus Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el parágrafo 2° artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (46 al 47).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la fijación de constancia de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 29 de marzo de 2022. Folios (62 al 63).

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el Sistema Integrado de Gestión Documental con que cuenta esta Entidad "SIGA", se observa que la parte investigada NO presentó escrito de Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 442 de 10 de febrero de 2022**, en el término legal señalado.

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.

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2019-33565*

Pág. 3 de 13

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 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 **numeral 3° del artículo 8° y numerales 5° y 6° del artículo 34**, de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Es así como la **Ley 820 de 2003, artículo 8°, en su numeral 3°** 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.

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).

Y, el **Parágrafo del artículo 8° 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:

(...) "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)..."

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022

Pág. 4 de 13

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2019-33565*

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis)

En este mismo sentido el **Decreto 51 de 2004**, en su artículo 8°, numeral 1°, 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 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.

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1-2019-33565

Pág. 5 de 13

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.*
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.*

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022

Pág. 6 de 13

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2019-33565*

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 los señores **SABAS DANIEL GÓMEZ CUENTAS** y **CECILIA GÓMEZ CUENTAS** como codeudor y arrendataria y **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, identificada con el Nit No. 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, por el inmueble ubicado en la **Calle 50 No. 26 – 13 Apartamento 103** en la ciudad de Bogotá, respecto al presunto incumplimiento con las obligaciones de la Arrendadora emanadas del Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionadas con la entrega de la copia del Contrato antes mencionado de manera extemporánea.

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2019-33565*

Pág. 7 de 13

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta entidad y cotejado lo narrado por la parte quejosa a folio (6), informó al Despacho:

"(...)

EXISTEN LAS PRUEBAS CONTUNDENTES Y FEHACIENTES, AL RESPECTO, COMPLETAMENTE VALIDAS, TANTO TESTIMONIAL COMO DOCUMENTAL, Y, DEMAS PERTINENTES. ADEMAS, ESE REFERIDO ARRENDADOR, INMOBILIARIA, NO ME EXPIDIÓ EN EL MOMENTO DE SUSCRIBIR EL REFERIDO Y RESPECTIVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DICHO APARTAMENTOS, POR TANTO, ME VI PRESADO, EN VARIAS OPORTUNIDADES, TANTO VERBALES COMO ESCRITAS, COMO ES DE SU PLENO CONOCIMIENTO, POR CONSIGUIENTE. LE (S) PEDÍ EN REITERACIÓN E INSISTENCIA, SE ME EXPIDIERA LA TANTAS VECES SOLICITADA COPIA DEL REFERIDO Y RESPECTIVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN MENCIÓN., COPIA QUE DE TANTO INSISTIR LA OBTUVE DESPUES DE UN AÑO DE FIRMADO DICHO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (...)". Folio (6).

Frente a lo anteriormente señalado por la parte Quejosa, la parte investigada allegó respuesta con el radicado No.1-2019-38878 del 21 de octubre de 2019 al requerimiento realizado por este Despacho mediante a los oficios No. 2-2019-50094 del 16 de septiembre de 2019 y No. 2-2019-54383 del 4 de octubre de 2019, donde señaló lo siguiente:

"(...)

3. El día 5 de enero de 2018 por autorización del señor Sabas Gómez telefónicamente se realizó la entrega del inmueble junto con el contrato de arrendamiento original, inventario original, y acta de entrega firmado entre las partes a la Sra. Diana Carrillo identificada con cedula número 33.377.780 y numero de celular 3156512629 como consta en cada uno de los soportes firmados y aceptados por ella los cuales se anexan" (...)". Folios (27 posterior).

De igual manera, este Despacho encontró en el escrito de respuesta enviado por la empresa arrendadora a los señores **SABAS DANIEL GÓMEZ CUENTAS** como coarrendador y **MARIA CRISTINA GRANADOS VELASQUEZ** como Coadyuvante, referente al requerimiento que estos hicieran de fecha 17 y 31 de agosto de 2019 la siguiente observación:

"(...)

10. En relación a la entrega de copia del contrato de arrendamiento, siempre estuvo disponible en las oficinas de la inmobiliaria. (...)". Folio (6 posterior).

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos *"FOREST"*, *"SIGA"* y *"SIDIVIC"* de esta Entidad, no existe evidencia que la aquí sociedad investigada haya presentado escrito de Descargos frente al Auto de Apertura de la Investigación ni argumentos de defensa frente al Auto de Alegatos de Conclusión pese a que estos fueron notificados en debida forma.

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1-2019-33565

Pág. 8 de 13

Una vez analizados los argumentos y documentación presentados por las partes, y revisando la información contenida en esta Secretaría respecto al reporte de arrendamientos presentado por la sociedad inmobiliaria concerniente a la gestión del año 2018 con radicado No. 1-2019-09922 de marzo de 2019, el Despacho puede evidenciar que existió un Contrato de Arrendamiento para Vivienda de fecha 29 de diciembre de 2018, suscrito de una parte por los señores los señores **SABAS DANIEL GÓMEZ CUENTAS** y **CECILIA GÓMEZ CUENTAS** como arrendatarios y por la otra, **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, en calidad de arrendadora, respecto del inmueble ubicado en la **Calle 50 No. 26 – 13 Apartamento 103** en la ciudad de Bogotá, por un canon de arrendamiento por valor de **Setecientos Cincuenta Mil Pesos M/cte. (\$750.000)**. Folios (48 al 49).

Es así que una vez revisados los documentos y pruebas allegadas por la parte investigada para su defensa, el Despacho no encontró prueba contundente con la que se demostrara que en efecto se hizo entrega de la copia del contrato de arrendamiento con firmas originales a la parte Quejosa en el término legal; pues en el plenario hay una manifestación por una parte, en la que señala: *"...En relación a la entrega de copia del contrato de arrendamiento, siempre estuvo disponible en las oficinas de la inmobiliaria..."*, y en otra manifestación: *"...junto con el contrato de arrendamiento original, inventario original, y acta de entrega firmado entre las partes a la Sra. Diana Carrillo identificada con cedula número 33.377.780..."*, las cuales son contradictorias entre sí; además, nótese que la parte investigada dice haber entregado copias del contrato a la señora *"Diana Carrillo"*, quien una vez revisada la documental contenida en el expediente de la investigación, no se identifica como parte contractual del arrendamiento.

De lo anterior, los hechos antes descritos no demuestran que se dio cumplimiento con lo preceptuado en el **numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003** en lo que respecta a: *"... 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"* por ende, el incumplimiento en la entrega del contrato es un hecho concreto.

Resuelto lo anterior y una vez estudiado al acervo documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a dudas, que la arrendadora investigada, no cumplió a cabalidad con la carga impuesta a su rol 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 y su codeudor en el término legal, es decir, en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato; además, que sus argumentos no lograron desvirtuar las razones por las cuales incurrió en el no acatamiento de la normatividad sobre el Contrato de Arrendamiento.

Así las cosas, este Despacho considera que **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, vulneró con esa conducta desplegada en el desarrollo contractual, lo dispuesto en el **numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003**:

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"

Expediente 1-2019-33565

Pág. 9 de 13

"(...)

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).

Así como lo dispuesto en los **numerales 5º y 6º artículo 34 de la Ley** ibídem:

"(...)

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.

(...) (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 8º de la Ley ibídem el cual establece:

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

(Se resalta con Negrillas).

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la Autoridad Administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022

Pág. 10 de 13

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1-2019-33565

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 parte investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subdirección tanto en Contratos de Arrendamiento como de Administración.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar, analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron demostrados en la presente Actuación Administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011. (1)

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente Actuación Administrativa:

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
 Expediente 1-2019-33565

Pág. 11 de 13

- **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 obligación de hacer entrega en el término legal de las copias originales del Contrato de Arrendamiento de conformidad al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 a la Arrendataria y al codeudor.

Es importante resaltar, que el hecho de no hacer entrega de las Copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales por parte de la Arrendadora a la Arrendataria y su codeudor en el término legal, es una vulneración directa a una Norma de Arrendamiento de orden Nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal obligación, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de acuerdos privados o normatividad interna de la sociedad arrendadora; 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

Que por lo expuesto y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, y teniendo en cuenta que se evidenció una vulneración a lo previsto en el numeral 3° del artículo 8°, así como lo dispuesto en los **numerales 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003** del ibídem y numeral 6° del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, 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 SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$750.000), arrojando un resultado de la sanción a imponer por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.250.000.00)**; sanción que textualmente se señala en el mencionado Parágrafo así: ~~XC~~

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. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022

Pág. 12 de 13

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1-2019-33565

"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 S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, es de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.250.000.00)**, que corresponde a tres (3) mensualidades de arrendamiento, por la vulneración al numeral 3° del artículo 8° y los numerales 5° y 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por la no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento con firmas originales a la Arrendataria y su Codeudor en el término legal.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, una multa correspondiente a **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.250.000.00)**, 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 y los numerales 5° y 6° del Artículo 34 de la Ley ibídem, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *"Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios"* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.601.905-4, con Matrícula de Arrendador No. 20130206, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la Resolución al señor **SABAS DANIEL GÓMEZ CUENTAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 73.116.631, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

RESOLUCIÓN No. 445 DE 6 DE MAYO DE 2022*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente I-2019-33565*

Pág. 13 de 13

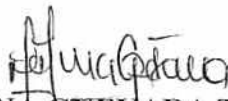
ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 34 de 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 seis (6) días del mes de mayo de dos mil veintidós (2022).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda