

Bogotá D.C.

Señor(a)
Representante legal (o quien haga sus veces)
INMOBILIARIA NEXT HOME SAS
Carrera 5 C No. 26 – 75
FUNZA – CUNDINAMARCA

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: Resolución No. 2272 Del 23 de AGOSTO de 2022
Expediente No. 1-2020-22751-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución No. 2272 Del 23 de AGOSTO 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 siguientes 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.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA, podrá desistir de los recursos que procedan contra el acto administrativo aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

La presente resolución rige a partir de su expedición.

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: Eifer Guillermo Barrera Silva – Contratista SIVCV 
Revisó: Diego Felipe López – Contratista SIVCV 
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional especializado
Anexo: 8 Folios

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 1 de 15

*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1*

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

CONSIDERANDO:

Que, mediante queja allegada a esta Subdirección registrada con el radicado 1-2020-22751 del 10 de septiembre de 2020, el señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.818.540, denuncia un presunto incumplimiento al Contrato de Administración suscrito el día 14 de diciembre de 2019, por parte de INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9 y Matrícula de Arrendador No. 20190047 vigente, en lo concerniente a las siguientes situaciones: *(i) No pago del canon de arrendamiento de junio de 2020 (ii) Saldo pendiente por trescientos cincuenta mil pesos Mda/Cte (\$350.000) de un canon anterior (iii) No pago de los servicios públicos domiciliarios (iv) No restitución del inmueble en debida forma;* respecto del inmueble ubicado en la Calle 145 No. 13 - 43 apartamento 407 de Bogotá (Folios 1 al 6).

Que, mediante oficio 2-2020-29308 de fecha 25 de septiembre de 2020, este Despacho dio contestación al querellante, indicándole las funciones y competencia asignadas por la Ley 820 de 2003 a la Secretaría Distrital del Hábitat y delegadas en la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda (folio 7).

Que, mediante oficio 2-2020-29310 de 25 de septiembre de 2020 este Despacho requirió a INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, en cumplimiento 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 (Folio 8).

Que, a folio 9 y siguientes, obra respuesta de INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S con NIT 901.255.192-9, mediante el radicado 1-2020-28382 de 21 de octubre de 2020, en el que se pronuncia sobre los hechos, peticiones y pretensiones, además, informando que *“en ningún caso tenemos solidaridad con el pago de los cánones de arrendamiento”* además, señala: *“La Inmobiliaria actuó dentro del marco legal en todo momento”* (folio 9 al 21).

De la mencionada respuesta y sus anexos, este Despacho dio traslado al querellante mediante comunicación con radicado 2-2020-45287 de 07 de diciembre de 2020 (folio 21) 

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 2 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

Que, con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que el investigado presuntamente incumplió el Contrato de Administración, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto 1247 del 19 de julio de 2021**, “*Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos*”, en contra de la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificado con NIT 901.255.192-9, por el presunto incumplimiento a lo señalado en el numeral 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 (folios 22 al 26).

El citado Acto Administrativo fue notificado a las partes, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, así:

A el señor querellante OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES identificado con cédula de ciudadanía No. 80.818.540 mediante oficio con radicado 2-2022-40081 de 28 de julio de 2021, de la cual obra constancia de entrega por la empresa de correo el 31 de julio de 2021 con la guía YG274902745CO (folios 30-31).

A la parte investigada INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9, mediante Acta de notificación personal de 05 de agosto de 2021, en la que concurrió a notificarse el señor NELSON ENRIQUE VARGAS NUÑEZ identificado con CC 80.490.521, en condición de autorizado de la señora ENILSA ACOSTA ALBA identificada con cedula de ciudadanía No 35.510.093, en condición de Representante Legal, según Certificado de existencia y representación legal allegado de fecha 8 de mayo de 2021 (folios 32 al 39).

Revisado el expediente, no se aprecia que el investigado haya presentado descargos, en el término previsto por el ordenamiento pertinentes al ejercicio de su defensa técnica.

Que, continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto 1959 del 10 de mayo de 2022** con el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. (folios 40-41).

Dicho Auto se Comunicó al investigado INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9, mediante oficio con radicado 2-2022-28741 del 16 de mayo 2022, de la cual obra constancia de entrega por la empresa de correo el 18 de mayo de 2022 con la guía YG286857632CO (folio 45).

Revisada la plataforma de gestión documental SIGA y FOREST de la entidad, no se observa respuesta de la Investigada al Auto 1959 del 10 de mayo de 2022.

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 3 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

De otra parte, el Auto 1959 del 10 de mayo de 2022, se comunicó al quejoso por comunicación electrónica enviada y entregada el 17 de mayo de 2022, según se evidencia del certificado de entrega electrónica E76185297-S (folio 46-47).

En consecuencia, procede este Despacho a emitir decisión en la presente actuación administrativa, no evidenciando vicios o irregularidades que conlleven a nulidad o decisiones inhibitorias.

RAZONES Y FUNDAMENTOS

1- Competencia del Despacho

Previo al estudio del caso *sub lite*, este Despacho determinará su competencia en relación a las quejas que recibe de los ciudadanos la Secretaría Distrital del Hábitat, que se tramitan a través de la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda que versan sobre incumplimiento al Contrato de Administración inmobiliario.

En efecto, 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, 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.

En ese sentido, de manera puntual la Ley 820 de 2003 *“Por la cual se expide el reglamento de vivienda Urbana y se dictan otras disposiciones”* delega en el artículo 32, la función de Inspección, Control y Vigilancia en temas de arrendamiento a la Alcaldía Mayor de Bogotá, como puede verse:

Artículo 32. Inspección, control y vigilancia de arrendamiento. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.

Parágrafo. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.

Mientras que, el artículo 33 del mencionado ordenamiento, reglamentado a su vez por el Decreto Nacional No. 51 de 2004 fija de manera taxativa las funciones que deberán cumplir los entes territoriales, así:

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 4 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

Artículo 33. Funciones. *Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

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.*

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.*

En dicho orden, el artículo 34 de la ley 820 de 2003, contempla el régimen sancionatorio al que se exponen los Intermediarios de vivienda urbana por incumplimiento en sus obligaciones, así:

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:*

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 5 de 15

“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2020-22751-1

1. *Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
2. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
3. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
4. *Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.*
5. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*
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”*

(Artículo declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-102/2011 M.P. Dr. Mauricio González Cuervo.) cursiva extratextual.

En relación con dichas conductas, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 estableció que *“(…) las funciones 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 *(…)*” (cursiva extratextual).

Adicionalmente, el Decreto 51 de 2004, el artículo 8º numeral 1º dispuso que las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana *(…)* *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 (…)* podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo *(…)* **AFB**

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 6 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

2. *Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos (...)* (cursiva y negrilla extratextual).

Valga señalar que este tipo de actuaciones, deben adelantarse con sujeción al debido proceso, tal como lo ha señalado la Corte Constitucional, entre muchos otros, en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013:

“(...) 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(...)”. cursiva extratextual.

Se concluye entonces que la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, es competente para pronunciarse y decidir la queja presentada por el señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES identificado con cedula de ciudadanía 80.818.540.

2- Valoración del Despacho en relación con la queja 1-2020-22751

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9 y Matricula de Arrendador 20190047, incurrió en incumplimiento al Contrato de Administración de conformidad con los cargos formulados mediante el Auto 1247 del 19 de julio de 2021 (folios 22 al 26), que se pone de presente:

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 7 de 15

“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2020-22751-1

CARGO UNICO: *Por incumplir de manera presunta las obligaciones estipuladas en el contrato de administración celebrado el 14 de diciembre de 2019 con el señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES, identificado con cédula de ciudadanía No. 80'818.540, en su calidad de ADMINISTRADOR del inmueble destinado a vivienda urbana, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el Numeral 2°, artículo 34, Ley 820 de 2003, que indica: “...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”.*

-Queja allegada por el señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES

Se pone de presente que la queja allegada a esta Subdirección por el señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES identificado con cédula de ciudadanía No. 80.818.540, en la que señala; *“Buen día deseo presentar una queja contra la inmobiliaria Next Home por incumplimientos en un contrato de arrendamiento (sic) firmado en el mes de diciembre del año pasado. Desde el comienzo incumplieron con las fechas de pago. Para el mes de mayo me dijeron que la inquilina no podía seguir pagando el canon de arrendamiento, me propusieron reducirlo y no lo acepté.”* y se contrae a señalar:

“(...) El 20 de junio la inquilina lo desocupó, sin que la inmobiliaria aplicara las cláusulas ni la póliza de cubrimiento y pese a que como propietario advertí por que no estaba de acuerdo con la decisión. Tampoco me informaron, me enteré por la administración del conjunto. No me pagaron esos días del mes de junio, también me deben 350 mil pesos de un canon anterior. Tampoco pagaron los servicios públicos, tuve que asumir el costo para evitar una suspensión. Es la hora que la inmobiliaria no se comunica conmigo. No sé cómo está el apartamento y no me devuelven las llaves En repetidas ocasiones he llamado, pero ya ni contestan. Solicito que respondan con lo pactado. (...)”

- Descargos presentados por la Investigada: INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S

Mediante escrito de descargos con radicado 1-2020-28382 de 21 de octubre de 2020, folios 9 y siguientes, la Inmobiliaria investigada se pronunció respecto a las situaciones del presunto incumplimiento al Contrato de Administración aducidas por la querellante, en los siguientes términos:

“(...) Según su requerimiento me permito informar los siguientes hechos:

1. Los hechos relatados por el Consignante Oscar Mauricio Rueda, carecen de sustento legal y de argumentación, es importante entender que nuestra función como Inmobiliaria es de Administrar los inmuebles que los propietarios consignan en nuestra compañía con el fin de que puedan ser arrendados, más en ningún caso tenemos solidaridad con el pago

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 8 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

de los cánones de arrendamiento, pero es entendido que procuramos el oportuno pago de los mismos.

2. Como pueden evidenciar en los documentos que sirven como anexo de este documento, se envió un correo electrónico al señor Oscar Rueda, el día 30 de abril de 2020 exponiéndole la situación actual del mundo a causa de la pandemia y así mismo la situación de la arrendataria, dónde se solicita que al menos por el mes de abril contemple hacer una disminución del canon de arrendamiento a \$850.000 dónde el propietario nos da su respuesta el día 04 de mayo de 2020 informándonos que no está dispuesto a realizar ningún descuento y nos sugiere una devolución del inmueble para la ocupación del mismo por el Sr. Rueda y su familia.

3. El mismo día 04 de mayo fecha en la cual el Sr. Rueda envía su respuesta la Inmobiliaria Next Home, le recuerda la postura como administradores del inmueble y la intención de pago de la arrendataria del 70% del canon de arrendamiento para poder continuar con el contrato y de no ser posible, realizar la restitución del inmueble.

4. El silencio del propietario transcurrió hasta por 45 días en los cuales no nos informó absolutamente nada las alternativas ofrecidas en correos anteriores. Por lo mismo la arrendataria hizo el pago de todas sus obligaciones, incluyendo servicios públicos y demás a su cargo y así mismo.

• entrego el inmueble el pasado 15 de junio del presente año.

5. La entrega del inmueble se programa para el día 20 de junio de 2020, ya que la Inmobiliaria Next Home realizo todos los arreglos locativos del inmueble, incluyendo la pintura general del apartamento entre los días 16, 17, 18 de junio del año 2020 el día 19 de junio es un día domingo el cual no fue un día laboral y se programó la entrega del inmueble el mismo día 20 de junio 2020.”

Conclusiones

La Inmobiliaria actuó dentro del marco legal en todo momento, informando al propietario de las posibles alternativas que tenía para continuar el contrato de Administración y de arrendamiento vigentes, como se puede apreciar en los correos electrónicos el Sr. Rueda es quien da como posible alternativa la devolución del inmueble, La inmobiliaria cumplió con cada una de sus obligaciones pactadas en el contrato de administración, el arrendatario tuvo un silencio de 45 días frente al caso, el pago que reclama el consignante no da lugar teniendo en cuenta la cláusula del contrato.

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 9 de 15

"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"
Expediente 1-2020-22751-1

DECIMO SEXTA: *"El administrador se hará responsable y cancelará los arrendamientos adeudados por los inquilinos, hasta el día que estos hayan ocupado el inmueble"*

Lo cual se hizo oportunamente, los días que reclama el consignante son los días que la Inmobiliaria Next Home realizo las mejoras necesarias para la devolución del inmueble.

Quedamos atentos a cualquier otro requerimiento por parte de ustedes, agradecemos en sus notificaciones no sea informado done contestar las mismas, va que es la primera vez que recibimos este tipo de requerimientos y no conocíamos donde debíamos hacer llegar la respuesta.

-Acervo probatorio

Obra en la presente actuación: (i) *Contrato de administración de inmueble de arrendamiento suscrito el día 14 de diciembre de 2019 por parte de INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9 y el señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES identificado con cédula de ciudadanía No. 80.818.540 (folios 12 al 20) (ii) Mensaje de datos entre Laura Reyes por parte de Next Home y el señor Oscar Mauricio Rueda (folio 10-11).*

Así las cosas, el documento suscrito entre las partes: INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificado con NIT 901.255.192-9 y el señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES identificado con cedula de ciudadanía 80.818.540, se trata de un Contrato de Administración, que ostenta la naturaleza del Mandato, por ende, está llamado a cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial, en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

"ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE.
El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. *El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.*

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 10 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.*

De lo anterior, se colige que la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S., identificada con NIT 901.255.192-9 y Matricula de Arrendador 20190047, tenía la obligación de abonar los cánones de arrendamiento al propietario, señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES identificado con cedula de ciudadanía No. 80.818.540, de manera mensual, con el valor indicado y en la fecha estipulada, tal como se corrobora de dicho convenio.

En efecto, de las pruebas arrimadas a la foliatura, en especial, el Contrato de Mandato para Administración de inmuebles para Arrendar, se aprecia que LA ADMINISTRADORA, entre otras situaciones se comprometió a lo siguiente:

“OCTAVA- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: *EL CONSIGNANTE faculta Al ADMINISTRADOR para: a.- Celebrar los contratos de arrendamientos respectivos, bajo las garantías que sean oportunas. b.- Cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y una vez recibidos entregarlos al CONSIGNANTE mensualmente o, seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR y de los gastos que éste haya efectuado por cuenta del CONSIGNANTE”*

Esta cláusula del Contrato de Administración pone de manifiesto que, el canon de arrendamiento, si bien era recaudado por la Inmobiliaria, debía ser puesto a disposición de EL PROPIETARIO mensualmente, previa deducción de los valores de la comisión.

Ahora bien, explica la Inmobiliaria investigada que, a causa de la pandemia, la arrendataria LAURA REYES solicitó una rebaja en el canon de arrendamiento **“al menos por el mes de abril”** solicitud que no fue aceptada por EL PROPIETARIO, señor OSCAR MAURICIO RUEDA, de acuerdo con la respuesta enviada el 4 de mayo de 2020, luego de lo cual, EL PROPIETARIO guardó silencio por 45 días.

Al respecto, conviene precisar que el artículo 3° del Decreto 579 del 15 de abril de 2020 *“Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”* estableció lo siguiente:

“ARTÍCULO 3. ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO. *Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no*

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 11 de 15

*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1*

podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: (...)”

Por manera, que, no existiendo acuerdo entre las partes, la arrendataria debía continuar realizando el pago de la totalidad del canon establecido en el Contrato de Arrendamiento.

Lo anterior se corrobora por este Despacho en la respuesta suministrada por la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S., identificada con NIT 901.255.192-9 y Matricula de Arrendador 20190047, con radicado 1-2020-28382 del 21 de octubre de 2021 (folio 9) en la que señala: (...) *“por lo mismo la arrendataria hizo el pago de todas sus obligaciones, incluyendo servicios públicos y demás a su cargo y así mismo entregó el inmueble el pasado 15 de junio del presente año”.*

Esta aseveración de la parte Investigada desvirtúa de manera fehaciente que la arrendataria, señora LAURA REYES hubiese incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento, servicios y administración del inmueble que le fue entregado en arrendamiento por la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S., identificada con NIT 901.255.192-9 y Matricula de Arrendador 20190047, por lo que a juicio de este Despacho, No existía razón objetiva ni válida para que la citada Inmobiliaria incurriera en incumplimiento en el pago del canon al querellante, y, en particular del saldo de los días del mes de junio así como respecto al pago del saldo por trescientos cincuenta mil pesos Mda/Cte. (\$350.000) del canon anterior, toda vez que, según la Inmobiliaria, el apartamento se entregó al PROPIETARIO el 20 de ese mes, a cuyo efecto señala la Cláusula Octava del Contrato de Arrendamiento:

OCTAVA: RESTITUCION: *Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (I) restituirá el inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo deterioro natural (II) Entregará al arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del inmueble correspondientes a los últimos tres meses debidamente canceladas por el Arrendatario (...) con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del inmueble al arrendador (...)*”

Se concluye entonces que la INMOBILIARIA NEXT HOME SAS identificada con NIT 901.255.192-9 y Matricula de Arrendador 20190047, no logra desvirtuar las afirmaciones del quejoso respecto a que el inmueble fue desocupado con antelación a la terminación del contrato sin su conocimiento, de lo cual, se enteró a través de la administración del Conjunto, y que tuvo

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 12 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

que asumir el pago de servicios públicos para evitar su suspensión, lo cual, constituyen todas actuaciones que van en contra de la diligencia y cuidado que le asistían como Mandatario. En ese sentido, valga traer a colación las anotaciones de la Doctrina con particular énfasis en el equilibrio contractual en la ejecución de los Contratos que son de Adhesión, tal como ocurre en los denominados Contratos de Consignación y Administración Inmobiliaria, como puede verse:

“Los límites a las cláusulas de responsabilidad constituyen una temática de tradicional importancia en el régimen general del derecho de contratos, que ha adquirido un protagonismo mayúsculo en la disciplina de los contratos de adhesión y de consumo. En los países europeos y latinoamericanos pertenecientes a la tradición jurídica romana, el marco originario de estos límites se encuentra en la prohibición del pacto de no responder por dolo y la culpa grave. Límite de evidente estirpe romanista y que ubicaba el control de estas cláusulas en la esfera de ejecución del contrato. Posteriormente, fungen de manera especial como límites de estas cláusulas el orden público y las buenas costumbres, por una parte, en la tutela de bienes jurídicos fundamentales como la vida y a la integridad física de las personas, y por otra, como mecanismo de protección de la parte débil de la relación contractual en determinados tipos negociales. Finalmente, en atención a las problemáticas propias de los contratos de adhesión, estos límites se centran en la actualidad en el equilibrio que debe existir entre los deberes y las obligaciones de las partes, de conformidad con el principio de buena fe.

En las últimas tendencias jurisprudenciales y legislativas, dicho equilibrio resulta traducido, de un lado, en el límite de la obligación esencial del negocio con relación directa a la causa del contrato, y de otro, en la finalidad o la esencia del negocio que se desprende del tipo legal o la naturaleza del mismo. Los límites a las cláusulas de responsabilidad se trasladan así, en el derecho moderno, de la esfera de ejecución del contrato a la de su configuración. Como consecuencia natural de ello, estos límites se convierten al mismo tiempo en un mecanismo indirecto de control de la libertad contractual que tienen las partes para determinar el objeto y las obligaciones de un negocio. Contractliability in modernlaw Indira Díaz Lindao. (cursiva y subrayado extratextual)

Finalmente, cabe advertir que la entrega del inmueble de vivienda urbana por parte de la Inmobiliaria al querellante, no tiene la virtualidad de enervar la responsabilidad de la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9 y Matricula de Arrendador 20190047, frente al incumplimiento al Contrato de Administración, en tanto considera este Despacho que las normas estatuidas en la Ley 820 de 2003 que regulan las actividades de arrendamiento de Vivienda Urbana y las obligaciones a cargo de los intermediarios relacionados con esta actividad, **son disposiciones de orden público**, por lo tanto, de obligatorio cumplimiento para los intervinientes en el Contrato de Arrendamiento o de Administración para arrendamiento

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 13 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

de vivienda urbana, cuyo incumplimiento genera por vocación legal de dicho ordenamiento una sanción pecuniaria.

De conformidad con lo expuesto, habiéndose determinado la responsabilidad del investigado en las conductas denunciadas, este Despacho, procede a continuación a analizar la gravedad de estas, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por los cargos formulados y luego la dosificación correspondiente.

3- Graduación y monto de la sanción

La graduación de la sanción en la presente actuación administrativa corresponde a los criterios establecidos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, el cual señala:

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.*

En ese orden, sobre las sanciones que se imponen por violación a la normas a las que deben estar sujetas las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso señalar que de acuerdo 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.

La aplicación al principio de proporcionalidad en las sanciones administrativas, la Corte Constitucional ha señalado lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 14 de 15
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-22751-1

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa este exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente resulten adecuados a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la función 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”

En dicho orden, de acuerdo con las reglas de la experiencia y la sana crítica, el Despacho infiere que la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9 y Matricula de Arrendador 20190047, al no realizar el pago oportuno del canon de junio 2020 y del saldo por trescientos cincuenta mil pesos Mda/Cte (\$350.000), del canon anterior, se benefició de los dineros propiedad del quejoso, así como, en la entrega del inmueble tampoco se sujetó a las previsiones del Contrato de Administración allegado.

En lo relacionado con el grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes, el Despacho concluye que la investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas del Contrato de Administración e incurrieron en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el artículo 2182 del Código Civil Colombiano.

En atención a lo precitado según el caso sub examine, se tiene en cuenta el valor del canon que se pactó en el Contrato de mandato lo fue por *Un Millón Doscientos Cincuenta mil pesos M/Cte (\$1.250.000)*, además, se tiene de presente que el salario mínimo legal vigente del año 2022 corresponde a *Un millón de pesos Mda/Cte. (\$1.000.000)*, según el Decreto 1724 de diciembre 15 de 2021.

Conforme a la valoración anterior, se considera entonces 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 del año 2022, que en pesos corresponde a la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000) a cargo de la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador 20190047.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: SANCIONAR a la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9 con Matrícula de Arrendador 20190047, con Multa equivalente a tres (3) Salarios Mínimos Legales del año 2022, que en pesos corresponde a: TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000), por incumplimiento al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. 2272 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 15 de 15

"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"
Expediente 1-2020-22751-1

PARÁGRAFO: 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.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al Representante Legal o quien haga sus veces, de la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S identificada con NIT 901.255.192-9 con Matrícula de Arrendador 20190047, de conformidad con el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR, al querellante, señor OSCAR MAURICIO RUEDA JAIMES identificado con cedula de ciudadanía 80.818.540 de conformidad con el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

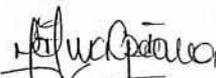
ARTÍCULO CUARTO: RECURSOS: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo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

ARTÍCULO QUINTO: ADVERTIR que la presente resolución presta Mérito Ejecutivo, por lo cual, 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, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

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

Dada en Bogotá DC: a los veintitrés (23) días del mes de agosto de dos mil veintidós (2022).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luis Fernando Valencia Taborda – Abogado contratista SIVC ✓
Revisó: Claudia Liliana Caro – Profesional especializado – SICV ✓