



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NRO.
2-2022-71492
Fecha: 2022-11-22 17:07:45
Anexos: 8
Folios: 1
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1743 DE 2022 EXPEDIENTE 1-
Destino: JUAN CARLOS QUINTERO FRANKLIN
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION



Bogotá D.C.

SEÑOR (A)
JUAN CARLOS QUINTERO FRANKLIN
QUEJOSO
CARRERA 89 A BIS N° 8 A – 65 TORRE 2 APTO 408 CR SALAMANCA DE CASTILLA
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN NO.1743 DEL 25 DE JULIO DE 2022.**
Expediente No. **1-2020-26493.**

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.1743 DEL 25 DE JULIO 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.

Se informa que, contra la presente resolución procede **únicamente** recurso el de reposición ante este Despacho, el cual se podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

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

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana María Peñaranda – Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Especializado SIVCV
Aprobó: Diana Quintero casas - Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 08

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 1 de 15

**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. 1-2020-26493 del 07 de octubre de 2020, interpuesta por el señor **JUAN CARLOS QUINTERO FRANKLIN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.626.068, en calidad de Arrendatario en contra de **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.822.308-5 y Matrícula de Arrendador No. 20160080, por el presunto incumplimiento a la Ley 820 de 2003 y al Contrato de Arrendamiento suscrito por el inmueble ubicado en la Carrera 89 A Bis 8 A - 65 Torre 2 Apto 408 Parquadero 299 Conjunto Residencial Salamanca De Castilla de esta ciudad, en razón a que presuntamente exigió un depósito en dinero por valor de Dos Millones de Pesos M/cte. (\$2.000.000), como garantía de respaldo del mencionado contrato. Folios (1 al 15).

Que mediante oficio No. 2-2020-47769 del 17 de diciembre de 2020, 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 (17).

Que con oficio 2-2020-47767 del 17 de diciembre de 2020, se requirió a **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA 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. Folio (16).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *“FOREST”* de esta Secretaría, NO se evidenció respuesta por parte de **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, al requerimiento realizado por esta Subdirección, ni aportó documentos o pruebas para su defensa.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa y encontrar que la parte investigada presuntamente vulneró la norma de arrendamientos, en razón a la exigencia a la parte quejosa de un depósito en dinero por valor de Dos Millones de Pesos M/cte. (\$2.000.000.00) a su favor, además de que no atendió el requerimiento realizado por este Despacho referente a la queja allegada, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 3617 del 17 de diciembre de 2021**, *“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan*

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 2 de 15

cargos”, en contra de **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, por incumplir con lo previsto en el artículo 16 y los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. Folios (18 al 23).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado a la parte investigada de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del AVISO de Notificación, a través del oficio de radicado 2-2022-22146 del 12 de abril de 2022, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en mismo documento el día 18 de abril de 2022. Folio (28).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” de esta Secretaría, se evidencia que **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, agotado el término legal indicado, NO presentó escrito de *Descargos* frente al *Auto de Apertura de Investigación No. 3617 del 17 de diciembre de 2021*, ni aportó pruebas o documentos que considerara pertinentes para su defensa.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 2340 de 8 de junio de 2022** “*Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión*”, 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 (29 al 30).

Que dicho Auto se comunicó a la parte investigada de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del oficio con radicado 2-2022-36288 del 16 de junio de 2022, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en la guía de envío de correspondencia No. YG287751006CO de la compañía de servicio postal 4/72 de fecha 21 de junio de 2022. Folios (33 al 34).

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el sistema de automatización de procesos y documentos “SIGA” con que cuenta esta Entidad, se observa que la parte investigada presentó escrito de Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 2340 de 8 de junio de 2022**, mediante el radicado No. 1-2022-28809 del 7 de julio de 2022. Folio (36).

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. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 3 de 15

FUNDAMENTOS LEGALES

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

De acuerdo a la aplicación de **los artículos 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, de: la presunta vulneración a los artículos 16 y 28, de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.**

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

“Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

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

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

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

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis)

En este mismo sentido **el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numerales 1º y 4º**, 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.”

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 4 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-26493*

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... ”

(...)

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

(Se resalta con 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 Secretaría 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. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 5 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. *HG*

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 6 de 15

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2020-26493

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.
3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anuncien al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
- 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.**
- 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 el señor **JUAN CARLOS QUINTERO FRANKLIN** y **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, por el inmueble ubicado en la **Carrera 89 A Bis 8 A - 65 Torre 2 Apto 408 Parquero 299 Conjunto Residencial Salamanca De Castilla** en la ciudad de Bogotá,

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-26493*

Pág. 7 de 15

respecto a la vulneración de la Arrendadora al Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionadas con la exigencia de la constitución de un Depósito de Garantía en efectivo por valor de *Dos Millones De Pesos M/cte (\$2.000.000)* y no atender el requerimiento u orden realizado por la Autoridad Competente.

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta Entidad y cotejado lo narrado por la parte quejosa a folio (1), informó al Despacho:

“(…)

...adjunto los documentos que bien se requieren para dicha queja de nuestra parte aunque la inmobiliaria nos hizo hace unos días un abono del cual adjunto también copia por valor de la cuarta parte del depósito y descontaron también el pago de los días y servicios de ese entonces como les voy a demostrar en el correo que ellos también nos entregan informando que el millón de pesos restante se quedaran con él por los motivos de entrega anticipada del inmueble pues no sabemos si esto es correcto porque como mencionábamos con anterioridad el depósito de dos millones que ellos nos exigieron para el contrato pensábamos que nos lo devolverían completo eso si con los descuentos ya mencionados pero ya a la fecha ellos responden de esa manera.

Lo que menos queremos son líos y más problemas al respecto y que no vayamos a estar perjudicados teniendo que pagar clausulas ni penalidades pues como saben la situación que tenemos no es la mejor y si esto llegare a pasar mejor desistiríamos de todo, aunque no debería ser así ya que ese dinero que entregamos lo sudamos y nos costó conseguirlo para que en ultimas el millón de pesos restante que aún no quieren devolver se quede así.

A todo esto, volvemos a repetir lo que menos queremos son más problemas y que salgamos perjudicados al respecto pagando aun lo que no tenemos tan solo queremos nuestro dinero y ya, eso sí Uds. consideran que debe ser devuelto.

Por otro lado el mueble que mencionábamos en anteriores correos que nos dejaran sacarlo o lo pagaran los propietarios nos cancelaron por el un valor de \$300.000 hace unos días y ya por el no tenemos problema es tan solo el millón de pesos que insisten no devolver ya y reitero que si esto no es devuelto desistiremos con el caso pues si es que nos tocaría pagar penalidades que no es justificable y que según su respuesta es probable nos toque y es lo que menos queremos, solo nuestro dinero y ya. (...)

Folio (1).

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 investigada haya presentado escrito de Descargos frente al requerimiento inicial en razón a la Queja presentada ni frente al Auto de Apertura de la Investigación pese a que estos fueron debidamente notificados. *HGE*

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 8 de 15

Así mismo, el Despacho hace visible que recibió escrito bajo el radicado No. 1-2022-28809 del 7 de julio de 2022, con el que la parte investigada presentó sus Alegatos de Conclusión frente al **Auto No. 2340 de 8 de junio de 2022**, en los que señala:

“(…)

...El SR Juan Carlos le planteo a los dueños del inmueble que les arrendara directamente a lo que ellos no accedieron ya que el riesgo era muy alto por no cumplir los requisitos mínimos exigidos por la inmobiliaria. El Sr Juan Carlos propuso dejar un depósito para poder tomar el apto en arriendo. En su momento accedimos hacerlo como él lo planteo; posterior a esto nos dimos cuenta que lo del depósito no lo podíamos hacer y se le indico que si era posible conseguir otro deudor que cumpliera con los requisitos para hacerle la devolución de inmediato del dinero y nos informó que lo conseguirá lo más pronto posible; pasaron casi el mes y no consiguió el deudor adicional solicitado. Se le planteo que ese depósito lo dejáramos como pago de los últimos dos meses del canon de arrendamiento y así poder modificar el contrato, pero no fue viable...

(…)

...De todo lo anteriormente mencionado son testigos los dueños del inmueble; puesto que ellos tenían contacto directo con ellos por ser conocidos. De ser necesario los dueños del inmueble pueden dar testimonio si así ustedes los conocieran que lo acá expuesto fue tal como sucedió...

(…)

Con respecto el por qué en las anteriores notificaciones no habíamos dado respuesta a las notificaciones recibidas es debido a que después de la pandemia entramos en crisis económica y la oficina se abre en pocas ocasiones y la persona que algunas ocasiones me ayuda por horas extravió el documento y en otra oportunidad no me informo Puesto que me ha tocado viajar a con mucha frecuencia la ciudad de Manizales por temas personales. (...).” Folio (36).

Es importante informar respecto a la práctica de pruebas solicitada por la parte investigada en su escrito de Alegatos de Conclusión: *“...De ser necesario los dueños del inmueble pueden dar testimonio si así ustedes los conocieran que lo acá expuesto fue tal como sucedió...”* que es improcedente, por cuanto no es el momento procesal para tal solicitud, pues la etapa procesal para ello se cerró a partir de la expedición del **Auto No. 2340 de 8 de junio de 2022** *“Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión”*.

Una vez analizados los argumentos y las pruebas documentales presentados por la parte quejosa, se indica que existe en el expediente Copia del Contrato de Arrendamiento para Vivienda entregado al arrendatario, de fecha 27 de noviembre de 2019, donde figuran el señor **JUAN CARLOS QUINTERO FRANKLIN** en calidad de Arrendatario y la inmobiliaria **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, en calidad de Arrendador, con un canon por valor de Ochocientos Treinta y Cuatro Mil Pesos Moneda Corriente (\$834.000), más Cuota de Administración por valor de Ciento Sesenta y Seis Mil Pesos M/cte. (\$166.000),

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 9 de 15

respecto del inmueble ubicado en la *Carrera 89 A BIS 8 A -65 TORRE 2 APTO 408 CONJUNTO RESIDENCIAL SALAMANCA DE CASTILLA PARQUEADERO*: 299 en la ciudad de Bogotá. Folios (7 al 11).

Del anterior documento, el Despacho realizó un estudio al mismo y encontró en lo relacionado a la queja:

“(…)

VIGESIMA QUINTA. – *De común acuerdo las partes establecen que se deja como garantía la suma de dos millones de pesos (\$2.000.00); que serán cancelados de la siguiente manera: un millón de pesos (\$ 1.000.000) el día 26 de noviembre 2019, y la suma de un millón de pesos (\$ 1.000.000) a más tardar el día 30 de diciembre del presente año. Dicho dinero será entregado en su totalidad al momento de finalizar el contrato; de no existir ningún incumplimiento dentro de las cláusulas establecidas en el presente contrato; o en el momento en que exista un deudor solvente que cumpla con los requisitos establecido por la afianzadora. (...)*” Folio (9 posterior)

Conforme a lo anterior y la documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a dudas, que la inmobiliaria investigada vulneró el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, consistente en exigir y recibir un Depósito en dinero por valor de *DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00.)*, como garantía de respaldo para la celebración del contrato de arrendamiento bajo estudio, pues como se observa en el Contrato de Arrendamiento de fecha 27 de noviembre de 2019 en su cláusula Vigésima Quinta: *“...se deja como garantía la suma de dos millones de pesos (\$2.000.00); que serán cancelados de la siguiente manera: un millón de pesos (\$ 1.000.000) el día 26 de noviembre 2019, y la suma de un millón de pesos (\$ 1.000.000) a más tardar el día 30 de diciembre del presente año...”*, se hace visible que exigió y recibió tal suma de dinero aun sabiendo que tal práctica está prohibida por la Ley de Arrendamiento 820 de 2003 tal y como lo acepta en su escrito de Alegatos de Conclusión. Folio (36).

Lo anterior obedece a que el Despacho no encontró prueba contundente con la que se demostrara que No exigió la suma de Dos Millones de Pesos M/cte. (\$2.000.000.00), como depósito en el contrato de arrendamiento, por el contrario, encontró dentro del plenario, que la sociedad reconoció que recibió tal dinero para respaldar el mencionado contrato de arrendamiento.

Pues si bien es cierto el quejoso en sus argumentos de la queja señala que: *“...la inmobiliaria nos hizo hace unos días un abono del cual adjunto también copia por valor de la cuarta parte del depósito y descontaron también el pago de los días y servicios de ese entonces ...”*, también lo es, que la sociedad arrendadora tenía pleno conocimiento de la prohibición de solicitar Depósitos u otras Caucciones a los arrendatarios en la suscripción de los contratos de arrendamiento, prohibición que no atendió y continuó adelantando el trámite de arrendamiento.

Es importante indicar que la infracción que se halló en la queja presentada es de interés general, por cuanto se infringió y se atacó directamente la normatividad nacional que regula la actividad de arrendamientos, por

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 10 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-26493*

ende, no tendría excusa ni incidencia alguna en la continuidad de la investigación y la posible imposición de una sanción administrativa, cualquier argumento con el que pretenda desvirtuar tal vulneración normativa.

Ahora bien, en lo que atañe a la no atención por parte **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, al requerimiento realizado por esta Entidad en relación a la queja presentada por el señor **JUAN CARLOS QUINTERO FRANKLIN**, de conformidad al acervo que obra en el expediente y en lo concerniente a la presente investigación, a continuación se enuncia el siguiente:

- Oficio Requerimiento No. 2-2020-47767 del 17 de diciembre de 2020. Folio (16).
- Guía de envío de correspondencia No. YG265571943CO de la compañía de servicio postal 4/72 de fecha 28 de diciembre de 2020, suministrada por la mencionada compañía de servicio postal. Folio (35).

Se hace visible, que no es de recibo para este Despacho lo argumentado en su escrito de Alegatos de conclusión en cuanto a: *“...no habíamos dado respuesta a las notificaciones recibidas es debido a que después de la pandemia entramos en crisis económica y la oficina se abre en pocas ocasiones y la persona que algunas ocasiones me ayuda por horas extravió el documento y en otra oportunidad no me informo...”*, toda vez que por ser una empresa inmobiliaria que ostenta una Matrícula de Arrendador ante esta Entidad, conoce perfectamente sus obligaciones frente a este Despacho y la consecuencias por no atender una orden impartida por el mismo.

Con fundamento en lo anterior, se pudo observar que la parte investigada al parecer vulneró la Ley 820 de 2003, en lo que atañe a no atender el requerimiento o la instrucción efectuada mediante el oficio 2-2020-47767 del 17 de diciembre de 2020, desconociendo las órdenes impartidas por esta Entidad; en razón a ello y a los hechos de la queja, se profirió el **Auto No. 3617 del 17 de diciembre de 2021**, *“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos, con el cual se formularon dos cargos por la presunta vulneración al artículo 16 y los numerales 4° y 5° Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, pues se demostró la exigencia de un Depósito en Dinero al arrendatario y no se atendió el requerimiento u orden impartida por la Autoridad competente en la ciudad de Bogotá D.C., en este caso esta Secretaría.*

Así las cosas, este Despacho considera que **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.822.308-5 y Matrícula de Arrendador No. 20160080, vulneró con esas conductas desplegadas en el desarrollo contractual, lo dispuesto en **los artículos 16 y 34 de la Ley 820 de 2003:**

“(…)

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

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 11 de 15

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

(...)

Vulneraciones que son materia de imposición de una sanción según lo dispuesto en los **numerales 4° y 5° artículo 34 de la Ley** ibídem:

“(...)

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:

(...)

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.

(...)”

(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 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”. 

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1-2020-26493

Pág. 12 de 15

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:

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes:**

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. Remuencia 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. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 13 de 15

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la Parte Investigada no obró con diligencia al no acatar la prohibición de exigir la entrega de un Depósito en dinero por valor de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00.)**, estando tal práctica prohibida en el artículo 16 de la mencionada ley.

Es importante resaltar, que recibir un depósito en dinero u otro título valor o caución real por parte de la arrendadora a los arrendatarios, 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 y prohibición, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de normas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamientos o acuerdos privados; norma que es perfectamente conocida para las personas naturales y las dedicadas a las actividades de arrendamiento de manera profesional y que ostentan una Matrícula d Arrendador otorgada por esta Entidad.

- **Renuncia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta al requerimiento realizado por este Despacho con oficio 2-2020-47767 del 17 de diciembre de 2020, en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada en debida forma del mismo.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numerales 4° y 5° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 6° y 7° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2022 corresponde al valor de **UN MILLON DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00)**, por la vulneración al artículo 16 y numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. *HS*

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 14 de 15

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.822.308-5 y Matrícula de Arrendador No. 20160080, es la suma de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00)**, que corresponden a TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, por la vulneración al artículo 16 y numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.822.308-5 y Matrícula de Arrendador No. 20160080, una multa correspondiente a TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, que en pesos corresponde a la suma de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00)**, por la vulneración al artículo 16 y numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución a **R G I - RED DE GESTION INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. 900.822.308-5 y Matrícula de Arrendador No. 20160080, a través de su Representante Legal o quien haga sus veces, 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 **JUAN CARLOS QUINTERO FRANKLIN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.626.068, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820

RESOLUCIÓN No. 1743 DE 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-26493

Pág. 15 de 15

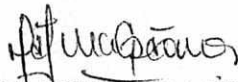
de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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 veinticinco (25) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 
Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 