



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Fecha: 2022-12-28 09:01:01  
Anexos: 5  
Folios: 1  
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 2819 DE  
11/11/2022 EXPEDIENTE 1-2020-  
Destino: VICTOR HUGO MOLANO LARA  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION

2-2022-82094



SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

Bogotá D.C.

Señor:  
**VICTOR HUGO MOLANO LARA**  
Calle 45 No. 14 - 38  
Bogotá D.C

**Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
**Tipo de acto administrativo: AUTO No. 2819 del 11 de Noviembre de 2022**  
**Expediente No. 1-2020-23836**

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 **AUTO No. 2819 del 11 de Noviembre 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 el recurso de reposición ante este despacho, el cual podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los Diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 34 de la Ley 820 de 2003, y artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Eifer Guillermo Barrera Silva – Contratista SIVCV *E*  
Revisó: Diego Felipe López - contratista - SIVCV *D.F.*  
aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 5 Folios

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



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
www.tuv.com  
ID 9106638812



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 1 de 10

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**Expediente 1-2020-23836***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, tiene en cuenta para la presente actuación administrativa los siguientes

**ANTECEDENTES:**

Que la presente Actuación Administrativa se inició por presentación de la Queja con radicado No. 1-2020-23836 del 18 de septiembre de 2020, allegada por el señor **JUAN MARCOS RODRIGUEZ MONCADA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 79.918.450 en calidad de Arrendatario del inmueble ubicado en **la Calle 45 No 14-38 Segundo Piso de esta ciudad** en contra del señor **VICTOR HUGO MOLANO LARA**, identificado con Cedula de Ciudadanía No 19.188.912 **por el presunto incumplimiento al Contrato de Arrendamiento de una habitación con zonas compartidas en lo concerniente a las no reparaciones de las áreas de uso común y demás hechos narrados en la queja**. Folios (1 al 8).

Que mediante radicado No. 2-2020-45006 del 07 de diciembre de 2020, esta Subdirección procedió a comunicarle a la parte Quejosa, las funciones de este Despacho según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, e informarle que se correría traslado de la Queja a la parte arrendadora. Folio (9).

Que con radicado No 2-2020-45004 del 07 de diciembre de 2020, se requirió a el señor **VICTOR HUGO MOLANO LARA**, para que se pronunciara sobre los hechos de la Queja y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud del 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 proveído. Folios (10 al 11).

Que de conformidad con la consulta realizada en el sistema de correspondencia *“FOREST”* de esta Entidad, se evidencia que la parte investigada aporó respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección, con radicado No. 1-2020-38009 del 29 de diciembre de 2020. Folio (12).

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de: Anuncio, Captación de Recursos y Enajenación de Inmuebles para vivienda y Arrendamiento de inmuebles, se verificó que el señor **VICTOR HUGO MOLANO LARA**, **NO** tiene la Matricula de Arrendador.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de 

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
***“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”***  
*Expediente 1-2020-23836*

Pág. 2 de 10

mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

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

*“Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

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

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

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
**“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**  
*Expediente 1-2020-23836*

Pág. 3 de 10

Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

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

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

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

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

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

Que por lo anterior y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en Derecho corresponda.

### **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, Captación de Recursos y Enajenación de Inmuebles para vivienda y Arrendamiento de inmuebles, destinados a vivienda, dentro del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por las Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Con base en lo dispuesto por **los artículos 8º, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003**, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaría resulta competente para vigilar la confección y ejecución 

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
**“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**  
Expediente 1-2020-23836

Pág. 4 de 10

de los contratos de arrendamiento y administración respecto de los siguientes aspectos:

“(…)

**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.

(…)”

Concordante con la Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece: “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.

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
**“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**  
Expediente 1-2020-23836

Pág. 5 de 10

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. (...)

El artículo 8º del Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

“(…) Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 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., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

(...)

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.(...)” (Subrayo fuera de texto).

Así mismo el artículo 3º del Decreto 572 de 2015 señala los requisitos de la queja:

“Requisitos para la presentación de la queja. - Las quejas podrán presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces. Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

1. La designación de la autoridad a la que se dirige.
2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y la firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica. 

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
**“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**  
Expediente 1-2020-23836

Pág. 6 de 10

3. *El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen;*
4. *El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, las razones en las que se apoya la petición*
5. *La relación de documentos que acompañan la queja.*
6. *Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere.”*

(Subraya fuera de texto).

Entre tanto, **el artículo 6° del Decreto 572 de 2015**, señala en su parágrafo 1°:

*“Parágrafo 1°. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.”*

### **RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, que define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la Queja allegada por el señor **JUAN MARCOS RODRÍGUEZ MONCADA**, tomando en cuenta lo que manifestó por el presunto incumplimiento:

*“(…)*

*1.4. Incumplimiento en la entrega del recibo de pago del arrendamiento*

*A pesar de haber manifestado esta inconformidad innumerables veces, incluso por escrito, el arrendador persiste en la no entrega del recibo de pago efectuado del arrendamiento, incurriendo con esto en actitud contraria a lo que establece la ley, en la cual se señala que:*

*El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago del arrendamiento estará obligado a expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía y el período al cual corresponde el pago. En caso de renuencia a expedir la constancia, el arrendatario podrá solicitar la intervención de la autoridad competente. (Ley 820 de 2003, Art. 11}*

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
**“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**  
Expediente 1-2020-23836

Pág. 7 de 10

*A este respecto, cabe señalar que en el año en curso el arrendador se ausentó del inmueble desde marzo y apenas regresó a este el día 7 de septiembre, y que, a pesar de que en nuestro contrato no figura ningún acuerdo sobre el mecanismo de pago del alquiler, el cual venía efectuando desde el inicio de manera personal, exigió le fueran consignados estos valores en su cuenta bancaria, sin que hasta entonces haya hecho entrega de los recibos correspondientes a los meses pagados (abril, mayo y junio).*

*Por cuenta de esto, le manifesté mi rechazo a seguir aportando el pago del alquiler mediante este mecanismo hasta tanto no se me hiciera efectiva la entrega del respectivo soporte, cosa que a la fecha no ha ocurrido, pues el arrendador manifiesta que los comprobantes de consignación hacen las veces de recibo de pago, cosa que no aparece estipulada en nuestro contrato.*

*(...)*

*La renovación de la habitación contigua se considera una reforma no prevista dentro de los términos del contrato de arrendamiento, puesto que modifica el área dispuesta para el goce de la cosa*

*- arrendada, en relación con aspectos tales como el uso compartido del baño, el nivel de ruido, la disponibilidad de uso de la ventana, entre otros.*

*Al respecto, la ley es clara en señalar que:*

*El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazar/e el goce de ella. l o mismo será cuando las reparaciones ha van de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario. (Colombia Art. 1986 CC)*

*Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedar/o, tendrá derecho a indemnización de per juicios. (Colombia Art. 1987 CC)*

*Si bien lo que se está discutiendo no es si el arrendador tiene o no derecho de hacer uso de los espacios disponibles en su casa, ya que claramente sí los tiene, es necesario establecer en qué manera está afectó las condiciones objetivas del goce del inmueble por parte del arrendatario y qué tanto esto contribuyó a depreciar su valor de uso y por tanto el precio del arriendo.*

*Considero por tanto que en esto hubo una actitud negligente que vulneró mis derechos como arrendatario, ya que cuando tomé la habitación se me informó que únicamente tendría que compartir el baño con una persona, e Igualmente que sólo sería con el vecino de la otra habitación contigua que ya habitaba el inmueble con anterioridad. (...). Folio (6).*

Ahora bien, respecto a los hechos expuestos por la parte quejosa, el arrendador investigado en su escrito de contestación remitido a este Despacho manifestó lo siguiente:

*(...)*

*El s ñor Rodríguez, reclama por la no entrega de los recibos de pago de los cánones de arrendamiento; todos los recibos se han entregado, prueba de ello, es que, el esta adju tando fotocopias*

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
**“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**  
Expediente 1-2020-23836

Pág. 8 de 10

*de estos recibos, en la queja dirigida a uds.; ahora bien, durante los meses de abril, mayo y junio, del presente año, hizo un pago electrónico, por razones del confinamiento, debí ausentarme de la ciudad, luego, me comuniqué con él, le dije, que como no podía hacerle entrega física de los recibos, la constancia de la transferencia electrónica le servía de recibo si fuera necesario, de manera intransigente me respondió que para él eso no servía.*

*Señor Rodríguez, hace reclamo, por el aseo del baño; durante todo el tiempo de su estancia en su vivienda ha habido una señora encargada del aseo general de la casa, incluido los baños; a causa de la pandemia y las cuarentenas, debí por fuerza mayor confinarme fuera de Bogotá, la señora encargada de las labores de aseo, también debió confinarse, con el agrado de que su esposa, se contagió del COVID 19, razón por la cual y por seguridad de quién estaba en la casa, suspendí temporalmente sus servicios; sin embargo en comunicación vía WhatsApp, debido a las anteriores circunstancias, autorice al señor Rodríguez, para que contratara una persona para las labores del aseo, que el pago correría por mi cuenta, el señor Rodríguez, no atendió mi sugerencia.*

*No entiendo, por qué el señor Rodríguez reclama una suma de \$600.000, si él, en ningún momento ha realizado las labores de aseo, como tampoco, pago a alguien para que las realizara.*

*A mediados del año 2015, el señor Rodríguez, manifestó su inconformidad por el servicio de tv por cable, ante lo cual, le sugerí, que si quería, señal de TV Avanzada, la empresa prestadora del servicio, proveía, un decodificador y cobraba \$5.000 mensuales, por este servicio, ante lo cual él estuvo totalmente de acuerdo; pero ahora 5 años después dice que no está de acuerdo.*

*La suma de \$112.200=, que el arrendatario pide sea abonada a su favor, por concepto de incremento en los cánones de arrendamiento, autorice al señor Rodríguez, para que los descontara de la mensualidad del mes de noviembre. (...)" Folio (12).*

De la respuesta allegada por la parte investigada bajo el radicado No. 1-2020-38009 del 29 de diciembre de 2020, el Despacho realizó traslado de la documental aportada a la parte Quejosa mediante el oficio No. 2-2021-04058 del 31 de enero de 2021 y 2-2022-65057 del 24 de octubre de 2022, para que se pronunciara al respecto y presentara sus inconformidades; del mencionado traslado, **NO** se encontró respuesta por parte de la Quejosa.

De acuerdo a lo anterior, al realizar el análisis a la documentación que reposa en el expediente y que fue aportada por la parte Quejosa y la requerida, el Despacho pudo confirmar que el arrendador cumplió a cabalidad con las obligaciones conferidas mediante el contrato de arrendamiento de la habitación toda vez que se evidencia los comprobantes de pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento así como lo manifestado por el arrendador respecto a el aseo de las zonas compartidas en el marco de la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19 con lo cual se desvirtúa lo manifestado por la parte quejosa.

Por último, el Despacho corrió traslado a parte quejosa para que se pronunciara respecto a lo manifestado por el arrendador sin que existiera pronunciamiento al respecto por parte del señor Rodríguez Moncada.

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
**“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**  
*Expediente 1-2020-23836*

Pág. 9 de 10

Teniendo como base lo anterior y para el caso bajo estudio, el Despacho concluye que no existe incumplimiento del contrato de arrendamiento, por lo tanto, el objeto que dio origen a la presente controversia carece de efectos jurídicos por ser un hecho superado.

De lo anterior, en necesario citar en lo que respecta a la carencia actual del objeto por hecho superado, algunas de las consideraciones expuestas por la Honorable Corte Constitucional en sentencia T453 del 2015:

(...)

*“En contraposición, el hecho superado se entiende como aquel evento en el cual la acción u omisión lesiva de los derechos desapareció o fue superada entre la interposición de la acción y el momento de proferir el fallo. Si tales circunstancias desaparecen antes de la admisión de la acción, la jurisprudencia ha señalado que “más que declarar la improcedencia, por no tratarse de uno de los eventos contemplados en el artículo 6° del Decreto 2591 de 1991, lo que corresponde es negar el amparo, al no ser posible verificar una actual vulneración o amenaza a los derechos invocados.”*

*Al respecto de la figura del hecho superado, la sentencia SU-540 de 2007, indicó lo siguiente:*

*“el hecho superado se presenta cuando, por la acción u omisión (según sea el requerimiento del actor en la tutela) del obligado, se supera la afectación de tal manera que “carece” de objeto el pronunciamiento del juez. La jurisprudencia de la Corte ha comprendido la expresión hecho superado en el sentido obvio de las palabras que componen la expresión, es decir, dentro del contexto de la satisfacción de lo pedido en la tutela”.*

*En cuanto a los efectos jurídicos, si el juez constitucional verifica la existencia de un hecho superado, deberá declarar la carencia actual de objeto y excepcionalmente, puede pronunciarse respecto del fondo del asunto si lo estima necesario.”*

(...)

En virtud de lo anterior y conforme a la teoría del hecho superado o carencia del objeto, la Corte Constitucional en reiterada Jurisprudencia ha manifestado la imposibilidad de endilgar responsabilidad cuando entre el lapso de la petición de amparo de un Derecho y la decisión judicial, el hecho que dio origen a la petición fue superado o el objeto material de queja ha dejado de existir.

Así las cosas, este Despacho se abstiene de adelantar investigación administrativa de acuerdo con el numeral 2° artículo 34 de la Ley 820 de 2003: *“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.”*, por cuanto considera que no se presentó ningún incumplimiento en el contrato de administración; toda vez, que la arrendadora requerida, constituyendo así un hecho superado; por ende, no es factible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

De acuerdo con lo expuesto, este Despacho no encuentra mérito para realizar la Apertura formal de una Investigación en contra del señor **VICTOR HUGO MOLANO LARA**, identificado con Cedula de Ciudadana No 19.188.912, por lo tanto, esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa. *va*

**AUTO No .2819 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-23836*

Pág. 10 de 10

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE** de abrir Investigación Administrativa contra del señor **VICTOR HUGO MOLANO LARA**, identificado con Cedula de Ciudadanía No **19.188.912**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a del señor **VICTOR HUGO MOLANO LARA** , identificado con Cedula de Ciudadanía No **19.188.912**, a través de su representante legal o quien haga sus veces.

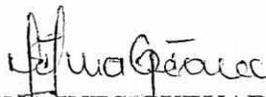
**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a el señor **JUAN MARCOS RODRIGUEZ MONCADA**, identificada con cédula de ciudadanía No.79.918.450 en calidad de quejoso.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra este Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Auto rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los once (11) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).



**MILENA INES GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lina Andrea Garcia Muñoz – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: Claudia Liliana Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda