



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

AL RESENDER CITAR EL N.º:  
2-2023-22954  
Fecha: 2023-03-21 11:18:07  
Anexos: 7  
Asunto: AVISO RESOLUCION 2926 DE 2022  
EXPEDIENTE 1-2020-  
Destino: LUZ HELENA CORREA CORREA  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION

2-2023-22954



BOGOTÁ, D.C.

Señores.

**LUZ HELENA CORREA CORREA.**

Representante legal (o quien haga sus veces)

Calle 23 D No 86 – 51 interior 7 Apartamento 102 Parques de Modelia Reservado II  
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

Referencia: Aviso Notificación

Tipo de acto administrativo. **Resolución No 2926 del 23 de noviembre de 2022.**

Expediente No: 1-2020-33537.

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 **Resolución No 2926 del 23 de noviembre de 2022**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse 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.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co).

El presente Acto Administrativo rige a partir de su ejecutoria.

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Fernando Romero Melo- Contratista SIVCV*

*Revisó: María Alejandra Villota – Contratista SIVCV*

*Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado – SICV*

*Anexos 07 Folios*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*  
*Expediente 1-2020-33537*

Pág. 1 de 14

**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, Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO:**

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron mediante Queja con radicado No. 1-2020-33537 del 26 de noviembre de 2020, el señor **RODIAN FREDY SALCEDO FRAGUA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.195.826 y T.P No. 252.117 del C. S de la J., actuando en calidad de apoderado de la señora **SANDRA PATRICIA HOYOS POLANIA** identificada con Cedula de Ciudadanía No 55.061.714 en calidad de arrendataria en contra de de la señora **LUZ HELENA CORREA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No.39.706.160 sin Matrícula de Arrendador, por el presunto incumplimiento a la Ley 820 de 2003 y al Contrato de Arrendamiento suscrito por el inmueble ubicado en la calle 87 C # 22-39 Interior 8 Apto 104, Conjunto Residencial Cabrera 2 de esta ciudad, en razón a la no entrega del contrato de arrendamiento con firmas originales a la arrendataria y a los deudores solidarios, así como por la exigencia de un depósito por valor de \$500.000 entre otros hechos. Folios (1-10).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la queja interpuesta por el apoderado de la arrendataria mediante oficio 2-2021-01396 del 13 de enero de 2021; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y del traslado a la querrellada para su respectivo pronunciamiento, (folio 11).

Que este Despacho requirió a la señora **LUZ HELENA CORREA CORREA**, mediante el oficio 2-2021-01395 del 13 de enero de 2021, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte del quejoso y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, otorgándole un término de diez (10) días contados a partir del recibo de la comunicación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, (folios 12 y 13).

Que, teniendo en cuenta que por error se envió a un correo diferente el requerimiento a la presunta infractora, se procedió a remitirlo nuevamente el 12 de agosto de 2021, junto con los anexos de la queja a efectos de su pronunciamiento, (folios 14 y 23).

Que revisado el aplicativo de correspondencia "FOREST" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado para aportar respuesta al requerimiento, se evidencia que la investigada no se pronunció.

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 2 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-33537*

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa y encontrar que la parte investigada presuntamente vulneró a la norma de arrendamientos, en razón a la exigencia a la parte quejosa de un depósito en dinero por valor de quinientos Mil Pesos M/cte. (\$500.000) y la no entrega del contrato de arrendamiento con firmas originales a la arrendataria como lo indica el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 533 del 16 de febrero de 2022**, *“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y se Formulan Cargos”*, en contra de la señora **LUZ HELENA CORRERA CORREA**, por incumplir con lo previsto en el numeral 3° del artículo 8° y el artículo 16 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. Folios ( 1 -28).

Mediante oficio con radicado No. 2-2022-9059 del 22 de febrero de 2022, se citó a la investigada, con el fin de llevar a cabo la notificación personal del mencionado auto el cual fue recibido el día 24 de febrero de 2022 de conformidad con la guía de correspondencia YG283453846CO , (folio 29).

Ante la imposibilidad de la notificación personal por la no comparecencia de la citada para tal efecto, el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante publicación de AVISO DE NOTIFICACION, fijándose en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat desde el día 16 de marzo de 2022 hasta el día 23 de marzo de 2022, entendiéndose surtida el día 24 de marzo de 2022 según constancia de publicación de Aviso, (folios 42 y 43).

Que una vez revisado tanto el expediente físico, como el Sistema Gestión Documental de esta entidad (SIGA), se evidencia que la señora **LUZ HELENA CORREA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.706.160, NO presentó descargos ni ejerció su derecho de defensa respecto al auto de apertura de investigación.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 2375 de 14 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 (44 al 45).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del oficio con radicado 2-2022-37412 del 22 de junio de 2022, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en la guía de envío de correspondencia No. YG288028077CO de la compañía de servicio postal 4/72 de fecha 07 de julio de 2022. Folios (47 al 48).

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 3 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-33537*

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el Sistema Gestión Documental con que cuenta esta Entidad, se observa que la parte investigada NO presentó escrito de Alegatos de Conclusión respecto al *Auto No. 2375 de 14 de junio de 2022*.

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.

**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 al numeral 3° del artículo 8° y artículo 16, de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

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

*“...OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes: ...*

*3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.*

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.”* (Se resalta con negrillas)

RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022  
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"  
Expediente 1-2020-33537

Pág. 4 de 14

De igual manera 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."*

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

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

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis)

En este mismo sentido el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numeral 1º, de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

*"(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.*

*Artículo 8. ...deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:*

- 1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo..."*

(Se resalta con negrillas y subrayado)

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la secretaria del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022  
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"  
Expediente 1-2020-33537

Pág. 5 de 14

"...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones ..., las siguientes:  
b.- Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos..."

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la Secretaría del Hábitat, tiene la Competencia, en sus funciones, de acuerdo al desarrollo normativo anterior, en los casos de:

"... a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
  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.

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-33537*

Pág. 6 de 14

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Así mismo, la norma citada complementa en su **artículo 34** dispone:

“...Artículo 34. Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

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

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 7 de 14

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2020-33537***ANÁLISIS DEL DESPACHO**

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los Principios de las actuaciones Administrativas para fallar la presente actuación.

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta al Contrato de Arrendamiento suscrito entre la señora **SANDRA PATRICIA HOYOS POLANIA** y la señora **LUZ HELENA CORREA CORREA.**, por el inmueble ubicado en la **Carrera 87 C No 22-39 Interior 8 Apartamento 104** en la ciudad de Bogotá, respecto al presunto incumplimiento con las obligaciones de la Arrendadora emanadas del Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionadas con la exigencia de la constitución de un Depósito de Garantía en efectivo por valor de *Quinientos Mil Pesos M/Cte. (\$500.000)* y la entrega de la copia del Contrato antes mencionado sin los requisitos de ley. 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:

"(...)

*. Que el día 21 de julio de 2020 se suscribió el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, entre la señora LUZ HELENA CORREA CORREA y SANDRA PATRICIA HOYOS POLANIA, arrendadora y arrendataria respectivamente.*

*2. Que en dicho contrato en su cláusula tercera, parágrafo 5, se estipulo un depósito en garantía de la siguiente manera "por concepto de depósito, el arrendatario entregará la suma de quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., al momento de la firma del contrato, los cuales servirán de garantía en caso que el arrendatario no cumpla con algunas de sus obligaciones (pago de servicios) o que por mal uso ocasione un daño a los muebles techo paredes, así como también al calentador, tomas y conexiones eléctricas del inmueble, en el supuesto de no existir obligación pendiente o daño en el inmueble, se le reembolsará la totalidad del depósito en un plazo no mayor a (30) días de haber entregado el inmueble". violando flagrantemente la ley 820 de 2003 en su artículo IV, artículo 16.*

*3. Que la arrendadora, según el capítulo 111, artículo 8, numeral 3 de la misma Ley, tiene la obligación legal de hacer entrega de copias con firma original a la arrendataria y los deudores solidarios, obligación que nunca fue cumplida por la señora LUZ HELENA CORREA CORREA." (...)" Folio (1).*

Una vez analizados los argumentos presentados por las partes, se indica que existe en el expediente Copia del Contrato de Arrendamiento para Vivienda entregado al arrendatario, de fecha 21 de julio de 2020, suscrito por las señoras **LUZ HELENA CORREA CORREA** y **SANDRA PATRICIA HOYOS POLANIA** en calidad de arrendataria y codeudores, respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 87 C No 22-39 Interior 8 Apartamento 104** en la ciudad de Bogotá, por un canon de arrendamiento por valor de **Un Millón Doscientos Mil Pesos M/cte. (\$1.200.000)**. Folio (2).



**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 8 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*

*Expediente 1-2020-33537*

Así mismo exigió un depósito en dinero, incurriendo presuntamente en conductas que trasgreden el régimen previsto en la ley 820 de 2003, numeral 3 del artículo 8 y artículo 16, en cuanto a las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, entre la que se cita:

*“**TERCERA: CANON DEL ARRENDAMIENTO: ...PARAGRAFO 5.** Por concepto de depósito, el arrendatario entregará (sic) la sum de **QUINIENTOS MIL PESOS(500.000)** al momento de la firma del contrato, los cuales servirán de garantía en caso de que el Arrendatario no cumpla con algunas de sus obligaciones (pago de servicios) o que por mal uso ocasione un daño a los muebles techos o paredes , así como al calentador , tomas y/conexiones eléctricas del inmueble , en el supuesto de no existir obligación pendiente o daño en el inmueble , se le reembolsara(sic) la totalidad del depósito en un plazo no mayor a (30) días de haber entregado el inmueble .”*

Conforme a lo anterior y la documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a dudas, que la investigada vulneró el numeral 3° del Artículo 8° y el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, consistente en exigir un Depósito en dinero por valor de Quinientos Mil Pesos M/cte. (\$500.000) como garantía de respaldo para la celebración del contrato de arrendamiento bajo estudio, además de hacer entrega de la copia del contrato de arrendamiento sin los requisitos de la ley de arrendamiento antes mencionada; toda vez, que no logró desvirtuar con sus argumentos las razones por las cuales incurrió en el no acatamiento de la prohibición de solicitar Garantías y Depósitos al Arrendatario y no cumplir con la carga impuesta de entregar copia del contrato en debida forma.

Lo anterior obedece a que el Despacho no encontró prueba contundente con la que se demostrara que no exigió la suma de Quinientos Mil Pesos M/cte. (\$500.000) como depósito en el contrato de arrendamiento, de igual manera no se encontró prueba que demostrara que se hizo entrega de la copia del contrato de arrendamiento con firmas originales a la parte Quejosa en el término legal..

Así las cosas, este Despacho considera que la señora **LUZ HELENA CORREA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.706.160, sin Matrícula de Arrendador, vulneró con esas conductas desplegadas en el desarrollo contractual, lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 8° y el artículo 16 de la Ley 820 de 2003:

*(...)*

***ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*

*(...)*

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-33537*

Pág. 9 de 14

*3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.*

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (...)” (Se resalta con Negrillas)*

Tal omisión en la entrega de las copias del contrato en debida forma es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el Parágrafo único del artículo 8° de la Ley ibídem el cual establece:

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

(Se resalta con Negrillas).

Y en cuanto a la prohibición de solicitar depósitos también se establece:

*“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).

Vulneración que es materia de imposición de una sanción según lo dispuesto en el **numeral 6° 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:*

(…) 

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-33537*

Pág. 10 de 14

*6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior. (...)”*

(Se resalta con Negritillas).

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la Autoridad Administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada. Sobre la aplicación del Principio de Proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

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

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la Secretaria 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.

RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022  
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"  
Expediente 1-2020-33537

Pág. 9 de 14

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso,  copia del mismo con firmas originales.

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (...)* (Se resalta con Negrillas)

Tal omisión en la entrega de las copias del contrato en debida forma es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el Parágrafo único del artículo 8° de la Ley ibídem el cual establece:

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

(Se resalta con Negrillas).

Y en cuanto a la prohibición de solicitar depósitos también se establece:

*"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).

Vulneración que es materia de imposición de una sanción según lo dispuesto en el **numeral 6° 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:*

(...) 

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-33537*

Pág. 10 de 14

*6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior. (...)*”

(Se resalta con Negrillas).

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la Autoridad Administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada. Sobre la aplicación del Principio de Proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

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

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la Secretaria 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.

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 11 de 14

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2020-33537***APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL  
ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011. (1)**

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

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la Parte Investigada no obró con diligencia al no acatar la obligación de hacer entrega de las copias originales del Contrato de Arrendamiento y en debida forma de conformidad al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 a la Arrendataria y además, exigirle la entrega de un Deposito en dinero por valor de Quinientos Mil Pesos M/cte. (\$500.000) estando tal práctica prohibida en el artículo 16 de la mencionada ley.

Es importante resaltar, que el hecho de no hacer entrega de las copias del contrato de arrendamiento en debida forma y solicitar o exigir y recibir un depósito en dinero u otro título valor o caución real por parte de la arrendadora al arrendatario, 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.

**MONTO DE LA SANCIÓN**

Que por lo expuesto y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, y teniendo en cuenta que se evidenció una vulneración a lo previsto en el numeral 3° del artículo 8°, así como lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003 del ibídem y numeral 6° del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, el Despacho procede a tasar la multa respecto el asunto bajo estudio.

Respecto al incumplimiento en la entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales al Arrendatario en el término legal, se considera pertinente imponer conforme lo dispuesto en el Parágrafo del **artículo 8° de la Ley 820 de 2003**, una sanción de multa correspondiente a tres (3) mensualidades de arrendamiento, que de acuerdo al contrato de arrendamiento de vivienda urbana en discusión, el canon estipulado entre las partes corresponde a un valor de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.200.000), arrojando un resultado de la sanción a imponer por valor de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$3.600.000.00)**; sanción que textualmente se señala en el mencionado Parágrafo así:

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
Expediente 1-2020-33537

Pág. 12 de 14

<sup>1</sup> *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.*

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

Ahora bien, en lo que respecta a la exigencia al arrendatario de un Depósito en dinero por valor de Doscientos Quinientos Mil Pesos M/cte. (\$500.000) para la suscripción del Contrato de Arrendamiento, Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 6° 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 Administrativo<sup>1</sup>, 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 Numeral 6° 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 **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** que en pesos corresponde a la suma de **UN MILLON DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00)**, por la vulneración al artículo 16 y numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la señora **LUZ HELENA CORREA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **39.706.160** sin Matricula de Arrendador, es la suma de **UN MILLON DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00)**, que corresponden a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE**, por la vulneración al artículo 16 y numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 13 de 14

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2020-33537*

8° de la Ley 820 de 2003, equivalente a tres (3) mensualidades de arrendamiento; **UN MILLON DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00)** correspondiente a UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, para un **Valor Total de: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$4.600.000 00)**, por la vulneración al numeral 3° del Artículo 8°, Artículo 16 y numeral 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por la no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento con firmas originales al Arrendatario en el término legal y la exigencia de un Depósito en dinero por valor de Quinientos Mil Pesos M/cte. (\$500.000).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER** a **LUZ HELENA CORREA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.706.160 ,sin Matrícula de Arrendador, una multa correspondiente a **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$4.600.000 00)**, por la vulneración al numeral 3° del Artículo 8°, Artículo 16 y numeral 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por la no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento con firmas originales al Arrendatario en el término legal y la exigencia de un Depósito en dinero, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el que 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 radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co), una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta Resolución a **LUZ HELENA CORREA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.706.160, sin Matrícula de Arrendador, 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 **RODIAN FREDY SALCEDO FRAGUA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.195.826 y T.P No. 252.117 del C. S de la J. de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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



**RESOLUCIÓN No. 2926 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-33537*

Pág. 14 de 14

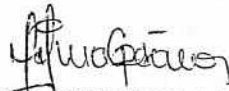
de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. 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 veintitrés (23) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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