



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL N.º
2-2023-35921
Fecha: 2023-05-02 11:51:26
Folios: 1
Anexos: 6
Asunto: AVISO AUTO 151 DE FEBRERO DE 2023
EXPEDIENTE 1-2021-29555-1
Destino: JAYIM ARMAND VIDAL DASSAULT
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION



Bogotá D.C.

Señor

Representante Legal (o quien haga sus veces)

JAYIM ARMAND VIDAL DASSAULT

Carrera 68 H # 38 B- 38 Sur — Alquería la Fragua

Bogotá D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de Acto Administrativo: AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Expediente 1-2021-29555.

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del **AUTO NO. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023**, 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 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 el Decreto distrital 121 de 2008

El presente Auto 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

Proyectó: Diana Stella Regalado Monroy - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *DS*
Revisó: Diego Felipe López - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *FL*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Anexo: 6 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 1 de 12

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"*

**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 la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011, Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el señor **JAYIM ARMAND VIDAL DASSAULT**, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. **19.394.815**, obrando en calidad de propietario del Bien Inmueble ubicado en la **Carrera 46 # 187-65 interior 06 – Apto 301** de esta ciudad. Mediante radicado Nro. **1-2021-29555** del dieciséis de julio de 2021, presentó queja en contra del señor **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. **19.465.766**, y matrícula de Arrendador Nro. **2004129**, propietario del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ**, por el presunto **ejercicio irregular de la actividad derivada del Contrato de Administración en lo que respecta al incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento en el término contractualmente estipulado , y un ejercicio arbitrario de la administración del bien inmueble supeditado al contrato de arrendamiento de vivienda urbana.** (Folios 1 al 25)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio Nro. **2-2021-41336** del cinco de agosto de 2021, informándole acerca de las funciones y competencias de esta Entidad, según lo preceptuado en el literal (a y b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (26 al 29).

Que este Despacho requirió al señor **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. **19.465.766**, y matrícula de Arrendador Nro. **2004129**, propietario del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ**, mediante el oficio identificado bajo el radicado Nro. **2-2021-41333** del Cinco de agosto de 2021, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante 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, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. Folios (30 al 31)

Que obra en el plenario, alcance y adición al radicado Nro. **1-2021-29555** del dieciséis de julio de 2021, a través de documento con radicado Nro. **1-2021-35137** del veintisiete de agosto de 2021, por medio del cual se adjunta la carta de solicitud de procedimiento para entrega del apartamento 301, interior 6, de la Agrupación familiar Mirandela 11- Bogotá D.C , dirigida a la Inmobiliaria Caballero Matiz el día 25 de agosto de 2021, tal y como se observa a folios (32 al 33) del expediente administrativo.

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 2 de 12

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"*

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "FOREST" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte del señor **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. **19.465.766**, y matrícula de Arrendador Nro. **2004129**, propietario del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ**, a través de radicado Nro. 1-2021-35638 del treinta y uno de agosto de 2021, con el que presentó las siguientes pruebas documentales:

- Copia del Contrato de Administración Inmobiliaria - Propietario (Folios 36 al 37).
- Copia del Contrato de Arrendamiento Inmobiliaria - Arrendatario (Folios 38 al 40).
- Carta solicitud del propietario requiriendo el inmueble (Folio 41).
- Carta respuesta al propietario adiada del 15 de marzo de 2021 (Folios 42 al 43).
- Carta solicitud del inmueble al arrendatario (Folio 44).
- Correo del 18 de marzo de 2021 sobre revisión periódica del servicio de gas (Folio 45).
- Comprobantes de Egreso del pago de arrendamiento al propietario (Folios 45 al 48).

Que obra en el plenario, alcance y adición al radicado Nro. 1-2021-29555 del dieciséis de julio de 2021, a través de documento con radicado Nro. 1-2021-37637 del Trece de septiembre de 2021 (Folios 49 al 50), por medio del cual el quejoso asevera:

"(...)

Por la presente deseo manifestar mi TOTAL, COMPLETA Y ABSOLUTA INCONFORMIDAD, por la forma y el Estado en que fue entregado el Apartamento 301 Interior 6 Urbanización Mirandela 11, por parte de la inmobiliaria Caballero Matiz; pues continuando con el incumplimiento del Contrato de Administración se presentan los siguientes hechos:

- 1. El Apartamento fue pintado de forma chapucera, pues se ve claramente varias paredes en sala comedor, hall, y habitaciones la mugre o el mal estado de la "famosa pintada"*
- 2. El día 31 de agosto/2.021, le manifesté delante del Testigo señor Germán Rodríguez, a la señora olanda, (empleada de la inmobiliaria) mi inconformidad por la presentación y forma de entrega del apartamento, cuya respuesta fue, eso estaba así, yo no sabía; inmediatamente le pregunté por la Responsabilidad de la Inmobiliaria, a lo cual realizó un gesto y no contestó nada.*
- 3. Desconocen completamente cual es la función de un Administrador; pues incumplen nuevamente con la forma adecuada de la entrega, y de los Numerales (F y H), de la CLAUSULA TERCERA, del Contrato de Administración a lo cual dicen: (...)"*

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"

Pág. 3 de 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 **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. **19.465.766** propietario del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ**, cuenta con matrícula de Arrendador Nro. **2004129**.

Que, adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo los siguientes derroteros:

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 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 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.*

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-29555”*

Pág. 4 de 12

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.*

Así mismo, 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.*
- 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 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.*

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.”

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 5 de 12

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"*

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8º. 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."

(Se resalta con subrayado).

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.*
- 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." (Negrilla fuera de texto)*

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 6 de 12

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-29555”*

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.”
(...)”*

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda 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, define su 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 **JAYIM ARMAND VIDAL DASSAULT**, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. **19.394.815**, obrando en calidad de propietario del Bien Inmueble ubicado en la Carrera 46 # 187-65 interior 06 – Apto 301 de esta ciudad, tomando en cuenta la situación fáctica y jurídica desarrollada a lo largo de la relación contractual; Veamos:

Conforme obra en el plenario a Folio (36) se avizora el contrato de Administración suscrito el 16 de abril de 2015, entre el señor **JOSÉ JUSTINIANO ACOSTA TORRES** (Q.E.P.D), quien en vida se identificó con Cédula de Ciudadanía Nro. **2.248.300**, y quien obró en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la Carrera 46 # 187-65 interior 06 – Apto 301 de esta ciudad, hasta el día de su fallecimiento; y por la otra parte señor **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. **19.465.766**, y matrícula de Arrendador Nro. **2004129**, propietario del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ**.

Aunado a lo anterior, y conforme el fallecimiento del propietario del bien inmueble *Sub-Lite*, mientras la relación contractual estuvo vigente y en desarrollo con la Sociedad Inmobiliaria, este Despacho observa que, en el mismo acuerdo de voluntades, se estableció la siguiente cláusula ante tal acaecimiento:

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 7 de 12

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"*

"DECIMA TERCERA: FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO. En caso de muerte de EL PROPIETARIO, EL ADMINISTRADOR realizará el pago de los cánones de arrendamiento a la siguiente persona asignada por el PROPIETARIO: Señora Gloria Acosta de Godoy, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.678.164 expedida en Bogotá."

No obstante, en la queja elevada ante esta entidad se precisó que:

"A) El día de Febrero del año 2.021 procedí a enviar carta a los señores Inmobiliaria Uriel Caballero Matiz, solicitando la cancelación del contrato de administración del inmueble ubicado en la Urbanización Mirandela 11 Interior 6 Apto 301, de la ciudad de Bogotá D.C., (cuyo vencimiento será el próximo 15 de Abril/2.021), del cual soy propietario por herencia de mis padres; (carta enviada por correo certificado mediante SERVIENTREGA, Guía #9127720071, de fecha Febrero 5/2.021, recibida por el destinatario el día 6 de febrero a las 11:40 a.m., según consta en la web de Servientrega), al igual que hablé telefónicamente con el señor Uriel Caballero Matiz, a quién informé sobre el asunto, indicándole de los correspondientes detalles de mi solicitud, al mismo tiempo que le informé que la carta estaba en el correo; sorprendido por la respuesta inmediata del señor Caballero Matiz, quién con una actitud poco amable, mostró la intención de no hacer entrega del inmueble en mención..."

B) La persona encargada "inicialmente" de los trámites del apartamento en mención ante la inmobiliaria, era mi hermana Gloria Acosta de Godoy, como consta en el contrato de administración inicial; quién fue autorizada en vida de mi padres para interactuar con la mencionada inmobiliaria; desde el día 4 de Junio de 2.020, se les informó a la inmobiliaria tanto de manera verbal como escrita que la persona autorizada a partir de la fecha y/o como responsable y dueño del apartamento en mención sería Jayim Armand Vidal Dassault, identificado con C.C. #19.394.815 de Bogotá; cosa que a lo cual respondió el señor Caballero Matiz en fecha Febrero 5 de 2.021, que él no tenía el menor conocimiento sobre el tema. (Negrilla y Subrayado Propio)

(...)

e) La respuesta del personal de la inmobiliaria ha sido que ellos NO ENTREGAN el apartamento en mención sino hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando mi solicitud ante ellos es el de dar por terminado el Contrato de Administración.

f) Independientemente de la relación entre los contratos de Administración y Arrendamiento, no entiendo por qué supeditan la terminación del Cont. De Administración al vencimiento del Cont. De Arrendamiento, aunque para mí existe una CLAUSULA LEONINA, pues la Ley 820/200 por ningún lado habla de que esta opción se pueda llevar a cabo, aparte de esto (los contratos), no son contratos de tracto sucesivo...&"

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 8 de 12

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"*

Ante tal manifestación, y valorada la información con lo expuesto por la Sociedad Investigada a través de radicado Nro. 1-2021-35638 del treinta y uno de agosto de 2021 (Folios 34 al 48) Este despacho examina de manera diáfana lo siguiente:

"(...) El señor VIDAL estaba solicitando la administración del inmueble el cual no se le podía entregar dado que había un contrato con el arrendatario vigente, lo cual se le informo en la carta enviada el 15 de marzo de 2021, y posteriormente se interactuó con el señor VIDAL sobre la revisión periódica de gas que se requería realizar al inmueble y él nos autorizó para realizar los arreglos correspondientes.

El señor VIDAL tuvo la oportunidad de pedir el inmueble cuando estuvo desocupado por cuatro meses y allego la documentación que el era el propietario espero que el inmueble estuviera arrendado y se negó a firmar el contrato de administración, con la intención de pedir la administración del inmueble, quedarse con el inquilino y con el contrato de arrendamiento, contratos que van concatenados y que la inmobiliaria tiene hasta el 31 de agosto de 2021, fecha en la cual se le entregara el inmueble al señor VIDAL desocupado a las 5 pm. (...)" (Negrilla y Subrayado propio)

Conforme lo expuesto con Antelación, este Despacho concluye que ante la negativa de suscribir el contrato de Administración con la Sociedad Inmobiliaria por parte del señor JAYIM ARMANDO VIDAL, y conforme la situación fáctica narrada, no se observa incumplimiento del contrato de administración conforme las cláusulas pactadas y las conductas desplegadas por cada una de las partes en la relación contractual.

Por otra parte, afirma el Propietario del bien inmueble en la queja elevada ante esta Entidad que:

"c) Han incumplido de manera permanente con el pago de la cuota del canon de arrendamiento mensual, pues la CLÁUSULA TERCERA literal (b), dice que lo harán dentro de los primeros CINCO (5) días del mes, y lo han venido realizando los días once, doce o trece, pero en la noche, eso significa un día más de mora. A partir de mi charla con el gerente de la mencionada inmobiliaria la consignación la realizaron el día 8 del mes (para los meses de febrero y Marzo/2.021) pero en horas de la noche... Causal más que suficiente para dar por terminado el contrato de Administración... (Negrilla propia)

d) Hablando con los actuales inquilinos, me informan que ellos han venido cumpliendo con su compromiso de pago de arrendamiento y confirman que lo han hecho antes del día cinco (5) de cada mes, la respuesta de la señora Gladys Álvarez Guerrero, (funcionaria de la inmobiliaria), es que ellos tienen hasta el día 15 de cada mes para consignarme los correspondientes valores, al had le la debida corrección y de manera respetuosa sobre la fecha establecida en el contrato de

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 9 de 12

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"*

administración, su respuesta fue colgar el teléfono sin antes dar a entender que ellos hacían lo que les parecía."

En este sentido, y estudiados los Contratos de Administración (Folios 36 al 37) y arrendamiento (Folios 38 al 40) del bien inmueble *Sub- Examine*, este despacho encuentra que:

En primer lugar, en el Contrato de Administración (Folios 36 al 37), se estableció la siguiente cláusula para el pago de los cánones de arredramiento al propietario por parte del administrador:

"TERCERA: - OBLIGACIONES ADMINISTRADOR DEL ADMINISTRADOR. *El se Compromete para con EL PROPIETARIO en: a) Ejercer la administración de las propiedades a él consignadas con las facultades otorgadas por EL PROPIETARIO. b) Entregar el valor de los arrendamientos, por mensualidades, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes previa deducción de la comisión que corresponde a EL ADMINISTRADOR y los gastos que haya efectuado por cuenta de EL PROPIETARIO. Este valor deberá remitirse a la dirección del propietario, o consignarse a la cuenta que EL PROPIETARIO indique previamente. (...)"* (Negrilla y Subrayado Propio).

En segundo lugar, en el contrato de Arrendamiento (Folios 38 al 40) se estableció la siguiente cláusula para el pago de los cánones de arrendamiento al administrador por parte de los arrendatarios:

"TERCERA PRECIO Y FORMA DE PAGO:- *El valor mensual de la renta por concepto del arrendamiento objeto de este contrato es la suma NOVECIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS PESOS MICTE (\$915.300.00) y el valor de la administración es de CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL SETESCIENTOS PESOS MICTE (\$134.700.00) para un total de renta a pagar de UN MILLON CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$1.050.000), que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR en su totalidad, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual, en la oficina del ARRENDADOR Carrera 13 No.54-55 oficina 211, o a quién éste autorice o delegue previamente y por escrito para recibir dicha renta (...)"* (Negrilla y Subrayado Propio).

En este punto es menester señalar que, respecto a las obligaciones de pago, se observa que en ambos contratos quedo suscrita para los cinco (05) primeros días de cada mes, lo que consecuentemente conlleva a que el cumplimiento del contrato de administración este sujeto al de arrendamiento en lo que respecta a los pagos mensuales; por tal razón, se insta a la Sociedad Inmobiliaria a realizar una revisión minuciosa de sus estructuras contractuales, con el fin de que las mismas sean armónicas a las cláusulas establecidas con las diversas partes de los contratos, y estas, no sean barrera contractual para cumplir en los términos y cuantías establecidas previamente.

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 10 de 12

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"*

Empero, en lo que aquí respecta, se evidencia en los Comprobantes de egreso del pago de arrendamiento al propietario (Folios 45 al 48) aportados por la sociedad investigada, que la obligación de pagar los cánones de arrendamiento se suplió en el desarrollo de la relación contractual, y al final de la misma, no se visualizan saldos o deudas pendientes por algún concepto de canon de arrendamiento.

Finalmente, en lo que versa al alcance presentado por la parte quejosa, a través de radicado Nro. 1-2021-37637 del Trece de septiembre de 2021 (Folios 49 al 50), por medio del cual afirma:

"(...)

Por la presente deseo manifestar mi TOTAL, COMPLETA Y ABSOLUTA INCONFORMIDAD, por la forma y el Estado en que fue entregado el Apartamento 301 Interior 6 Urbanización Mirandela 11, por parte de la inmobiliaria Caballero Matiz; pues continuando con el incumplimiento del Contrato de Administración se presentan los siguientes hechos:

- 1. El Apartamento fue pintado de forma chapucera, pues se ve claramente varias paredes en sala comedor, hall, y habitaciones la mugre o el mal estado de la "famosa pintada"*
- 2. El día 31 de agosto/2.021, le manifesté delante del Testigo señor Germán Rodríguez, a la señora olanda, (empleada de la inmobiliaria) mi inconformidad por la presentación y forma de entrega del apartamento, cuya respuesta fue, eso estaba así, yo no sabía; inmediatamente le pregunté por la Responsabilidad de la Inmobiliaria, a lo cual realizó un gesto y no contestó nada.*
- 3. Desconocen completamente cual es la función de un Administrador; pues incumplen nuevamente con la forma adecuada de la entrega, y de los Numerales (F y H), de la CLAUSULA TERCERA, del Contrato de Administración a lo cual dicen: (...)"*

Este Despacho encuentra que en el contrato de Administración de Vivienda Urbana, se consagró la No responsabilidad por daños o perjuicios causados al bien inmueble, lo anterior en los siguientes términos:

"NOVENA: RESPONSABILIDADES EL ADMINISTRADOR no será responsable por robo ó daños que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este documento, ni por destrucción del inmueble por asonadas, actos de terrorismo, incendios, terremotos y demás hechos de fuerza mayor o caso fortuito."

Por lo anterior, el Despacho concluye que no se evidencia un incumplimiento a la Ley 820 de 2003 por parte del señor **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. **19.465.766**, y matrícula de Arrendador Nro. **2004129**, propietario del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ**, por cuanto como se observó en el estudio del plenario, se advirtió que no hay

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-29555”*

Pág. 11 de 12

un presunto incumplimiento a las obligaciones que en calidad de administrador le asistían a la sociedad investigada.

En este punto es importante precisar, que en el eventual caso que la parte Quejosa considere que aún persisten incongruencias o anomalías en la situación presentada con la empresa inmobiliaria, propenda por hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos para dirimir las controversias que se presenten, o acuda ante la Autoridad Judicial que estime pertinente para resolver la situación que le llegare a afectar, pues estas cuentan con las competencias necesarias para adoptar las decisiones pertinentes en el caso de evidenciarse una ilicitud o ilegalidad en el proceder de la empresa inmobiliaria o presentarse algún conflicto por daños y perjuicios.

Así las cosas y una vez realizado el anterior análisis, este Despacho se abstiene de adelantar Investigación Administrativa de acuerdo con lo previsto en los Artículos 33 y 34 de la Ley 820 de 2003, por cuanto no se observó un incumplimiento a la norma por parte de la empresa inmobiliaria; por ende, no es posible continuar con la presente actuación administrativa.

De la misma manera, este Despacho exhorta a la inmobiliaria a velar por el cumplimiento de los postulados establecidos en la Ley 820 de 2003 y de manera específica a garantizar el cumplimiento de las reglas establecidas en el literal d) del numeral octavo del artículo 22 de la norma antes mencionada en la que se regula de manera clara y diáfana el procedimiento a seguir en caso de terminación unilateral del contrato de arriendo.

Conforme lo expuesto, este Despacho al no evidenciar vulneración normativa ni un incumplimiento al contrato de administración de vivienda urbana, no encuentra mérito para realizar la Apertura formal de una Investigación en contra del señor **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. **19.465.766**, y matrícula de Arrendador Nro. **2004129**, propietario del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ**, y por lo tanto esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra del señor **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. **19.465.766**, y matrícula de Arrendador Nro. **2004129**, propietario del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, archívese la Actuación Administrativa.

AUTO No. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2023

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-29555"*

Pág. 12 de 12

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto Administrativo según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señor **URIEL CABALLERO MATIZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 19.465.766, y matrícula de Arrendador Nro. 2004129, propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA CABALLERO MATIZ, de conformidad con lo señalado en el artículo 67 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011-

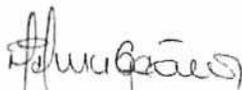
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente Acto Administrativo según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso al señor **JAYIM ARMAND VIDAL DASSAULT**, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 19.394.815, en calidad de quejoso, de conformidad con lo señalado en el artículo 67 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011-

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.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los nueve (9) días del mes de febrero de dos mil veintitrés (2023).



MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Vanesa Stefany Yépez López – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Victor Raul Neira – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda