



Bogotá D.C.

Señores:
HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CR 13 A NO. 38-89 OF 406
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto 3799 del 06 de Diciembre de 2022**
Expediente No. **1-2021-07538-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto 3799 del 06 de Diciembre de 2022** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: María Alejandra Villota Martínez - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Anexo: 7 Folios.

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 1 de 14

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538*

**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 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.729.298, **LOURDES DEL PILAR ARIZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.026.254.110 y **ALEJANDRO MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.737.744, quienes obran en calidad de Arrendatarios del inmueble ubicado en la **Carrera 14 No. 49 – 55 Apartamento 402 Edificio Bulevar Javeriana** de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2021-07538 de fecha 25 de febrero de 2021, presentaron Queja en contra del señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, en calidad de Arrendador, por una presunta vulneración a la Ley 820 de 2003, en razón a la no entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales en el término legal y la exigencia de un Depósito en dinero por valor de Un Millón Doscientos Mil Pesos M/ete., (\$1.200.000), como garantía de respaldo del mencionado Contrato de Arrendamiento celebrado concerniente al inmueble antes señalado. Folios (1 al 4).

Que esta Subdirección procedió en dar respuesta a la parte Quejosa, mediante el oficio No. 2-2021-01315 del 12 de enero de 2021; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (5 al 6).

Que este Despacho requirió al señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, mediante los oficios Nos. 2-2022-46313 del 7 de agosto de 2022 y 2-2022-50911 del 22 de agosto de 2022, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la Querellante y para que 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, los cuales fueron enviados al correo electrónico *gestionessinmobiliariasho@hotmail.com*, los días 7 y 22 de agosto de 2022 y que fueron recibidos en la dirección de destino según se observa en los Certificados de Comunicación Electrónica Nos. E82110422-S y E83119383-S de la empresa de servicio postal 4-72. Folios (10 al 18).

Que revisado el aplicativo de correspondencia “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, una vez agotado el término legal fijado, NO se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de la parte Arrendadora requerida.

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 al señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, no cuenta con Matrícula de Arrendador.

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 Establecimientos 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, adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

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, 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 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 3 de 14

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538*

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los Contratos de Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la **Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literales (a y b)**, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipulan:

“(…)

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.”

(Se resalta con subrayado y negrilla).

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.”

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 4 de 14

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538*

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.” (Se resalta con subrayado).

En relación a lo anterior, el numeral 3º del artículo 8º de la Ley 820 de 2003 señala:

ARTÍCULO 8º. 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 subrayo y negrilla)

En lo que atañe a la prohibición de exigir la entrega de Depósitos en dinero o garantías reales para respaldar los contratos de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 señala:

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

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

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 5 de 14

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538*

En tanto que a lo referente a la obligación de obtener la Matricula de Arrendador, la Ley 820 de 2003 preceptúa:

“ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.”

Además, en su artículo 31 fija las condiciones que deben seguir aquellas personas que desarrollan actividades de Arrendamiento además del término en que se deben cumplir:

“ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.”

El Decreto 51 de 2004. Artículo 8°. Respecto de la inspección, vigilancia y control, la obtención de la matrícula de arrendador, su anuncio al público y los contratos de arrendamiento, se 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:

(...)

3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538

Pág. 6 de 14

técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas”. (Subraya fuera de texto)

Y, además:

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 49 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, señala:

“...ARTÍCULO 49. CÁLCULO DE VALORES EN UVT. A partir del 1 de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT). En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente.

Parágrafo. Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV...”

De igual manera, a través de la Resolución No. 000140 del 25 de noviembre de 2021, “Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2022”, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de TREINTA Y OCHO MIL CUATRO PESOS (\$38.004), la cual comenzó a regir a partir del primero (1º) de enero de dos mil veintidós (2022) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

Al respecto, la Secretaría Jurídica Distrital expresó en Concepto 220204257 de 2020 lo siguiente:

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 7 de 14

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538*

“...Teniendo en cuenta las referencias normativas, las consideraciones expuestas y los apartes transcritos de las sentencias de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, referidos en el numeral 2 del presente documento, resulta procedente señalar que, a partir del 1 de enero de 2020, y en relación con las actividades de competencia de la Secretaría Distrital de Movilidad expuestas en la solicitud de concepto, tales como la ejecución de las multas impuestas con ocasión de la violación de las normas de tránsito; la fijación de las tarifas por los servicios de grúas y parqueaderos por concepto de inmovilización de vehículos; la determinación de las tasas para los trámites realizados por la entidad; las sanciones y multas por concepto de declaratoria de incumplimiento de contratos; y las sanciones pecuniarias por concepto de sanciones en materia disciplinaria; estas tendrán que ser calculadas con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), por así haberlo dispuesto el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, siendo la ley de carácter general y de aplicación a partir de su entrada en vigencia, por parte de todas las autoridades que tengan competencias relacionadas con: “(...) cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) (...)”, sin que les sea posible a las entidades y organismos distritales que cumplen tales actividades, sustraerse al cumplimiento de la ley, mientras la misma esté vigente, y no haya sido declarada inexecutable por la Corte Constitucional.” (Subrayas y negrita fuera de texto)

En el mismo sentido, la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat consideró bajo el radicado No. 3-2022-1800 del 1° de abril de 2022 en lo que respecta a la tasación de la multa a imponer:

“...Es decir, el artículo 49 de la ley 1955 de 2019 es claro, en cuanto cubre todo tipo de cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas para todas las entidades de orden nacional, departamental y municipal y en todas las áreas, ya sean relacionadas con normas de transporte, normas ambientales o de arrendamiento de vivienda urbana, ya que esta norma no contempla excepciones. Nótese que en otras materias como las mencionadas podría alegarse una especialidad al tratarse sobre normas relacionadas con movilidad, servicios públicos, sancionatorio ambiental o vivienda, sin embargo, la forma de tasar las sanciones que pueden generarse en cada materia nada tienen que ver con la especialidad del asunto.

Por lo anterior, no se considera viable acudir a la teleología de la Ley 820 de 2003 ni al criterio de especialidad, en el entendido que el cuestionamiento no aplica a la regulación particular de los temas de arrendamiento, los cuales se deben ceñir a los contenidos de esa ley particular, sino a la tasación de las multas, sanciones, cobros, tasas, tarifas y estampillas que han sido reguladas de forma específica y transversal por la Ley 1955 de 2019...”

De lo anterior, respecto al problema jurídico planteado: ¿Resulta aplicable el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022” frente a la aplicación de las sanciones con ocasión de la función de inspección, vigilancia y control?; Según concepto jurídico emitido por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y atendiendo los criterios de la tesis subsidiaria, se infiere que es aplicable el artículo 49 de la ley 1955 de 2019, respecto de acciones u 

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538

Pág. 8 de 14

omisiones que hayan tenido ocurrencia con posterioridad a la expedición del Decreto 1094 de 2020, esto es el 04 de agosto de dicho año, en tal sentido se indicó:

“Tesis subsidiaria

Por otro lado, y en lo que a este estudio concierne, no se puede desconocer que la aplicación de las multas bajo la descripción de la Ley 820 de 2003, se realiza como una facultad sancionatoria estatal, por lo que su aplicación debe ser cobijada bajo el principio de legalidad...

En esta medida, la legalidad se predica no solo de la descripción típica del comportamiento sancionable, sino también de la pena determinada de manera previa a la comisión de la conducta.

(...)

5. Sin duda alguna, el principio de legalidad de las sanciones exige que estas estén determinadas en el momento de cometer la infracción. Quien lleva a cabo una conducta legalmente prohibida bajo apremio de sanción penal o administrativa debe conocer previamente cuál es el castigo que acarrea su comportamiento. Este castigo no puede quedar a la definición ulterior de quien lo impone, pues tal posibilidad desconoce la garantía en contra de la arbitrariedad. Así pues, las sanciones deben estar legalmente determinadas taxativa e inequívocamente en el momento de comisión del ilícito, sin que el legislador pueda hacer diseños de sanciones “determinables” con posterioridad a la verificación de la conducta reprimida. Esta posibilidad de determinación posterior ciertamente deja su señalamiento en manos de quien impone la sanción, contraviniendo el mandato superior según el cual deber el legislador quien haga tal cosa.

(...)

Esto permite concluir, que respecto del párrafo del artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, se debe optar por una interpretación sistemática y no exegética de la norma, sino sistemática a partir de los principios que gobiernan la facultad administrativa sancionatoria, para el caso bajo el principio de legalidad de las sanciones, pues no es viable aplicar el procedimiento descrito en el Decreto 1094 de 2020, respecto de sanciones que se coloquen frente a hechos ocurridos antes de su vigencia, pues tal situación significaría establecer una multa en condiciones que no estaban determinadas en la ley al momento de su comisión afectando el principio de nullum poena sine previa lege penale, principio desarrollado a partir del artículo 29 superior. (...)

Entre tanto, el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la investigación y formulación de Cargos lo siguiente:

“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces,

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 9 de 14

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2021-07538

establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso. (...)"

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.

De los hechos esgrimidos por los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ, LOURDES DEL PILAR ARIZA** y **ALEJANDRO MONTAÑA LOPEZ**, a través del radicado No. 1-2021-07538 de fecha 25 de febrero de 2021, respecto del contrato de arriendo del inmueble ubicado en la **Carrera 14 No. 49 – 55 Apartamento 402 Edificio Bulevar Javeriana** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **Borrador Contrato de Arrendamiento sin firmas de las partes** de fecha 15 de mayo de 2018, donde figuran los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ, LOURDES DEL PILAR ARIZA** en calidad de Arrendatarios, y del señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS** en calidad de Arrendador, respecto al inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 49 – 55 Apartamento 402 Edificio Bulevar Javeriana de esta ciudad, por un valor Un Millón Doscientos Cincuenta Mil Pesos M/cte. (\$1.250.000) incluida cuota de administración. Folios (3 al 4).

- **Copia Recibo de Caja** de fecha 15 de mayo de 2018, suscrito por el señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS** en calidad de Arrendador, en el que confirma la recepción de la suma de Un Millón Doscientos Cincuenta Mil Pesos M/cte., (\$1.250.000), correspondiente al Depósito de garantía al contrato de arrendamiento del Apartamento 402 ubicado en la Carrera 14 # 49 – 55 Edificio Bulevar Javeriana de Bogotá, de parte de los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ, LOURDES DEL PILAR ARIZA**. Folio (2).

Conforme lo manifestado por la parte Quejosa, solicita la intervención de esta Entidad para lo siguiente:

"(...)" 

De conformidad al proceso de inspección, control y vigilancia a los arrendadores HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO y MARIA DIVE ALVAREZ COCK (inmobiliaria y propietaria respectivamente), y en atención a respuesta radicación No. 2-2021-01313 me permito adjuntar el respectivo contrato de arrendamiento (el cual no se encuentra suscrito pues el arrendatario JAIME ANDRES MONTAÑA LÓPEZ lo recibió en blanco por parte de los arrendadores, lo suscribió y lo remitió a los mismos sin que nunca hubiese devuelto suscrito por ellos); de igual manera adjunto el recibo de caja por concepto de depósito de caja de garantía de arrendamiento.

De igual manera les comunico que según averiguaciones no es el único caso en que los mismos arrendadores, es decir propietaria y representante de la inmobiliaria operan de la misma manera para apoderarse de los dineros recibidos por concepto de depósito. así mismo según consultas realizadas la supuesta inmobiliaria es una oficina de papel pues no figura registrada en cámara de comercio ni DIAN. (...)" Folio (1).

Ahora bien, continuando con el presente estudio, esta Subdirección procedió a requerir al Arrendador en cuestión, mediante los oficios Nos. 2-2022-46313 del 7 de agosto de 2022 y 2-2022-50911 del 22 de agosto de 2022 para que se pronunciara al respecto.

Se reitera, que una vez revisado el sistema de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad, y una vez transcurrido el término legal fijado, el señor HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO, propietario del Establecimiento de Comercio GESTIONES INMOBILIARIAS, NO allegó respuesta al requerimiento hecho por este Despacho.

Una vez estudiados los argumentos presentados por la parte Quejosa y el acervo documental allegado, y teniendo en cuenta que el Arrendador guardó silencio al respecto, el Despacho puede determinar, que el señor HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678. sin Matricula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio GESTIONES INMOBILIARIAS, en calidad de Arrendador, presuntamente incumplió el numeral 3° del Artículo 8° y Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, en razón a que existen indicios que demuestran que no realizó la entrega de las Copia del Contrato de Arrendamiento en el término legal a los arrendatarios e hizo la exigencia a los mismos para entregar un Depósito en dinero equivalente UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE. (\$1.250.000), como garantía de respaldo para el contrato de arrendamiento celebrado:

"ARTÍCULO 8o. 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.

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 11 de 14

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538*

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 subrayo)

(...)

“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 subrayo y negrilla)

La presunta conducta consistente en exigir el Depósito en dinero a la parte quejosa, se ve reflejada en el **RECIBO DE CAJA** de fecha **Mayo 15 de 2018** que textualmente señala:

“(…)

Recibí de: JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ y/o LOURDES DEL PILAR ARIZA

La suma de: Un millón Doscientos cincuenta mil pesos m/cte.

Por concepto de: Valor correspondiente al DEPÓSITO de garantía al contrato de arrendamiento del Apartamento 402 ubicado en la Carrera 14 # 49 – 55 Edificio Bulevar Javeriana de la ciudad de Bogotá.

Documento firmado por **HECTOR ENRIQUE ORTIZ Q. CC 12'114.678 Neiva. (...)**. Folio (2).

Visto lo anterior y tomando en consideración los argumentos y el acervo documental allegado por los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.729.298, **LOURDES DEL PILAR ARIZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.026.254.110 y **ALEJANDRO MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.737.744, a través del radicado presentado en esta Secretaría, y teniendo en cuenta además, que el señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678. sin Matricula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, no aportó respuesta al requerimiento u orden realizado por este Despacho respecto a la queja presentada y no se encontró que haya cumplido con el deber de obtener la Matricula de Arrendador ante la Autoridad Competente y ha estado ejerciendo actividades de Arrendamiento sin el cumplimiento de los requisitos de ley, se concluye, que ha incurrido posiblemente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en los numerales 1° y 3° literal (a) y numeral 4° literal (b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-07538

Pág. 12 de 14

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar procedimiento sancionatorio, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra del señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678. sin Matricula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, en calidad de Arrendador, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 1º, 4º y 6º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en los numerales 3º y 4º del artículo 8º del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en la documental allegada por la parte quejosa y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APERTURAR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra del señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678. sin Matricula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, en calidad de Arrendador, como presunto responsable de las conductas encaminadas a no hacer entrega de la copia de Contrato de Arrendamiento en el término legal y con firmas originales a los arrendatarios, haberles exigido la entrega de un Depósito en dinero equivalente a UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE., (\$1.250.000), como garantía del Contrato de Arrendamiento para vivienda urbana, no atender el requerimiento u orden realizado por esta Subdirección y estar ejerciendo actividades de Arrendamiento sin contar con Matricula de Arrendador expedida por esta Entidad, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2021-07538.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra del señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678. sin Matricula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, en calidad de Arrendador, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

PRIMER CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 1º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir la obligación de obtener la Matricula de Arrendador ante la Autoridad Competente y estar ejerciendo actividades de arrendamiento sin el cumplimiento de los requisitos de ley:

AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 13 de 14

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2021-07538

"Numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: "...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..."

SEGUNDO CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no dar respuesta al requerimiento, instrucción u orden impartida por la Autoridad Competente, en relación con la queja presentada por los arrendatarios:

"Numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: "...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..."

TERCER CARGO: Por no acatar la obligación de hacer entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento a los arrendatarios según se prevé en el **Numeral 3° del Artículo 8° de la Ley 820 de 2003** y la vulneración a la prohibición prevista en el **Artículo 16 de la Ley 820 de 2003**, en razón a la exigencia a la parte arrendataria de un Depósito en dinero equivalente a UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE., (\$1.250.000), para la celebración del Contrato de Arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la Carrera 14 No. 49 – 55 Apartamento 402 Edificio Bulevar Javeriana de esta ciudad, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el **Numeral 6°, artículo 34, Ley 820 de 2003:**

"Numeral 6°, artículo 34, Ley 820 de 2003: ...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..."

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación al señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678. sin Matricula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, en calidad de Arrendador.

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación al señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678. sin Matricula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, en calidad de Arrendador, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto al señor **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.729.298 y/o la señora **LOURDES DEL PILAR ARIZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.026.254.110 y/o al señor **ALEJANDRO**

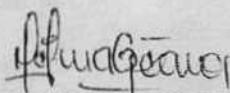
AUTO No. 3799 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022
"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2021-07538

MONTAÑA LOPEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.737.744, en calidad de quejosos.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los seis (6) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).



MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. 

Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 