

Señores  
**H & N INMOBILIARIA S.A.S.**  
Representante legal o quien haga sus veces  
Carrera 58 # 125 B - 72  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
Expediente No. **1-2021-15186**

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 **RESOLUCIÓN 777 DEL 26 DE JUNIO 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 la presente resolución procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

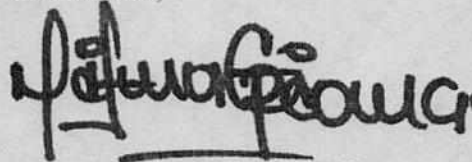
La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

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

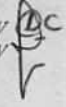
De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co)

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



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

Elaboró: *Diego Fernando Carrillo Acuña* – Contratista SIVCV   
Revisó: *Maria Alejandra Villota Martínez* – Contratista SIVCV  
Anexo: 10 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 HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 1 de 20

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*

*Expediente 1-2021-15186*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO:**

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron por la radicación de una Queja bajo los números 1-2021-15186 del 8 de abril del 2021, 1-2021-18679 del 30 de abril de 2021 y 1-2021-21855 del 24 de mayo de 2021, allegada por la señora **ROSA LUCY RUEDA VARGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.792.468, en calidad de Propietaria, en contra de **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, por el presunto incumplimiento a los Contratos de Administración de Vivienda Urbana celebrados respecto de los inmuebles ubicados en la Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja y Calle 136 No. 59ª - 43 Apartamento 1003 Torre 2 Garaje No. 45 Depósito No. 28 del Conjunto Prados de Colina 1 de esta ciudad, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento entre los meses de febrero a abril de 2021 de ambos inmuebles, la no entrega del estado de cuenta desde el mes de noviembre de 2020 y la presunta exigencia de un Depósito en dinero a uno de los arrendatarios por valor de Cinco Millones Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$5.200.000) como garantía de respaldo. Folios (1 al 2, 5, 9 al 49).

Que mediante oficios Nos. 2-2021-25332 del 20 de mayo de 2021, 2-2021-31570 del 17 de junio de 2021 y 2-2021-31592 del 17 de junio de 2021, esta Subdirección procedió a comunicarle a la parte Quejosa, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (3 al 4, 6 y 50 al 51).

Que con oficios No. 2-2021-38029 del 21 de julio de 2021 y 2-2022-63775 del 18 de octubre de 2022, se requirió a **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al Principio del Debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, el cual fue entregado de manera efectiva en correo electrónico [hyninmobiliaria@gmail.com](mailto:hyninmobiliaria@gmail.com) de la empresa administradora, según se evidencia en el certificado de comunicación electrónica E87568129-S de la empresa de servicio postal 4-72 de fecha 18 de octubre de 2022. Folios (7 y 52 al 57).

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 2 de 20

Que una vez revisado tanto el expediente físico como los Sistemas de correspondencia “FOREST” y “SIGA” con los que cuenta esta Entidad y agotado el término legal concedido y hasta el momento, NO se evidenció por parte de la inmobiliaria investigada, respuesta a los requerimientos realizados por parte de este Despacho, ni presentó documentos o pruebas pertinentes para su defensa.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la inmobiliaria investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración y la ley de arrendamientos, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 4448 del 14 de diciembre de 2022**, “*Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos*”, en contra de **H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 2°, 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (61 al 67).

Que 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 Notificación, 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 24 de marzo de 2023 hasta el 30 de marzo de 2023, entendiéndose surtida el día 31 de marzo de 2023 según constancia de publicación de Aviso. Folio (79).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia “SIGA” de esta Secretaría y agotado el término legal indicado, se evidenció que **H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, NO presentó escrito con descargos o pruebas que considerara pertinentes para su defensa frente al **Auto No. 4448 del 14 de diciembre de 2022**, y se limitó a guardar silencio.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 1150 de 26 de abril de 2023** “*Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión*”, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (80 al 81).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la fijación de constancia de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 18 de mayo de 2023. Folio (85).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia “SIGA” y “SIDIVIC” de la Entidad, una vez agotado el término legal y hasta el momento, NO se observa que la

RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023

Pág. 3 de 20

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*

*Expediente 1-2021-15186*

parte investigada haya presentado Alegatos de Conclusión respecto al *Auto No. 1150 de 26 de abril de 2023*.

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 que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, 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 Subsecretaría 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, 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 de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, 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) 

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 4 de 20

En este mismo sentido el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8°, numeral 1°, 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).

Además le compete:

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

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

"...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones ..., las siguientes:

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 5 de 20

*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.”*

(Se resalta con negrillas y subrayado).

RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023

Pág. 6 de 20

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

*Expediente 1-2021-15186*

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).*

Que mediante 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”* se dispuso:

*“...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...”*

Que dicho artículo fue reglamentado por el Decreto 1094 de fecha 4 de agosto del año 2020 el cual señaló:

*“(...) EQUIVALENCIA DE COBROS, SANCIONES, MULTAS, TASAS, TARIFAS Y ESTAMPILLAS*

*ARTÍCULO 2.2.14.1.1. Valores expresados en Unidades de Valor Tributario UVT. Para los efectos dispuestos en el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, al realizar la conversión de valores expresados en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a Unidades de Valor Tributario (UVT), se empleará por una única vez el procedimiento de aproximaciones que se señala a continuación:*

*Si del resultado de la conversión no, resulta un número entero, se deberá aproximar a la cifra con dos (2) decimales más cercana.*

*Aplicando la presente regla, una tarifa fijada en 3 SMLMV al convertirse a UVT para el año 2020, corresponderá inicialmente a 73,957621 UVT. Acto seguido, para dar aplicación al presente artículo, se aproximará a la cifra con dos decimales más cercana para establecer la tarifa, es decir, finalmente quedará convertida en 73,96 UVT.*

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 7 de 20

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*

*Expediente 1-2021-15186*

**PARÁGRAFO:** *Cuando el valor a convertir resulte inferior a una (1) UVT, se deberá aproximar a la cifra con tres (3) decimales más cercana.*

*Aplicando la presente regla, una tarifa fijada en 1 Salario Mínimo Legal Diario Vigente (SMLDV) al convertirse a UVT para el año 2020, corresponderá inicialmente a 0,821751 UVT. Acto seguido, para dar aplicación al presente artículo, se aproximará a la cifra con tres decimales más cercana para establecer la tarifa, es decir, finalmente quedará convertida en 0,822 UVT.*

**ARTÍCULO 2.2.14.1.2. Valores de obligaciones tributarlas.** *En lo relativo a la conversión de los valores derivados de obligaciones tributarias contenidas en las disposiciones relacionadas con impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), se seguirán aplicando las reglas de conversión y aproximaciones contenidas en los artículos 868 y 868-1 del Estatuto Tributario."*

En virtud de lo expuesto, el monto de las multas de sanción establecidas en salarios mínimos legales mensuales vigentes, tendrán que ser calculadas con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT).

Por otra parte, es pertinente mencionar, que a partir de la entrada en vigencia del Decreto reglamentario, esto es, el 4 de agosto del 2020, las multas que se impongan con ocasión a las quejas interpuestas después de la fecha citada se determinaran en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT).

De igual forma, a través de la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, *"Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023"*, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412), la cual comenzó a regir a partir del primero (1º) de enero de dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

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. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 8 de 20

**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.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, vulneró la normatividad concerniente a la actividad de Administrador y Arrendador e incumplió los Contratos de Administración y Arrendamiento, en razón a la no cancelación de los cánones de arrendamiento de manera oportuna, la no entrega del estado de cuenta del mes de noviembre de 2020 y exigió un dinero en efectivo como Depósito para garantizar las obligaciones de un contrato de arrendamiento esto es, incurrió en el incumplimiento de los **numerales 2° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003**:

*“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:*

*“(…)*

- 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.*

*(…)*

- 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. (…)”*

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta Entidad y cotejando lo narrado por la parte Quejosa, informó al Despacho en lo pertinente al presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

*“(…)*

*ROSALUCYRUEDA VARGAS identificada como registra al pie de mi firma, por medio del presente escrito pongo en conocimiento de la secretaria del hábitat y Vivienda de Bogotá la mala administración por parte de INMOBILIARIA H&N S.A.S. sociedad identificada con Nit 900362027-6 ([info@hyninmobiliaria.com](mailto:info@hyninmobiliaria.com)) respecto de los siguientes inmuebles*

- Calle 24C No. 71-60 Torre 2 apto 505 cuyo actual arrendatario es el señor David Vargas Ibáñez*

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 9 de 20

- *Calle 36 No 59 A 43 Prados de la Colina 11 Apartamento 1003, torre 2, cuyo actual arrendatario Hernann Barragán*

*Con motivo a la indebida admiración de los inmuebles dados en consignación para la celebración de contrato de arrendamiento y ante el silencio por parte de la inmobiliaria en dar respuesta a los requerimientos presentados solicitando respuesta a las anomalías presentadas.*

*A continuación, expongo los hechos sobre los cuales fundamento mi reclamación:*

*1. Desde el 2020, viene consignado los cánones de arrendamiento a finales de mes o principios del año siguiente, a pesar de tener un compromiso de ser consignados en los primeros 15 días de cada mes*

*2. A la fecha me adeuda dos meses de arrendamiento de Prados de la colina apto 1003, torre 2, cuyo arrendatario es el señor Hernann Barragán, esto sin contar abril. En cuanto al apartamento Gran Reserva de La Rioja 505 Torre 2, tomado en arriendo por el señor David Vargas, no ha consignado marzo y abril. Además, al señor Vargas al arrendarle el Apto, le exigió un depósito de \$5.2000*

*3.- Los señores Barragán y Vargas me confirmaron que vienen transfiriendo en forma oportuna los valores de arrendamiento, a la cuenta bancaria informada por el señor Núñez, inclusive el señor Vargas efectúa lo correspondiente al siguiente periodo*

*4.-Desde finales de enero del presente año no contesta ninguna llamada, ni mensajes, ni Wasap, además en el edificio donde se supone que esta la oficina, no dan ninguna información sobre la inmobiliaria ni el señor Núñez, representante Legal de la inmobiliaria*

*5.-No me entrega información de los arriendos desde noviembre del año pasado, como tampoco envía recibos de pago a los arrendatarios, ni les contesta al teléfono. (...)" Folio (1).*

*"(...)*

*El señor Nuñez, no contesta las llamadas, correos, mensajes, ni míos, ni de los arrendatarios, igualmente durante el presente año no ha entregado soportes a los arrendatarios de las consignaciones efectuadas, y tampoco de las pocas transferencias que me ha realizado.*

*Del apartamento 1003 de la calle 136 No 59 A 43, torre 2 me adeuda febrero y marzo, pues nunca me consigno el mes de junio de 2020, por lo tanto, me adeuda dos meses*

*Del apartamento 505 de la calle 24C No 71-60, torre 2, me adeuda marzo y abril. (...)" Folio (9).*

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos "FOREST", "SIGA" y "SIDIVIC" de esta Entidad, NO existe evidencia que la aquí inmobiliaria investigada haya presentado escrito de Descargos frente al requerimiento inicial en razón a la Queja presentada ni frente al Auto de Apertura de la

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 10 de 20

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-15186*

Investigación ni argumentos de defensa frente al del Auto de Alegatos de Conclusión, pese a que estos fueron debidamente notificados y comunicados.

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa y el Contrato de Administración suscrito entre las partes, esto es, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles o investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades a las cuales deben acudir las partes para su solución; esto es aplicable también, a aquellos temas o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Secretaría.

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, pues se repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de ponerle de presente apartes del contenido de la Sentencia C 102-2011 De la Honorable Corte Constitucional:

*“(…) Ahora bien, como dicha potestad sancionatoria, radicada en cabeza de las entidades territoriales, y ejercida sobre los arrendadores de vivienda, es manifestación de una función administrativa de control, inspección y vigilancia, nada impide que las partes del contrato de administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.*

*Como se verá en el acápite siguiente, el ejercicio de esta función esencialmente administrativa no excluye que las partes pueden hacer valer sus derechos, ante una controversia contractual, en la jurisdicción que legalmente corresponda, o la que subsidiariamente hayan pactado en el contrato.*

(…)

*Y más adelante Precisamente por esta razón, y contrario a lo afirmado por algunos de los intervinientes, la facultad sancionatoria que, en el marco de la función general de inspección, control y vigilancia, puede ejercerse por parte de las entidades territoriales según la norma examinada, no excluye ni constituye requisito previo para que las partes del contrato de administración –arrendadores matriculados y propietarios-, puedan acudir a la jurisdicción para dirimir sus controversias contractuales.*

*Por un lado, es claro que la legalidad de las decisiones tomadas en ejercicio de la función sancionatoria que aquí se examina, una vez agotado el recurso de reposición en la vía gubernativa de que trata el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, puede ser controvertida, como todo acto administrativo, ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Además, la sanción solo podrá imponerse previa aplicación del procedimiento administrativo previsto en el Código Contencioso Administrativo, garantizando el derecho de contradicción y defensa. Y, por otro lado, si entre las partes surge una controversia contractual, originada en el contrato de administración, cuyo carácter privado no se discute, podrán acudir a la jurisdicción civil para dirimirla, de conformidad con las reglas de*

## RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023

Pág. 11 de 20

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2021-15186*

*competencia determinadas en el Procedimiento Civil, o podrán utilizar algún mecanismo alternativo de solución de conflictos que voluntariamente hayan acordado. (...)"*

Ahora bien, en lo que respecta a lo argumentado por la parte quejosa, el Despacho observando la documentación allegada junto con el escrito de Queja encontró lo siguiente:

-**Contrato de Administración**, del cual se observa: señalados por una parte la señora ROSA LUCY RUEDA VARGAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.792.468 en calidad de Propietaria, y por otra parte H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA., identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, en calidad de Administrador, respecto del inmueble Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja de Bogotá, suscrito el día 4 de agosto de 2017, por valor de Dos Millones Cien Mil Pesos M/cte., (\$2.450.000). Folios (11 al 13).

-**Contrato de Arrendamiento**, del cual se observa: señalados por una parte H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA., identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, en calidad de Arrendador y por otra parte el señor DAVID ANTONIO VARGAS IBAÑEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 92.504.335 en calidad de Arrendatario, respecto del inmueble Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja de Bogotá, de fecha 18 de febrero de 2020, por valor de Dos Millones Seiscientos Mil Pesos M/cte., (\$2.600.000). Folios (14 al 19).

-**Contrato de Arrendamiento**, del cual se observa: señalados por una parte H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA., identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, en calidad de Arrendador y por otra parte el señor JOSE FERNANDO LEIVA CAÑIZARES, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.531.926 en calidad de Arrendatario, respecto del inmueble Calle 136 No. 59ª - 43 Apartamento 1003 Torre 2 Garaje No. 45 Depósito No. 28 del Conjunto Prados de Colina 1 de Bogotá, de fecha 11 de junio de 2019, por valor de Dos Millones Ciento Cincuenta Mil Pesos M/cte., (\$2.150.000). Folios (20 al 25).

- **Recibo de Caja** de fecha 26 de febrero de 2020 emitido por H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA., identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, al señor DAVID ANTONIO VARGAS IBAÑEZ en calidad de Arrendatario del inmueble Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja de Bogotá, donde se le hace el cobro de Cinco Millones Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$5.200.000), como garantía de respaldo para la firma del contrato de arrendamiento.

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 12 de 20

- **Soportes Tramite Audiencia de Conciliación** con Cámara de Comercio de Bogotá D.C., de fecha 22 de abril de 2021, donde están involucrados la señora **ROSA LUCY RUEDA VARGAS y H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113. Folios (38 al 43).

Así las cosas, no existe duda que los documentos suscritos por la señora **ROSA LUCY RUEDA VARGAS y H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, es un Contrato de Administración de Inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del Mandato; luego esta Entidad es competente para conocer del caso.

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por la parte quejosa y que la empresa investigada no desvirtuó el incumplimiento a los contratos de administración ni tampoco rindió explicaciones del por qué exigió un Depósito en dinero a uno de los arrendatarios, el Despacho examina los hechos alegados por el mencionado presunto incumplimiento y vulneración normativa y concluye lo siguiente:

**Respecto al Incumplimiento a los Contratos de Administración:**

Que una vez ha analizada las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la inmobiliaria investigada incurrió en un incumplimiento a los Contratos de Administración por las siguientes razones:

- 1- No aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuaran los argumentos presentados en la Queja, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar los pagos de cánones de arrendamiento y en los valores correctos a la parte Quejosa, esto es, pagar los cánones de arrendamiento entre los meses de febrero a abril de 2021 de ambos inmuebles de los inmuebles destinados a vivienda urbana, ubicados en la Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja y Calle 136 No. 59ª - 43 Apartamento 1003 Torre 2 Garaje No. 45 Depósito No. 28 del Conjunto Prados de Colina 1 de esta ciudad, de lo anterior, se entiende que la deuda asciende a la suma total de: **Nueve Millones Quinientos Mil Pesos M/cte., (\$9.500.000)**, al momento de presentar la queja que dio origen a la presente investigación, además, no demostró la entrega de los estados de cuenta de manera mensual a la propietaria; luego tales hechos, desencadenaron el desarrollo de las Actuaciones Administrativas.

Así las cosas, en lo que respecta a los incumplimientos señalados línea atrás, se considera que vulneran las siguientes cláusulas previstas en los Contratos de Administración bajo estudio suscrito el día 4 de agosto de 2017:

## RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023

Pág. 13 de 20

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2021-15186*

"(...)

**SEGUNDA. AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR. -EL(LOS) PROPIETARIO(S):** Facultan al ADMINISTRADOR para efectuar los siguientes actos: ...d) Recaudar el valor de los arrendamientos y entregarlos a LOS PROPIETARIOS de acuerdo con lo convenido o seguir las instrucciones que éste dé sobre el particular....

(...)

**SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR** -A) rendir mensualmente una cuenta detallada de los cánones recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos efectuados en este periodo. Pasados quince (15) días desde la fecha en que el ADMINISTRADOR envíe el extracto de cuenta sin observaciones de EL (LOS) ARRENDATARIO (S), se entenderá aprobado por éste. B) Pagar mensualmente el valor de los cánones así 1) en los contratos de inmuebles con seguro de arrendamiento el pago se efectuará en los diez primeros días del mes siguiente, salvo en el evento que el contrato sea enviado a la compañía aseguradora para cobro judicial por mora caso en el cual se pagará dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que la aseguradora pague el siniestro. 2) En los inmuebles sin seguro de arrendamiento el pago se hará al igual que el anterior dentro de los diez días del mes siguiente del arrendamiento pero si el arrendatario se atrasa se cancelará dentro de los cinco días mes vencido, después de la fecha en que el arrendatario cancele efectivamente el valor del arrendamiento. 3) los cánones de arrendamiento serán entregados en efectivo a la propietaria. (...)" Folios (11 al 13).

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí inmobiliaria investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en los Contratos de Administración, sino que además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

**"ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE.** El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente perniciosa al mandante.

**ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO.** El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 14 de 20

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2021-15186*

**ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO.** *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa."*

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, vulneró lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003:

*"2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble."*

**Respecto a la exigencia de un Depósito en dinero respecto al Contrato de Arrendamiento del inmueble Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja de esta ciudad:**

El Despacho ha tomado en consideración los argumentos y las pruebas documentales presentados por la parte quejosa y confirma que sin lugar a dudas, la inmobiliaria investigada, vulneró el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, consistente en exigir y recibir un Depósito en dinero por valor de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/Cte.**, (\$5.200.000), como garantía de respaldo para la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja de esta ciudad, pues como se observa en el plenario, la inmobiliaria investigada señaló expresamente en el mencionado contrato de arrendamiento, la recepción de la suma dineraria antes mencionada, como garantía de respaldo de tal contrato de arrendamiento, de igual manera, se observa un Recibo de Caja de fecha 26 de febrero de 2020 donde el señor **DAVID ANTONIO VARGAS IBAÑEZ** en calidad de Arrendatario, hace entrega de tal suma de dinero, se hace visible entonces, que exigió y recibió tal suma de dinero aun sabiendo que tal práctica está prohibida por la Ley de Arrendamiento 820 de 2003. Folios (18 y 26).

De lo antes señalado, se encontró en el contrato de arrendamiento de fecha 18 de febrero de 2020 lo siguiente:

*"(...)*

**VIGESIMA CUARTA: GARANTIA: EL ARRENDADOR** *declara recibir en este acto de manos del ARRENDATARIO, como garantía la cantidad de cinco millones doscientos mil pesos (\$5.200.000), equivalentes a dos (2) meses de canon. Este depósito será devuelto al ARRENDATARIO una vez finalizado el presente contrato y entregado el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe LOS ARRENDATARIOS y hasta la cancelación de todos los servicios de que se hubiese hecho uso en el inmueble arrendado, caso contrario dicha cantidad, será imputada total o parcialmente al pago de los daños ocasionados. (...)" Folio (18).*

RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023  
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"  
Expediente 1-2021-15186

Pág. 15 de 20

Todo lo anterior obedece a que el Despacho no encontró prueba contundente con la que se demostrara que NO exigió la suma de CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/Cte., (\$5.200.000), como depósito en el contrato de arrendamiento, por el contrario, encontró dentro del plenario, que la inmobiliaria recibió tal dinero para respaldar el mencionado contrato de arrendamiento.

Es importante indicar que la infracción que se halló en la queja presentada es de interés general, por cuanto se infringió y se atacó directamente la normatividad nacional que regula la actividad de arrendamientos, por ende, no tendría excusa ni incidencia alguna en la continuidad de la investigación y la posible imposición de una sanción administrativa, cualquier argumento con el que pretenda desvirtuar tal vulneración normativa.

Así las cosas, este Despacho considera que H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA., identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, vulneró de igual manera con esa conducta desplegada en el desarrollo contractual, lo dispuesto en los artículos 16 y 34 de la Ley 820 de 2003:

"(...)

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

*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. (...)"*

Vulneración que es materia de imposición de una sanción según lo dispuesto en el numeral 6° artículo 34 de la Ley ibídem:

"(...)

*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.*

(...)" (Se resalta con subraya y Negritas).

Incumplimientos y vulneraciones que son materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 3° del literal (a) y 1° y 3° literal (b) del artículo 33 de la Ley ibídem.



**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 16 de 20

*“ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

**a) Contrato de arrendamiento:**

3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.

**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.

(...)

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.”

Finalmente, teniendo en cuenta que la empresa inmobiliaria no atendió el requerimiento realizado por esta Entidad mediante los oficios No. 2-2021-38029 del 21 de julio de 2021 y 2-2022-63775 del 18 de octubre de 2022 en relación con la queja presentada y en lo que atañe a no aportar respuesta a los requerimientos o atender las órdenes impartidas por la autoridad competente, se considera que también vulneró lo previsto en el numeral 5° del artículo 34 de la ley ibídem que prevé:

*“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”*

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:

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**

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

*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 17 de 20

*“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”.*

**APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011**

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:

• **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la parte investigada no demostró que realizó el pago de los cánones de arrendamiento entre los meses de febrero a abril de 2021 de los inmuebles ubicados en la Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja y Calle 136 No. 59ª - 43 Apartamento 1003 Torre 2 Garaje No. 45 Depósito No. 28 del Conjunto Prados de Colina 1 de esta ciudad, de lo anterior, se entiende que la deuda asciende a la suma total de: **Nueve Millones Quinientos Mil Pesos M/cte., (\$9.500.000)**; por lo que se considera, la parte investigada se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa.

• **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que la empresa inmobiliaria investigada fue objeto de otra investigación en esta Entidad bajo el número 1344702020 y la imposición de la Sanción No. 268 del 30 de marzo de 2022 por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

• **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 inmobiliaria investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones emanadas de los Contratos de Administración, consistentes en el pago correcto de los cánones de arrendamiento entre los meses de febrero a abril de 2021, y la entrega de los estados de cuenta de manera mensual de cada uno de los inmuebles entregados en administración e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano; de igual manera, el

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 18 de 20

Despacho encuentra que la Parte Investigada no obró con diligencia al no acatar la prohibición de exigir la entrega de un Depósito en dinero por valor de **Cinco Millones Doscientos Mil Pesos M/Cte., (\$5.200.000)**, para la celebración del Contrato de Arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja de esta ciudad, estando tal práctica prohibida en el artículo 16 de la mencionada ley.

• **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta al requerimiento realizado por este Despacho en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada y comunicada en debida forma de este, al igual de las demás actuaciones administrativas durante toda la investigación.

Es importante resaltar, que el hecho de incumplir el contrato de administración frente a la parte propietaria y vulnerar la Ley 820 de 2003 al haber exigido un Depósito en dinero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales en uno de los contratos de arrendamiento suscrito, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tales obligaciones y prohibiciones, 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, aún más teniendo en cuenta que ostentan una Matrícula de Arrendador otorgada por esta Entidad.

### MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numerales 2º, 5º y 6º 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 la cual se calculará con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), conforme lo dispuesto en

<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.

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 19 de 20

el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, reglamentado por el Decreto 1094 de 2020, 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 sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2º, 3º, 6º y 7º de la Ley 1437 de 2011.

Conforme lo expuesto, la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, *"Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023"*, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412), la cual comenzó a regir a partir del primero (1º) de enero de dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el valor para la UVT correspondiente al año 2023 antes señalado, se considera pertinente imponer a **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa de **DOSCIENTAS TREINTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y DOS (239.32) Unidades de Valor Tributario Vigentes**, equivalentes en pesos colombianos a **DIEZ MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.**, (\$10.150.000.00), por la vulneración a los numerales 2º, 5º y 6º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER** a **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, una multa de **DOSCIENTAS TREINTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y DOS (239.32) Unidades de Valor Tributario Vigentes**, equivalentes en pesos colombianos a **DIEZ MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.**, (\$10.150.000.00), por la vulneración a los numerales 2º, 5º y 6º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada 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 a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13

**RESOLUCIÓN No. 777 DEL 26 DE JUNIO DE 2023**  
*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*  
*Expediente 1-2021-15186*

Pág. 20 de 20

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 remitario.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución a **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE** el contenido de la presente Resolución a la señora **ROSA LUCY RUEDA VARGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.792.468, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

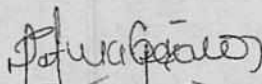
**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del 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 doce por ciento (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 inciso 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 veintiséis (26) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).



**MILENA 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