



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONSABLE CITAR EL N.º
2-2023-58804
Fecha: 2023-08-08 15:55:04
Anexos: 5
Folios: 1
Asunto: AVISO AUTO 1535 DE 2505/2023
EXPEDIENTE 1-2021-07837-1
Destino: JIMENEZ SANCHEZ ODILIA
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV



Señor (a)
Propietario (a) (o quien haga sus veces)
ODILIA JIMENEZ SANCHEZ
CARRERA 58 C # 152B-22 Interior Apartamento 101
Bogotá

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 1535 del 25 de mayo del 2023**
Expediente No. 1-2021-07837

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 **AUTO 1535 del 25 de mayo de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

El presente Auto rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los tramites 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: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV *FL*
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV *FL*
Anexo: 5 folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023

Pág. 1 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-07837*

**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 la señora **ODILIA JIMÉNEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.530.401, quien obra en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **Calle 150 A No. 96 A – 40 Apartamento 603 Torre 5 Conjunto Residencial Bari P.H.**, de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2021-07837 del 26 de febrero de 2021, presentó ante esta Entidad, una Queja en contra de **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit. 901.101.944-1, **por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración, en razón al retardo en los pagos de los cánones de arrendamiento entre los meses de septiembre y octubre de 2020 y la no entrega de las copias de los contratos de Administración y Arrendamiento.** Folios (1 al 10).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante el oficio No. 2-2021-15955 del 9 de abril de 2021; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (11 al 12).

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda “**SIDIVIC**”, donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit. 901.101.944-1, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20170153.

Que este Despacho requirió a **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, mediante el oficio No. 2-2021-17732 del 19 de abril de 2021, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. Folios (13 al 14).

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia “**FOREST**” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, con el que presentó documentos y pruebas que consideró pertinentes para su defensa, mediante el radicado No. 1-2021-20363 del 11 de mayo de 2021. Folios (15 al 28) *h*

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-07837

Pág. 2 de 10

Que mediante el oficio No. 2-2021-28510 del 3 junio de 2021, este Despacho corrió traslado a la señora **ODILIA JIMÉNEZ SANCHEZ**, para que se pronunciara respecto de la respuesta allegada por **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153. Folio (29).

Que de conformidad con la consulta realizada en los sistemas de correspondencia *"FOREST"* y *"SIGA"* de esta Entidad, NO se encontró que la parte quejosa allegara escrito de observaciones o inconformismo frente a la respuesta dada por **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153.

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

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

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

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

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

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

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de: Anuncio, Captación de Recursos y Enajenación de Inmuebles para vivienda y Arrendamiento de Inmuebles, destinados a vivienda, dentro del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por las **Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, Decreto**

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-07837

Pág. 3 de 10

Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Con base en lo dispuesto por los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaría resulta competente para vigilar la confección y ejecución de los contratos de arrendamiento y administración respecto de los siguientes aspectos:

“...(...)

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;(...)”

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.
4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

Así mismo, la Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece: “Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

“1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.”

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023

Pág. 4 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-07837*

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.
3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente
5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.
6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.”

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

“(…) Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

(…)

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

(Se resalta con subrayado).

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-07837

Pág. 5 de 10

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

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

- 1. La designación de la autoridad a la que se dirige.*
- 2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y la firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.*
- 3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen;*
- 4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, las razones en las que se apoya la petición*
- 5. La relación de documentos que acompañan la queja.*
- 6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere.” (Negrilla fuera de texto).*

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

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

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023

Pág. 6 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-07837*

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la Queja allegada por la señora **ODILIA JIMÉNEZ SANCHEZ**, tomando en cuenta lo que manifestó por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

“(…)

- *Cómo le indiqué con suficiente anterioridad a UKUCELA S.A.S, el valor recaudado como concepto de canon del mes de septiembre de 2020 fuera destinado al pago de una deuda existente con la administración de la propiedad horizontal en donde se encuentra el inmueble. Sin embargo, y contrario al tiempo dispuesto en el contrato para realizar dicho desembolso, la sociedad UKUCELA S.A.S. sólo realizó dicho pago hasta el 07 de octubre de 2020, lo que se tradujo en diecisiete (17) días hábiles de retraso en el cumplimiento de su obligación.*
- *En el mes de octubre de 2020, UKUCELA S.A.S. debió realizar la consignación de lo recaudado por concepto de canon de ese mes, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes; sin embargo, la sociedad mencionada no acudió al cumplimiento de dicha obligación sino hasta el 30 de octubre de 2020, es decir once (11) días hábiles después del plazo máximo acordado.*
- *De igual manera y aun cuando el contrato de administración se suscribió desde el 15 de agosto de 2020 y las oficinas de la inmobiliaria se encontraban cerradas hasta hace unas semanas por decisiones de la autoridad distrital y, teniendo la suscrita su estado de salud de alto riesgo, no enviaron ni siquiera mediante correo electrónico el mencionado Contrato de administración ni de arrendamiento suscrito sobre mi inmueble.*

(…)

- *Cómo se evidencia de la lectura del contrato de administración, cuyo formato de adhesión viola los postulados de los contratos bilaterales, UKUCELA S.A.S, pretende que dejemos pasar por altos los graves incumplimientos que se han ocasionado desde el inicio de la relación contractual, imponiendo adicionalmente una sanción a mi cargo por terminación del contrato de administración, terminación que se presenta como consecuencia de su incumplimiento. (…)*.
Folios (9 posterior al 10).

Posterior a lo anterior, la parte investigada allegó el radicado No. 1-2021-20363 del 11 de mayo de 2021 en el que señaló:

“(…)

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023

Pág. 7 de 10

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-07837

4. *Es cierto, no obstante la intención de la señora ODILIA JIMENEZ SANCHEZ haciendo referencia a este punto es confundir a la secretaria tratando de buscar alguna causa para retraerse del contrato que voluntariamente firmo, pues, el día que se firmó el contrato de administración la señora ODILIA JIMENEZ SANCHEZ gozaba de un estado eufórico ya que por sus mismas palabras y las de su hijo Alejandro, el motivo de su eufórico estado se debía a que "Al fin Podrían Arrendar Su Apartamento Después De Tanto Tiempo De Tenerlo Desocupado"; y ahora busca una ilegalidad inexistente en un contrato claro y transparente.*
5. *Se le olvida a la señora Odilia que, UKUCELA S.A.S. puso al día la deuda que tenía con la copropiedad por concepto de cuotas de administración atrasadas incluida la cuota del mes de septiembre de 2020, de acuerdo a la cuenta de cobro emitida por la administración del conjunto por un valor de \$828.800, más \$14.200 de intereses de mora y \$155.000 como abono a las cuotas extraordinarias que la propietaria no había cancelado y que nosotros pusimos al día como servicio inmobiliario, para un total de \$998.000. Se adjuntan comprobantes del pago previo.*

(...)

6. *Falso, el pago del mes de octubre se realizó contemplando 10 días hábiles. Se adjuntan los comprobantes de cada uno de los meses en los cuales se le ha consignado a la señora ODILIA JIMENEZ SANCHEZ.*
7. *Falso el contrato siempre ha estado disponible en las instalaciones de la compañía, no obstante, el contrato se envió vía correo electrónico fechado el día 12 noviembre de 2020 informando a la propietaria que podía pasar a recogerlo.*
8. *Parcialmente Cierto, es cierto que la señora ODILIA JIMENES SANCHEZ hizo varias peticiones para sustraerse de sus obligaciones en el contrato de administración suscrito y también es cierto la respuesta por parte de la compañía fue de no aceptar de ninguna manera la terminación que esta señora proponía en sus comunicados por utilizar argumentos falaces como el incumplimiento por parte de la compañía, volvemos a insistir en las intenciones de esta señora que lo único que busca es desconocer un contrato que es LEY para las partes. (...)" Folios (13 al 15).*

Se debe hacer visible nuevamente, que este Despacho corrió traslado a la parte quejosa de la respuesta allegada por la empresa arrendadora mediante el oficio No. 2-2021-28510 del 3 junio de 2021, pero revisados los sistemas de correspondencia "FOREST" y "SIGA" de esta Entidad, NO se encontró hasta el día de hoy que la parte quejosa allegara escrito de observaciones o inconformismo frente a la respuesta dada por UKUCELA S.A.S, identificada con Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, y se limitó a guardar silencio.

Una vez analizados los argumentos presentados por las partes, el Despacho llegó a las siguientes conclusiones:

En lo que respecta al presunto incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre y octubre de 2020 a la propietaria, se tomó en consideración lo señalado por la empresa inmobiliaria: "... UKUCELA S.A.S. puso al día la deuda que tenía con la copropiedad por concepto de cuotas de administración atrasadas incluida la cuota del mes de septiembre de 2020, de acuerdo a la cuenta de cobro"

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023

Pág. 8 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-07837*

*emitida por la administración del conjunto por un valor de \$828.800, más \$14.200 de intereses de mora y \$155.000 como abono a las cuotas extraordinarias que la propietaria no había cancelado y que nosotros pusimos al día como servicio inmobiliario, para un total de \$998.000. Se adjuntan comprobantes del pago previo... el pago del mes de octubre se realizó contemplando 10 días hábiles. Se adjuntan los comprobantes de cada uno de los meses en los cuales se le ha consignado a la señora ODILIA JIMENEZ SANCHEZ...”, y se realizó una revisión a tales soportes encontrando que en efecto se cancelaron tales mensualidades a la parte quejosa, pues se observa a folio (18) una transferencia con el número 16298351 del Banco de Occidente de fecha 7 de octubre de 2020 por valor de Novecientos Noventa y Ocho Mil Doscientos Pesos M/cte., (\$998.200) a favor del Conjunto Residencial Bari P.H., por concepto *Deuda Según Acuerdo Apto 5-603 Bari*; de igual manera, se observa a folio (19), una transferencia a favor de la señora **ODILIA JIMÉNEZ SANCHEZ**, por valor de Seiscientos Cinco Mil Seiscientos Sesenta y Siete Pesos M/cte., (\$605.667) por concepto de *“PAGO ARR OCT ODILIA JIME”*, de fecha 16 de octubre de 2020.*

Así las cosas, el Despacho encuentra que si bien la empresa inmobiliaria incurrió en un retraso en el pago de los cánones de arrendamiento a la propietaria, también lo es, que cumplió con su obligación de pago de los meses señalados por la parte quejosa, por ende, esta Subdirección no encuentra un incumplimiento al respecto.

Ahora bien, en lo que atañe al presunto incumplimiento al contrato de administración por no suministrar copias del mismo y del contrato de Arrendamiento, el Despacho tomó en consideración lo señalado por la parte investigada al respecto: *“...el contrato siempre ha estado disponible en las instalaciones de la compañía, no obstante, el contrato se envió vía correo electrónico fechado el día 12 noviembre de 2020 informando a la propietaria que podía pasar a recogerlo...”*, y concluyó, que tal solicitud fue atendida por la empresa inmobiliaria, pues dentro del acervo documental que allegó la parte quejosa, se encontraron las copias tanto del Contrato de Administración como del Contrato de Arrendamiento, las cuales están contenidas en los folios (2 al 8), así las cosas, no se encuentra un incumplimiento en este sentido.

De acuerdo a lo anterior, al realizar el análisis a la documentación que aportó la empresa arrendadora en su defensa y en la que señala que no existe ningún incumplimiento al contrato de administración, por cuanto realizó los pagos de los cánones de arrendamiento objeto de discusión y entregó las copias de los Contrato de Arrendamiento y Administración, y que además, este Despacho corrió traslado de tal respuesta a la propietaria con el objetivo de que se pronunciara al respecto e informara si en efecto se había cumplido con lo señalado por la empresa arrendadora, pues de sus observaciones se podría confirmar si en efecto se cumplió con lo señalado o caso contrario el presunto incumplimiento aun persistía; sin embargo, al no recibir respuesta de la parte quejosa, este Despacho tomó en consideración tal hecho y llegó a la conclusión de que en efecto no se observa ningún incumplimiento al Contrato de Administración quedando superada la controversia y la empresa requerida accedió a las pretensiones de la parte quejosa.

Teniendo como base lo anterior y para el caso bajo estudio, el Despacho concluye que, al no existir una manifestación expresa de la parte quejosa frente a la respuesta de la inmobiliaria y no observarse un incumplimiento, el objeto que dio origen a la presente controversia carece de efectos jurídicos por ser un hecho superado.

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-07837

Pág. 9 de 10

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

(...)

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

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

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

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

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

Así las cosas, este Despacho se abstiene de adelantar investigación administrativa de acuerdo con el numeral 2° artículo 34 de la Ley 820 de 2003: *“2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.”*, por cuanto considera que no se presentó ningún incumplimiento en el contrato de administración; toda vez, que la arrendadora requerida demostró que realizó el pago de los cánones de los meses de septiembre y octubre de 2020 y entregó las copias de los contratos de Administración y Arrendamiento, en suma, accedió a las pretensiones solicitadas por la parte quejosa, constituyendo así un hecho superado; por ende, no es factible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

De acuerdo con lo expuesto, este Despacho no encuentra mérito para realizar la Apertura formal de una Investigación en contra de UKUCELA S.A.S, identificada con Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, por lo tanto, esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

AUTO No. 1535 DEL 25 DE MAYO DE 2023

Pág. 10 de 10

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-07837

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **ABSTENERSE** de abrir Investigación Administrativa contra **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO: **NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, a través de su representante legal o quien haga sus veces.

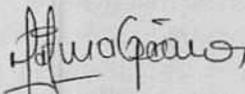
ARTÍCULO TERCERO: **NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **ODILIA JIMÉNEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.530.401 en calidad de quejosa.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de mayo de dos mil veintitrés (2023).



MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Edwin José Santamaria Ariza - Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*
Revisó: *Claudia Caro Caro - Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*