



Señor (a):  
REPRESENTANTE LEGAL O (QUIEN HAGA SUS VECES)  
KL PROPIEDADES SAS - EN LIQUIDACION  
CARRERA 15/104-76 OF 502  
Ciudad

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **AUTO No- 1978 del 27 de junio de 2023**  
Expediente No. **1-2022-11067**

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 1978 del 27 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.

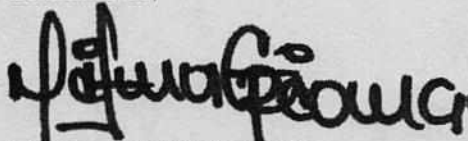
Contra este Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento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

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

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

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: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV  
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV D.F.C.  
Anexo: 5 folios

**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 1 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2022-11067*

**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 doctora **CAMILA MORENO PULIDO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.018.413.410** y Tarjeta profesional No 221.203 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada del señor **MANUEL MORENO RIVEROS** identificado con la cédula de ciudadanía No. **5.194.221** propietario del inmueble ubicado en la **CARRERA 6 N° 8 A SUR -35 APARTAMENTO 202 INT 3 DE LA CONJUNTO PARQUE DE VILLA JAVIER P.H** de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2022-11067 del 11 de marzo de 2022, presentó Queja en contra de **KL PROPIEDADES SAS - EN LIQUIDACION** identificada con Nit. **900.577.408 - 2** y Matricula de Arrendador No. **20170141**, **por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración del inmueble anteriormente referenciado.** Folios (1 al 12).

Que mediante oficios Nos. 2-2022-18641 del 30 de marzo de 2022 y 2-2023-42895 del 02 de junio de 2023, esta Subdirección procedió a comunicarle a la parte Quejosa, las funciones de este Despacho según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, solicitándole además, completar su Queja allegando el mencionado Contrato de Administración totalmente diligenciado y suscrito por las partes y demás documentos de relevancia para el caso, e informándole que disponía de cinco (5) días para ello o se entendería desistida tal queja; el cual fue comunicado al correo electrónico suministrado por el petionario [cmorenopulido@gmail.com](mailto:cmorenopulido@gmail.com), el día 02 de junio de 2023, según se evidencia en la copia de comunicación electrónica No. 12558 de la empresa de Mensajería 472, incluida en el mencionado expediente. Folios (13 al 15 reverso y 18 al 19).

Que con oficios Nos. 2-2022-18643 del 30 de marzo de 2022, se requirió a la empresa administradora, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por la parte 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, y lo previsto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. Folios (16 al 17).

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 **KL PROPIEDADES SAS - EN LIQUIDACION** identificada con Nit. **900.577.408 - 2**



**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2022-11067*

900.577.408 - 2, cuenta con la Matricula de Arrendador No. 20170141.

Que una vez revisado tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos “FOREST” de esta Secretaría, NO se evidenció por parte de la inmobiliaria requerida, respuesta al requerimiento realizado por parte de este Despacho, ni presentó Descargos, documentos o pruebas referentes a la Queja presentada para su defensa.

Que de conformidad con la consulta realizada en los sistemas de correspondencia “FOREST” y “SIGA” de esta Entidad y al expediente físico, se evidencia que la doctora **CAMILA MORENO PULIDO** una vez agotado el término indicado para completar la queja allegada y hasta este momento, NO aportó respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección ni allegó documento alguno para el trámite de la presente queja.

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 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.

**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 3 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2022-11067*

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.
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



**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**  
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"  
Expediente 1-2022-11067

Pág. 4 de 10

*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).

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*

**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 5 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2022-11067*

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.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la Queja allegada por la doctora **CAMILA MORENO PULIDO**, tomando en cuenta lo que manifestó por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

*“(…)”*

*De la manera más atenta se presenta ante du despacho CAMILA MORENO PULIDO, CC 1018413410 TP 221.203 CSJ hija del señor MANUEL MORENO RIVEROS, víctima del presunto hurto a su patrimonio del cual son responsables los señores representantes legales y esposos, señores KATTIE MALDONADO Y LUIS EVELIO GALENADO (de la sociedad KLP INMOBILIARIA SAS) sobre los bienes que EL de buena fe, dispuso bajo su administración. Dicho presunto hurto fue evidente cuando comenzaron a llegar reportes de mora de la administración de apartamento de mi padre, ubicado en VILLA JAVIER PH a pesar de que los arrendatarios cancelaban cumplidamente el canon pero ninguno de los valores (ni arriendo, ni administración) llegaban a tiempo. Aprovechando la edad de mi padre: 86 años, estas personas no cancelaban lo que el arrendatario a su mano, si les pagaban.*



**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
Expediente 1-2022-11067

Pág. 6 de 10

*Por ello se les puso a los esposos y a la empresa, esta queja y también denuncia penal. Siendo que la SECRETARIA DE HABITAT pidió el contrato para continuar el trámite, se les solicitó a los infractores mediante derecho de petición, sin que a la fecha lo hayan entregado por esta razón se radicó una acción de tutela RAD 2021-0016, que está en proceso de desacato, pues aunque en la revisión fue declarado improcedente mentado desacato, a este momento se está pidiendo al JUZGADO que para materializar el derecho, cuando menos exija que se le entregue una certificación de la existencia del contrato....(..)” Folio (1).*

Es importante hacer visible, que este Despacho una vez realizó el estudio a la queja, requirió a la parte Quejosa mediante el oficio No. 2-2023-42895 del 02 de junio de 2023, para que allegara el Contrato de Administración y demás documentos con los que se pudiese comprobar los hechos expuestos, pero una vez se realiza la consulta en los sistemas de correspondencia de esta Entidad “FOREST” y “SIGA”, se evidencia que la parte quejosa NO allegó respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección ni aportó los documentos solicitados.

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.*

(...)

**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 7 de 10

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
*Expediente 1-2022-11067*

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

En este punto es importante precisar que si bien los hechos esgrimidos por la parte quejosa giraron en torno a que la empresa administradora pudo incurrir en conductas que transgredieron el Contrato de Administración y la Ley, no se puede pasar por alto que el Despacho una vez revisada la documentación aportada en la queja, evidenció que **no se allegó copia del Contrato antes mencionado suscrito entre las partes y diligenciado en su totalidad.**

Es por ello y como ya se mencionó líneas atrás, esta Subdirección en procura del buen desempeño de sus competencias y la garantía del Debido Proceso, requirió a la doctora **CAMILA MORENO PULIDO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.018.413.410** y Tarjeta profesional No **221.203** del Consejo Superior de la Judicatura mediante el oficio No. 2-2023-42895 del 02 de junio de 2023, que se comunicó al correo electrónico suministrado por la parte peticionaria [cmorenopulido@gmail.com](mailto:cmorenopulido@gmail.com), el día 02 de junio de 2023, para que allegara copia legible del Contrato de Administración suscrito entre las partes, para así continuar con la investigación respectiva; además, se le indico que tenía un término de cinco (5) días para allegar el documento solicitado o de lo contrario se entendería desistida su queja. Folios ( 17 al 18).

De igual manera se reitera que una vez revisados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia de esta Entidad "FOREST" y "SIGA" de esta Secretaría, se evidencia que la parte requerida una vez agotado el término legal indicado y hasta la fecha, NO aportó el documento solicitado y guardo silencio al respecto.

En tal sentido y ante la ausencia de la copia del Contrato de Administración y demás documentos de interés de la parte quejosa, el Despacho no tendría facultad para iniciar actuación administrativa, teniendo



**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2022-11067*

Pág. 8 de 10

de presente que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece las **sanciones** en materia de incumplimientos a la norma de arrendamiento; lo anterior es claro en señalar, que se sancionará la vulneración a la Ley y los posibles incumplimientos al mencionado contrato **suscrito entre el Propietario y la Inmobiliaria**; por ende, el Despacho encuentra impedimento para continuar con actuaciones administrativas al respecto.

Se transcribe la disposición legal invocada concordante con el artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

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

*“(…)*

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

De acuerdo con lo anterior, es pertinente analizar el **concepto de suscrito**: *“A instancias de la firma de una declaración o de un contrato, cuando alguien firma al pie o al final del escrito o documento en cuestión se designa como suscribir, o sea, que la firma al pie de cada una de las partes intervinientes en el contrato garantiza el acuerdo entre ambas y también reviste al asunto de legalidad<sup>1</sup>”*; Así mismo, sin el Contrato de Administración suscrito, este Despacho carece de facultad para continuar con el trámite procesal.

En Sentencia C-820/05 9 de agosto de (2005) expediente D-5591 Magistrada Ponente CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ, la Corte Constitucional estableció que no puede haber sanción sin pena y declaró EXEQUIBLES las expresiones *“vigentes al momento de la sentencia condenatoria”* contenida en el artículo 188 (modificado por el artículo 1 de la Ley 747 de 2002) Teniendo dentro de los argumentos:

<sup>1</sup><https://www.definicionabc.com/derecho/suscribir.php#:~:text=A%20instancias%20de%20la%20firma,reviste%20al%20asunto%20de%20legalidad>

**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**

Pág. 9 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2022-11067*

“(…)

*Para esta Corte asiste razón a los intervinientes y al concepto del Procurador General de la Nación, por cuanto la cuantía de la pena de multa prevista en salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la sentencia condenatoria está fijada con antelación por el legislador, es decir, es de conocimiento previo o anterior por lo que la persona conoce ciertamente cuál es el monto mínimo y máximo de la multa como también el momento que atiende su imposición.” ... tipicidad, al igual que se debe valorar la antijuridicidad y culpabilidad. En este sentido, como lo recuerda la jurisprudencia constitucional, sólo el legislador puede establecer los hechos punibles y las consecuentes sanciones, precisando que la conducta punible, el proceso y la pena deben estar determinadas por la ley de manera cierta, previa y escrita.”.*

Así las cosas, este Despacho indica que se abstiene de adelantar Investigación Administrativa de acuerdo con el numeral 2º 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 al no allegar el Contrato de Administración suscrito entre las partes y totalmente diligenciado, no se tiene la certeza de las condiciones pactadas, ni quiénes son los contratantes reales en el mismo, ni el clausulado del mismo para cotejar; así mismo se indica, que no se cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 3º del Decreto 572 de 2015, que está en armonía con el artículo 29 de la C. Pol. (Debido Proceso) y lo concordante con los conceptos aquí transcritos y la jurisprudencia invocada; por ende, no es posible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

De acuerdo con lo expuesto, este Despacho al no contar con los requisitos formales de la Queja y al carecer de suficiente material probatorio, no tiene la potestad para realizar la apertura formal de una investigación en contra de **KL PROPIEDADES SAS** identificada con Nit. **900.577.408 - 2** y Matricula de Arrendador No. **20170141**, por lo tanto, esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra **KL PROPIEDADES SAS - EN LIQUIDACION** identificada con Nit. **900.577.408 - 2** y Matricula de Arrendador No. **20170141**, 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 **KL PROPIEDADES SAS - EN**



**AUTO No. 1978 DEL 27 DE JUNIO DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2022-11067*

Pág. 10 de 10

**LIQUIDACION** identificada con Nit. **900.577.408 - 2** y Matricula de Arrendador No. **20170141**, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

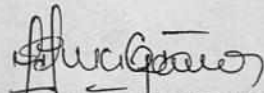
**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la doctora **CAMILA MORENO PULIDO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.018.413.410** y Tarjeta profesional No **221.203** del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada del señor **MANUEL MORENO RIVEROS** identificado con la cédula de ciudadanía No. **5.194.221**, en calidad de en calidad de quejoso.

**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 expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

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