



Señor (a):
Representante Legal (o quien haga sus veces)
IVAN DARIO GARCIA AMADO-Propietario del Establecimiento de Comercio
HABITACIONES BOGOTÁ, TU SITIO
CARRERA 15 104-76 OF 502
Ciudad

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: AUTO No- 2187 del 26 de julio de 2023
Expediente No. 1-2021-34695

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 2187 del 26 de julio 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.

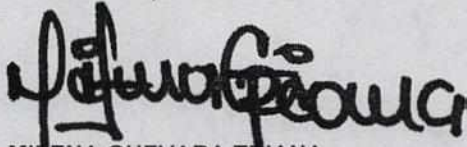
Contra este Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento 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 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 *File*
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV *D.F.L.*
Anexo: 5 folios

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023

Pág. 1 de 10

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-34695

**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 **DENIS ISABEL GUTIERREZ GALINDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.143.137.207, quien obra en calidad de Arrendataria del inmueble ubicado en la **Calle 120 No. 70 - 78 Habitación 202A** de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2021-34695 del 24 de agosto de 2021, presentó ante esta Entidad, una Queja en contra del señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**, en razón al cobro de una multa por el mal uso de las zonas comunes (cocina) en horarios no estipulados, en la cual manifiesta la quejosa, no rompió las reglas y no hizo uso de la cocina, por lo tanto, no debe pagar tal sanción, pues las pruebas presentadas no son claras y no evidencian su responsabilidad. Folios (1 al 3).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio No. 2-2021- 71674 del 14 de diciembre de 2021; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (4 al 5).

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 del señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**, cuenta con la Matrícula de Arrendador en estado suspensivo de conformidad al radicado No. 1-2020-28302 del 30 de octubre de 2020.

Que este Despacho requirió al señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**, mediante el oficio No. 2-2021-71673 del 14 de diciembre 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 (6 al 7).

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-34695

Pág. 2 de 10

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte del señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**, con el que presentó documentos y pruebas que consideró pertinentes para su defensa, mediante el radicado No. 1-2022-2529 del 25 de enero de 2022, Folios (8 al 10).

Que mediante el oficio No. 2-2022-5323 del 7 febrero de 2022, este Despacho corrió traslado a la parte quejosa de la respuesta allegada por el señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**, para que se pronunciara al respecto, oficio que fue comunicado al correo electrónico “*denis.gutierrez.g@gmail.com*”. Folio (11).

Que de conformidad con la consulta realizada en el sistema de correspondencia “SIGA” de esta Entidad, NO se encontró que la parte quejosa allegara escrito de observaciones o inconformismo frente a la respuesta aportada por el señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**.

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:

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023

Pág. 3 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-34695*

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

b) Función de control, inspección y vigilancia:

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

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.”

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-34695

Pág. 4 de 10

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).

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.

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023

Pág. 5 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-34695*

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.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la Queja allegada por la señora **DENIS ISABEL GUTIERREZ GALINDO**, tomando en cuenta lo que manifestó por el presunto cobro irregular por el uso indebido de una zona común en horas no permitidas dentro del lugar donde reside de manera compartida:

“(…)”

COPIA SOLICITUD DE APELACIÓN COBRO SANCION POR INCUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA, CASA CLL. 120 # 70-78 HABITACION 202A

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-34695

Pág. 6 de 10

(...)

2. Al entrar en mi habitación después de una larga jornada laboral, ese 21 de agosto encuentro que me dejaron en el piso una carta (mirar Anexo A) donde me notificaban formalmente la información compartida por el Sr. Andrés y que me cobraban una sanción por valor de \$30.000 por el incumplimiento del No. 17 del Reglamento Interno de Vivienda, el cual será cargado al canon de mi arriendo de septiembre. Dicho numeral dice "El horario para cocinar es de 6:30 am a 9:30 pm...

(...)

3. Es importante aclarar que abusivamente la inmobiliaria no me solicitó una justificación sobre el tema ni me permitió ver el video que corroborará que estaba cocinando, simplemente me envió una imagen que no es clara como podrán notar. (...). Folios (1 al 2).

Posterior a lo anterior, la parte requerida allegó el radicado No. 1-2022-2529 del 25 de enero de 2022 en el que señaló:

"(...)

Por medio del presente y dando respuesta al requerimiento presentado el pasado 23 de Agosto del 2021 de acuerdo al cobro de Sanción por incumplimiento al reglamento interno de la vivienda debido a que se estaba cocinando después del horario permitido

De acuerdo a lo anterior es importante aclarar que el Arrendatario firma y acepta el Reglamento Interno de la Vivienda; al momento de la firma del Contrato, ya que el mismo se efectuó por el bienestar y la tranquilidad de todos los Arrendatarios, en el video se puede apreciar que efectivamente la Señora Denis Gutiérrez es la persona quien se encuentra el día Lunes 16 de Agosto del 2021 desde la 22:51 horas, en la cocina arreglando sus alimentos (se envía video al WhatsApp). es importante una vez mas aclarar que la prohibición de cocinar después de las 9:30pm es porque la mayoría de los Arrendatarios deben madrugar y los ruidos que se generan irrumpen el descanso de los mismos.

Sin embargo y teniendo en cuenta el buen comportamiento en la vivienda de la Señora Denis Gutiérrez; el oficio remitido a la misma el pasado 21 de Agosto del 2021; se tomara como llamado de atención y se recomienda que por favor este inconveniente no se vuelva a presentar. (...). Folios (8 al 10).

Se debe hacer visible nuevamente, que este Despacho corrió traslado a la parte quejosa mediante el correo electrónico "denis.gutierrez.g@gmail.com", de la respuesta allegada por la empresa arrendadora, mediante el oficio No. 2-2022-5323 del 7 febrero de 2022, pero revisados el sistema de correspondencia "SIGA" de esta Entidad, NO se encontró que la parte quejosa allegara escrito de observaciones o inconformismo frente a la respuesta aportada el señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO** y se limitó a guardar silencio.

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 Arrendamiento suscrito

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023

Pág. 7 de 10

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-34695*

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

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-34695

Pág. 8 de 10

Una vez estudiado el contenido de la documentación y los hechos expuestos por la parte Quejosa, el Despacho cita la norma de arrendamientos y realiza un cotejo frente a la queja objeto de estudio, para establecer si existió o no una vulneración normativa:

Literal (a) Artículo 33 de la Ley 820 de 2003:

“(…)

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 subrayado)..

Una vez realizado el anterior ejercicio, el Despacho concluye que en efecto esta Entidad es competente para conocer sobre “...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...”, sin embargo, al realizar el estudio del plenario, el asunto investigado se trató de una controversia en la que presuntamente existió un inconformismo por parte de la quejosa, en razón a que se realizó un cobro por un presunto incumplimiento al reglamento interno de los residente del edificio en que residía por el uso de la cocina a horas que no eran permitidas; pero analizada la respuesta de la parte arrendadora, se observó que esta desistió de realizar tal cobro y optó por solo hacer un llamado de atención al respecto; por ende, no se observa ninguna vulneración normativa ni tampoco de ninguna exigencia de dinero por parte de la parte arrendadora que pudiese considerarse ilegal; por el contrario, se observa que la controversia que dio origen a la presentación fue superada, toda vez que a la parte quejosa se le corrió traslado de la respuesta del arrendador y esta guardó silencio al respecto, lo que podría considerarse se extinguió el motivo del disgusto.

Así las cosas, el Despacho confirma que al existir documentación con la cual se evidencia el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el Contrato de Arrendamiento de vivienda compartida, que se dio solución al inconformismo de la parte quejosa y que se atendió el requerimiento realizado por esta Entidad a la parte arrendadora, el objeto que dio origen a la presente controversia, carece de efectos jurídicos por ser un hecho superado; por ende, esta Subdirección considera que no habría mérito para aperturar una investigación administrativa en contra del señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023

Pág. 9 de 10

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-34695

No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO.**

De lo anterior, es 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 y una vez realizado el anterior análisis, este Despacho se abstiene de adelantar Investigación Administrativa de acuerdo con lo previsto en los Artículos 33 y 34 de la Ley 820 de 2003, por cuanto no se observó una vulneración o incumplimiento a la norma por parte del arrendador; por ende, no es posible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

Conforme lo expuesto, este Despacho al no evidenciar vulneración normativa ni un incumplimiento al Contrato de Arrendamiento de Vivienda Compartida, no encuentra mérito para realizar la Apertura formal de una Investigación en contra del señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**, y por lo tanto esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

AUTO No. 2187 DEL 26 DE JULIO DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-34695

Pág. 10 de 10

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra del señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**, 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 al señor **IVAN DARIO GARCIA AMADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.759.308 y Nit. 80759308-2, propietario del establecimiento de Comercio **HABITACIONES BOGOTÁ. TU SITIO**.

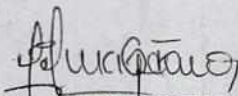
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **DENIS ISABEL GUTIERREZ GALINDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.143.137.207 en calidad de quejosa.

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 veintiséis (26) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023).



MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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