



Bogotá D.C.

Señores:
EVELYN CRISTIANA RINCÓN
JOHN ALEXANDER SÁNCHEZ HERNÁNDEZ
CARRERA 97A SUR #58 - 64 - PISO 3/
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto 3092 del 31 de Octubre de 2023**
Expediente No. **1-2023-1402-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto 3092 del 31 de Octubre de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

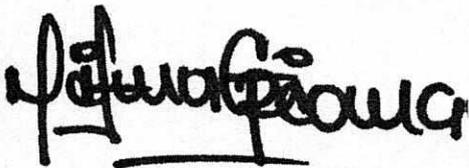
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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.

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.

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

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: *María Alejandra Villota Martínez - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*
Anexo: 4 Folios

AUTO No. 3092 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-1402

Pág. 1 de 7

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 el señor **SEHIL PERALTA MEZA** identificado con permiso de protección temporal (PPT) Nro. 1878898 quien manifiesta arrendatario del inmueble ubicado en la **Carrera 97ª-Sur#58-64 Piso 2** ubicado en Bogotá, mediante el radicado Nos. 1-2023-1402 del 13 de enero de 2023 presentó Queja en contra de los señores **EVELYN CRISTIANA RINCÓN Y JOHN ALEXANDER SÁNCHEZ HERNANDEZ**, por el presunto incumplimiento a la Ley de arrendamientos, en razón a la no entrega de copias del contrato de arrendamiento, el inconformismo por el incremento al valor de los servicios públicos. Folios (1 al 3).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio de radicado 2-2023-4010 del 24 de enero de 2023, informándole que la Subdirección no cuenta con las competencias para resolver estas pretensiones según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003, sin embargo se procedió a requerir a la sociedad inmobiliaria para que se pronunciara respecto de los hechos de la queja inicial. (Folio 4).

Que con oficio No. 2-2023-2900 del 18 de enero de 2023, 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 del Principio del Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, y lo previsto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015. (Folio 5).

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido y agotado el término legal señalado, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de los señores **EVELYN CRISTIANA RINCÓN Y JOHN ALEXANDER SÁNCHEZ HERNANDEZ** en el que aportó los documentos y pruebas que consideró pertinentes para su defensa, mediante el radicado 1-2023-4237 del 02 de febrero de 2023. Folios (6 a 17).

Que mediante oficio No.2-2023-9693 del 15 de septiembre de 2023, este despacho corrió traslado al señor **SEHIL PERALTA MEZA**, de la respuesta al requerimiento allegada por parte del arrendador, las cuales fueron enviadas al correo electrónico: *sehilperalta@gmail.com* (Folio 18)

Que de conformidad con la consulta realizada en el sistema de correspondencia "SIGA" de esta Entidad y al expediente físico, se evidencia que el señor **SEHIL PERALTA MEZA**, aportó respuesta mediante radicado Nro. 1-2023-6604 del 17 de febrero de 2023. Folios (19 al 22).

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,

AUTO No. 3092 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 2 de 7

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2023-1402*

captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que los señores EVELYN CRISTIANA RINCÓN Y JOHN ALEXANDER SÁNCHEZ HERNANDEZ no cuentan con matrícula de arrendador.

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 la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 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, fadores 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;(…)”*

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 con las cuales 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

AUTO No. 3092 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 3 de 7

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-1402

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).

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

"Párrafo 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.

De los hechos esgrimidos por el señor **SEHIL PERALTA MEZA** identificado con permiso de protección temporal (PPT) Nro. 1878898, a través del radicado No Nos. 1-2023-1402 del 13 de enero de 2023, respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 97ª-Sur#58-64 Piso 2**; este Despacho procedió a darle trámite a la Queja allegada, **tomando en cuenta lo que manifestó si siguiente:**

AUTO No. 3092 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 4 de 7

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2023-1402*

“(…) Mi nombre es Sehil Peralta Meza identificado con el PPT 1878898, mi pareja y yo vivimos en un apartamento de casa de Barrio en Bosa El Anheló, dirección carreta 97A Sur, #5°-64, piso 2, este predio está compuesto por 3 apartamentos, el cual el primer piso se arrienda, el segundo piso se arrienda y en el tercer piso viven los propietarios:

- 1. Los propietarios no nos quisieron dar un contrato de arrendamiento.*
- 2. Cobraron 150.000 mil pesos de depósitos por el arriendo el cual alegan no devolver.*
- 3. Entregaron el apartamento con daños en los conectores eléctricos de los cuartos.*
- 4. El canon de arrendamiento es de 600 mil pesos desde diciembre 2021 y en la actualidad están aumentando 50 mil pesos.*
- 5. Actualmente nos quieren cobrar 200.000 mil pesos por el servicio de agua alegando que es lo justo teniendo en cuenta que en el periodo facturado los arrendatarios anteriores se fueron sin pagar los servicios y actualmente no quiere cobrar a los nuevos arrendatarios del primer piso porque alega no tienen el tiempo de facturación. El punto es que nos está obligando a asumir gastos de consumo alegando una fuga en la estructura de los baños producto de una mala construcción, la cual fue corregida por ellos cuando quisieron. Sin aplicar el principio de equidad, esta situación socava y violenta nuestros derechos y viene siendo repetitiva al momento de cobro de servicios de gas y de agua porque no están independientes.” (…)* (Folio 1)

Una vez revisado el sistema de correspondencia con el que cuenta esta entidad “SIGA” se evidencia que, una vez se requirió a los propietarios del inmueble mediante radicado Nro. 2-2023-2900 del 18 de enero de 2023, los mismos presentaron respuesta al requerimiento con oficio Nro. 1-2023-4237 del 02 de febrero de 2023, en donde manifestaron lo siguiente:

(…) “En respuesta a la queja del señor Sehil Peralta, no se le entrego copia del contrato de arrendamiento, ya que este fue un contrato verbal, en el cual las dos partes estuvimos de acuerdo en la fecha de pago y valor del arriendo, así como la forma de pago de los servicios públicos. Por otra parte, el inconformismo por el incremento de los servicios específicamente el servicio de agua, adjuntamos los 6 últimos recibos correspondientes al tiempo de permanencia del señor Sehil Peralta, y como se puede ver en los cuatro primeros recibos llega un consumo normal, en los cuales no se presenta ninguna discusión en el pago de los mismos, pero al llegar el quinto recibo, podemos ver un incremento exagerado en el consumo, por tal motivo le solicitamos al señor Sehil Peralta el ingreso al apartamento para descartar cualquier anomalía en la tubería, encontrando en la tasa del baño una fuga muy evidente que se puede notar a simple vista, la cual nunca fue notificada por ellos. Les comunicamos que la negligencia era de parte de ellos ya que la fuga no era interna (como tubería rota o humedad), sino un escape exterior. Aun haciéndoles saber su fallo, nos tocó asumir parte de su responsabilidad. Como pueden observar, en el quinto recibo, llego por un valor de \$369.413 donde aumento \$150.000 el consumo, y el señor Sehil solo correspondió con \$100.000, y el primer y tercer piso asumió el restante que era un valor de \$269.413 a pesar de haber sido nuestro error, aun así, advirtiéndoles que el próximo recibo iba a llegar con un valor más alto. Efectivamente el sexto recibo nos llega por un valor de \$416.123, y le pedimos al señor Sehil que debía pagar un valor de \$200.000 por el tema de la fuga, asumiendo nosotros el restante, esto llego a una discusión y inconformidad del señor Sehil, al punto de no dar el pago solicitado, solo dio \$160.000 y nos tocó asumir el restante de \$256.123, así como paso con el anterior recibo, a pesar de que no era nuestra responsabilidad.” (…)

(…) (Folios 6 a 17).

AUTO No. 3092 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023

Pag. 5 de 7

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-1402*

Esta Subdirección procedió a dar traslado de la respuesta a la parte quejosa mediante radicado Nro. 2-2023-9693 del 15 de febrero de 2023 (folio 18) mediante el cual se le solicitó pronunciarse sobre la respuesta aportada, para lo cual, por medio de radicado Nro. 1-2023-6604 del 17 de febrero de 2023 en el que señaló:

(...) "Con relacion a la denuncia presentada, se procedió a dejar el predio en arriendo el día 15 de Enero de 2023 faltando 13 días para vencer el plazo de estadía ya pagado por un monto de 600.000 mil pesos mensuales.

Se pagó lo acordado, ya que la fuga fue corregida el 28 por los arrendadores el 28 de octubre de 2022, sin embargo no se procedió a pagar el monto exigido por los arrendadores por concepto de agua ya que ellos antes de arrendar me exigieron un deposito en efectivo de 150.000 mil pesos, además que los arrendatarios del piso 1 también hacian uso de los servicios públicos compartido por 3 apartamentos, por lo que es hacer notar que los apartamentos solo tienen el servicio de energía eléctrica independiente y el servicio de gas y agua es compartido por 3 apartamentos el cual es cobrado por los dueños del apartamento a discreción y criterio visual de ellos. En virtud de que la fuga de agua fue corregida por los dueños del apartamento, ya que el daño en el indodoro venía por uso anterior del sanitario, reconozco que se pagó 100.000 pesos mil de servicio de agua y luego 160.000 pesos por concepto, resaliando que los servicios de gas y agua fueron pagados por mi persona cuando fueron solicitados por el arrendador. Con relación al aumento del Canon de arrendamiento se me había solicitado un incremento de 50.000 mil pesos adicionales al monto del pago por concepto de arriendo lo cual sería de 650.000 mil pesos mensuales a partir del 28 de Enero de 2023, sin embargo esto queda sin efecto porque ya a la fecha abandoné el predio, dejando como garantía los días restantes no consumidos más el valor del depósito de garantía solicitado por la señora Evelyn Cristina Rincon esposa del Señor Jhon Alexander Sánchez. (...) Folios 19 y 20.

Una vez estudiado el contenido de la documentación y los hechos expuestos por las partes, el Despacho observa que la controversia suscitada gira en torno a la presunta vulneración a la Ley de arrendamientos, respecto a la no copia del contrato de arrendamiento, por lo que se evidenció que el contrato suscrito por las partes fue verbal y el depósito exigido no excede el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 820 de 2023:

"(...) 1. Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) periodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos periodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%). (...)"

Por otra parte, se evidencia que, la parte quejosa procedió a abandonar el inmueble objeto de la presente queja indicando los diferentes acuerdos a los cuales se llegó con los propietarios por lo que se entiende que los hechos que

AUTO No. 3092 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 6 de 7

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2023-1402*

dieron origen a la presente queja, fueron conciliados de cierta forma por las partes por lo que, el Despacho concluye que el objeto que dio origen a la presente controversia carece de efectos jurídicos por ser un hecho superado.

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 e 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 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 un incumplimiento a la norma por parte de los arrendadores; por ende, no es posible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

De acuerdo con lo expuesto, este Despacho no encuentra mérito para proferir auto de apertura de investigación en contra de EVELYN CRISTIANA RINCÓN Y JOHN ALEXANDER SÁNCHEZ HERNANDEZ, por lo tanto, esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

AUTO No. 3092 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2023-1402

Pág. 7 de 7

Por último, se exhorta a los arrendadores en suscribir contratos de arrendamiento de vivienda urbana, con total apego a los postulados de la Ley 820 de 2003, en especial y con ocasión al pago de servicios públicos por parte de los arrendatarios.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra de EVELYN CRISTIANA RINCÓN Y JOHN ALEXANDER SÁNCHEZ HERNANDEZ, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

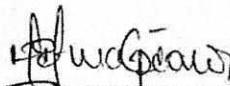
ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a EVELYN CRISTIANA RINCÓN Y JOHN ALEXANDER SÁNCHEZ HERNANDEZ, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso al señor señor SEHIL PERALTA MEZA identificado con permiso de protección temporal (PPT) Nro. 1878898, 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 ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: María Paula Rojas Betancourt - Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Víctor Raul Neira Morris - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda