

2-2024-1529

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
LE RESPONDER CITAR EL A/R.



Bogotá D.C.

Señores:  
**LUIS JHONATAN ARIZA WALTEROS**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
CALLE 95 B SUR # 14 R - 27  
BOGOTA D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto 3093 del 31 de Octubre de 2023**  
Expediente No. **1-2023-7929-1**

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 3093 del 31 de Octubre de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

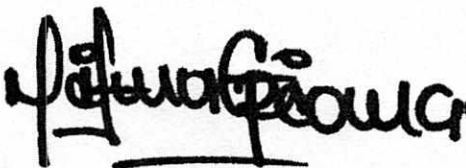
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

*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: *Maria 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. 3093 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023**  
*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
*Expediente 1-2023-7929*

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 la señora **LEIDY KATHEREEN ARIZA VARGAS** identificada con cédula de ciudadanía No.1.023.000.471 quien obra en calidad arrendataria del inmueble ubicado en la **95B SUR #14R-27 Barrio Monte Blanco** de esta ciudad, mediante los radicado Nro. 1-2023-7929 del 27 de febrero de 2023, presentó ante esta Entidad, Queja en contra del señor **LUIS JHONATAN ARIZA WALTEROS**, en razón al aumento del canon de arrendamiento (Folios 1 y 2).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficios Nro.2-2023-15260 del 02 de marzo de 2022; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (Folio 4).

Que este Despacho requirió al señor arrendador, mediante el oficio Nro.2-2023-15259 del 02 de marzo de 2023, 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 4º del Decreto 572 de 2015. (Folio 3).

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 arrendador, con el que presentó documentos y pruebas que consideró pertinentes para su defensa mediante el radicado Nro.1-2023-11604 del 16 de marzo de 2023. (Folios 5 a 7).

Que este despacho corrió traslado de la respuesta allegada por la inmobiliaria a la parte quejosa mediante radicado Nro. 2-2023-23057 del 21 de marzo de 2023, una vez transcurrido el término señalado se revisó el sistema de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad y se evidenció respuesta por parte de la quejosa mediante radicado Nro. 1-2023-13903 del 27 de marzo de 2023. (Folios 8 a 12).

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,

**AUTO No. 3093 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023**

Pág. 2 de 7

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
*Expediente 1-2023-7929*

destinados a vivienda, dentro del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por la **Ley 820 de 2003**, **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."*

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

**AUTO No. 3093 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023**

Pág. 3 de 7

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2023-7929*

*“(…) 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).

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

*“Parágrafo 1º. 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



**AUTO No. 3093 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023**

*"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
Expediente 1-2023-7929

Pág. 4 de 7

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 LEIDY KETHEREEN ARIZA VARGAS, tomando en cuenta lo que manifestó por la presunta vulneración a la ley de arrendamientos:

"(...)

*Mi nombre es Leidy Katherine Ariza Vargas con cc: 1023000471. El motivo de mi correo es porque el arrendador está afectando la paz y tranquilidad de mi familia. Nos pasamos a vivir en el 21/08/2022 a la casa del señor Luis Jhonatan Ariza Walteros en la calle 95 B sur 14r 27 barrio monte blanco en la ciudad de Bogotá, de manera verbal acordamos con él y su esposa que el costo del arriendo era de un valor de 380.000\$*

*desde el día que nos pasamos ellos han interrumpido nuestra paz y tranquilidad, ya que los 3 días de pasarnos ya estaban mandándonos mensajes con cualquier excusa, con el paso del tiempo siguió empeorando la situación ya que el señor Jhonatan se separó de su esposa el día 12/10/2022, ese día me llamó diciéndome que necesitaba que le subiera el arriendo a 500.000\$ de lo contrario que le desocupara, al no haber acuerdo del incremento del acuerdo nos llevó a amenazarnos.*

*Nosotros estamos al día con el pago de arriendo y servicios. Hemos estado buscando pero hasta la fecha no hemos encontrado ya que nos piden referencias laborales las cuales no tenemos, ya que como pareja nuestro trabajo es reciclar, yo tengo el carnet de la UAESP que nos certifica como recicladores de oficio. Aparte tenemos una perra y un gato, y en muchas casas no aceptan animales. el día de hoy 25/02/2023 se acercó a la casa a la 7:50 am borracho a amenazarme, que tenía que irme o el me sacaba, la policía estuvo presente y le dijo que ese no era el medio que por favor se retirara. Pido por favor que me puedan brindar al una asesoría ya que no sé cómo proceder, y temo que el señor Jhonatan cumpla sus amenazas. Agradezco su colaboración. (...)*

Posterior a lo anterior, la inmobiliaria requerida allegó el radicado No. 1-2023-11604 del 16 de marzo de 2023 en el que señaló:

*(...) "En respuesta al requerimiento realizado por parte de ustedes, quiero manifestar sucedido; en el mes de septiembre del año 2022, se realizó un contrato de arrendamiento de forma verbal, mientras se organizaban papeles para hacerlo de forma escrita, contrato que se llevó a cabo con la señora Leidy Katherine Ariza Vargas donde se le arrendó a ella junto con su compañero y la ha para que vivieran ahí, solo para vivienda, a los ocho días de estar viviendo en la casa habitando el segundo piso, dos apartamentos independientes, empezaron a llevar y a trastejar reciclaje, cartón, botellas de plástico y demás cosas reciclables, utilizando los apartamentos de bodega, ante lo cual les manifesté mi molestia, por haber cambiado la razón del contrato, les referí que no les podía arrendar de esta manera, ya que se les había arrendado para vivir, nunca para bodega, que así no les podía arrendar más, porque en el primer piso habitan una familia, la cual estaba incomoda por el reguero, el desorden, los ruidos a altas horas de la noche y por supuesto, porque la casa no estaba adecuada para bodega y por lo tanto no se*

**AUTO No. 3093 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
Expediente 1-2023-7929

Pág. 5 de 7

*podía utilizar para este fin, debido a esta problemática, se les ha vendido reiterando desde meses atrás que por favor consigan donde vivir, porque las quejas y reclamos son continuas.” (...)*

Previo a lo anterior, es preciso aclarar que este Despacho, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa, 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.

Una vez recibida la respuesta entregada por la inmobiliaria, este Despacho corrió traslado a la quejosa, para que indicara si los hechos e irregularidades denunciados fueron saneados por parte de la inmobiliaria o por si lo contrario se ratifica en la exposición de la situación descrita en la petición inicialmente presentada, lo anterior mediante radicado Nro. 2-2023-23057 del 21 de marzo de 2023 (Folio 8). Se evidenció respuesta por parte de la quejosa mediante radicado Nro. 1-2023-13903 del 27 de marzo de 2023 (Folio 9 a 11) en el cual manifestó:

*“(…) El contrato lo realizamos entre la señora Sandra Carolina Cortez Gutiérrez, quien se presentó como dueña y arrendataria del inmueble y yo, Leidy Katherine Ariza como arrendadora (tengo audios al respecto) Fue hecho de manera verbal con una duración mínima de un año, con un canon de arrendamiento de \$380.000 pesos por todo el segundo piso, el cual me expreso debían pagar directamente a ella y jamás entregar el dinero a su esposo, El señor Luis Jonathan Ariza Walteros, ya que este se lo “bebía”. Según la condición puesta por la señora Carolina era que debíamos tomar todo el piso para no subdividir la casa. (...)*

*El, discriminador señor Jonatan y la señora carolina son personas abusivas, sin palabra y, como evidencia su carta, llenos de falsedad y calumnia. Yo ya desalojé el apartamento, con un gran detrimento en mi capital ya que debí vender cosas a muy bajo precio por el afán de no comprometer más la seguridad de mi hija y esposo.(...)” (Folio 10 a 12)*

Si bien los hechos esgrimidos por la parte quejosa giraron en torno a que los arrendadores precisamente realizaron un ejercicio irregular de la actividad del contrato de arrendamiento y solicitaron a este Despacho asesoría respecto de la controversia suscitada, es claro que; en lo referente al aumento del canon de arrendamiento y las diferentes afectaciones sufridas por las partes; este despacho es claro en indicar que aunque se requirió a la parte arrendadora para que se manifieste sobre los hechos objeto de la queja en aras de garantizar el debido proceso mediante oficio con radicado 2-2023-15259 del 02 de marzo de 2023 y se respondió a la parte quejosa con oficio Nro. 2-2023-15260 del 02 de marzo de 2023, en los mismos se informaron las facultades con las que cuenta esta Subdirección en su artículo 33 literal (a).

Por lo anterior se concluye que, no existe competencia funcional por parte de esta Subdirección para conocer del caso bajo estudio conforme lo predica el literal a) del artículo 33 de la ley 820 de 2003, de igual forma, se evidencia que a pesar de que el contrato suscrito se realizó de manera verbal también, el mismo ya se dio por terminado y con entrega del inmueble arrendado, tal y cómo lo expuso la quejosa en sus descargos, desalojó el apartamento. Por lo tanto, 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.

**AUTO No. 3093 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023**

Pág. 6 de 7

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
Expediente 1-2023-7929

(...)

*"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 6º 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, e. 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.

Por lo anterior, el Despacho concluye que el presente estudio es un incidente ya superado y no existiría razón para continuar por parte de esta subdirección de continuar con las presentes actuaciones administrativas en contra del señor LUIS JHONATHAN ARIZA WALTEROS cuando la relación contractual ya finalizó.

De acuerdo con lo expuesto, este Despacho no encuentra mérito para proferir auto de apertura de investigación en contra del arrendador, 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 del señor **LUIS JHONATAN ARIZA WALTEROS**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

**AUTO No. 3093 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2023-7929*

Pág. 7 de 7

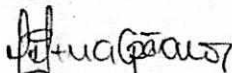
**ARTÍCULO SEGUNDO:** NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo al señor **LUIS JHONATAN ARIZA WALTEROS**.

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **LEIDY KATHEREEN ARIZA VARGAS** identificada con cédula de ciudadanía No.1.023.000.471 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**



**MILENA INES 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 Raúl Netra Morris – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*