



Fecha: 2024-04-09 16:11:49
Anexos: 4
Asunto: AVISO AUTO 3616 DE 06/12/2023
EXPEDIENTE 1-2022-30618-1
Destino: HOUM COLOMBIA SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION DV
Folios: 1

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL N.R.
2-2024-18773

Bogotá D.C.

Señores:
HOUM COLOMBIA S.A.S.
Representante Legal y (o quien haga sus veces)
Carrera 13 No. 93 – 35, Piso 3
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 3616 del 6 de diciembre de 2023**
Expediente No: **1-2022-30618**

Respetados Señores:

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del **Auto No. 3616 del 6 de diciembre de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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 el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de Reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, 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 trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigación y Control de Vivienda

Elaboró: Laila Viviana Cerdón Fonseca – Contratista SICV
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV
Anexo: 4 Folios





AUTO No. 3616 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2022-30618

**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 **SANDRA BEATRIZ ESCOBAR ESPINOSA**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. 52452893, quien obra en calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en la **CRA 116B No. 80-51 AP 101 IN 9** de esta ciudad, mediante el radicado Nro. 1-2022-30618 del 18 de julio de 2022, presentó queja en contra de **HOUM COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit Nro. **901.393.156-4**, y matrícula de Arrendador Nro. **20200066**, por el presunto incumplimiento a las obligaciones emanadas en el **Contrato de Administración**, en razón a que dicha sociedad no realizó entrega formal del inmueble a pesar que el arrendatario realizó la restitución del mismo y a que el inmueble presenta suciedad y daños en las paredes por lo cual la inmobiliaria tampoco responde. Folios (1 al 7).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio de radicado Nro. 2-2022-44162 del 27 de julio de 2022, informándole acerca de las funciones y competencias del despacho, según lo preceptuado en los literales (a) y (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (8).

Que este Despacho requirió a la sociedad investigada mediante el oficio Nro. 2-2023-76460 del 01 de noviembre de 2023, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiesen hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Derecho al Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. Folio (16).

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 **HOUM COLOMBIA S.A.S.** identificada con NIT Nro. 901.393.156-4, cuenta con Matrícula de Arrendador Nro. 20200066.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 3616 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa "
Expediente 1-2022-30618

Pág. 2 de 8

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 **Ley 820 de 2003**, **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:

"...(...)

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*



AUTO No. 3616 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2022-30618

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

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

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

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

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

(...)

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

(Se resalta con subrayado)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 3616 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023

“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa ”

Expediente 1-2022-30618

Pág. 4 de 8

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 lo manifestado por la parte Quejosa, la inmobiliaria incumplió el contrato de administración suscrito entre ellos debido a que no realizó entrega formal del inmueble de su propiedad:

“(…)

Queja contra la inmobiliaria Houm, desde el pasado 01 de julio de 2022 se terminó el contrato de arrendamiento para un apartamento de mi propiedad, aun no me realizan la entrega formal de mi inmueble, me dice que los arrendatarios tienen el pago del estimado de servicios públicos pendiente y no me resuelven nada, mi apartamento lo dejaron sucio y con daños en las paredes, tampoco me responden por eso. (Folio 1).

Es preciso aclarar que este Despacho, 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, 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.

De lo anterior, en necesario citar en lo que respecta a la competencia de la justicia ordinaria para 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 3616 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa ”
Expediente 1-2022-30618*

Pág. 5 de 8


lo que hemos de ponerle de presente algunas de las consideraciones expuestas por la Honorable Corte Constitucional en la sentencia T 2020-491:

(...) “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. (...)”

Teniendo como base lo anterior y para el caso bajo estudio, este Despacho observa que la quejosa, no allegó junto con la queja prueba de sus manifestaciones, es decir, no es posible para este Despacho corroborar la entrega del inmueble, tampoco se encuentra dentro del clausulado del contrato de administración, estipulación alguna respecto de la restitución del inmueble arrendado, en este punto, resulta necesario recordar lo estipulado en el artículo el artículo 3° del Decreto 572 de 2015 el cual señala los requisitos de la queja: 



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 3616 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa ”
Expediente 1-2022-30618

Pág. 6 de 8

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

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

El numeral quinto de este precepto indica que uno de los requisitos es relacionar los documentos que acompañan la queja, sin embargo, como se ha venido mencionando, no se allegaron los documentos que prueban el incumplimiento del contrato de administración por parte de la sociedad investigada y a pesar de que se allega copia de dicho acuerdo de voluntades, no se encuentra dentro del mismo cláusula alguna relacionada con la restitución del inmueble.

Así las cosas, este Despacho 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 no haberse presentado los documentos probatorios necesarios para endilgar responsabilidad a la investigada por incumplimiento del contrato de administración.

Por lo anterior, el Despacho concluye que no se evidencia un incumplimiento a la Ley 820 de 2003 ni al Contrato de Administración por parte de **HOUM COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT Nro.901.393.156-4, con Matrícula de Arrendador Nro. 20200066, por cuanto como se observó en el estudio del plenario, no es posible probar que existen obligaciones incumplidas por parte de la mencionada inmobiliaria para con la quejosa.

En este punto es importante precisar, que en el eventual caso que la parte Quejosa considere que aún persisten incongruencias o anomalías en la situación presentada con la sociedad inmobiliaria, propenda por hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos para dirimir las controversias que se presenten, o acuda ante la Autoridad Judicial que estime pertinente para resolver la situación que le



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 3616 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2022-30618

Pág. 7 de 8

llegare a afectar, pues estas cuentan con las competencias necesarias para adoptar las decisiones pertinentes en el caso de evidenciarse una ilicitud o ilegalidad en el proceder de la empresa inmobiliaria.

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 un incumplimiento a la norma por parte de la empresa inmobiliaria; 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 administración, no encuentra mérito para realizar la Apertura formal de una Investigación en contra de **HOUM COLOMBIA S.A.S.** identificada con NIT Nro.901.393.156-4, con Matrícula de Arrendador Nro. 20200066 y 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 de **HOUM COLOMBIA S.A.S.** identificada con NIT Nro.901.393.156-4, con Matrícula de Arrendador Nro. 20200066, 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 de **HOUM COLOMBIA S.A.S.** identificada con NIT Nro.901.393.156-4, con Matrícula de Arrendador Nro. 20200066, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO: **NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **SANDRA BEATRIZ ESCOBAR ESPINOSA**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. **52452893** en calidad de quejosa.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este Acto Administrativo procede únicamente 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.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 3616 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2022-30618

Pág. 8 de 8

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: Carolina Carvajal Acosta – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Víctor Raúl Neira Morris – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.