



Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces).
HOUM COLOMBIA S.A.S
Carrera 13 No 93 - 35 PISO 3
BOGOTÁ D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: AUTO 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023.
Expediente No.1-2023-14542.

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del **AUTO 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE 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 en artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.



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

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.

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

Cordialmente,

CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Regalado M. - Contratista SIVCV 
Revisó: Juan Carlos Hoyos Rodríguez - Profesional Especializado SIVCV.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV. 

Anexo: 04 Folios

AUTO No. 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-14542

**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 **ORLANDO NUÑEZ LÓPEZ** identificado con cédula de ciudadanía No.1.018.409.039 quien obra en calidad de propietario del inmueble ubicado en la **Calle 75 No. 52-47 Piso 2 y 3**, de esta ciudad, mediante el radicado Nro. 1-2023-14542 del 30 de marzo de 2023, presentó ante esta Entidad, Queja en contra de **HOUM COLOMBIA S.A.S**, identificada con Nit. 901.393.156-4 y Matrícula de arrendador Nro. 20200066, con quienes suscribieron un contrato de administración el cual no se ejecutó dado que la inmobiliaria no acató la solicitud del propietario de arrendar el inmueble en dos millones de pesos (\$2.000.000) arrendándolo por un valor inferior, por lo cual el propietario, optó por realizar un contrato de transacción, con la arrendataria para dar por terminado el contrato de arrendamiento, en dicho contrato se acordó un pago a favor de la arrendataria de tres millones ciento cuarenta y dos mil setecientos quince mil pesos (\$3.142.715) M/cte, al pretender recuperar su dinero, la inmobiliaria responde con evasivas y no le ha devuelto dicho dinero. Folio (1 al 9)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficios Nro.2-2023-30091 del 03 de abril de 2023; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (10 y 11).

Que este Despacho requirió a la inmobiliaria mediante el oficio Nro. 2-2023-30075 del 03 de abril 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 4° del Decreto 572 de 2015. (Folio 12 y 13).

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 de **la empresa arrendadora**, con el que presentó documentos y pruebas que consideró pertinentes para su defensa mediante el radicado Nro.1-2023-19434 del 28 de abril de 2023. Folios (19 a 58).

Que este despacho corrió traslado de la respuesta allegada por la inmobiliaria a la parte quejosa mediante radicado Nro. 2-2023-36693 del 04 de mayo de 2023, solicitándole pronunciarse, transcurrido el término

AUTO No. 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-14542

señalado se revisó el sistema de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad y se evidenció respuesta por parte del quejoso mediante radicado Nro. 1-2023-23760 del 26 de mayo de 2023.(Folio 59 y 60).

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**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20200066.

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 **la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (b), el Decreto Nacional 51 de 2004 que reglamenta el artículo anterior** y demás normas concordantes, estipulan:

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.*

AUTO No. 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"

Expediente 1-2023-14542

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:

"(...) 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

AUTO No. 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-14542

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°:

"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 el quejoso, tomando en cuenta lo que manifestó por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

"(...)"

- 1. Yo, ORLANDO NUÑEZ LOPEZ, tuve una relación comercial con la sociedad HOUM COLOMBIA S.A.S. identificada con NIT. 901.393.156 – 4, representado legalmente por BENJAMIN IGNACIO LABRA ZELAYA, identificado con Pasaporte No. P13285680, en donde yo, en calidad de propietario del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 50C-146882, ubicado en la dirección calle 75 No. 52 – 47, piso 2 y 3, de Bogotá D.C., di en administración el inmueble referenciado.*
- 2. Tiempo después de iniciada la relación comercial, se presentó una serie de circunstancias, de las cuales, una de ellas me llevó a tomar la decisión de finalizar el contrato de mandato suscrito entre las partes aquí interesadas, les indiqué que una de las condiciones para el arrendamiento del inmueble del cual soy propietario, sería que, el valor mensual que yo*

AUTO No. 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-14542

pretendía recibir era la suma de Dos Millones de Pesos (COP \$2'000.000) netos, pero contrario a la manifestación de mi voluntad, dieron en arrendamiento el bien inmueble por un valor de Un Millón Ochocientos Mil Pesos (COP \$1'800.000). Le manifesté a HOUM no dar en arrendamiento el inmueble, pero hicieron caso omiso a mi solicitud y dieron continuidad al trámite de adelantar la firma del contrato de arrendamiento con los promitentes arrendadores.

3. *Así las cosas, procedí a ponerme en contacto con MARIA ALEJANDRA PEDRAZA, quien iba a tomar en arrendamiento dicho inmueble en el trámite adelantado por HOUM y realizamos un contrato de transacción, mediante el cual dimos por terminado el arrendamiento sobre el bien inmueble del cual soy propietario, acordándose un pago en favor de MARIA ALEJANDRA PEDRAZA por Tres Millones Ciento Cuarenta Y Dos Mil Setecientos Quince Pesos (COP \$3'142.715), el cual equivale al valor que ella entregó a HOUM para el arrendamiento no autorizado del inmueble.(...)*

(...)6. A la fecha de radicación de la presente acción, HOUM no ha cumplido con lo emitido por ellos mismos en respuesta, y este, solo ha manifestado evasivas, y nuevos requerimientos a una solicitud la cual ya fue cumplida por nuestra parte sobre los comprobantes de pago requerido, configurando así una serie faltas e incumplimientos, desatendiendo los requerimientos judiciales por parte de la administradora, sobre los pronunciamientos a las acciones interpuestas para el mismo caso.(...) Folio 8.

Ahora bien, continuando con el presente estudio, esta Subdirección procedió a requerir a la inmobiliaria, mediante el oficio 2-2023-30075 del 03 de abril de 2023, para que se pronunciara al respecto (Folio 12 y 13).

Posterior a lo anterior, la inmobiliaria requerida allegó respuesta mediante radicado No. 1-2023-19434 del 28 de abril de 2023, en el que señaló (Folios 19 al 58):

"(...)2. NO ES CIERTO. El señor Nuñez (i) no terminó expresamente el contrato de mandato suscrito con HOUM COLOMBIA, (ii) desconoció las obligaciones del contrato de mandato, (iii) procediendo de manera deliberada y sin justificación acreditable válida a suscribir 2 contratos de transacción con el señor José Pedraza (aprobado por la aseguradora el Libertador como arrendatario) y con la señora María Alejandra Pedraza sobre los montos pagados a HOUM COLOMBIA y (iv) procedió con un pago que pretende su devolución por parte de HOUM COLOMBIA, lo cual se distribuye en los días proporcionales del 1 mes, el 2 canon y el estudio, donde claramente se evidencia que el valor del canon era de \$2.000.000, tal y como, era la suma pretendida por el señor ORLANDO NUÑEZ.(...)

(...)En caso de requerirlo la secretaria y bajo la confidencialidad y privacidad de un proceso administrativo, este HOUM COLOMBIA entregará la documentación que acredita que el señor JOSÉ PEDRAZA fue analizado como promitente arrendatario y la señora MARIA ALEJANDRA PEDRAZA como deudor solidario, por tanto, no es ella a quién le correspondía suscribir el

AUTO No. 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"

Expediente 1-2023-14542

documento y, por tal razón a la fecha no ha sido posible realizar el pago. Conforme lo anterior, se evidencia de forma clara que hasta la fecha HOUM COLOMBIA: (I) accedió al pago de una obligación que no le correspondía, ya que los contratos de transacción fue suscrito en desconocimiento claro de las obligaciones del señor Orlando; (II) requirió un documento de soporte de pago y recibió uno suscrito por la señora MARÍA ALEJANDRA PEDRAZA, quien no ostentó la calidad de aprobada como arrendataria; (III) le ha dado al señor ORLANDO NUÑEZ múltiples opciones para acreditar el pago o declarar bajo la gravedad de juramento con el fin de cumplir los procedimientos internos de la empresa a nivel financiero y soporte contable y este se ha negado.. "(...) Folio 38 y 39.

Es por ello y como ya se mencionó líneas atrás, esta Subdirección en procura del buen desempeño de sus competencias y garantía del debido proceso, corrió traslado a la parte quejosa mediante radicado Nro. 2-2023-36693 del 04 de mayo de 2023 (Folio 59) para que indique si los hechos denunciados fueron saneados por parte de la **inmobiliaria**, o por si lo contrario se ratifica en la situación descrita en la petición inicialmente presentada, tomando en cuenta lo anterior, se evidenció respuesta por la parte quejosa en donde manifestó lo siguiente:

"Atendiendo al requerimiento realizado con radicado 2-2023-36693, me pronuncio frente a lo manifestado por parte de la inmobiliaria HOUM COLOMBIA S.A.S., ratificando los hechos expuestos en el derecho de petición instaurado con radicado 1-2023-14542 el 29 de marzo, sin embargo, gracias a la los pronunciamiento realizados por esta entidad, la inmobiliaria HOUM COLOMBIA S.A.S. se puso en contacto conmigo proponiendo suscribir un contrato de transacción y acuerdo de pago, con el fin de: (i) formalizar la terminación del contratos de mandato suscrito entre las partes; (ii) Proceder con el pago de las sumas \$2.475.999, en relación con la terminación del contrato de arriendo que este hizo por medio de los contratos de transacción con los promitentes arrendatarios. A la fecha de hoy, con la firma del contrato de transacción, declaramos que nos encontramos a paz y salvo de todo concepto, dando lugar al cumplimiento del mismo por parte de la inmobiliaria en mención. Soportando lo anterior, adjunto a esta respuesta el contrato de transacción y el soporte de pago realizado por HOUM COLOMBIA S.A.S." (Folio 51)

Visto lo anterior, una vez realizado el estudio de la documental allegada por las dos partes, esta Subdirección procedió a dar trámite a la queja a fin de dar pronta solución a la parte quejosa por lo que se evidenció que efectivamente las partes llegaron a un acuerdo de pago, quedando a paz y salvo. Adjuntando así el contrato de transacción suscrito (Folio 62 y 63), en el cual en su cláusula TERCERA se acordó terminar el contrato de mandato por mutuo acuerdo.

Teniendo como base lo anterior y para el caso bajo estudio, el Despacho concluye que, el objeto que dio origen a la presente controversia carece de efectos jurídicos por ser un hecho superado.

AUTO No. 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-14542

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.

Conforme lo expuesto, este Despacho al no evidenciar vulneración normativa ni un incumplimiento a la Ley de arrendamientos, no encuentra mérito para realizar la Apertura formal de una Investigación en contra de **HOUM COLOMBIA S.A.S**, identificada con Nit. 901.393.156-4 y 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,

AUTO No. 3690 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2023-14542

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **ABSTENERSE** de abrir Investigación Administrativa contra de **HOUM COLOMBIA S.A.S**, identificada con Nit. 901.393.156-4 y Matrícula de arrendador Nro. 20200066, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

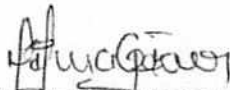
ARTÍCULO SEGUNDO: **NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a **HOUM COLOMBIA S.A.S**, identificada con Nit. 901.393.156-4 y Matrícula de arrendador Nro. 20200066, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO: **NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo al señor **ORLANDO NUÑEZ LÓPEZ** identificado con cédula de ciudadanía No.1.018.409.039 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: Adriana Sandoval Otálora – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.