



Señor(a)  
**JAVIER GIRON PEREZ Y GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ**  
Carrera 101B N° 158-21 –PISO 1  
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 1129 del 16 de OCTUBRE de 2024**  
Expediente No: **1-2023-28728**

Respetado (a) Señor (a):

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 N° **1129 del 16 de OCTUBRE de 2024** proferida 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.

Correr traslado del presente auto de apertura de investigación a **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con la cedula de ciudadanía N°52.051.686 y **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con la cedula de ciudadanía N° 80.370.091, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la de defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los (15) días siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del código de procedimiento administrativo.

Contra el presente auto no procede recurso alguno.

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 Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Jesus Portacio - Contratista SIVCV* **OK**  
Revisó: *Diego López - Contratista SIVCV* **D.F.L.**

Anexo: *6 Folios*





**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2023-28728*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, 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, la Ley 1437 de 2011, la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO**

Que el señor **CESAR CORONA TORRES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 86.079.362 de Villavicencio en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la CARRERA 101B NO.15B-21 PISO 1 de esta ciudad, mediante radicado No. 1-2023-28728 del 05 de julio de 2023, presentó queja en contra de **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 Y **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091, por la exigencia de un depósito de dinero para el pago de los servicios públicos. Folios (1 al 6).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el radicado No. 2-2023-52734 del 20 de julio de 2023; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (7).

Que este Despacho requirió a la señora **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 Y **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091, mediante el oficio No. 2-2023-52731 del 20 de julio 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, comunicación remitida a través de la dirección electrónica [webmaster@habitatbogota.gov.co](mailto:webmaster@habitatbogota.gov.co), con acuse de recibido el día 20 de julio de 2023 y lectura de mensaje el día 21 de julio de 2023 tal y cómo puede observar a folio ( ) del expediente Folios (8 al 10).

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, NO se evidenció respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho a la señora **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 y al señor **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091, y no presentó los documentos y las pruebas que considerara pertinentes para su defensa.

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 la señora **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 y el señor **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091 NO cuentan con matrícula de arrendador.



**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
*Expediente 1-2023-28728*

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

**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, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los "*Contratos de Arrendamiento de Inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital*", el literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 estipula lo siguiente:

**"... 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*

**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
*Expediente 1-2023-28728*

*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, el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece que:

**"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 23 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
- 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
- 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente*
- 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 23 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 sometidos 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 1º. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.*

*Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición." (Subraya fuera de texto)*

Respecto de la inspección, vigilancia y control en lo concerniente al cumplimiento de las obligaciones del contrato de administración y su debida diligencia, el artículo 8 del Decreto 51 de 2004 consagra lo siguiente:

**"Artículo 8º.** *De la inspección, vigilancia y control. 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*



## AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
*Expediente 1-2023-28728*

*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).*

*Que el artículo 372 de la Ley 2294 de 2023 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", derogó expresamente el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", en el cual se dispuso: "...A partir del 1 de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT). En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente."*

*Que el artículo 313 de la citada Ley 2294 de 2023 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", creó la unidad de valor básico (UVB) para el cálculo del valor de las sanciones y otros, disponiendo taxativamente:*

***"ARTÍCULO 313. UNIDAD DE VALOR BÁSICO -UVB-. Créase la Unidad de Valor Básico -UVB-. El valor de la Unidad de Valor Básico -UVB- se reajustará anualmente en la variación del Índice de Precios al Consumidor-IPC- sin alimentos ni regulados, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE-, en el periodo comprendido entre el primero (1) de octubre del año anterior al año considerado y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este.***

***El Ministerio de Hacienda y Crédito Público publicará mediante Resolución antes del primero (1) de enero de cada año, el valor de la Unidad de Valor Básico –UVB aplicable para el año siguiente.***

*El valor de la UVB para el año 2023 será de diez mil pesos (\$10.000.00).*



## AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2023-28728*

*Todos los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo; y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, actualmente denominados y establecidos con base en salarios mínimos o en Unidades de Valor Tributario - UVT-, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- del año 2023, conforme lo dispuesto en este artículo.*

*PARÁGRAFO PRIMERO. Si como consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en el presente artículo el valor de los conceptos objeto de indexación no es un número entero, se deberá aproximar dicho valor a la cifra con dos (2) decimales más cercana; y si es inferior a una (1) Unidad de Valor Básico -UVB-, se deberá aproximar a la cifra con tres (3) decimales más cercana.*

*PARÁGRAFO SEGUNDO. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a las cifras y valores aplicables a tributos, sanciones y, en general, a los asuntos previstos en las disposiciones tributarias, ni en relación con los asuntos de índole aduanera ni de fiscalización cambiaria, que se encuentren medidos o tasados en Unidades de Valor Tributario - UVT.*

*PARÁGRAFO TERCERO. Los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo; y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, que se encuentren en firme o ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2024, se mantendrán determinados en salarios mínimos o en Unidades de Valor Tributario -UVT-, según el caso.*

*PARÁGRAFO CUARTO. Los valores que se encuentren definidos en salarios mínimos o en UVT en la presente ley, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- conforme lo dispuesto en el presente artículo, con excepción de lo previsto en el artículo 291 de esta ley en relación con el concepto de vivienda de interés social. (Subrayas fuera de texto).*

Que, conforme a lo anterior, a partir del 1° de enero de 2024, los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el articulado 34 de la Ley 820 de 2003, deberán tasarse teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo citado anteriormente.



**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
*Expediente 1-2023-28728*

Que a su vez la Secretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat mediante Memorado Interno No 3-2023-9448 del 20 de diciembre de 2023, emitió concepto al respecto señalando lo siguiente:

*"Se considera que, conforme lo señalado en la ley, a partir del 1° de enero de 2024 los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, cuya tasación se determinó por el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, deberán tasarse teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023.*

*(...)*

*En tal sentido, se considera que la tasación de multas en materia de arrendamiento de vivienda urbana no se observa excluido del artículo 313 de la Ley 2294 de 2023; por ello procede aplicar desde el 1° de enero de 2024 la Unidad de Valor Básico (UVB) para aquellos casos en que no se cuente con decisiones sancionatorias en firme o ejecutoriadas al 31 de diciembre de 2023; por cuanto, se trata de una norma general de carácter vinculante y estos asuntos no hacen parte del régimen de exclusión establecido en el párrafo segundo de la norma citada".*

De igual forma, a través de la Resolución No. 3268 del 18 de diciembre de 2023, *"Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2024"*, el **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**, en uso de sus facultades legales y lo dispuesto en el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, fijó como nuevo valor para la Unidad de Valor Básico – UVB, la suma de **DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$10.951)**, el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticuatro (2024) y que aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013, manifestó lo siguiente:

*"( ...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia(...)". (Se resalta con negrillas).*

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente:



**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
*Expediente 1-2023-28728*

**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.

Además de los hechos esgrimidos por el señor **CESAR CORONA TORRES** identificado con cedula de ciudadanía No. 86.079.362 en calidad de arrendatario del bien inmueble ubicado en la **CARRERA 101B NO.15B-21 PISO 1**, de esta ciudad, mediante el radicado 1-2023-28728 del 05 de julio de 2023, se allegaron los siguientes documentos los cuales constituyen el acervo probatorio del presente expediente:

**-Queja de radicado 1-2023-28728 del 05 de julio de 2023 en contra de GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ y JAVIER GIRON PEREZ. Folio (1 al 4).**

**-Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor CESAR CORONA TORRES identificado con cedula de ciudadanía No. 86.079.362 en calidad de arrendatario y GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 Y JAVIER GIRON PEREZ identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091.**

Así las cosas, es de precisar que de acuerdo con la cláusula primera del contrato de arrendamiento celebrado entre la parte quejosa y **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ Y JAVIER GIRON PEREZ**, dicho contrato tiene por objeto "PRIMERA-OBJETO: conceder en arriendo un apartamento del ARRENDAOR al ARRENDATARIO con un área privada aproximada de 60 metros cuadrados (60m<sup>2</sup>) el cual consta de DOS (2) ALCOBAS, UN (1) BAÑO, SALA COMEDOR, COCINA, PATIO Y GARAJE, ubicado en la CARRERA 101B NO.15B-21 PISO 1(...)", motivo por el cual esta Subdirección es competente para conocer del asunto.

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa y el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, esto es, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles o investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades a las cuales deben acudir las partes para su solución; esto es aplicable también, a aquellos temas o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Secretaría.

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, pues se repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de



**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente I-2023-28728*

ponerle de presente apartes del contenido de la Sentencia C 102-2011 De la Honorable Corte Constitucional:

*“(…) Ahora bien, como dicha potestad sancionatoria, radicada en cabeza de las entidades territoriales, y ejercida sobre los arrendadores de vivienda, es manifestación de una función administrativa de control, inspección y vigilancia, nada impide que las partes del contrato de administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.*

*Como se verá en el acápite siguiente, el ejercicio de esta función esencialmente administrativa no excluye que las partes pueden hacer valer sus derechos, ante una controversia contractual, en la jurisdicción que legalmente corresponda, o la que subsidiariamente hayan pactado en el contrato.*

*(…)*

*Y más adelante Precisamente por esta razón, y contrario a lo afirmado por algunos de los intervinientes, la facultad sancionatoria que, en el marco de la función general de inspección, control y vigilancia, puede ejercerse por parte de las entidades territoriales según la norma examinada, no excluye ni constituye requisito previo para que las partes del contrato de administración –arrendadores matriculados y propietarios-, puedan acudir a la jurisdicción para dirimir sus controversias contractuales.*

*Por un lado, es claro que la legalidad de las decisiones tomadas en ejercicio de la función sancionatoria que aquí se examina, una vez agotado el recurso de reposición en la vía gubernativa de que trata el parágrafo 2º 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. (…)*

Según lo manifestado por la parte quejosa, la sociedad inmobiliaria presuntamente ha exigido depósitos de dinero para el pago de servicios públicos, lo que constituye un incumplimiento a la normatividad vigente en los siguientes términos:

*(…)*



**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2023-28728*

1. El 30 de abril del 2023 suscribí contrato como de arrendamiento de la vivienda urbana localizada en la Cra. 101B 15B 21 Piso 1, Barrio Villa Hermosa, Localidad de Suba, en condición de ARRENDATARIO, junto con mi compañera permanente, Luisa Fernanda Cadena posada.
4. Ese mismo día (el 30 de abril) le entregué en efectivo a los ARRENDADORES, señora GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ y señor JAVIER GIRÓN PEREZ, los \$ 650.000 M/cte, por concepto de pago del canon de arrendamiento correspondiente al período del 30 de abril al 30 de mayo del presente año, adicionalmente la señora FERNANDEZ me solicitó un depósito por la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 200.000) M/CTE, para cubrir el pago de servicios públicos.

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” con el que cuenta esta entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, NO se evidencia respuesta por parte de los investigados a los requerimientos realizados por este Despacho.

En este contexto, se puede concluir que GABRIELA FERNÁNDEZ BENÍTEZ Y JAVIER GIRÓN PÉREZ han presuntamente incumplido las normativas relacionadas con los arrendamientos. Este incumplimiento se evidencia en la exigencia de un depósito monetario destinado a garantizar el pago de los servicios públicos. Tal conducta infringe de manera clara lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, el cual prohíbe expresamente la solicitud de depósitos y causales reales en los contratos de arrendamiento. Esta legislación tiene como objetivo fundamental proteger a los arrendatarios de prácticas que podrían considerarse abusivas, asegurando así un equilibrio justo en las relaciones contractuales y promoviendo condiciones adecuadas para el acceso a la vivienda. Es esencial que se respeten estas normativas para salvaguardar los derechos de los inquilinos y fomentar un entorno de confianza en el mercado de arrendamientos.

Este incumplimiento infringe lo estipulado en el literal a del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. La conclusión se fundamenta en las afirmaciones de la parte quejosa y en la documentación proporcionada por la misma, la cual se encuentra en el expediente.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, por existir mérito suficiente para adelantar *Procedimiento Administrativo Especial Sancionatorio*, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un auto de apertura de investigación administrativa en contra de **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 Y **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091 de conformidad con lo preceptuado en los numerales 4 y 6 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 que señalan:



**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"  
Expediente 1-2023-28728*

*"(...) 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."*

*"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."*

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABRIR investigación administrativa de carácter sancionatorio en contra de **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 Y **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091, como presuntos responsables de incumplimiento de la ley de arrendamiento en razón al cobro del depósito de dinero para abono de servicios públicos como garantía para la celebración del contrato.

**PARÁGRAFO:** Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2023-28728.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular el siguiente pliego de cargos en contra de **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 Y **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

**PRIMER CARGO:** Por la vulneración a la prohibición prevista en el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, en razón a la exigencia a la arrendataria un Depósito en dinero, para abono servicios públicos como garantía para la celebración del Contrato de Arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la CARRERA 101B NO.15B-21 PISO 1 de esta ciudad, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el Numeral 6°, artículo 34, Ley 820 de 2003.

**SEGUNDO CARGO:** Por la vulneración de lo previsto en el numeral 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no aportar respuesta a las ordenes o requerimientos realizados por la autoridad competente.

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación a **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 Y **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091a través de su representante legal (o quien haga sus veces).



**AUTO No. 1129 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
*Expediente 1-2023-28728*

**ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO** del presente auto de apertura de investigación a **GABRIELA FERNANDEZ BENITEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.051.685 Y **JAVIER GIRON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía No 80.370.091, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE** el contenido de este auto al señor **CESAR CORONA TORRES** identificado con cédula de ciudadanía No. 86.079.362 de Villavicencio en calidad de quejoso.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra el presente auto no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró Jeniffer Alexandra Nieto Rojas –Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: Ingrid Viviana Laguado Endemann – contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*