

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-5357

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVENDA 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 la señora **MELISSA ANDREA SERPA MARTÍNEZ** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.104.433.145 de Bogotá, quien manifestó la intención de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 5 No 31-55 Apartamento 207 Edificio Tekto Museo** de esta ciudad, mediante radicado 1-2023-5357 del 10 de febrero de 2023, presentó queja en contra de la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. **901.255.192-9**, en calidad de arrendador, por la presunta vulneración a la ley de arrendamientos, en razón al cobro irregular de un depósito equivalente a **DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) M/CTE** garantía de respaldo para la celebración del mencionado contrato y que no fueron devueltos, así como el ejercicio irregular de la actividad de arrendamiento. Folios (1 al 9)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el oficio 2-2023-15140 del 02 de marzo 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 (10 al 11).

Que este Despacho requirió al Representante Legal de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, mediante el oficio de radicado 2-2023-15138 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 derecho al debido proceso consagrado por el artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (12 al 13).

Que revisado el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" con el que cuenta esta entidad, una vez agotado el término legal fijado, **NO** se evidenció respuesta por parte de la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION** al requerimiento realizado por este Despacho.

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 **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. **901.255.192-9**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No 20190047 conforme lo establece el artículo

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-5357

28 de la Ley 820 de 2003.

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, 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.

De acuerdo con la aplicación de los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, este Despacho es competente para conocer, investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar por la presunta vulneración de la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 dispone:

(...) "INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)..." (Subrayado fuera de texto).

En este mismo sentido el numeral 1 del artículo 8 del Decreto Nacional 51 de 2004, dispuso que le compete a esta entidad el ejercicio de las funciones de inspección, control y vigilancia a personas Jurídicas y/o Naturales:

"(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.

Artículo 8. ...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., ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-5357*

1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo... (Subrayado fuera de texto).

Además, le compete:

- (...)
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... (subrayado fuera de texto).

Igualmente, el literal a numerales 1 al 6, del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 dispuso que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, tiene competencia, para conocer, en los siguientes asuntos:

“... 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;

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-5357*

Igualmente, en los contratos de administración dispuso:

“...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.” (subrayado fuera de texto)*

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 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*
- 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 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.” (subrayado fuera de texto).

En lo que atañe a la prohibición de exigir la entrega de depósitos en dinero o garantías reales para respaldar los contratos de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 señala:

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-5357*

“ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.
(Subrayado propio).

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).

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;

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”

Expediente 1-2023-5357

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. (subrayado 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.

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

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-5357

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 parágrafo segundo de la norma citada".

Que 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 de acuerdo con 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).

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS 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.

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-5357

Además de la queja allegada por la señora **MELISSA ANDREA SERPA MARTÍNEZ** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.104.433.145 quien manifestó la intención de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 5 No 31-55 Apartamento 207 Edificio Tekto Museo** de esta ciudad; se allegaron los siguientes documentos de relevancia para el caso:

-Recibo de transferencia bancaria a favor de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION** por valor de doscientos mil pesos M/cte (\$200.000) por concepto de separación del arrendamiento del inmueble **Carrera 5 No 31-55 Apartamento 207 Edificio Tekto Museo** de esta ciudad; (Folio 4 reverso).

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.

La parte quejosa manifestó lo siguiente respecto a la exigencia de un depósito en dinero por parte de la investigada para la suscripción del contrato de arrendamiento:

"(...)

1.El 25 de enero de 2023, inicié conversaciones con la señora VALENTINA RUBIANO, asesora comercial de la INMOBILIARIA NEXT HOME con el fin de que me brindara información sobre un inmueble que estaban arrendando en la dirección carrea 5 #31-55 apto 207 edificio Tekto Museo.

2.La mencionada me solicitó los documentos que se necesitaban para tomar el apartaestudio, procedí a enviarlos, y para la fecha del 31 de enero de la presente anualidad los documentos estaban aprobados.

3.Por lo anterior, el 01 de febrero de 2023, la señora VALENTINA RUBIANO me dice que el puedo tomar el apartamento el día 07 de febrero del mismo año ya que para esa fecha estaría disponible ya que le estaban realizando un arreglo del servicio del gas al inmueble.

4.El 02 de febrero, la mencionada me solicita que para mayor tranquilidad en el negocio jurídico, le consignara el valor de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) quedando en el acuerdo mutuo de apartar el inmueble y que sería yo la inquilina. De buena fé envié el dinero a la cuenta de ahorros Bancolombia numero 674 000013-63. (Anexo certificado de envío).

5.Le comenté a la asesora que no buscaría más inmuebles, que teniendo un negocio jurídico verbal con la inmobiliaria estaba tranquila, aunado a eso le repetí muchas veces que yo desocuparía el apartamento donde yo habitaba ya que el contrato se me finalizaba el 03 de febrero,

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-5357*

aunado a eso mis enseres los guardé en una bodega, esperando el mencionado inmueble ubicado en el Tekto Museo.

6. Una vez enviado el dinero a modo de adelanto del canon, envié correo electrónico donde mencioné la razón del envío del dinero y quedamos en que el contrato se realizaría el día 07 de febrero del 2023, del mismo modo acordamos una visita al inmueble para yo verificar las condiciones y tomar algunas medidas de electrodomésticos que llevaría a mi nuevo hogar.

7. Llegado el día y hora de la visita la INMOBILIARIA NEXTHOME no se comunicó conmigo para efectuarla, llamé muchas veces sin tener respuesta, escribí al whatsapp donde la asesora me informa que ocurre un inconveniente con la aparta estudio, ya que está ocupado por unas personas que lo tomaron por la plataforma Airbnb, es decir, siempre me estuvieron algo que nunca estuvo disponible. ” Folio (2).

Es preciso señalar, que frente a esta queja y posterior al requerimiento realizado por este Despacho a la parte administradora, la misma NO allegó respuesta al respecto ni aportó documentos o pruebas en su defensa, pues solo se limitó a guardar silencio.

En razón a lo anterior y la falta de respuesta al requerimiento realizado por esta Subdirección, este Despacho presumirá como ciertos los hechos que señala la parte quejosa, acudiendo a lo preceptuado en el inciso primero del artículo 97 de la Ley 1564 de 2012 “Código General de Proceso” que prevé:

“ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto. (...)”

Una vez estudiados los argumentos presentados por la parte Quejosa y el acervo documental allegado, y teniendo en cuenta que la arrendadora no logró desvirtuar con sus argumentos y pruebas la presunta vulneración normativa, el Despacho puede determinar, que la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, en calidad de potencial arrendadora, presuntamente vulneró el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, en razón a que existen serios indicios que demuestran la exigencia a los arrendatarios de la entrega de un Depósito en dinero por valor de **DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$200.000)**, como garantía de respaldo para la suscripción del contrato de arrendamiento celebrado:

“ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”

Expediente 1-2023-5357

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior. (...)”. (Se resalta con subrayado y negrilla)

Visto lo anterior y tomando en consideración los argumentos y el acervo documental allegado por la señora **MELISSA ANDREA SERPA MARTÍNEZ**, a través del radicado presentado en esta Secretaría, y teniendo en cuenta además, que la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION** en calidad de arrendadora, guardo silencio frente al requerimiento inicial, se concluye, que ha incurrido posiblemente en conductas que podrían configurar lo dispuesto en el numeral 3° literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar procedimiento sancionatorio, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, y con Matrícula de Arrendador No. 20190047, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en el numeral 4° del artículo 8° del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en la documental allegada por la parte quejosa y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR investigación administrativa de carácter sancionatorio en contra de la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, como presunta responsable de las conductas encaminadas a exigir a la arrendataria la entrega de un Depósito en dinero equivalente a Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$200.000), para la celebración de un contrato de arrendamiento para vivienda urbana, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2023-5357.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente pliego de cargos en contra de la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047 por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

AUTO No. 1201 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-5357*

CARGO ÚNICO: 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 de un Depósito en dinero equivalente Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$200.000), para la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la **Carrera 5 No 31-55 Apartamento 207 Edificio Tekto Museo** de esta ciudad, lo cual podría acarrear la imposición de una multa a través de una sanción administrativa de conformidad con lo dispuesto en el **Numeral 6°, artículo 34, Ley 820 de 2003**

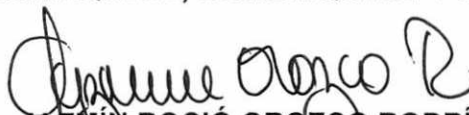
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación a la empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047 a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047 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 a la señora **MELISSA ANDREA SERPA MARTÍNEZ** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.104.433.145 de Bogotá, en calidad de quejosa.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lina Andrea García Muñoz – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Ingrid Viviana Laguado Endemann – Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda