

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

*“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2022-50475*

**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 **BADSSY JOHANNA OSPINA SÁENZ**, identificada con cédula de ciudadanía. 52.278.531 de Bogotá, en calidad propietaria del inmueble ubicado en la Calle 145 #85-52 Torre 8 Apartamento 629 Conjunto Residencial Balcones de la Colina de esta ciudad, mediante radicado 1-2022-50475 del 11 de diciembre de 2022, presentó queja en contra de la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS (EN LIQUIDACIÓN)**, identificada con el Nit 901.255.192- 9 y matrícula de arrendador 20190047 por el presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales suscritas por las partes en el contrato de administración, en razón al no pago de manera oportuna adeudando el canon de arrendamiento del mes de junio de 2022 equivalente a Un Millón dieciséis mil pesos (\$1.016.000) M/CTE; y la realización de un ejercicio irregular y arbitrario de la actividad de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. Folios (1 al 65)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio de radicado 2-2022-78753 del 23 de diciembre de 2022, informándole acerca de las funciones y competencias del despacho, según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (64 y 65).

Que este Despacho requirió a la señora **ENILSA ACOSTA ALBA** representante legal (o quien haga sus veces) de la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS (EN LIQUIDACIÓN)**, , mediante el oficio 2-2022-78755 del 23 de diciembre del 2022 de igual forma, se requirió por segunda vez mediante radicado 2-2023-66869 del 14 de septiembre de 2023, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte quejosa 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, oficio remitido a través de la dirección electrónica e.acosta@inmobiliarianexthome.com y buzonnexthome@gmail.com . Folio (66 a 69).

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 la empresa investigada a los requerimientos realizados 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

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

de inmuebles, se verificó que **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS- EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. 901.255.192-9 cuenta con Matrícula de arrendador No. 20190047.

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este despacho profirió el **Auto No 2624 del 29 de septiembre de 2023**, *“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”*, en contra de la **investigada**, por el presunto incumplimiento al contrato de administración y por no aportar respuesta a requerimientos. En el citado acto administrativo se estableció en el artículo cuarto del resuelve, que la sociedad contaba con el término de quince (15) días hábiles para ejercer su derecho de defensa y contradicción, de acuerdo con el artículo 6° y 7° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (73 al 76).

Que el citado acto administrativo fue notificado de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, conforme correos electrónicos autorizados por la investigada mediante radicado 1-2022-25475 08 de junio de 2022 c.franco@inmobiliarianexthome.com, l.reyes@inmobiliarianexthome.com, c.acosta@inmobiliarianexthome.com busonnexthome@gmail.com, los cuales no fueron posibles la entrega al destinatario

ante la imposibilidad de efectuarse la notificación personal, procedió efectuarse la notificación por aviso publicado en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda así como en la página web de la entidad, desde el día 15 de julio de 2024 hasta el día 19 de julio de 2024 considerándose surtida el 22 de julio de 2024. Folios (113 al 114)

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia "SIGA" de esta Secretaría, se evidencia que la sociedad investigada, agotado el término legal indicado, NO presentó escrito de descargos frente al auto de apertura de investigación No **2624 del 29 de septiembre de 2023**, ni aportó pruebas o documentos que considerara pertinentes para su defensa.

Que posteriormente, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el **Auto No. 965 del 29 de agosto 2024** dispuso correr traslado a la sociedad investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, en consonancia con lo establecido en el inciso 2 del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo, acto administrativo que fue acto administrativo acto administrativo que fue comunicado mediante correo electrónico autorizado por la investigada c.franco@inmobiliarianexthome.com, l.reyes@inmobiliarianexthome.com, c.acosta@inmobiliarianexthome.com, busonnexthome@gmail.com, el día 11 de septiembre de 2024, los cuales no fueron posibles la entrega al destinatario, no obstante, se procedió a realizar publicación de comunicación en cartelera y pagina web de la entidad el día 05 de diciembre de 2024 desde hasta el 11 de diciembre de 2024..

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" de la entidad, una vez agotado el término legal y hasta la fecha, NO se observa que la parte investigada haya presentado alegatos de conclusión respecto al **Auto No 965 del 29 de agosto 2024**.

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

Que aunado a lo anterior y conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa decretar de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo, a las ya existentes y obrantes dentro del expediente, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

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:

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

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;

Igualmente, en los contratos de administración dispuso:

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

“...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).

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,

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

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; 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;

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024*“Por la cual se impone una sanción administrativa”**Expediente 1-2022-50475*

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 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**

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

"Por la cual se impone una sanción administrativa"

Expediente 1-2022-50475

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

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la sociedad investigada en el ejercicio de su actividad de arrendador transgredió las obligaciones emanadas del contrato de administración suscrito con los quejosos, en cuanto al no pago de los cánones de arrendamiento, conducta reprochada con sanción conforme lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

"Artículo 34. "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:

"(..."

- 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. (...)"*

Ahora bien, una vez revisada la queja, en lo concerniente al presunto incumplimiento a las cláusulas pactadas en el contrato de administración, el quejoso señaló:

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

“(…)

En febrero del año 2.021, firmé un contrato de administración de mi apartamento con la inmobiliaria Next Home para que arrendara el inmueble ubicado el Conjunto Residencial Balcones de la Colina, en la AC. 145 #85-52 torre 8 apto 629, éste contrato tenía una duración de un año, por lo tanto, el contrato se renovó el primero de marzo de 2.022 y se firmó en notaría el 24 de marzo de 2.022, y cuya forma de pago consiste en que se le entrega el primer canon de arrendamiento completo y en el segundo mes el valor correspondiente al IVA del 19%, a la inmobiliaria; los 10 meses siguientes la inmobiliaria se comprometía a consignar el canon completo a mi cuenta bancaria. Hago esta reseña del modo de pago para dejar claridad que la inmobiliaria cobró sus servicios por adelantado.

Esta modalidad funcionó bien hasta el mes de junio de 2.022 a partir de esa fecha no pagaron lo acordado. Cabe mencionar que nunca recibí copia en físico del primer contrato suscrito. (...) (folio 4).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia de esta entidad, la inmobiliaria investigada no presentó descargos al auto de apertura de investigación, ni recorrió traslado para la presentación de alegatos de conclusión, lo anterior pese a que los citados actos administrativos fueron debidamente notificados y comunicados respectivamente cómo se evidencia en el presente expediente.

Es pertinente aclarar que esta Subdirección, no se pronunciará de fondo respecto a las siguientes pretensiones: I. recuperaciones de dinero, II. terminaciones de contratos de administración, III. restituciones de inmuebles o investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de autoridades jurisdiccionales a las que podrá acudir la parte afectada; esto es aplicable también, a los asuntos o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Subdirección.

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, obligaciones derivadas de un contrato civil, demandables ante la jurisdicción ordinaria, por lo que hemos de poner de presente, apartes 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.

(…)

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

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. (...)

Por otra parte, y ante la falta de respuesta por parte de la sociedad investigada, durante todas y cada una de las actuaciones administrativas proferidas por esta Subdirección y agotado el procedimiento administrativo sancionatorio se presumirán como ciertos los hechos expuestos por la quejosa, conforme 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. (...)”

Ahora bien, en lo que respecta a lo argumentado por la parte quejosa, el despacho una vez revisada y analizada la documentación allegada encontró los siguientes elementos materiales de prueba como son:

-Copia simple del Contrato de Administración de Inmuebles en Arrendamiento, del cual se observa firmado por la señora **BADSSY JOHANNA OSPINA SÁENZ** identificada con cédula de ciudadanía 52.278.531 en calidad de propietaria, y la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, en calidad de administrador, respecto del inmueble ubicado en la Calle 145 #85-52 Torre 8 Apartamento 629 Conjunto Residencial Balcones de la Colina de esta ciudad. Folios (29 a 40).

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024*“Por la cual se impone una sanción administrativa”**Expediente 1-2022-50475*

-Conversaciones vía WhatsApp entre la señora **BADSSY JOHANNA OSPINA SÁENZ** y los asesores de la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS -EN LIQUIDACIÓN** por medio de los cuales la inmobiliaria reconoce lo adeudado a la proletaria. Folios(5 al 24)

-**Derecho de Petición** remitido por la señora **BADSSY JOHANNA OSPINA SÁENZ** dirigido a la empresa arrendadora en el cual enuncia los hechos y peticiones que dan razón a la misma. (Folio 43)

Así las cosas, no existe duda de que el documento suscrito por la señora **BADSSY JOHANNA OSPINA SÁENZ** y la sociedad investigada, es un contrato de administración de inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del mandato; luego esta entidad es competente para conocer del caso.

Una vez analizada en su integridad la queja y los documentos allegados por la quejosa, se pone de presente las siguientes condiciones pactadas en el contrato de administración suscrito por las partes:

“(…)

SEGUNDA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR- EL CONSIGNANTE faculta AL ADMINISTRADOR, (...) h) Pagar con cargo al CONSIGNANTE los servicios de agua, luz, gas, teléfono, administración y demás gastos que no correspondan a los arrendatarios. Igualmente podrá pagar impuestos, seguros cuando estos sean autorizados por escrito por EL CONSIGNANTE, Si el ADMINISTRADOR, llegase a hacer el pago de estos servicios a cargo del CONSIGNANTE, deberá sustentar estos pagos, con los respectivos soportes y facturas que hayan sido pagadas por el ADMINISTRADOR, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004. E) Dar por terminado antes del vencimiento, por justa causa, el contrato de arriendo que se haya suscrito sobre el inmueble, e iniciar las acciones legales. (...)

CUARTA- FIJACIÓN DE CANON Y FORMA DE PAGO: El precio acordado con EL CONSIGNANTE, por el cual se arrendará el inmueble será de UN MILLON DIECISEIS MIL PESOS (\$1.016.000) y serán consignados a la cuenta de ahorros No. 083200584 del Banco BOGOTÁ a nombre de EL CONSIGNANTE, pagará al ADMINISTRADOR (A) por sus servicios una comisión equivalente al primer canon de arrendamiento por valor de SI .0160.000 más IVA 19% y el ADMINISTRADOR entregará la debida factura al pago de este servicio, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004.

“SEPTIMA- SALDO LIQUIDO: EI ADMINISTRADOR entregara al CONSIGNANTE el saldo líquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los diez (10) días siguientes al recaudo del canon de arrendamiento vigente del mes en curso.

OCTAVA- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: EI CONSIGNANTE faculta al ADMINISTRADOR para; a.- Celebrar los contratos de arrendamientos respectivos, bajo las

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

garantías que sean oportunas. b.- cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y una vez recibidos entregarlos al **CONSIGNANTE** mensualmente o, seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde al **ADMINISTRADOR** y de los gastos que éste haya efectuado por cuenta del **CONSIGNANTE** e) Cancelar por cuenta del **CONSIGNANTE** los servicios de energía, teléfono, acueducto, parabólica, administración y demás gastos cuando no correspondan al arrendatario. Y descontarlos del valor del canon de arrendamiento, siempre y cuando presente las facturas pagadas con responsabilidad del **CONSIGNANTE**, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004 (...)

DECIMA: GARANTIA DE PAGO: EL ADMINISTRADOR garantiza tanto el pago de arrendamientos, administraciones, como de servicios públicos y daños al inmueble tomando los servicios de fiduciaria GRUPO AVAR S.A.S identificada con NIT No. 901.271.543-8, de acuerdo a sus políticas y coberturas. si el **CONSIGNANTE** quisiera contratar una póliza de seguro adicional, lo podrá hacer, asumiendo el costo total, ya que dichos valores serán establecidos por la respectiva compañía aseguradora conforme a los numerales 2 y 4 y parágrafo del artículo 8 de 051104. El descuento que se realice en este contrato si diese lugar será facultativo y en todo caso será el consignante del inmueble quien decidirá la forma de cancelar la póliza que garantice las obligaciones que se deriven del presente contrato y estableciendo el esquema de pagos directamente con la aseguradora. No es una obligación la contratación de esta póliza y de no hacerlo no exime de ninguna responsabilidad al **ADMINISTRADOR** para con las obligaciones derivadas del presente contrato. (...) Folios (3 al 11)

Así las cosas, este despacho infiere que la sociedad investigada, vulneró las cláusulas enunciadas del contrato de administración suscrito entre las partes.

Respecto a las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional Sentencia **C-125/03**, ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

MONTO DE LA SANCIÓN

Respecto de los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, este despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Encuentra el despacho que la investigada no demostró que realizó el pago de los cánones de arrendamiento previstos en el contrato de administración en los montos exactos por lo que se considera, la parte investigada se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa.

- **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Una vez estudiado el caso, el despacho ha encontrado que la empresa inmobiliaria investigada ha sido objeto de otras investigaciones en esta entidad, en la cuales se le ha impuesto varias sanciones administrativas por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes:**

En la presente actuación, el despacho encuentra que la inmobiliaria investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones emanadas del contrato de administración, consistentes en el pago correcto de los cánones de arrendamiento, e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano.

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta a los requerimientos realizados por este despacho con relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio

¹ **Artículo 50. Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024

“Por la cual se impone una sanción administrativa”

Expediente 1-2022-50475

pese a que fue notificada y comunicada en debida forma de estos, al igual de las demás actuaciones administrativas durante toda la investigación.

Es importante resaltar, que el hecho de incumplir el contrato de administración frente a la parte propietaria, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tales obligaciones, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de normas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamientos o acuerdos privados; norma que es perfectamente conocida para las personas naturales y las dedicadas a las actividades de arrendamiento de manera profesional, aún más teniendo en cuenta que ostentaban una Matrícula de Arrendador otorgada por esta Entidad.

Por lo expuesto y lo establecido en el Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste Conforme lo dispuesto en el Artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, que se tasará en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2°, 3°, 6° y 7° de la Ley 1437 de 2011.

Es importante señalar que, mediante la Resolución 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)** la cual aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

En atención a lo precitado y teniendo en cuenta el valor para la Unidad de Valor Básico correspondiente al año 2024, se considera pertinente imponer a la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS -EN LIQUIDACIÓN,,** identificada con Nit 901.255.192 - 9, y matrícula arrendador **20190047** conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa de **QUINIENTAS DOS PUNTO DOSCIENTAS TREINTA Y SIETE (502,237) Unidades de Valor Básico Vigentes**, equivalentes en pesos colombianos a **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$5.500.000.00)**, por la vulneración a los numerales 1°, y 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS -EN LIQUIDACIÓN,,** identificada con Nit 901.255.192 - 9, y matrícula arrendador **20190047** , una multa de **QUINIENTAS DOS PUNTO DOSCIENTAS TREINTA Y SIETE (502,237) Unidades de Valor Básico Vigentes**, equivalentes en pesos colombianos a **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$5.500.000.00)**, por la

RESOLUCIÓN No. 1829 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024*"Por la cual se impone una sanción administrativa"**Expediente 1-2022-50475*

vulneración a los numerales 1°, y 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo..

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar "Formato de Conceptos Varios"* al correo electrónico *cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co*, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico *ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co*, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitisorio.

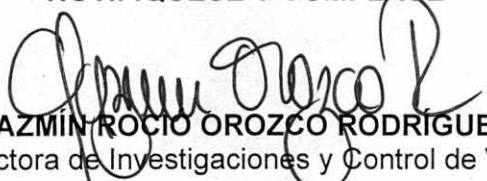
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a la **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS -EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit 901.255.192 - 9, y matrícula arrendador **20190047** a través de su representante legal (o quien haga sus veces), de conformidad a lo establecido en el Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente resolución a la señora **BADSSY JOHANNA OSPINA SÁENZ**, identificada con cédula de ciudadanía 52.278.531 en calidad de quejosa, de conformidad a lo establecido en el Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente acto administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el inciso 8° del artículo 27 del Decreto 289 de 2021. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE 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- Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda