ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 1470 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-21712

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, la Ley 1437 de 2011, la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que la señora **MARIA ANDREA TORRES POVEDA,** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.030.524.853 en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la CARRERA 78 NO.16D-48 TORRE 2 APTO 532 de esta ciudad, mediante radicado No. 1-2023-21712 del 05 de mayo de 2023, presentó queja en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACION,** identificada con Nit. 901.255.192 y Matrícula de arrendador No.20190047, argumentando el presunto incumplimiento al contrato de administracion. (18 al 19).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el radicado No. 2-2024-450 19 del 30 de septiembre de 2023; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003, solicitándole además que allegara copia del contrato de Administración totalmente diligenciado y suscrito por las partes y demás documentos de relevancia para el caso, e informándole que disponía de diez (10) días para ello o se entendería desistida tal queja. Folios (21 al 23).

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 al requerimiento realizado por este Despacho a la parte quejosa, ni presentó los documentos y las pruebas que considerara pertinentes para sustentar la queja.

Que 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 INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 901.255.192 y Matrícula de Arrendador No.20190047 activa.

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 Administración de Inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital"*, **la Ley 820 de 2003 en el literal b del artículo 33 y el Decreto Nacional 51 de 2004 que reglamenta el artículo anterior** y demás normas concordantes, estipulan:

"(…)

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. (…)" (Se resalta con subrayado).

Así mismo, la norma citada en su artículo 34 dispone:

"*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 sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

***Parágrafo 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."* (Se resalta con subrayado).

El **artículo 8° del Decreto 51 de 2004.** Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

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

(…)

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

Así mismo **el artículo 3° del Decreto 572 de 2015** señala los requisitos de la queja:

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

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

Entre tanto, **el artículo 6° del Decreto 572 de 2015**, señala en su parágrafo 1°:

> *"Parágrafo 1°. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo."*
> *(...)"*

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle tramite a la queja radicada por la señora **MARIA ANDREA TORRES POVEDA** con el objetivo de determinar si hace parte de las competencias de la entidad; para el caso presente, se tomó en cuenta lo manifestado por la quejosa, en razón al presunto incumplimiento de contrato de Administración, esto señalándolo así:

"(…)

1. Desde el 29 de agosto suscribí contrato con la inmobiliaria Next Home, para la administración de mi apartamento ubicado en la carrera 78 # 16 D – 48.
2. En la cláusula cuarta del contrato se estableció la obligación por parte del administrador de consignar a favor de la consignante en su cuenta bancaria, el valor que corresponde por concepto de canon de arrendamiento, realizadas las deducciones contractuales.
3. Este saldo líquido, conforme a la cláusula séptima del contrato, debe ser consignado dentro de los 10 días siguientes al recaudo y, según compromiso de los asesores de la inmobiliaria el pago se realiza a más tardar el 10 de cada mes. No obstante, teniendo en cuenta el contenido de la cláusula y que el pago del canon de arrendamiento debe realizarse dentro de los primeros cinco días del mes, la fecha máxima de pago es el 15 de cada mes.
4. Por algunos meses, el pago se realizó conforme a esta cláusula, pero a partir del mes de enero de 2023 se presentaron retrasos en el pago, al principio de días y con el paso del tiempo el retraso se ha vuelto de un mes completo. (…)".

En este acápite es preciso aclarar, que esta Subdirección se pronunciará de fondo respecto a los hechos que tienen incidencia directa con el incumplimiento del Contrato de Administración suscrito entre las partes y en especial con lo que atañe a la competencia de esta Secretaría prevista en la ley 820 de 2003.

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

ponerle de presente apartes del contendió 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. (…)"

De conformidad a lo anterior, el despacho llegó a las siguientes conclusiones ante la queja presentada a la parte investigada y consideró:

En el marco de la presente investigación y en respuesta al requerimiento realizado mediante los radicado número 2-2023-45019, en el cual se informó a la señora María Andrea sobre las competencias de esta Subdirección para atender su queja y se le solicitó la entrega de una copia del contrato de administración para continuar con el trámite, se ha evidenciado que, a pesar de los plazos establecidos y las notificaciones correspondientes, la parte quejosa no aportó las pruebas ni la documentación requerida para sustentar su queja. A pesar de haber tenido la oportunidad de allegar la información necesaria para avanzar en la investigación, la falta de presentación de los documentos solicitados ha generado la interpretación de que la quejosa no tiene interés en proseguir con el proceso, lo que se considera un desistimiento tácito.

En tal sentido y ante la ausencia de la copia del contrato de administración y demás documentos de interés de la parte quejosa, el Despacho no tendría facultad para iniciar actuación administrativa, teniendo de presente que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece las **sanciones** en materia de incumplimientos a la norma de arrendamiento; lo anterior es claro en señalar, que se sancionará la vulneración a la Ley y los posibles incumplimientos al mencionado contrato **suscrito entre las partes**; por ende, el Despacho

encuentra impedimento para continuar con actuaciones administrativas al respecto al no contar con el contrato de administración.

Se trascribe la disposición legal invocada concordante con **el artículo 34 de la Ley 820 de 2003**:

> ***"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. (...)"*

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las normativas y procedimientos establecidos, se concluye que no existe mérito para abrir una investigación formal contra INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 901.255.192 y Matricula de Arrendador No. 20190047. Por lo tanto, este Despacho procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir investigación administrativa en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192 y Matricula de Arrendador No. 20190047, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

AUTO No. 1470 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"

Expediente 1-2023-21712

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente auto a **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACION,** identificada con Nit. 901.255.192 y Matricula de Arrendador No. 20190047, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente auto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **MARIA ANDREA TORRES POVEDA,** identificada con cédula de ciudadanía 1.030.524.853 en calidad de quejosa.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto administrativo procede el Recurso de Reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO: El presente auto rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

JAZMÍN ROCIÓ OROZCO RODRIGUEZ
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 – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda