



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

### SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA

**RADICADO NRO.** 02-53407-19  
**CONTRAVENCIÓN:** VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003  
**ESTABLECIMIENTO:** RENTAR BIEN RAÍZ  
**REPRESENTANTE LEGAL:** LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES  
**IDENTIFICACION:** 1.017.133.208  
**DIRECCIÓN:** CARRERA 77 N° 43 – 54 OFICINA 306

#### RESOLUCION N° 202250112325

(Octubre 31 de 2022)

**LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA (E)** en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el Decreto Delegatario N° 532 de 2016, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 y la Ley 1437 de 2011, procede a resolver el presente caso allegado a su despacho de la siguiente manera:

#### HECHOS Y PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO

Mediante oficio N° 201920099111 suscrito por el señor **VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ**, Profesional Universitario de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, conoció la Inspección 11A de Policía Urbana de Primera Categoría de la queja presentada por la señora **LUZ DARY PÉREZ DE LÓPERA**, en contra de la Agencia de Arrendamientos “**RENTAR BIEN RAÍZ**”, ubicada en la Carrera 77 N° 43 – 54 Oficina 306 de Medellín, Representada legalmente por el Señor **LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES**, para que se llevara a cabo el trámite correspondiente conforme a lo dispuesto por la ley 820 de 2003 y la circular 1 de 2014.

Al documento enunciado en el acápite anterior se adjuntó escrito de la señora **LUZ DARY PÉREZ DE LÓPERA**, en el que termina unilateralmente el contrato de arrendamiento y así mismo anexó copia del contrato de arrendamiento presuntamente incumplido, por la no cancelación a tiempo de los cánones de arrendamiento pactados.

El día 15 de noviembre de 2019, se expide orden de policía N° 245 por medio de la cual se inician averiguaciones preliminares en contra de la Agencia de Arrendamientos “**RENTAR BIEN RAÍZ**” identificada con NIT 901243258-4 y Representada legalmente por el Señor **LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES**. Orden de policía que fue comunicada el 10 de febrero de 2020, al correo electrónico: [rentarbienraiz@gmail.com](mailto:rentarbienraiz@gmail.com)

Posteriormente, mediante Resolución N° 029 de Febrero catorce (14) de 2020, se formuló pliego de cargos en contra de la Agencia de Arrendamientos “**RENTAR BIEN RAÍZ**” identificada con NIT 901243258-4 y Representada legalmente por el Señor **LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES** de conformidad con lo dispuesto en el art. 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). En esta providencia se señaló como cargo único el presunto incumplimiento a lo establecido en el Artículo 34° de la Ley 820 de 2003, por no haber cancelado oportunamente los cánones de arrendamiento pactados en el respectivo contrato de arrendamiento.

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta providencia fue notificada personalmente al señor LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES el 24 de febrero de 2020.

Es importante mencionar que la Agencia de Arrendamientos “**RENTAR BIEN RAÍZ**”, Representada legalmente por el Señor LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES presentó sus descargos en el término concedido en la Resolución N° 029 de Febrero catorce (14) de 2020.

Frente al cargo único formulado, en relación con el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con la señora LUZ DARY PÉREZ DE LOPERA, propietaria del inmueble ubicado en carrera 76 N° 53-215 apartamento 1509 del municipio de Medellín, el señor LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES aceptó por considerar cierto que se presentaron incumplimientos en las fechas de pago de las obligaciones, pero así mismo, probó mediante la presentación de extractos bancarios, el pago de la obligación mediante transferencia bancaria.

A través de Auto emitido el día 11 de diciembre de 2020, se fijó periodo probatorio y se decretaron como pruebas todos los documentos obrantes en el expediente Radicado N° 2-53407-19. Dicha providencia fue notificada el día 14 de diciembre de 2020 al representante legal de la agencia “RENTAR BIEN RAÍZ”.

El 28 de enero de 2021 se emite auto ordenando correr traslado al investigado Agencia de Arrendamientos “RENTAR BIEN RAÍZ” para que presente sus alegatos de conclusión. Auto que fue comunicado mediante oficio N° 202130035764 el cual se notificó mediante correo electrónico certificado enviado el día 29 de enero de 2021 al correo electrónico [rentarbienraiz@gmail.com](mailto:rentarbienraiz@gmail.com).

En los alegatos de conclusión allegados al despacho el representante legal de “RENTAR BIEN RAÍZ” Señor LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES evidenció el pago de la totalidad de los dineros adeudados a la señora LUZ DARY PEREZ DE LOPERA.

Llegando a este estado del proceso, y en vista de que se cumplió con cada etapa del mismo, observando todas las garantías legales y constitucionales se procederá entonces a proferir la providencia respectiva de conformidad con los artículos 49 y 50 del código administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 de 2011),

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Este despacho es competente para conocer y fallar sobre el presente asunto, en virtud de la delegación que le confiere el Señor Alcalde de Medellín, mediante El Decreto Municipal No. 532 de 2016, la Ley 820 de 2003, su Decreto Reglamentario No. 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

La Ley 820 de 2003 expedida por el Congreso de la República, contiene el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones sobre la materia; cuyo objeto es la de fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social; siendo de obligatorio cumplimiento en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, en todo aquello que tenga relación con el contrato de arrendamiento y las obligaciones contraídas por las partes en el mismo; en especial





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

por las personas, sean estas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.

En tal sentido, en ella se establecen, las "Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana", las "Obligaciones de las Partes" involucradas en el mismo, la "Renta de Arrendamiento", la "Inspección, Control y Vigilancia en Materia de Arrendamientos" y las "Sanciones" entre otros muchos aspectos.

Es así como, en su artículo 32, establece la facultad de la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país; y, en su artículo 33, las funciones que deben cumplir las entidades territoriales.

El artículo 34 de la mencionada ley establece que 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..**

En este orden de ideas, se tiene, entonces, que frente al incumplimiento de la norma contenida en la ley 820 de 2003, por parte de las agencias o inmobiliarias en las Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana", las "Obligaciones de las Partes" involucradas en el mismo, la "Renta de Arrendamiento", la "Inspección, Control y Vigilancia en Materia de Arrendamientos" y las "Sanciones" ha dispuesto la necesidad de que se adelanten los procedimientos tendientes a determinar la existencia o no violación a dicha norma de aquellas infracciones de conformidad con los preceptos contenidos en el libro primero del Código Contencioso Administrativo, hoy Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), acápite dentro del cual se encuentra el Capítulo III que establece el Procedimiento administrativo sancionatorio, que indica lo siguiente:

***"Art. 47.- Procedimiento administrativo sancionatorio. Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.***

*Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.*





## Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

*Los investigados podrán dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.*

*(...). **Art. 48.- Período Probatorio.** Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor de treinta (30) días. Cuando sean tres (3) o más investigados o se deban practicar en el exterior, el término probatorio podrá ser hasta de sesenta (60) días.*

*Vencido el periodo probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.*

**Art. 49.- Contenido de la decisión.** *El funcionario competente proferirá el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de los alegatos.*

*El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:*

- 1. La individualización de la persona natural o jurídica a sancionar.*
- 2. El análisis de hechos y pruebas con base en los cuales se impone la sanción.*
- 3. Las normas infringidas con los hechos probados.*
- 4. La decisión final del archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.”*

Así las cosas, el representante legal de la mencionada Agencia de Arrendamientos, en relación con su actividad de arrendador de vivienda urbana, deberán ceñirse exclusivamente a lo estipulado en la Ley 820 de 2003, sus Decretos reglamentarios, y demás normas que regulan la materia.

En la presente actuación para tener claridad de la violación a la ley 820 del 2003 en sus artículo 34 numeral 2°, es necesario relacionar los hechos y las pruebas aportadas al proceso, en los que se evidencia que si bien presuntamente se presentó un incumplimiento en los pagos que debía hacer la agencia de arrendamientos **“RENTAR BIEN RAÍZ”** identificada con NIT 901243258-4 y Representada legalmente por el Señor LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES a la señora LUZ DARY PÉREZ DE LÓPERA, este incumplimiento fue oportunamente subsanado, mediante la transferencia de la totalidad de los valores adeudados y que se encontraban pactados dentro del contrato de administración.

En vista de lo anterior resulta claro que no hay lugar a la imposición de una sanción por parte de esta entidad, por lo cual se el despacho se abstendrá de imponer una multa por el incumplimiento de lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, lo anterior en aplicación del principio de proporcionalidad de la sanción legal.

Por supuesto, esta capacidad sancionatoria del Estado se encuentra sometida a una serie de principios y límites, los cuales han sido fijados por abundante jurisprudencia constitucional bajo los cuales se rescatan los principios de legalidad, tipicidad, debido proceso, proporcionalidad e independencia de la sanción.



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

En mérito de lo expuesto, la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA (E) DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y Decreto Municipal 532 de 2016, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley,.

### RESUELVE

**PRIMERO: ABSTENERSE** de imponer sanción en contra de la Agencia de Arrendamientos "RENTAR BIEN RAÍZ" identificada con NIT 901243258-4, ubicada en la Carrera 77 N° 43 – 54 Oficina 306 de Medellín, Representada legalmente por el Señor LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.017.133.208.

**SEGUNDO:** Contra la presente decisión proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación.

**TERCERO:** Una vez en firme la presente decisión, Archívese las presentes diligencias con todo su plenario.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ASTRID CECILIA MONTERO ARAUJO**   
Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia (e)

**GUSTAVO ADOLFO CANO MARTÍNEZ**  
Secretario Ad-hoc.









Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

64

### AVISO

LA (EL) SECRETARIA(O) DE LA INSPECCION ONCE A DE POLICIA URBANA, NOTIFICA A LA(S) PERSONA(S) QUE MÁS ABAJO SE INDICA(N) Y A QUIEN(ES) NO SE PUDO NOTIFICAR PERSONALMENTE, MEDIANTE EL PRESENTE AVISO EL CONTENIDO DE LA RESOLUCION QUE MÁS ABAJO SE DETALLA PROFERIDA POR ESTE DESPACHO:

RESOLUCION  
PROFERIDA POR: INSPECCION 11A DE POLICIA URBANA

NUMERO Y FECHA DE LA  
RESOLUCION: RESOLUCION 202250112325

FECHA: OCTUBRE 31 DE 2022

PERSONAS A NOTIFICAR  
CON EL PRESENTE EDICTO: LUZ DARY PEREZ DE LOPERA  
LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES

Expediente: 2-53407-19  
Contravención: Ley 820 DE 2003  
Contraventor: RENTAR BIEN RAIZ  
Dirección de los hechos: Carrera 76 N° 53-215 Apto 1509

La parte resolutive dice:

**PRIMERO: ABSTENERSE** de imponer sanción en contra de la Agencia de Arrendamientos "RENTAR BIEN RAIZ" identificada con NIT 901243258-4, ubicada en la carrera 77 N° 43 – 54 Oficina 306 de Medellín, representada legalmente por el señor LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES identificado con la cedula de ciudadana N° 1.017.133.208... **SEGUNDO:** Contra la presente decisión proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación... **TERCERO:** Una vez en firme la presente decisión, Archívese las presentes diligencias con todo su plenario. NOTIFIQUESE Y CUMPLASE. ASTRID CECILIA MONTERO ARAUJO, Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia (e) (Firmado). GUSTAVO ADOLFO CANO MARTINEZ, Secretario Ad-hoc (Firmado).

Fijado, 17 de noviembre de 2022, a las 7:30 a.m.

  
CATALINA PULGARIN CANO  
Secretaria

Desfijado, 24 de noviembre de 2022, a las 5:30 p.m.

  
CATALINA PULGARIN CAÑO  
Secretaria

