



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
UNIDAD DE INSPECCIONES DE POLICIA
INSPECCION URBANA DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
CARRERA 52 N° 71-84-CASA DE JUSTICIA EL BOSQUE
TELÉFONO: 3855555 EXT. 9770-9772**

RADICADO: 02-5127-21
DIRECCION INMUEBLE: TRASVERSAL 39N° 72-152 APT 201
INICIADOR: DIANA MARIA ARANGO CALLEJAS
CONTRAVENCIÓN: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003
CONTRAVENTOR: INVERSIONES POSADA URIBE
REPRESENTANTE LEGAL: CRISTIAN RODRIGUEZ JARAMILLO

RESOLUCIÓN No. 37
(28 de diciembre de 2023)

“Por medio de la cual el Inspector de Policía de Protección al Consumidor del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín se abstiene de continuar”

EL INSPECTOR DE POLICÍA URBANO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA, SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, en uso de sus facultades legales y reglamentarias; en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, y de conformidad con las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín mediante Decreto 509 de 2004, Decreto 532 del 1 de abril de 2016, en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en lo pertinente procede a resolver el presente caso teniendo en cuenta lo siguiente:

HECHOS

1. Que mediante oficio N° 202120016647, calendado del diecisiete de febrero del 2021 enviado a la doctora SARA BEATRIZ ZABALA BEDOYA Inspectora 11B de policía Urbana de Primera Categoría por el profesional universitario VÍCTOR HUGO GALLEGU RODRÍGUEZ adscrito a La Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia le ponen en conocimiento de unas irregularidades que se presentaron con la inmobiliaria INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE , y las cuales fueron puestas en conocimiento de esa dependencia por la señora DIANA MARIA ARANGO CALLEJAS, actuando como apoderada de la señora MARTHA ELENA ECHEVERRI DE TORO (folio 1).
2. Que la Inspección 11B DE Policía Urbana de Primera Categoría el 05 de MARZO de 2021 inicia las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003. (folio 8 al 9).
3. Que la Inspección 11B DE Policía Urbana de Primera Categoría el 14 de Octubre de 2021 mediante resolución N° 73 inicia el procedimiento sancionatorio y formula cargos. (folio 23 al 26).



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. A folio 34 reposa auto de traslado al investigado de periodo probatorio calendado del 13 de mayo de 2022 y dentro del mismo se le da traslado para que allegue los alegatos respectivos por un periodo de 10 días.
5. Que mediante auto del 07 de septiembre del 2022 la inspección 11B de Policía Urbana de Primera Categoría, ordena remitir lo actuado a la Inspección de Protección al Consumidor, según directriz dada por la Doctora ANGELA LUCIA LOPERA ARTEAGA. (folio 46).
6. Que la Inspección de Protección al Consumidor avoca el conocimiento del procedimiento, mediante auto que obra a folio 47.
7. Que este despacho cita a audiencia de conciliación, con fundamento en el artículo 180 numeral 8 de la Ley 1437 del 2011, modificado por el artículo 40 de la Ley 2080 de 2021 y la cual se realiza y donde acude la iniciadora **DIANA MARIA ARANGO CALLEJAS** en calidad de apoderada de la señora MARTHA ELENA ECHEVERRI DE TORO y la cual manifiesto dentro de la misma lo siguiente: "La señora Martha Echeverri es la propietaria del inmueble identificado inicialmente y de la cual soy su apoderada y ella hizo un contrato de administración con la agencia Posada Uribe Mobiliaria S.A.S, se hizo aproximadamente en el año 2019 y termino en el año 2021. El inmueble se encuentra en este momento en manos de mi cliente. La agencia le quedo debiendo a mi clienta la suma de \$15.954.650 de cánones de arrendamiento de febrero de 2020 hasta noviembre de 2020. Es importante anotar que ya no se llama agencia de arrendamiento Posa Uribe sino grupo inmobiliario GOLD S.A.S. La pretensión de mi cliente es que se le pague la suma mencionada anteriormente"(folio 54).
8. Que del acervo probatorio aportado a este procedimiento y de lo manifestado por iniciador, en la audiencia de conciliación, el despacho llego a las siguientes conclusiones:
 1. Que el contrato de mandato finalizo en el año 2021, fecha desde la cual se encuentra el inmueble en manos de la propietaria, la cual instauran la queja el 10 de febrero de 2021 ya que la agencia no fue diligente en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble adeudando una suma de \$15.954.650.
 2. Que sin embargo este Despacho entrara hacer un análisis si en algún momento se violó alguna de las causales consagradas en el artículo 34 de la Ley 820 del 2003, que es la norma que le da la competencia a las entidades territoriales para poder proceder a la imposición de la sanción de multa.

CONSIDERACIONES LEGALES:

1. Que la competencia, es la capacidad o atribución dada por la ley a un servidor para ejecutar una labor o conocer de un determinado procedimiento.
2. Que la ley 820 de 2003, en su artículo 34 trae las causales por las cuales una entidad territorial, llámese municipio, puede imponer una sanción de multa, por la trasgresión de alguna de ellas a saber: "1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

matricula 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 anunciaran al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiera 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 las 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, incumpla las normas y 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 señalados en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del anterior artículo." Igualmente el artículo 33 de la misma ley 820 del 2003, trae atrás competencias de cuando al contrato así: "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 atribuyeran a la autoridad competente en los artículo 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 las mismas. 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 comprobantes 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, sostenidas a vigilancia y control."

3. Que en los hechos sobre vivienda urbana, se dan 2 relaciones a saber; una entre el dueño del inmueble y la agencia, a través de un contrato de mandato o de administración que se rige por el código de comercio y una segunda relación, entre la agencia y el arrendatario, a través de un contrato de arrendamiento que se rige por las normas del código civil; cualquier conflicto por incumplimiento a una de las cláusulas de los dos contratos los dirige la jurisdicción (Señores Jueces) y no la señora Subsecretaria de Seguridad y Convivencia que es la persona delegada por el señor Alcalde para darle trámite a esta ley especial (Ley 820 de 2003).
4. Que sin embargo la ley 820 de 2003, le da competencia a las entidades territoriales, entre ellas a las alcaldías en cabeza del señor Alcalde para conocer de ciertos hechos derivados de estas 2 relaciones contractuales que fueron transcritas textualmente en el numeral 2°.
5. Que en el caso concreto, haciendo un análisis en conjunto del asevero probatorio aportado hasta el momento y analizado a la luz de las reglas de la sana crítica, como lo ordena el art. 176 del Código General del Proceso (Ley





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1564 del 2012), este despacho considera que no se trasgrede ninguna de las causales de la Ley 820 de 2003 enumeradas anteriormente, que amerite la sanción por parte de este despacho, en contra de la agencia de arrendamiento de razón social "INVERSIONES POSADA URIBE". En lo pertinente a la terminación del contrato de administración y el pago de los canones adeudados por valor de \$15.954.650, el contrato de mandato según lo manifestado por la indicadora, en la audiencia de conciliación este finalizó en el año 2021 y se hizo la entrega del inmueble a la propietaria. En cuanto al no pago de los canones de arrendamiento se debe iniciar un proceso ejecutivo ante la jurisdicción.

En mérito de lo expuesto, el INSPECTOR DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR 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:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de continuar con el presente proceso, por lo expuesto anteriormente.

ARTÍCULO SEGUNDO: Comunicar la presente decisión a las partes en los términos de ley.

ARTICULO TERCERO. Contra la presente decisión procede únicamente el recurso de reposición que deberá ser interpuesto por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido por la ley 1437 de 2011 en su artículo 76.

ARTÍCULO CUARTO: Una vez notificada y ejecutoriada pase al archivo del despacho definitivo del proceso con radicado N° 02-05127-21. en cumplimiento de lo dispuesto en el presente acto administrativo, lo cual se llevará a efecto al día hábil siguiente de conformidad con lo establecido en el capítulo 8, artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MAURICIO DE JESÚS GONZÁLEZ LÓPEZ
Inspector Urbano de Protección al Consumidor
Secretario Ad Hoc



www.medellin.gov.co

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

