



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Nro. Expediente	000002-0011222-20-000
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Iniciador	SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
Inmobiliaria	AKISSA S.A.S.
Rep. Legal	JUAN CARLOS RÍOS LONDOÑO
Dirección	Carrera 43C 4sur 143 Casa 139 y 43 A N° 6sur 26 oficina 5-19
Decisión	Archivo de las Actuaciones

**RESOLUCIÓN N° 202450028808
(25 de abril de 2024)**

“POR MEDIO DE LA CUAL LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN SE ABSTIENE DE FORMULAR CARGOS EN EL PROCESO CON RADICADO N° 2-0011222-20”

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, en especial de las conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 509 de 2004, Decreto 532 del 1 de abril de 2016 y del artículo 52 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso con base en los siguientes,

ANTECEDENTES

El día 25 de febrero de 2020, la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, remitió oficio en contra de la inmobiliaria “AKISSA S.A.S.”, identificada con NIT No. 900.334.669-5, representada legalmente por el ciudadano JUAN CARLOS RÍOS LONDOÑO, a la cual se le asignó el Radicado No. 202020013244, en el que se concluyó:



www.medellin.gov.co

1037264110

Centro Administrativo Distrital CAD
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

Del estudio realizado al informe del tercer (3) trimestre de 2019, el cual se recepcionó entre los 15 primeros días hábiles del mes de octubre de 2019, se puede observar que la empresa Akissa S.A.S., no cumplió con esta obligación. Por lo anterior, le solicito adelantar el trámite administrativo a que hubiera lugar, teniendo en cuenta la inobservancia de la norma en comento.

Para el momento, la Subsecretaría solicitó el inicio del procedimiento administrativo sancionatorio, en el entendido de que la inmobiliaria había incumplido la obligación legal de comunicar trimestralmente al despacho todas las labores adelantadas con ocasión al desarrollo de su actividad como agencia arrendadora, dentro de los 15 días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo.

Mediante Auto de Apertura de Averiguaciones Preliminares, con radicado Nro. 02-0011222-20 del 18 de junio de 2020, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria, por las presuntas violaciones al numeral 7° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004, en concordancia con el artículo 4 de la Resolución Nro. 201950035844 del 01 de abril de 2019, de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, por medio de la cual se concedió la Matrícula de Arrendador Nro. 28/19 a la agencia AKISSA S.A.S. y los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

El 01 de julio de 2020, el representante legal de la agencia Akissa S.A.S., Juan Carlos Ríos Londoño, surtió la diligencia de descargos ante este Despacho, y justificó la falta de envío del informe trimestral de la siguiente manera:

Las actividades inmobiliarias se iniciaron en septiembre, con la matrícula de arrendador urbano, y a la fecha no se ha realizado ningún contrato de arrendamiento en el municipio de Medellín, por tal motivo, y por desconocimiento, no presentamos la información requerida, ya que no teníamos contratos de arriendo a reportar, y en el momento desconocíamos que se debía reportar la planilla en blanco.

Por último, el ciudadano Juan Carlos Ríos Londoño, el día 03 de julio de 2020, radicó entrega de los informes del 3er y 4to trimestre del 2019, y del 1er y 2do trimestre de 2020, de la agencia Akissa S.A.S.

Mediante Auto Administrativo No. 09 del 23 de marzo de 2022, este Despacho inició el procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos a la agencia de arrendamientos Akissa S.A.S., con la finalidad de determinar el presunto



www.medellin.gov.co

1037264110

Centro Administrativo Distrital CAD
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



CO177740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

incumplimiento relacionado con la obligación legal de comunicar trimestralmente a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia todas las labores adelantadas con ocasión al desarrollo de su actividad como agencia arrendadora, dentro de los 15 días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo. De acuerdo a lo establecido en el numeral 7° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004, en concordancia con el artículo 4 de la Resolución Nro. 201950035844 del 01 de abril de 2019, expedida por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, por medio de la cual se concedió la Matrícula de Arrendador Nro 28/19 a la agencia AKISSA S.A.S. y los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Se le concedió a la agencia de arrendamientos un lapso de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de dicho acto administrativo, para que rindiera por escrito, personalmente o por intermedio de apoderado legalmente constituido, los respectivos descargos ante este despacho y aportara o solicitara la práctica de las pruebas que considerara pertinentes y conducentes, de conformidad con el artículo 47 del CPACA.

CONSIDERACIONES

Procede el Despacho a evaluar el mérito de la investigación administrativa, dentro de las presentes diligencias adelantadas en contra de la agencia de arrendamientos AKISSA S.A.S.

En materia de agencias de arrendamiento la función administrativa sancionadora está prevista en la Ley 820 de 2003, específicamente en el artículo 32, que consigna la facultad de las alcaldías municipales y otros entes territoriales para inspeccionar, controlar y vigilar este sector. A su vez, el artículo 33 detalla las funciones específicas en cabeza de dichas entidades.

En razón a ello, la Alcaldía de Medellín expidió el Decreto Nro. 509 de 2004 y 532 de 2016, delegando las competencias asignadas en la normativa precitada a la Secretaría de Gobierno de la ciudad, entidad a la que se encuentra adscrito este Despacho. De ahí que, se tenga competencia para emitir pronunciamiento y adelantar los trámites correspondientes en la presente investigación administrativa.

De igual manera, este Despacho tiene competencia para conocer y adelantar la investigación en curso, toda vez que, de la queja interpuesta y los materiales probatorios que obran en el expediente, se evidencia una posible transgresión a



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

la Ley 820 de 2003, en lo referente al cumplimiento de comunicar trimestralmente a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia todas las labores adelantadas con ocasión al desarrollo de su actividad como agencia arrendadora, dentro de los 15 días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo. De acuerdo a lo establecido en el numeral 7° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004, en concordancia con el artículo 4 de la Resolución Nro. 201950035844 del 01 de abril de 2019, expedida por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, por medio de la cual se concedió la Matrícula de Arrendador Nro. 28/19 a la agencia AKISSA S.A.S. y los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003., que delimita las funciones a cargo del Despacho para el caso que nos ocupa.

En cuanto al procedimiento administrativo sancionatorio, es de indicar que, a falta de un procedimiento especial aplicable a la materia, se aplica de manera residual el procedimiento general contenido en el artículo 47 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

ARTÍCULO 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.***

Así las cosas, este Despacho no encuentra mérito para adelantar el proceso administrativo sancionatorio en contra de la Inmobiliaria, por las razones que pasan a exponerse a continuación:

Tenemos que, en las diligencias adelantadas reposan los elementos probatorios detallados a continuación:



www.medellin.gov.co

1037264110

Centro Administrativo Distrital CAD
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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Oficio de Remisión de la subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado Nro. 202020013244.
- Cámara de Comercio de Akissa S.A.S.
- Diligencia de Descargos del 01 de julio de 2020, por parte del representante legal de la agencia, Juan Carlos Ríos Londoño.
- Copia de Entrega de la Plantilla Trimestral de los informes del 3er y 4to trimestre del 2019, y del 1er y 2do trimestre de 2020, presentada por la Inmobiliaria a la Subsecretaría.

De la queja que dio inicio a la presente investigación y del plexo probatorio referenciado, es dable al Despacho arribar a las conclusiones que pasaran a exponerse:

Argumentó el representante legal de la agencia de arrendamiento investigada, en lo referente al cumplimiento de comunicar trimestralmente a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia todas las labores adelantadas con ocasión al desarrollo de su actividad como agencia arrendadora, dentro de los 15 días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo, que apenas habían iniciado las actividades inmobiliarias en el mes de septiembre de 2019, con la matrícula de arrendador urbano, y que a la fecha no habían realizado ningún contrato de arrendamiento en el municipio de Medellín, y que por tal motivo, y por desconocimiento no presentaron la información requerida, ya que no tenían contratos vigentes de arriendo o administración para reportar, y en el momento no sabían de la existencia de un deber legal para reportar la planilla en blanco.

En ese entendido, corresponde al Despacho analizar la normativa para determinar si efectivamente la Ley prevé la obligación para las agencias de arrendamiento de reportar trimestralmente sus actividades aunque en el periodo no se haya arrendado ningún inmueble ni adelantado ninguna actividad. Corroborado lo anterior, es deber de este operador verificar si efectivamente en el periodo que se le reprocha por no haber presentado el informe trimestral de las actividades desarrolladas como arrendadora de vivienda urbana no tenía ningún inmueble arrendado.

El marco normativo en que se fundamenta la presente investigación tiene lugar en el numeral 7° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004, en concordancia con el artículo 4 de la Resolución Nro. 201950035844 del 01 de abril



www.medellin.gov.co

1037264110

Centro Administrativo Distrital CAD
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



C.O.177740



de 2019, expedida por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, por medio de la cual se concedió la Matrícula de Arrendador Nro. 28/19 a la agencia AKISSA S.A.S. y los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Una vez revisado a profundidad la precitada normativa, el Despacho llega a la conclusión de que no es dable imponer una sanción administrativa por un hecho que previamente no está catalogado como una infracción a las obligaciones legales que tienen las agencias de arrendamiento de vivienda urbana, lo cual conduciría irremediablemente a transgredir el principio de legalidad que rige la actuación administrativa.

Al respecto, el Consejo de Estado ha expresado:

“que el señalamiento de la infracción y la sanción sea hecho directamente por el Legislador (lex scripta). El Legislador debe agotar la descripción precisa de la infracción o conducta prohibida, aunque de manera excepcional -dado el carácter técnico o cambiante de la regulación de cierto sector específico de la economía-, se ha aceptado la flexibilización de ese principio mediante la utilización del instrumento de las normas en "blanco" o normas de remisión. (...) Que este señalamiento sea previo al momento de comisión del ilícito y también al acto de imposición de la sanción (lex praevia); de ahí se sigue, como regla general, el principio de irretroactividad de las sanciones, que tiene como excepción el principio de favorabilidad, y que la sanción no solo se determine previamente, sino también a plenitud, es decir, que sea determinada y no determinable (lex certa).

En consecuencia, por ser competencia privativa del Legislador, su definición no puede ser delegada a las autoridades administrativas. (Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, expediente 11001-03-06-000 2018-00217-00(2403)

Claro está que no es competencia de este servidor crear una nueva infracción o conducta prohibida para arribar a una sanción administrativa, toda vez que dicha facultad se encuentra exclusivamente en cabeza del legislador.

A continuación se transcribe la normativa que, en principio, pudo haber regulado el caso bajo análisis, en lo referente a la obligación trimestral que tiene las agencias de arrendamiento para informar las actividades adelantadas en dichos periodos, puntualmente, cuando las mismas no cuenten con inmuebles arrendados en el periodo objeto de informe. Seguidamente se explicará el motivo por el cual la normativa citada no es aplicable al caso y, por el contrario, reafirma





los planteamientos con los cuales el Despacho arriba a la conclusión de que la falta de presentación del informe para el tercer trimestre de 2019 no constituía infracción alguna, porque para ese periodo no suscribieron ningún contrato de administración o de arrendamiento, y en ese sentido, no existía motivo alguno para presentar el informe, porque la normativa no los obligaba a hacerlo cuando no se presentaron actividades en determinado periodo.

DECRETO 051 DE 2004- CAPITULO II

De la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana [...]

ARTÍCULO 8. De la inspección, vigilancia y control. 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, [...] las alcaldías municipales [...] podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a: [...]

7. Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

Es claro que esta disposición se refiere a la recolección periódica de información que solo se puede obtener cuando las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 hayan suscrito y tengan vigente algún contrato de arrendamiento o de administración en el periodo que se reporta, pues ello se desprende de la obligación de detallar datos acerca del tipo de bien, precio promedio de los cánones de arrendamiento, número de contratos vigente, entre otros. De ahí que, no se desprende de dicha normativa el deber de presentar el informe trimestral en los periodos en que no se haya presentado ninguna actividad para la persona jurídica o natural dedicada al arrendamiento de vivienda urbana, es decir, que si no se tenían contratos de administración o arrendamiento vigentes para





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

determinado periodo, tampoco existía la obligación de entregar el informe en blanco.

En el mismo sentido, la Resolución No. 201950035844 del 01 de abril de 2019, por medio de la cual la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de Medellín le concedió la Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro 28/19 a la agencia AKISSA S.A.S., estableció en su artículo cuatro (4) la obligación de la Inmobiliaria para que comunicara trimestralmente, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo, todas las labores adelantadas con ocasión del desarrollo de su actividad como agencia arrendadora y/o intermediaria.

*ARTÍCULO CUARTO: En virtud de la decisión contenida en la presente providencia, se establece con cargo del propietario del establecimiento de comercio, **la obligación de comunicar trimestralmente a este despacho dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo, todas las labores adelantadas con ocasión del desarrollo de su actividad como agencia arrendadora y/o intermediaria,** en atención a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 7 del Decreto Reglamentario 051 del 2004. El incumplimiento a dicha obligación puede conllevar sanciones que para ello trae la Ley 820 de 2003. (Se resalta y subraya)*

La obligación contenida en la resolución citada, va encaminada al reporte trimestral de las actividades y/o labores que se adelanten “con ocasión del desarrollo de su actividad como agencia arrendadora y/o intermediaria”. Es decir, que es necesario que se hayan adelantado actividades en ese periodo para poder ser reportadas, relacionadas con los contratos de arrendamiento y/o de administración. La Resolución nada dice al respecto cuando en un periodo determinado no se adelante actividades.

Por otro lado, el modelo del formato y la guía de diligenciamiento del informe trimestral emitido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, tampoco contempla la obligación para las personas dedicadas al arrendamiento de vivienda urbana de enviar el informe trimestral si no realizaron actividad alguna durante el periodo, específicamente, si no tienen vigentes contratos de arrendamiento o administración. Inclusive, de la misma información solicitada en el formato se desprende que lo que le interesa a la Administración es tener un control y rastreo efectivo sobre los bienes inmuebles objetos de la actividad de arrendamiento.



www.medellin.gov.co

1037264110

Centro Administrativo Distrital CAD
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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En consecuencia, como no es posible establecer a ciencia cierta y con precisión la existencia de una disposición normativa que hubiese sido transgredida por la agencia de arrendamiento de vivienda urbana AKISSA S.A.S., es lógico que el Despacho se abstenga de continuar con la presente investigación administrativa, en cuanto no se pueden generar cargas a los administrados donde la misma ley no las contempla, pues en este sentido se estaría violando claramente el principio de legalidad que rige las diferentes actuaciones administrativas.

Sin duda la finalidad del reporte trimestral a cargo de las personas dedicadas al arrendamiento de vivienda urbana, es permitir a las autoridades administrativas ejercer el efectivo control y vigilancia sobre las actividades y/o labores de arrendamiento y administración de vivienda urbana desarrollada por estas. Por lo cual, sería ineficaz la existencia de una obligación de reporte cuando no se tienen suscritos contratos de arrendamiento y/o administración, ni se han adelantado actividades similares en el periodo correspondiente.

Ahora bien, una vez analizado el material probatorio obrante en el expediente, este operador constata que efectivamente para el tercer trimestre del año 2019 (*periodo del reproche por no haber presentado el informe de las actividades desarrolladas como arrendadora de vivienda urbana*) la investigada no ejerció ninguna actividad ni tenía ningún inmueble arrendado o administrado. Ello se puede constatar en la diligencia de descargo rendida por el representante legal de la agencia de arrendamiento AKISSA S.A.S., el ciudadano JUAN CARLOS RÍOS LONDOÑO, quien para el momento expuso que no entregó el informe durante el tercer trimestre de operaciones de 2019 (julio-septiembre) porque no tenían inmuebles arrendados ya que pensaba que si la planilla quedaba en blanco no había motivo para enviarla.

También se logró constatar que luego del requerimiento hecho por la Subsecretaría, la agencia ha enviado en debida forma los informes correspondientes a los periodos siguientes. En los cuales se evidencia que para el tercer trimestre de 2019 no se arrendaron ni administraron inmuebles.

De lo anterior, se desprende la voluntad y la buena fe de la investigada para actuar conforme a la normativa vigente. De ahí que sean válidas las razones en que la investigada sustenta la no entrega del informe del tercer (3) trimestre del año 2019. En el entendido de que recién empezaban con la actividad de arrendamiento de vivienda urbana y para dicho periodo no tenían vigente ningún contrato de administración o arrendamiento.



www.medellin.gov.co

1037264110

Centro Administrativo Distrital CAD
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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ahora bien, es de recalcar la obligación legal para presentar el informe trimestral y el sustento para aplicar la multa cuando así no lo hicieren las personas dedicadas al arrendamiento de vivienda urbana, se desprende del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, el cual es claro en indicar que *“la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:”* y en el numeral 4° delimita que podrá imponerse sanción por el ***“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.”***

Lo que permite remitirnos al Decreto 051 de 2004, expedido por el Gobierno Nacional, donde se consigna la facultad de inspección, vigilancia y control de los entes administrativos, como las alcaldías municipales, sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana. Decreto que en este caso y en relación con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 haría las veces de una **norma legal a la que deben sujetarse las personas del artículo 28 de la Ley 820 de 2003.**

En consecuencia, la disposición contenida en el numeral 7° del artículo 8 del Decreto en mención, sobre la facultad de recopilar con la periodicidad y **en los términos que las autoridades competentes establezcan**, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración, es de carácter vinculante tanto para la administración, quien deberá recopilar periódicamente la información y establecer los términos en que debe ser presentado el informe, como para las personas dedicadas a la actividad de arrendamiento y administración de vivienda urbana, quienes se deberán sujetar a los parámetros que establezca la administración para presentar dicho informe.

Lo anterior nos permite sostener que, las resoluciones emitidas por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, en las cuales concede matrículas de arrendador a las personas dedicadas a la actividad de arrendamiento y administración de vivienda urbana son ***órdenes e instrucciones impartidas por autoridad competente*** y establecen los términos en que se recopilará con periodicidad la información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.



www.medellin.gov.co

1037264110

Centro Administrativo Distrital CAD
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



CD17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Es decir, que el incumplimiento de la Resolución No. 201950035844 del 01 de abril de 2019, por medio de la cual la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de Medellín le concedió la Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 28/19 a la agencia AKISSA S.A.S., daría lugar a una sanción administrativa conforme a lo contenido en el numeral 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, pues haría las veces de una **orden e instrucción impartida por la autoridad competente**. Y claro está que el artículo 4 de la resolución en mención contiene la obligación de comunicar trimestralmente a la Subsecretaría, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo, todas las labores adelantadas con ocasión del desarrollo de su actividad como agencia arrendadora y/o intermediaria.

Como lo estableció la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en el expediente ya referenciado líneas atrás, se ha aceptado la flexibilización del principio de tipicidad mediante la utilización del instrumento de las normas en "blanco" o normas de remisión. Y en este caso es evidente que el Decreto 051 de 2004, en concordancia con la Resolución No. 201950035844 del 01 de abril de 2019, expedida por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, por medio de la cual se concedió la Matrícula de Arrendador Nro. 28/19 a la agencia AKISSA S.A.S., materializa ese principio de tipicidad, porque el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 hace las veces de norma de remisión.

Sobre el principio de flexibilización el Consejo de Estado ha expresado:

[L]a "flexibilización" del principio de tipicidad en el derecho administrativo sancionador lleva a la aceptación de instrumentos como las —normas en blanco, conceptos jurídicos indeterminados y normas de remisión que pueden ser legales o reglamentarias -dado el carácter técnico o cambiante de la regulación de cierto sector específico de la economía-, por lo que la Sala debe analizar la forma como los decretos reglamentarios pueden ser el medio para que las infracciones administrativas cumplan el requisito de ser determinable y, en tal medida, se observe el principio de tipicidad del derecho administrativo sancionatorio. (Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, expediente 11001-03-06-000 2018-00217-00(2403))

Por tanto, en ningún momento se estaría violando el principio de tipicidad ni el debido proceso si se sanciona a una persona por la violación de la obligación legal de comunicar trimestralmente a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento de



www.medellin.gov.co

1037264110

Centro Administrativo Distrital CAD
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





cada periodo, todas las labores adelantadas con ocasión del desarrollo de su actividad como agencia arrendadora y/o intermediaria.

Pero como se advirtió con anterioridad la Agencia para el caso puntual no obvió tal responsabilidad toda que para el momento de los requerimientos de los informes ya mencionados aún no había constituido ningún arrendamiento ni había adelantado actividad alguna que le ocasionara el deber legal de diligenciar y enviar el informe trimestral y como bien se anotó, las directrices para enviar el informen no contemplan la obligación para las inmobiliarias o personas dedicadas al alquiler de vivienda urbana de informar cuando aún no han adelantado ninguna actividad de las previstas en la normativa legal vigente.

En conclusión, y en concordancia con la Ley 820 del 2003, los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general, al igual que los principios procesales de la sana crítica, el debido proceso y el derecho a la defensa, este Despacho no encuentra méritos para continuar con la presente actuación administrativa y en su defecto abstendrá de sancionar a la inmobiliaria AKISSA S.A.S.

En mérito de lo expuesto, LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE MEDELLÍN, en ejercicio de sus funciones y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER MEDIDA PREVENTIVA DE AMONESTACIÓN con la cual se hace llamado de atención en contra de la agencia de arrendamientos **AKISSA S.A.S.**, con NIT Nro. **900.334.669-5**, representada legalmente por **JUAN CARLOS RÍOS LONDOÑO**, identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana Nro. 202020013244; por incumplimiento de la obligación de comunicar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo todas las labores adelantadas con ocasión al desarrollo de su actividad como agencia arrendadora y/o intermediaria en ocasión a lo dispuesto en el artículo 33 de Ley 820 de 2003 y el numeral 7 del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.

ARTÍCULO SEGUNDO: Contra esta decisión sólo procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse y sustentarse dentro de los 10 días siguientes a su notificación.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO TERCERO: Una vez en firme la presente providencia, se ordena el archivo de estas diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia


DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZÁBAL

Secretario Ad-hoc

Inspector 14B de Policía Urbano de Primera Categoría



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
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



