



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Radicado	000002-0009356-21-000
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Contraventor	MEDELLÍN PROPERTIES
Identificación	NIT 1.045.701.900-7
Dirección	Carrera 32B 10-36
Representante Legal	JENIFER PAOLA MIRANDA PÉREZ
Iniciador	SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA

**RESOLUCIÓN N° 202450010804
(19 de febrero de 2024)**

"Por medio de la cual se impone una sanción en el proceso con radicado N° 2-0009356-21"

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 allegado a su despacho de la siguiente manera:

CONSIDERANDO

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se apresta en esta oportunidad el Despacho a proferir decisión de fondo en el caso conocido por el profesional en derecho de la SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, el Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ, quien remitió queja interpuesta por el ciudadano GENTRY XAVIER NELSON, mediante oficio con radicado Nro. 202120021569, en el que se da a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la agencia inmobiliaria "MEDELLÍN PROPERTIES", quien no se encuentra identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana, con dirección en la Carrera 32B 10-36, municipio de Medellín, representada legalmente por la señora JENIFER PAOLA MIRANDA PÉREZ.



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



CO17/2743



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. ANTECEDENTES

Que, el día 27 de enero de 2021 el ciudadano GENTRY XAVIER NELSON, a través de su apoderada, la abogada ASTRID CECILIA MELENDEZ PÉREZ, elevó queja en contra de la inmobiliaria "MEDELLÍN PROPERTIES", representada legalmente por JENIFER PAOLA MIRANDA PÉREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 1045701900 y NIT 1.045.701.900-7, a la cual se le asignó el Radicado No. 202110022501, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía. En la que se consignó:

"SOLICITUD PROCESO SANCIONATORIO POR VIOLACIÓN A LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO" toda vez que se le exigió al arrendatario un depósito de dinero en el contrato de arrendamiento y además no se le dio el contrato con las firmas originales, no se le quiere devolver el dinero que pagó a pesar de no darle en arrendamiento el inmueble".

Que, para el momento, la apoderada soportó la queja en los siguientes argumentos:

El señor GENTRY XAVIER NELSON pagó la suma de 5.000.000 (cinco millones de pesos) por concepto de canon de arrendamiento de vivienda urbana del bien inmueble localizado en los Balsos de Oviedo Apto. 1016, y depósito de seguridad por \$3.600.000 (violando el artículo 16 de la Ley 820 de 2003) y 120.000 de tasa de aseo para un total de 8.720.000 (ocho millones setecientos veinte mil pesos según recibo de caja No. 1842 (anexo 2).

Al señor GENTRY XAVIER NELSON no se le dio copia del contrato con las firmas originales sino una simple copia (violando el artículo 8 # 3 de la Ley 820 de 2003).

El señor GENTRY XAVIER NELSON dio por terminado unilateralmente con justa causa el contrato mencionado en el hecho 1, notificando a la agencia de arrendamientos por correo electrónico (ver anexo) debido a que el apartamento no se le entregó en la fecha en que se contrató y a pesar de que él accedió a que se le entregara luego, tampoco cumplieron con la entrega del inmueble.

Al señor GENTRY XAVIER NELSON no le fue entregado el inmueble dado en arrendamiento.

A la petición hecha a la agencia por parte de la apoderada del quejoso, esta respondió que no iba a hacer devolución de los montos aportados por el arrendatario.

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



www.medellin.gov.co



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Que, mediante Auto de Apertura de Averiguaciones Preliminares, con radicado No. 02-9356-21 del 09 de marzo de 2021, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria, por las presuntas violaciones de la Ley 820 de 2003 y demás normas afines a la vigilancia y control en la actividad de arrendamiento de vivienda urbana.

En el acto administrativo anterior se citó a la investigada para que compareciera a rendir descargos ante este Despacho para el día 19 de mayo de 2021, pero en el expediente no se tiene constancia alguna de su comparecencia.

Que, mediante Auto Administrativo N° 13 del veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022), este Despacho inició el Procedimiento Administrativo Sancionatorio y le formuló cargos a la Sociedad "MEDELLÍN PROPERTIES", en los siguientes términos:

CARGO 1: *Incumplimiento a la obligación legal que tienen las agencias de arrendamiento de suministrar una copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana con firmas originales al arrendatario, cuando este conste por escrito. De conformidad al numeral 3° del artículo 8 y el numeral 1° del literal A del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.*

CARGO 2: *Incumplimiento relacionado con la prohibición legal de exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario. Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior. De conformidad con el numeral 3° del literal A y en los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.*

CARGO 3: *Incumplimiento a la obligación de hacer entrega del inmueble al arrendatario en la fecha convenida para ello, a la luz del numeral 1° del artículo 8 de la Ley 820 de 2003.*

CARGO 4: *Incumplimiento a la obligación de matricularse ante la autoridad administrativa competente, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.*

Que, mediante notificación por aviso y teniendo en cuenta la imposibilidad de realizar la notificación personal, se procedió a realizar la notificación del Auto Administrativo N° 13 del veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022), "Por el cual se inicia



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos" en el que además se le concedió un término de 15 días hábiles al representante legal de la agencia de arrendamientos Sociedad "MEDELLÍN PROPERTIES" o quien hiciera sus veces, para que rindiera por escrito, los respectivos descargos ante el Despacho y aportara o solicitara la práctica de las pruebas que considerara pertinentes.

Que, la notificación por aviso se fijó el 08 de junio de 2022 por el término de cinco (5) días, en un lugar visible de la Secretaría de este Despacho, al igual que de manera permanente en la Página Web de notificaciones por aviso de la Alcaldía de Medellín.

Que, mediante Auto Administrativo N° 85 del nueve (09) de septiembre de 2022, este Despacho dio por finalizada la Etapa Probatoria y corrió traslado a la Sociedad "MEDELLÍN PROPERTIES" por el término de 10 días hábiles para que presentara ante el Despacho los alegatos de clausura respectivos.

Que, mediante notificación por aviso y teniendo en cuenta la imposibilidad de realizar la notificación personal, se procedió a realizar la notificación del Auto Administrativo N° 85 del nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022), "*Por la cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión*".

Que la notificación por aviso se fijó el 18 de octubre de 2022, por el término de cinco (5) días, en un lugar visible de la Secretaría de este Despacho, al igual que de manera permanente en la Página Web de notificaciones por aviso de la Alcaldía de Medellín.

Que una vez cumplido el término de Ley y revisado el expediente físico como el sistema de automatización de procesos DEXEL, antiguamente THETA, se evidencia que la investigada no ejerció su derecho de defensa dentro de la oportunidad legal establecida, como tampoco presentó descargos, ni pruebas para hacer valer dentro de la presente actuación administrativa.

Que, este Despacho considera que el fin de las pruebas es dar certeza al funcionario que toma la decisión, convenciéndolo de la ocurrencia o no del hecho investigado, por lo tanto, las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro de un proceso, con el fin de otorgarle al juez y/o para el caso sub examine al funcionario administrativo, las pautas necesarias para tomar una decisión.

Que, para el perfeccionamiento de la presente actuación y con el fin de garantizar el debido proceso, a fin de dilucidar y establecer con certeza la responsabilidad de la

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

presunta infractora, este Despacho consideró pertinente tener como pruebas las obrantes en el plenario:

- Oficio de Remisión de la subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado Nro. 202120021569.
- Queja elevada por Astrid Meléndez Pérez, en representación de GENTRY XAVIER NELSON
- Cámara de Comercio de MEDELLÍN PROPERTIES
- Alegatos de Conclusión presentados por Astrid Meléndez Pérez, en representación de GENTRY XAVIER NELSON

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Municipio de Medellín, es competente para fallar sobre el presente asunto, en virtud de la delegación que le confiriera el Señor alcalde de Medellín, mediante el Decreto Municipal No. 532 de 2016, en concordancia con el Decreto Municipal No. 509 del 2004 (artículo 8°), Ley 820 de 2003 y su Decreto Reglamentario No. 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

La función administrativa sancionadora prevista en la Ley 820 de 2003 en su artículo 32, establece la facultad de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país y conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, se expidió el Decreto Reglamentario No. 2004; en el cual, en su artículo 8, dispuso que 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 sobre la actividad de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 del 2003.

En razón de lo anterior, el señor alcalde de Medellín, mediante Decreto No. 509 de 2004, delegó en el Secretario de Gobierno de la ciudad de Medellín la competencia asignada en la normativa precitada, a saber:

Por medio del cual se establecen requisitos adicionales para obtener matrícula de arrendadores y se determina igualmente sistemas de inspección, vigilancia y control en materia de arrendamientos y se dictan otras disposiciones; el cual, en el parágrafo de su artículo quinto, dispuso que las reclamaciones relacionadas con las controversias a que alude el artículo 8° la infracción a lo dispuesto por el parágrafo del mismo artículo y los numerales de los literales a y b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, serán conocidas por los diferentes Inspectores de Policía Urbana y Corregidores de la ciudad de acuerdo con su jurisdicción territorial; los cuales tramitarán las respectivas actuaciones y proyectarán las resoluciones de



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





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

sanción a que hubiere lugar para la firma del señor Secretario de Gobierno Municipal, de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 16 al 20 del Decreto Ley 1919 de 1986

[...]ARTICULO QUINTO. Establézcase el ejercicio del derecho de petición en interés general o particular, como procedimiento administrativo para que los interesados hagan las reclamaciones relacionadas con la infracción a lo dispuesto por el parágrafo del artículo 8 y los numerales 1. 2. 3. 4. 5. 6 del literal a del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

PARÁGRAFO. Las reclamaciones a que se contrae el presente artículo serán conocidos por los diferentes Inspectores Urbanos de Policía y Corregidores de la ciudad de acuerdo a su jurisdicción territorial, así como de las controversias a que alude el artículo 8 y literales a y b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en tanto tramitaran las respectivas actuaciones y proyectaran para la firma del Secretario de Gobierno las resoluciones de sanción a que hubiere lugar.

De igual manera esta autoridad administrativa cuenta con competencia para la expedición de la presente decisión teniendo en cuenta el artículo 20 del Decreto 532 de 2016:

[...] Deléguese en el Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia las funciones a que refiere la ley 1493 de 2011, el Decreto Nacional 1258 de 2012, la Ordenanza 18 de 2002. Artículo 310 y la expedición de la correspondiente reglamentación, los Decretos Municipales 1139 de 2003, 509 de 2004, 0117 de 2008, 0889 de 2009, 1199 de 2011. 0808 de 2012, 2254 de 2013, 890 de 2014, 1651 de 2014.

El régimen de arrendamiento de vivienda estipulado en la Ley 820 de 2003 expedida por el Congreso de la República, tiene por objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular la actividad de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, de igual manera establece el mecanismo mediante el cual el Estado ejerce el poder punitivo, según el cual las entidades administrativas pueden llevar a cabo funciones de inspección, vigilancia y control respecto de las personas, sean estas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.

Esta ley en su artículo 34 prescribe las razones por las cuales la autoridad competente puede imponer multas, como sanción, hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar; dentro de las cuales, se encuentran las siguientes:

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:

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



CO177740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

[...]

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.

Así las cosas, el representante legal de la mencionada Agencia de Arrendamientos, en relación con su actividad de arrendador de vivienda urbana, deberá ceñirse exclusivamente a lo estipulado en la Ley 820 de 2003, sus decretos reglamentarios, y demás normatividad que regula la materia. Resulta claro que para que haya lugar a la imposición de una sanción por parte de este Despacho, basta que la conducta desplegada por la Agencia de Arrendamientos haya trasgredido los intereses jurídicos tutelados por la normativa citada.

Frente al incumplimiento de la norma contenida en la ley 820 de 2003, por parte de las agencias o inmobiliarias y en atención a la necesidad de adelantar los procedimientos tendientes a determinar la existencia o no de violación a dicha norma, el despacho actuará conforme al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio contenido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, teniendo en cuenta que la Ley 820 de 2003 como norma especial no regulo un trámite en específico:

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



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



00117743



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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. 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.

[...]

ARTÍCULO 48. PERÍODO PROBATORIO. *Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor a 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 período probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.

[...]

ARTÍCULO 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 ó 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 de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.*

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 [...]"*

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



CO17/740



www.medellin.gov.co



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.

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta a las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la Sociedad **"MEDELLÍN PROPERTIES"**, respecto al Incumplimiento a: 1. la obligación legal que tienen las agencias de arrendamiento de suministrar una copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana con firmas originales al arrendatario, cuando este conste por escrito. 2. relacionado con la prohibición legal de exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario. 3. la obligación de hacer entrega del inmueble al arrendatario en la fecha convenida para ello y 4. la obligación de matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Del caso en concreto se encuentra probado el incumplimiento de la Sociedad **"MEDELLÍN PROPERTIES"**, de la totalidad de los cargos expuestos en su contra. Pues, aunque la inmobiliaria fue notificada en debida forma en las diferentes actuaciones surtidas durante el presente procedimiento administrativo sancionatorio, omitió todos los llamados por parte de la administración y voluntariamente dejó de ejercer su derecho a la defensa, no se presentó a ninguna diligencia de descargos y tampoco envió los correspondientes alegatos que permitieran desvirtuar los cargos elevados en su contra. Por lo anterior, se toman como ciertas las acusaciones expuestas a través de la queja interpuesta por el ciudadano GENTRY XAVIER NELSON, mediante oficio con radicado Nro. 202120021569, en el que se da a conocer las presuntas irregularidades en las que incurrió la agencia inmobiliaria **"MEDELLÍN PROPERTIES"**.

Lo primero que se constata es que la agencia inmobiliaria no suministró el debido contrato de arrendamiento al ciudadano GENTRY XAVIER NELSON, pues en el plenario probatorio no existe prueba que lo desvirtúe.

En segundo lugar, del contrato de arrendamiento que reposa en el expediente se desprende el incumplimiento a la prohibición legal de establecer depósitos, tal como se evidencia en el acápite denominado "forma de pago":

El valor neto del canon a pagar es \$5,000,000, valor contratado para un total de 2 personas, pagaderos de la siguiente forma: Se pagará la suma de \$8,720,000 en



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

forma anticipada al momento de separar la propiedad mencionada. El valor restante se pagará 3 días antes de recibir la propiedad. Un depósito de seguridad por daños (reembolsable) de \$3,600,000 que serán pagados a: MEDELLIN PROPERTIES, y una cuota fija de aseo de \$120,000, que serán pagados a MEDELLIN PROPERTIES. estos montos son a discreción del propietario del inmueble y deben ser cancelados en su totalidad antes de ocupar el inmueble. (Se resalta y subraya)

En esta cláusula, literalmente la agencia introdujo un deposito prohibido por ley y que da lugar a la constatación de un incumplimiento a las obligaciones como agencia de arrendamiento de vivienda urbana contempladas en la Ley 820 de 2003.

Se toma por cierto también el hecho de que el arrendatario realizó los debidos pagos para empezar a disfrutar del arrendamiento del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, pero la agencia inmobiliaria nunca cumplió con la obligación de entregar el inmueble al arrendatario para su disfrute y habitación.

Por último, se constató que la agencia inmobiliaria "MEDELLÍN PROPERTIES" operaba sin matrícula de arrendador de vivienda urbana alguna. Incumpliendo el deber legal contemplado en el artículo 28 de la Ley 820 referente a la inscripción de la matrícula inmobiliaria ante la autoridad competente.

De igual manera, es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como el sistema de automatización de procesos y documentos DEYEL, anteriormente sistema THETA de esta Entidad, no existe evidencia de que la sociedad aquí investigada haya presentado descargo alguno frente al Auto de apertura de la Investigación ni en ninguna otra etapa procesal.

Conforme a lo anterior y a la documentación obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a duda, que la sociedad investigada vulneró:

1. El numeral 3° del artículo 8 y el numeral 1° del literal A del artículo 33 de la Ley 820 de 2003

Artículo 8. Obligaciones del arrendador. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

[...] 3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. [...]

Artículo 33. Funciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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. **El numeral 3° del literal A y en los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003**

Artículo 33. Funciones. *Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

a) *Contrato de arrendamiento:*

[...] 3. *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*

[...] 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. **El numeral 1° del artículo 8 de la Ley 820 de 2003**

Artículo 8. Obligaciones del arrendador. *Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*

1. **Entregar al arrendatario en la fecha convenida**, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. [...]

4. **El artículo 28 de la Ley 820 de 2003**

Artículo 28. Matrícula de arrendadores. *Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá*





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

matricularse ante la autoridad administrativa competente. (Se resalta y subraya).

Así las cosas, este Despacho considera que la sociedad investigada vulneró indudablemente con la conducta desplegada lo dispuesto en los artículos referenciados.

Sobre 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

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, a través de las Inspecciones de Policía Urbana de Primera Categoría, se encuentran taxativamente señaladas en la Ley 820 de 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora ejercida por la investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subsecretaría, tanto en contratos de arrendamiento como de administración de vivienda urbana.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá, en primer lugar, a analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron demostrados en la presente actuación

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



administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011¹.

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, se aplican en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:**
Para el Despacho es claro que, la agencia de arrendamiento vulneró tajantemente los intereses jurídicos tutelados del arrendatario con su actuar doloso de no entregarle el inmueble para el disfrute como arrendatario y una vez este ya había realizado el pago del correspondiente canon de arrendamiento. De igual manera, vulneró los derechos que le asistían a este desde el momento en que le exigió un depósito para poder acceder al arrendamiento del inmueble. Claro está que el dinero invertido por el arrendatario en el pago del primer canon de arrendamiento, más el depósito y la cuota por aseo, que finalmente perdió a manos de la inmobiliaria, le ocasionó un detrimento a sus activos y responsabilidades económicas, sumado a los daños y perjuicios que esto le pudo haber ocasionado.
- **Beneficio económico obtenido por el infractor para si o a favor de un tercero:**
De igual manera, es evidente que la agencia de arrendamiento obtuvo un beneficio y provecho económico en su favor, en el entendido que esta se quedó con la suma de OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/L que pagó el

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 si 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 ordenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ciudadano GENTRY XAVIER NELSON por los conceptos que fueron descritos con anterioridad.

- **Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión:**

La agencia inmobiliaria se mostró negativa ante el llamado de la autoridad a notificarse y comparecer en las diferentes etapas procesales del actual procedimiento administrativo sancionatorio, toda vez que no informó cambio de domicilio, correo electrónico o número telefónico alguno y que fue imposible contactarla en alguno de los canales físicos y digitales que registraban en el expediente y en las bases de datos como la cámara de comercio. Lo anterior quedó constatado con la presencia de los notificadores del despacho que se dirigieron al lugar donde aparecía registrada la sede de la inmobiliaria y donde no se pudo ubicar porque ya no se encontraba en dicho lugar. Lo que llevó en varias oportunidades al Despacho a notificar a la agencia por aviso, tornándose más costoso en tiempo y dinero para la administración.

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

Claro está que la sociedad no fue diligente al momento de cumplir con sus deberes legales como inmobiliaria. Pues quedó demostrado que en todas las formas posibles hizo lo contrario para acatar la normativa vigente para este sector, cometiendo cuatro incumplimientos a sus deberes legales.

Es importante resaltar, que el hecho de no cumplir con la información sobre el cambio de domicilio para notificación a la Subsecretaría, es otra vulneración adicional y directa a la norma de administración de vivienda urbana de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal exigencia, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de políticas o normativas internas de las sociedades dedicadas a las actividades de arrendamiento y administración; norma que es perfectamente conocida para las personas dedicadas a estas actividades.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en los numerales 1°, 4°, 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decreto Municipal No. 532 de 2016 y el Decreto Municipal No. 509 del 2004 y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, a través de las Inspecciones de Policía de Primera Categoría, para imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasarán 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 una sanción de multa

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



www.medellin.gov.co



CO17/7743



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 1°, 2°, 4° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso *sub examine* y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2023 corresponde al valor de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$1.160.000.00), se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, una sanción de multa correspondiente a **TREINTA (30) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$34.800.000.00)**, por la vulneración a las disposiciones legales descritas en la parte motiva de esta decisión.

En mérito de lo expuesto, LA **SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto Municipal 532 de 2016, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley:

RESUELVE

PRIMERO. SANCIONAR a la sociedad denominada **MEDELLÍN PROPERTIES**, con NIT 1.045.701.900-7, cuyo representante legal es la señora JENIFER PAOLA MIRANDA PÉREZ, entidad que NO posee MATRÍCULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA, en desarrollo del proceso con radicado No. 2-0009356-21, por las conductas prohibidas en los numerales 1° y 3° del artículo 8, el numeral 3° del literal A y el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del literal B del Artículo 33 ibidem y las respectivas sanciones establecida en los numerales 1°, 4°, 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, con **MULTA** equivalente a treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año 2023, que ascienden a la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$34.800.000.00)**, por incumplimiento en:

1. la obligación legal que tienen las agencias de arrendamiento de suministrar una copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana con firmas originales al arrendatario, cuando este conste por escrito.
2. la prohibición legal de exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.
3. la obligación de hacer entrega del inmueble al arrendatario en la fecha convenida para ello y
4. la obligación de matricularse ante la autoridad administrativa competente, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

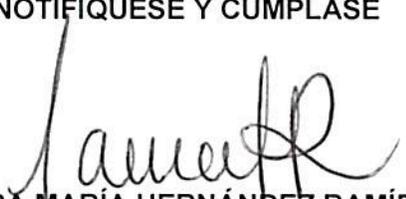
PARÁFRAGO. Dicho valor deberá ser cancelado a orden de la Tesorería del Municipio de Medellín, dentro de los treinta (30) días siguientes a la elaboración del documento de cobro. El no pago en los términos y cuantías señaladas generará cobro por jurisdicción coactiva, por lo tanto, deberá allegar copia de este una vez sea cancelada dicha obligación, para proceder al archivo del proceso.

SEGUNDO. NOTIFIQUESE el contenido de esta resolución la Sociedad **MEDELLÍN PROPERTIES**, identificada con NIT 1.045.701.900-7, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

TERCERO. Contra la presente Resolución procede únicamente el Recurso de Reposición, que deberá ser interpuesto ante este despacho, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia


DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL

Secretario Ad-hoc
Inspector 14B de Policía Urbana