



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 2-21238-23
DIRECCIÓN INMUEBLE: CALLE 57B N° 27-07 INTERIOR 201
INICIADOR: LINA MARCELA MEJIA RESTREPO.
CONTRAVENCIÓN: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003.
CONTRAVENTOR: INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA.
REPRESENTANTE LEGAL: DARIO ALFONSO RUA CADAVID

RESOLUCIÓN No. 202550082043
(7 de octubre de 2025)

“Por medio de la cual la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín procede a imponer una sanción”

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Decretos Delegatario N° 532 de 2016 y 888 de 2022, 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:

CONSIDERANDO

El 16 de agosto del año 2023, la señora **LINA MARCELA MEJIA RESTREPO Y MARIA ANDREA LOPEZ MEJIA**, mediante escrito enviado a la Dependencia de Gobierno Local y Convivencia, pone en conocimiento de los problemas que se están presentando con la Agencia de arrendamientos denominada **INMOBILIARIA VILLA GRANDE LTDA** y en calidad de deudora solidaria del inmueble ubicado en la **Calle 57B N° 27-07 interior 201** del Distrito Especial de Medellín, toda vez que como administrador del inmueble en mención, presuntamente están incumplimiento al contrato de arrendamiento como lo manifiesta de la siguiente manera: (...) “El 25/06/2022 tomé una vivienda en arriendo en calidad de deudora solidaria, desde julio informé a la inmobiliaria sobre una posible entrega, presentamos preaviso en septiembre, se informó que el 1/12/2022 se entregaría el apartamento. Me informa la inmobiliaria que nadie podía recibir las llaves y que debía pagar hasta el 24/12/2022. Hasta ese momento no nos habían entregado copia del contrato de arrendamiento, se solicitó varias oportunidades pero indicaron que solo ellos eran unos intermediarios entre la propietaria y el arrendatario y que debía pagar, pague la suma de \$350.00 por un “acuerdo de pago” pero me llaman el 16/02/2023 que debo pagar los servicios públicos, solicite que me cobraran lo legal y la respuesta fue un reporte a centrales de riesgo el día 06/03/2023.” (...)

El día 20 de diciembre del 2023, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, en concordancia con el Decreto 888 de 2022, por parte de la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA. El cual reposa a folio 7.**





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El día 19 de febrero del 2025, se emitió resolución 116 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos. **El cual reposa a folio 11 al 14**

El día 7 de marzo del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**, tenía para presentar descargos hasta el 31 de marzo del 2025. **El cual reposa a folio 37.**

El día 24 de abril del 2025, mediante constancia secretarial, se deja evidencia que, a la fecha, el Despacho no ha recibido de manera física, digital (correo electrónico), o remitida a través de la plataforma Mercurio (sistema de radicación del Distrito) descargos sobre la resolución antes referida, por parte de la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**. **El cual reposa del folio 38.**

El día 1 de julio del 2025 del se emitió auto por medio del cual se decretan pruebas y se fija periodo probatorio. **El cual reposa a folio 23 al 24.**

El día 8 de julio del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**, tenía para presentar pruebas hasta el 29 de julio del 2025. **El cual reposa a folio 27.**

El día 30 de julio del 2025, mediante constancia secretarial, se deja evidencia que, a la fecha, el Despacho no ha recibido de manera física, digital (correo electrónico), o remitida a través de la plataforma Mercurio (sistema de radicación del Distrito) pruebas sobre la resolución antes referida, por parte de la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**. **El cual reposa a folio 28.**

El día 6 de agosto del 2025, se emitió auto de traslado para alegar. **El cual reposa a folio 29.**

El día 8 de agosto del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**, tenía para presentar alegatos hasta el 22 de agosto del 2025. **El cual reposa a folio 32.**

El día 5 de septiembre del 2025, se deja evidencia que a la fecha, el Despacho no ha recibido de manera física, digital (correo electrónico), o remitida a través de la plataforma Mercurio (sistema de radicación del Distrito) alegatos sobre la resolución antes referida, por parte de la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**. **El cual reposa a folio 33**

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 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 y la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004 y el Decreto 888 del 2022.

3. Que 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 la Ley 820 de 2003, en lo reglado en el artículo 34, numeral 5 de la Ley 820 de 2003, el cual cita lo siguiente: *"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: (...)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"*.

"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.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato".

4. Conforme lo anterior, se precisa que las multas a que se refiere el artículo 34 en concordancia con el artículo 33 ibídem, que se examina en este acápite, pueden imponerse todas ellas, como resultado del incumplimiento de alguno de los deberes que se le imponen al universo de vigilados, esto es, a los arrendadores profesionales. Así, le es dable a las entidades territoriales imponer multas, mediante resolución motivada, cuando los arrendadores profesionales incumplen lo definido en la Ley 820 de 2003. Asimismo, las entidades territoriales podrán incluso suspender o cancelar la respectiva matrícula, si los matriculados incurren en un incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en dicha Ley. La decisión administrativa de multar, o de suspender o cancelar la matrícula, es susceptible del recurso de reposición.
5. Que en el caso en concreto, haciendo un análisis en conjunto del acervo probatorio aportado hasta el momento y analizado a la luz de las reglas de la sana crítica como lo ordena el artículo 176 del Código General del Proceso (Ley 1564 del 2012), este Despacho considera que se trasgrede una de las causales de la Ley 820 de 2003, conforme las obligaciones del arrendador están las definidas en la norma antes citada, la cual es de imperioso cumplimiento.
6. Como se puede evidenciar la sociedad antes mencionada no cumplió con lo regulado en la normatividad Ley 820 de 2003, que es el cumplimiento del contrato



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de administración, en caso concreto según manifestación de la quejosa es la no entrega del contrato de arrendamiento dentro del término estipulado por ley.

Conforme a lo consagrado en el artículo 34 numeral 5 de ley 820 de 2003, que consagra:

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:

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.**

En concordancia con el Artículo 8, Numeral 3, que cita:

Artículo 8º. 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.**

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

Que de dicho apartado jurídico se puede extraer que: 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, deben de cumplir con lo reglamentado en la normatividad (ley 820 de 2003).

7. Ahora bien, teniendo en cuenta el incumplimiento antes evidenciado, es necesario antes de imponer sanción alguna, analizar los criterios definidos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, bajo los parámetros en la ponderación de la sanción, es necesario determinar el monto de la sanción, por lo cual, se procede a realizar el siguiente análisis. El funcionario competente para la imposición de la medida sancionatoria debe tener en cuenta respecto de la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones, los siguientes criterios descritos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011: (i) daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados, (ii) beneficio económico obtenido por el infractor para sí o en favor de un tercero, (iii) reincidencia en la comisión de la infracción, (iv) resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión, (v) utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos, (vi) grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes, (vii) renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente y (viii)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

La ideología detrás de este análisis busca que la reacción sancionatoria sea la respuesta más ajustada posible, en lo que la intervención pública se refiere, por lo tanto, bajo los criterios antes denominados se precisa que no hay reincidencia a la conducta verificada; que dentro de las etapas procesales la investigada no aportó descargos en la etapa procesal correspondiente; que no existió renuencia en los requerimientos de la entidad; que acorde con lo anterior, y atendido los criterios de ponderación, y que una vez analizado lo anterior, el Despacho determina imponer un monto de \$1.024.674 valor UVB como sanción por el incumplimiento a la Ley 820 de 2003.

Dicha sanción se basa en que por parte de la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**, no se está cumpliendo con lo consagrado en la normatividad en el caso concreto artículo 34 numeral 5 de la ley 820 de 2003, en concordancia con el artículo 8 numeral 3 ibídem, con relación a lo narrado de manera precedente.

En mérito de lo expuesto, la **SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA 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

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR CONTRAVENTOR a la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**, con NIT 811004138-8, representada legalmente por el señor **DARIO ALFONSO RUA CADAVID**, identificado con cedula número 71.603.389, ubicado en la calle 52 número 49 28 of 603 Medellín, y/o quien haga sus veces por no cumplir con lo consagrado en el contrato de mandato suscrito entre el mandato y el mandatario.

ARTÍCULO SEGUNDO: Sancionar con multa a la sociedad denominada **INMOBILIARIA VILLAGRANDE LTDA**, con NIT 811004138-8, representada legalmente por el señor **DARIO ALFONSO RUA CADAVID**, identificado con cedula número 71.603.389, ubicado en la calle 52 número 49 28 of 603 Medellín, o quien haga sus veces, con la suma de UN MILLON VIENTICUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$1.024.674) valor UVB como sanción por el incumplimiento antes descrito.

ARTÍCULO TERCERO: Dicho valor deberá ser cancelado a orden de la Tesorería del Municipio de Medellín, dentro de los 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 del mismo una vez sea cancelada dicha obligación, para proceder al archivo del proceso.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO CUARTO: 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.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

VÍCTOR HUGO GALLEGU RODRÍGUEZ

Inspector de Policía Urbano 1a Cat

Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

MARIA FERNANDA BERMEJO FAJARDO

Subsecretaria (e) de Gobierno Local y Convivencia
Secretaría de Seguridad y Convivencia

Elaboró: Víctor Hugo Gallego Rodríguez.