



Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN CATORCE B DE POLICÍA URBANA
Carrera 36 No. 7-24, sector Provenza, Barrio El Poblado

RESOLUCIÓN NRO. 21

Medellín, quince (15) de diciembre de dos mil veinticinco (2025)

“Por medio de la cual se declara la caducidad de la facultad para sancionar”

No. Expediente	000002-0011247-22-000
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Quejosa	JUAN CARLOS SANCHEZ SUAREZ
Inmobiliaria	RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS
Rep. Legal	JUAN PABLO OSPINA NARANJO
Dirección	Carrera 43 A No. 27 A Sur 86 Centro Ejecutivo La Casona, Medellín
Decisión	Decreta Caducidad

EL INSPECTOR DE CONVIVENCIA Y PAZ 14 B URBANA, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto-Ley 1919 de 1986 y los Decretos Municipales No. 509 de 2004 y 532 de 2016, en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso de la siguiente manera:

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 Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, el **Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ**, quien remitió la queja interpuesta por el ciudadano **JUAN CARLOS SANCHEZ SUAREZ**, mediante oficio con radicado **No. 202220049610** del 21 de abril de 2022, en la que dio a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la agencia de arrendamientos **RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS** identificada con NIT No. 901.317.157-8, entidad que posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana No. 67 de 2017 concedida por la Secretaria de Gobierno, con supuesta dirección en la Carrera 43 A No. 27 A Sur 86 Centro Ejecutivo La Casona, Medellín, representada legalmente, al parecer, por **JUAN PABLO OSPINA NARANJO**



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

ANTECEDENTES

Que, el ciudadano JUAN CARLOS SANCHEZ SUAREZ, radicó queja en contra de la inmobiliaria RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS identificada con NIT No. 901.317.157-8, entidad que posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana No. 67 de 2017 concedida por la Secretaria de Gobierno, con supuesta dirección en la Carrera 43 A No. 27 A Sur 86 Centro Ejecutivo La Casona, Medellín, representada legalmente, al parecer, por JUAN PABLO OSPINA NARANJO, a la cual se le asignó el Radicado No. 202210138856, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía.

Que, para el momento, el quejoso soportó la queja con los siguientes argumentos:

“1. Somos arrendatarios desde 4 (cuatro) meses aproximadamente, del bien inmueble ubicado en la calle 7° Sur N° 38-59, Torre 1, Apartamento 802 del Conjunto Residencial Magallanes del municipio de Medellín.

2. El día de la entrega oficial del inmueble (29 de octubre de 2021), por temas de tiempo en consentimiento con el agente de la Inmobiliaria Renta Raíz, el señor Juan Pablo Hoyos, el inventario de entrega del inmueble no se realizó correctamente, y se acordó que nosotros (los arrendatarios), enviaríamos un documento con los arreglos que considerábamos por su naturaleza debían ser atendidos por la inmobiliaria Renta Raíz

3. Dichos arreglos fueron enviados a la inmobiliaria el día 8 de noviembre de 2021, junto con la notificación vía WhatsApp acerca del problema del olor a caño en el baño de la habitación principal y aunque algunos fueron atendidos, se lista nuevamente los más críticas que necesitan reparación.

Refiere: daños en la puerta grande de vidrio del balcón ya que no cierra y uno de los módulos se encuentra flojo, haciendo tambalear la pieza y peligrando con desprenderse; las ventanas de la sala, cuarto principal y cuarto 2 no cierran bien, quedando entreabiertas, permitiendo entrada de agua lluvia, ruido y humo de gasolina quemada. El baño del cuarto principal presenta un olor a caño constante, incluso sin abrir las llaves del agua, esto último incrementa la hediondez. El mal olor ha llegado a extenderse hasta la sala. Los inodoros de los baños sociales no ejecutan correctamente la evacuación de desechos, exigen por lo menos hacer dos descargas por cada uso. Esto evidentemente es una causa del incremento en el consumo de agua. Se intentó limpiar con ácido muriático y el mal persistió. El sistema de luces de los baños y cocina se encuentra en un estado obsoleto y citando las palabras del técnico que envió la inmobiliaria "éste debe ser cambiado pues ya cumplió con su ciclo" El sistema consta de tribos fluorescentes amarrados con alambres de una manera insegura y por ende peligrosa; haciendo el reemplazo de bombillos o tubos, imposible de hacer, por una persona común. Las puertas de los baños área social 1 y 2 y baño cuarto 3, no cierran, se encuentran



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

desniveladas, por tanto, no se pueden usar estas duchas. El tubo ubicado debajo del lavaplatos presenta un gran deterioro, hay una gotera mínima, generando humedad y mal olor. Los pisos instalados en los cuartos se han levantado en más de una ocasión, a pesar de que se han reportado, reincide el daño. Actualmente se necesita nuevamente reparación en las tres habitaciones; además una de las luces del balcón no funciona bien; aún con el switch abajo, parece que estuviera prendida generando un gasto extra de energía. Sin embargo, al activar el switch, un foco queda prendido y el otro apagado.

4. Además solicito me sea entregada una copia del contrato con las firmas originales y las reparaciones sean aprobadas y ejecutadas por parte de la inmobiliaria, con una fecha pronta estimada.”

Que con la queja fue aportado fotografías y respuesta del derecho de petición del día 11 de febrero del 2022, enviada por la agencia RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., como elementos probatorios de carácter documental a la queja que acreditan de manera sumaria los hechos allí plasmados

Que, mediante Auto No. 54 de Apertura de Averiguaciones Preliminares, con radicado Nro. 2-0011247-22 del 19 de mayo de 2022, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria, por las presuntas violaciones a la Ley 820 de 2003, especialmente con los artículos 16, 32, 33 y 34. En dicha providencia se indicó comunicar a la agencia de arrendamientos el inicio del trámite administrativo y se citó para que compareciera para el día 16 de junio de 2022 a las 02:00 p.m., a rendir descargos

Que, el día 10 de junio de 2022, se realizó la notificación personal a RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., informándosele el inicio de las averiguaciones preliminares. Dicho requerimiento, NO fue cumplido por el representante, a quien se le concedió 3 días para justificar su no comparecencia.

Que, el día 17 de junio de 2022, JUAN PABLO OSPINA NARANJO en calidad de presentante legal de la agencia de arrendamientos RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., presentaron escrito con el propósito de rendir diligencia de descargos en relación con los hechos que dieron origen a la presente actuación administrativa sancionatoria y en respuesta a la citación realizada por parte de este despacho, donde el presentante legal de la agencia manifestó:

“RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. como mandataria del inmueble, ubicado en la calle 7 sur #38-59 torre 1, apartamento 802 conjunto residencial magallanes - Medellín, le da respuesta a despacho con respecto de la investigación preliminar por los hechos manifestados por el señor:



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

JUAN CARLOS SANCHEZ SUAREZ. ATENDIENDO A LOS SIGUIENTES HECHOS:

- 1. Que es cierto que el señor JUAN CARLOS SANCHEZ SUAREZ, es arrendatario del inmueble a saber ubicado en la calle 7° sur # 38-59 torre 1, apartamento 802 conjunto residencial magallanes - Medellín.*
- 2. Falso, la manifestación de que no se hizo el inventario, el cual si se realizó, pero que a nuestra razón de ser es un motivo muy usado por los arrendatarios para buscar causales para terminar los contratos de arrendamiento antes del término estipulado por la ley 820 del 2003, y evitar el pago de la cláusula penal, con este oficio se allega la constancia del inventario en el cual se dejaron varias detalles, normales pues es una casa usada, un edificio de más de 10 años construido que tenía algunos detalles de estética, mas no estructurales, carece de prueba alguna el arrendatario en el cual advierta o pruebe siquiera sumaria que el inmueble es inhabitable, que no cumple con las normas de sismo resistencia o que amerita riesgo de colapso.*
- 3. El arrendatario no entiende que es un inmueble ya construido y que muchos de sus detalles sin ser graves no son inherentes a la inmobiliaria ni al propietario si no a la copropiedad, como lo es llegar al punto de decir que requiere vidrios templados y sellar toda la casa herméticamente para que no le entrara el humo de la calle, de ahí que se observa el afán malicioso de buscar causales para perjudicar a la inmobiliaria.*
- 4. Reconoce el en oficio enviado que los requerimientos si se atendieron como se discriminara más adelante no obstante es imposible para nosotros como agencia de arrendamiento evitar un olor cualquiera que sea cuando este proviene de un área común de la copropiedad, más aun cuando este tampoco lo ha probado pues hemos mandado empleados y no se ha percatado dicho olor*
- 5. Que las exigencias del arrendatario sobrepasan la órbita de funciones de la inmobiliaria, como un olor de un caño, pues este ya obedece a la administración de la copropiedad, reitero sin que tenga prueba siquiera sumaria de ello, además de las ventanas del balcón y de las habitaciones hacen parte externa con la fachada, y esto se le informo a la administración de magallanes, no obstante no solo le pasa a el le pasa a muchas de las casas en Medellín en consecuencia del invierno que nos azota, de ahí que con el alto nivel de lluvias los lagrimales de las ventanas permiten que entren algunas gotas de agua, lo que no amerita un riesgo para la vida de las personas y pasa en todo el edificio, ahora esa situación no se puede intervenir si no hasta que la copropiedad una vez haga verano pueda hacer un mantenimiento de la facha y adecuación e los lagrimales de las ventanas, pero el tema del humo externo*



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

eso es exagerado no lo controla nadie, son situación de la naturaleza que no ameritan que el despacho este sometido a este tipo de investigaciones caprichosas.

6. Adicional a lo anterior todos sus requerimientos se han atendido, se le ha mandado personal de reparaciones en el término de la distancia, también deben ser lógicos los términos el tema del invierno tiene la mayoría de proveedores en reparaciones, ocupados lo que hace más difícil la prestación inmediata del servicio, pero se le ha atendido al arrendatario. Tanto por parte de la inmobiliaria como del propietario del inmueble.

7. En cuanto a la copia del contrato de arrendamiento es totalmente falso, siempre se le entrego el contrato se imprimieron dos copias una que el suscribió y se quedó con ella en notaria y la nuestra lo cual obedece a una manifestación dolosa que de ser necesario puede pasar al tema penal por calumniosa.

8. Siempre en nuestros contratos se indica el numero consecutivo y la M.A.V.U. Nro. 0067-17 expedido por la secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Medellín.

9. En el inventario se le indicaron las situaciones con las que recibí el inventario detalladamente de ahí que no puede alegar su propia culpa.

10. No es un inmueble para estrenar de ahí que no es lógico que Solicite que el inmueble esta como si fuera nuevo para habitarlo, aunque esto no pone en riesgo la salud, vida e integridad de la persona, tampoco tiene prueba siquiera sumaria de esto a lo que la inspección no tiene elementos suficientes para abrir investigación cuando se ha cumplido con la ley 820 del 2003

Que conforme la ley 820 del 2003 y el contrato de arrendamiento el arrendatario una vez suscribió efectivamente el inventario y el contrato de arrendamiento declaro que recibió a satisfacción "Inmueble que se entrega conforme todas sus mejoras y anexidades de acuerdo al inventario que se anexa a este contrato."

Que en la mencionada diligencia de descargos la representante de la inmobiliaria anexa para tener como prueba dentro del proceso contrato de arrendamiento, inventario, fotografías, pruebas de las reparaciones, facturas, respuestas.

Que esta fue la última actuación de la que se tuvo conocimiento en el proceso.

Que, este Despacho al analizar el expediente constató que para la fecha han transcurrido más de tres (3) años desde la ocurrencia del hecho por el cual se presentó la queja, además no reposa acto administrativo alguno donde se formule decisión de fondo, a favor o en contra de RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS identificada con NIT No. 901.317.157-8



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Que, verificada la fecha de la ocurrencia de los hechos que nos atañen es necesario determinar la procedencia de la figura de la caducidad con el fin de preservar la seguridad jurídica y el interés general.

CONSIDERACIONES

La Corte Constitucional en sentencia C-401 de 2010, mencionó que la potestad sancionadora está sometida al principio de prescripción que garantiza que los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios.

De dicha jurisprudencia constitucional se desprende el criterio conforme al cual la facultad sancionadora del Estado es limitada en el tiempo y que el señalamiento de un plazo de caducidad para la misma constituye una garantía para la efectividad de los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general. Dicho plazo, además, cumple con el cometido de evitar la paralización del proceso administrativo y, por ende, garantizar la eficiencia de la administración.

La Corte Constitucional ha coincidido en repetidas oportunidades, destacando dentro de las características de la facultad sancionadora del Estado, lo atinente a su caducidad:

- *La facultad sancionadora del Estado es limitada en el tiempo.*
- *El señalamiento de un plazo de caducidad de la acción sancionadora del Estado, constituye una garantía para la efectividad de los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general.*
- *Las garantías procesales se consagran para proteger los derechos fundamentales del individuo y para controlar la potestad sancionadora del Estado.*
- *La finalidad de establecer un plazo de caducidad de la acción sancionadora no es otra que la de evitar la paralización del proceso administrativo y, por ende, garantizar la eficiencia de la administración.*

En relación con la garantía de los particulares a no estar sujetos de forma indefinida a la acción sancionatoria de la administración, la misma Corporación ha expresado:

[...] de acuerdo con doctrina generalmente aceptada, la potestad sancionadora de las autoridades titulares de funciones administrativas, en cuanto manifestación del ius puniendi de/ Estado, está sometida a claros principios, que, en la mayoría de los casos,



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

son proclamados de manera explícita en los textos constitucionales. Así, ha dicho la Corte, esa actividad sancionadora se encuentra sujeta a "(...) los principios de configuración del sistema sancionador como los de legalidad (toda sanción debe tener fundamento en la ley), tipicidad (exigencia de descripción específica y precisa por la norma creadora de las infracciones y de las sanciones, de las conductas que pueden ser sancionadas y del contenido material de las sanciones que puede imponerse por la comisión de cada conducta, así como la correlación entre unas y otras) y de prescripción (los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha del instrumentos sancionatorios), (...)

Como se puede apreciar, entre los principios de configuración del sistema sancionador enunciados por la Corte Constitucional se encuentra el que tiene que ver con la prescripción o la caducidad de la acción sancionatoria, en la medida en que (...) los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios.

De la jurisprudencia constitucional se desprende, entonces, el criterio conforme al cual la facultad sancionadora del Estado es limitada en el tiempo y que el señalamiento de un plazo de caducidad para la misma constituye una garantía para la efectividad de los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general. Dicho plazo, además cumple con el cometido de evitar la paralización del proceso administrativo y, por ende, garantizar la eficiencia de la administración. (Se subraya)

De lo anterior se puede concluir que la caducidad de la potestad sancionadora de la administración es una expresión del principio al debido proceso y a la seguridad jurídica, por medio de la cual se extingue la posibilidad de imponer una sanción por el mero transcurso del tiempo.

En ese sentido, el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, "*por medio de la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*", establece el plazo con que cuentan las autoridades administrativas para imponer sanciones:

"Artículo 52. Caducidad de la facultad sancionatoria. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caducas a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver:





Alcaldía de Medellín

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria."

La disposición del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) es aplicable en el caso sub examine, puesto que, con relación a los procedimientos de tipo sancionatorio dentro del régimen de arrendamiento de competencia de este Despacho, no se establece una norma especial que consagre términos diferentes para la configuración de la caducidad de la facultad sancionatoria.

Con base en lo anterior, el término de caducidad de los 3 años prescrito por el artículo 52 del CPACA, comenzó a correr desde la fecha en que el ciudadano **JUAN CARLOS SANCHEZ SUAREZ**, elevó queja en contra de la inmobiliaria **“RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS**; **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**”, es decir, desde mayo de 2022. Queja a la cual se le asignó el Radicado Nro. 202210138856, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía.

En consecuencia, considerando que el plazo de caducidad de la acción sancionatoria se superó el mayo de 2025, esto es, habiendo transcurrido el plazo de 3 años desde la comisión de la falta sin que se haya expedido y notificado el acto administrativo que decidiera de fondo sobre la configuración o no de la falta sancionable, este Despacho procederá a **DECLARAR LA CADUCIDAD** de la facultad sancionatoria en el presente asunto y se ordenará el archivo del expediente con Rad. 000002-0011247-22-000.

Por lo tanto, en mérito de lo anteriormente expuesto, EL INSPECTOR DE POLICIA 14B URBANA, en ejercicio de sus funciones y por autoridad de la Ley:

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA CADUCIDAD de la facultad sancionatoria de este Despacho, en relación con los hechos contentivos y que dieron origen a la queja identificada con el Radicado 202210082328, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ABSTENERSE DE PROSEGUIR LA PRESENTE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA por presunta violación a los preceptos contenidos en la Ley 820 de 2003, por parte de la agencia de inmobiliaria



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

RENTA RAIZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS identificada con NIT No. 901.317.157-8, entidad que posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana No. 67 de 2017 concedida por la Secretaria de Gobierno, con supuesta dirección en la Carrera 43 A No. 27 A Sur 86 Centro Ejecutivo La Casona, Medellín, representada legalmente, al parecer, por JUAN PABLO OSPINA NARANJO por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: Contra la presente decisión NO procede recurso.

CUARTO: En firme y ejecutoriada la presente resolución, PROCÉDASE AL ARCHIVO DEFINITIVO de las diligencias.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL
Inspector 14B de Policía Urbana

Proyectó y Elaboró: Anyuli Alzate Valencia Apoyo Jurídico	Revisó: Daniel Camilo Gómez Aristizábal Inspector
--	--



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

ME
DE
LLÍN



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia

