



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
UNIDAD DE INSPECCIONES DE POLICÍA

INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE
PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
CARRERA 52 N° 71-84-CASA DE JUSTICIA EL BOSQUE
TELÉFONO: 3855555 EXT. 9770-9772

Medellín, nueve (9) de julio de dos mil veintiséis (2026)

AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE DECRETAN PRUEBAS Y SE FIJA PERIODO PROBATORIO

RADICADO:	2-28023-25
DIRECCION INMUEBLE:	CALLE 1 SUR ·37 B – 75 APTO 1903
INICIADOR:	CHRISTIAN RODRIGUEZ
CONTRAVENCION:	VIOLACION LEY 820 DE 2003.
CONTRAVENTOR:	INMOBILIARIA LA CUMBRE SAS
REPRESENTANTE LEGAL:	DIEGO ARMANDO PALACIO VARGAS

EL INSPECTOR DE POLICÍA URBANO DESDE LA INSPECCIÓN DE POLICÍA DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, en uso de sus facultades legales y reglamentarias y de conformidad con las funciones delegadas por el Alcalde del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín mediante por el Decreto Municipal 888 de 2022, en concordancia con la Ley 820 de 2003, el Decreto Municipal 532 de 2016 y la Ley 1437 de 2011.

CONSIDERANDO

LUZ MARINA RODRÍGUEZ ESPITIA, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42878420 y T.P. 222793 del C. S. de la J, en representación del señor **CHRISTIAN RODRÍGUEZ**, presentó queja ante la Alcaldía de Medellín por la exigencia que hiciera la **INMOBILIARIA LA CUMBRE S.A.S.**, para que el arrendatario constituyera un depósito de canon de arrendamiento para la firma del contrato; situación prohibida en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003. Los dineros de dicho depósito, mediante derecho de petición se le solicitaron en devolución a la inmobiliaria pero en respuesta de este manifestaron que no fue un depósito sino un anticipo de los cánones de arrendamiento futuros, lo cual equivale a lo mismo y es igualmente ilegal, ya que el pago de los cánones de arrendamiento, como reza el contrato, se deben realizar dentro de los primeros...

cinco (5) días de cada mes, lo cual ya es anticipado, y al colocarle otro cobro anticipado entra en la prohibición legal de constituir garantías o depósitos para respaldar el pago de las obligaciones que provengan del arrendamiento. Además, si como manifiesta la inmobiliaria es un anticipo y no un depósito, porque la inmobiliaria no le ha abonado dichos dineros a los cánones de arrendamiento que se han ido causando a través del tiempo, y es más, teniendo en su poder dichos dineros del depósito, le han cobrado sanciones y multas mensuales por no pagar el canon dentro de esos primeros 5 días, como se muestra en el extracto de la cuenta contable que le fuera enviada al quejoso por



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



C0177740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

la inmobiliaria en la contestación del derecho de petición; información que nunca le habían suministrado, ya que le alegan las facturas mensuales pero nunca los recibos de pago, siendo también su obligación legal. Pese a lo anterior el quejoso ha pagado los cánones de arrendamiento hasta el mes de agosto 2025.

Es de anotar que en el contrato de arrendamiento nada se dice a cerca del depósito cobrado, pero sí lo anotan en el informe contable donde lo registraron como anticipo; y en otras comunicaciones de la inmobiliaria lo registraron como depósito de seguridad como bien puede leerse en el derecho de petición, depósito de seguridad que ahora en su conveniencia, la inmobiliaria denomina anticipo.

Dado que el arrendador ha incumplido el contrato de otras formas, como se narra en el derecho de Petición, sin que se haya logrado la terminación del contrato por mutuo acuerdo, mi mandante no tiene dinero para pagar el canon del mes de septiembre 2025 y le es menester que le reembolsen el depósito constituido para organizar su cuenta con la inmobiliaria, y en lo posible llegar a un acuerdo para la terminación del contrato, con la intervención de la autoridad municipal competente en lo referente al parágrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003.

Que después de surtidas las investigaciones preliminares, se vislumbra un incumplimiento a la Ley 820 de 2003, configurándose en una falta a un hecho regulado por el Artículo 16, Ley 820 de 2003, que cita:

Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán 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.

En concordancia con el Artículo 33, literal a), Numeral 3, de la Ley 820 de 2003, que cita:

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.

Situación objeto de sanción según el Artículo 34, Numeral 6, Ley 820 de 2003, que cita:

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:

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.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

El día 23 de octubre de 2025, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, por parte de la sociedad denominada **INMOBILIARIA LA CUMBRE S.A.S** El cual reposa a folio 41 la 42.

El día 07 de noviembre 2025, se emitió resolución 403 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos a la sociedad denominada **INMOBILIARIA LA CUMBRE S.A.S** El cual reposa a folio 48 al 52.

El día 18 de noviembre del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **INMOBILIARIA LA CUMBRE S.A.S**, tenía para presentar descargos hasta el 10 de diciembre del 2025. El cual reposa a folio 57.

El día 10 de diciembre de 2026, la sociedad denominada **INMOBILIARIA LA CUMBRE S.A.S**, Presentó descargos El cual reposa a folio 58 al 61.

Que, con base en lo anterior, es imperioso precisar que mediante el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, establece que:

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.

Conforme lo anterior, el despacho advierte que se hace necesario y pertinente ordenar la práctica de pruebas solicitadas por las partes, por lo cual se deberá fijar un periodo probatorio razonable para ello.

DISPONE

ARTÍCULO PRIMERO: Fijar un periodo probatorio por el término de **quince (15)** días hábiles, contados a partir de la comunicación del presente auto al investigado, donde se puede aportar las pruebas que considere pertinentes.

ARTÍCULO SEGUNDO: Incorpórese y désele valor probatorio a los medios de prueba que hubieren sido allegados en el trascurso de esta actuación administrativa con radicado **2-28023-25**, aportados por el investigado a folio (58 al 61) y las que haya realizado el despacho a folios (41 al 42, 48 al 52), los cuales se encuentran en el expediente para su conocimiento.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Se recibirá como declaración de parte a:

Al señor **DIEGO ARMANDO PALACIO VARGAS**, identificado con cedula número 1.128.271.201, correo electrónico contacto@lacumbreinmobiliaria.com el día 15 de julio del 2026 a la 02:30 pm, el cual debe comparecer al Despacho en la fecha y hora citada.

Se recibirá como testimonio a:

A la señora **CHRISTIAN RODRIGUEZ** identificado con pasaporte número 506003462, correo electrónico a@mrcr.org, luzmarina_re@hotmail.com el día 16 de julio del 2026, a las 08:30 am, el cual debe comparecer al Despacho en la fecha y hora citada.

ARTÍCULO TERCERO: Vencido el período probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días de las pruebas a que haya lugar arimadas a la actuación administrativa, entre ellas el informe mencionado en el artículo precedente, a fin de que presente los alegatos respectivos, al tenor de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, inciso segundo.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el presente auto, por el medio más expedido de que se disponga el despacho.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ

Inspector de Convivencia y Paz Urbano de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor



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



CO17/7740