Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

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

**RESOLUCIÓN No. 201950034623**
**(Marzo 27 de 2019)**

*Por medio de la cual se pronuncia el despacho frente a la posible violación a los preceptos contenidos en la Ley 820 de 2003*

***LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Municipal No.532 de 2016 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso de la siguiente manera:*

**VISTOS**

Entra el Despacho a proferir decisión de fondo en el caso conocido por la queja enviada por la señora **ADAJIDZA BETANCOURT,** por presuntas irregularidades que al parecer ha incurrido la Agencia de Arrendamientos denominada "**GRUPO PROSPERAR DE ANTIOQUIA S.A.S"** Representada Legalmente por el señor **WILDER BLADIMIR URIBE URIBE**, ubicada en el Municipio de Medellín, en la Carrera 48 Nro. 10 – 45 Oficina 807 en Medellín, con Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana 0074/17, referente al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos del inmueble ubicado en la Calle 27 Nro. 41 – 85 Apartamento 601, con ocasión del contrato de administración celebrado entre la citada agencia de arrendamientos y la señora **ADAJIDZA BETANCOURT**; con fundamento en las siguientes apreciaciones:

"…El 22 de diciembre de 2017 realice un contrato de mandato con la agencia de arrendamientos GRUPO PROSPERAR DE ANTIOQUIA SAS cuyo Representante Legal es el Señor WILDER BLADIMIR URIBE URIBE. En dicho contrato que suscribí, le entregue mi apartamento ubicado en la Calle 27 41 – 85 Apartamento 601 con parqueadero en el Edificio Nuevo Poblado en Medellín a esta inmobiliaria para que administraran mí bien y me entregaran los arriendos recibidos.

El 8 de agosto de 2018, le envié, a esta agencia de arrendamiento, una carta de terminación del contrato de mandato dado que esta agencia es incumplida con pagarme los cánones de arrendamientos, ya llevo dos meses sin recibir ningún dinero y es con dicho apartamento que cubro mis necesidades básicas para poder vivir.

Dicha carta se la envié a la arrendataria y ella ha pagado puntualmente los cánones de arrendamiento a la agencia, pero ésta a mí no me paga. Además, me di cuenta que la arrendataria también solicito la terminación del contrato de arrendamiento porque la Agencia no ha cumplidos con los arreglos del inmueble;

cuestión que me sorprende dado que yo entregue dinero para que realicen dichos arreglos.

En la terminación del contrato también les he solicitado que me entreguen (CEDAN) el contrato de arrendamiento realizado con la señora MARÍA FERNANDA ÁNGEL MARTÍNEZ, dado que está vigente hasta el 22 de diciembre de 2018. Hasta el momento, la agencia no ha dado respuesta y ni siquiera ha tenido la decencia de contestar mi requerimiento.

Por lo anterior, solicito tres cosas: primero que se realice una investigación administrativa a fin de establecer las anomalías de dicha agencia: Segundo: Ordenar la terminación del contrato de mandato por incumplimiento, y tercero: solicitarle que obliguen a la Agencia de Arrendamiento a que me cedan el contrato de arrendamiento realizado por la Señora MARÍA FERNANDA ÁNGEL MARTÍNEZ ya que se aproxima septiembre y me encuentro vulnerable dado que necesito del arriendo para mis gastos básicos.

Para lo anterior, anexo los siguientes documentos:

- Copia de envió de terminación del contrato de mandato por parte de la inquilina.
- Copia del Contrato de mandato
- Copia de la terminación del contrato de arrendamiento por parte de la inquilina.
- Copia del Contrato de Arrendamiento.
- Copia de colilla de pago de la arrendataria a la Agencia.

La mencionada queja, mediante el oficio 201820065014 de Agosto 29 de 2018, fue remitida a la Inspección 14A de Policía Urbano de Primera Categoría por jurisdicción, a cargo de la Dra. Lorena Restrepo Ramírez, para que en razón de su jurisdicción, de inicio a la correspondiente Actuación Administrativa.

## HECHOS Y PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO

Mediante oficio No. 201820065014 de Agosto 29 de 2018, se dio traslado a la Inspección Catorce "A" de Policía Urbano de Primera Categoría, la queja presentada por la Señora **ADAJIDZA BETANCUORT**, en contra de la Agencia de Arrendamientos **"GRUPO PROSPERAR DE ANTIOQUIA S.A.S"** ubicada en la **CARRERA 48 NRO. 10 – 45 OFICINA 807** en Medellín, Representada legalmente por el Señor **WILDER BLADIMIR URIBE URIBE** para el trámite correspondiente por el incumplimiento con los pagos del canon de arrendamiento. **(Folios del 1 al 20).**

En virtud de lo anterior, mediante auto de fecha Septiembre 26 de 2018, y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Municipal 504 de 2004, en concordancia con el Capítulo III del título II de la parte primera del Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, articulo 47 y ss, se dio inicio al procedimiento Administrativo Sancionatorio de conformidad con la Ley 820 de 2003, en armonía con el Decreto-Ley 1919 de 1986 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en contra de la Agencia de Arrendamientos **"GRUPO PROSPERAR DE ANTIOQUIA S.A.S"**

**u**bicada en la **CARRERA 48 NRO. 10 – 45 OFICINA 807** de esta ciudad, Representada legalmente por el Señor **WILDER BLADIMIR URIBE URIBE,** por el incumplimiento en el pago de los canon de arrendamiento del inmueble ubicado en la **CALLE 27 N° 41 – 85 APARTAMENTO 601 EDIFICIO NUEVO POBLADO**

Una vez se tuvo conocimiento de los hechos esta agencia administrativa mediante Oficio con radicado 201830273468 fechado en Septiembre 26 de 2018, le comunicó al Representante Legal de la Agencia de Arrendamientos "**GRUPO PROSPERAR DE ANTIOQUIA S.A.S",** el inicio de la actuación administrativa sancionatoria, ordenando comparezca al despacho el día miércoles diez (10) de Octubre de 2018 a las 09.00 horas a diligencia de descargos. Advirtiéndole que en el evento de no comparecer el día y la hora señalada y no lo justificare dentro de los tres (3) días siguientes, se entenderá que renuncia a su derecho de defensa y quedara vinculado como sujeto procesal dentro de la actuación administrativa, continuándose con el trámite de la misma y se tomaran las decisiones que corresponde en derecho.

Reposa en el expediente y a folios del 24 y 25 constancia de envió de citación vía correo certificado y a folio 26 seguimiento realizado a la empresa de mensajería Certipostal mediante guía Nro. 523508100920, con la anotación "**DANIELA INFORMA QUE EL DESTINATARIO SE TRASLADO,** e igualmente constancia del devolución del correo.

Igualmente, y para ahondar en garantías procesales, este despacho se comunicó telefónicamente con la Señora **ADAJIDZA BETANCUOR** a ratificación de su queja y al indagarle sobre la ubicación exacta de la Agencia **GRUPO PROSPERAR DE ANTIOQUIA,** me informa que es la misma que aporta en su queja, o que también en los teléfonos, cel. 315 545 64021 y fijo 3221711. Acto seguido procedí a llamar al fijo y me contesta la señora **ESTEFANIA HERNANDEZ** de Arrendamientos Grupo Prosperar de Antioquia quien me informa que actualmente se encuentran ubicados en la **CALLE 49SUR NRO, 45A – 300, Municipio de Envigado.**

Una vez verificado su ubicación, este despacho mediante Oficio 201830300815 de octubre 16 de 2018, le envía un nuevo comunicado al Representante Legal de la Agencia de Arrendamientos "**GRUPO PROSPERAR DE ANTIOQUIA S.A.S",** informándole sobre inicio de la actuación administrativa sancionatoria, solicitándole comparezca al despacho el día jueves ocho (8) de Noviembre de 2018 a las 09.00 horas a diligencia de descargos. Citación que fue devuelta y en seguimiento realizado a la empresa de mensajería Certipostal mediante guía Nro. 531204900920, informa que la agencia se trasladó. (Folios del 28 al 32)

En este estado del proceso, y en vista de que la persona citada no compareció, ni justificó su ausencia y pasados los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011 en su artículo 47, se continuará con el trámite adelantado dentro de las diligencias investigativas hasta dar por terminada la actuación procesal.

## CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. **JURISDICCION Y COMPETENCIA.** Este despacho es competente para

conocer y fallar sobre el presente asunto, en virtud de la delegación que le confiriera el Señor Alcalde de Medellín, mediante Decreto Municipal No. 1139 del 2003, en concordancia con el Decreto Municipal No. 509 del 2004 (artículo 8º), la Ley 820 de 2003 y su Decreto Reglamentario No. 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

**2. OBJETO**: No es otro que el incumplimiento de contrato, como fuente de obligación, motivo por el cual se traba la relación jurídica procesal, y cuyo marco legal a observarse es la Ley 820 de 2003 y sus Decretos reglamentarios, como demás disposiciones afines con la materia; fija los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamientos de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad como función social; siendo de obligatorio cumplimiento en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, en todo aquello que tenga relación con el contrato de arrendamiento y las obligaciones contraídas por las partes en el mismo; en especial por las personas, sean estas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.

En tal sentido, en ella se establecen, 1) las Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, 2) las Obligaciones de las Partes involucradas en el mismo, 3) la Renta de Arrendamiento, 4) la Inspección, Control y Vigilancia en Materia de Arrendamientos y 5) las Sanciones entre otros muchos aspectos.

Es así como, en su Artículo 32, establece la facultad de la Inspección, Control y Vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país; y, en su Artículo 33, las funciones que deben cumplir las entidades territoriales señaladas en el artículo anterior, en cumplimiento de la mencionada facultad; dentro de las cuales se encuentran, en el Numeral 3 de la precitada ley que establece la función de Control, Inspección y Vigilancia así: **"Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración;** y, en su Literal b), las de: **"1) Investigar, sancionar, e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas 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"**. (Negrilla y subrayas fuera de texto).

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: **"2) Cuando las personas a que se refiere el Artículo 28 de la presente Ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble. 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 estén obligados".** (Negrillas fuera de texto).

Así las cosas, el Despacho le manifiesta al Representante Legal de la mencionada Agencia de Arrendamientos, que 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.

En el caso que nos ocupa, para tener claridad de la violación a la Ley 820 del 2003 en su Artículo 34 y siguientes, se tiene que de los hechos objeto de la queja presentada por la ciudadana en contra de la mencionada Agencia de Arrendamientos, se deduce el incumplimiento por parte de la Agencia de cancelar oportunamente a la señora **ADALJIZA BETANCURT** las sumas de dinero generadas en su favor por el arrendamiento del inmueble.

Debe entenderse que de conformidad con las normas legales que regulan el control del ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, es obligación de esta empresa cumplir de manera oportuna y a tiempo con todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración que suscribió con el propietario del inmueble; al igual que no le es posible a la propia Agencia a su propia voluntad y de manera unilateral, decidir cuándo debe cumplir con los compromisos adquiridos en el convenio de administración.

Con este accionar se está tipificando el incumplimiento de sus obligaciones por parte de la Agencia de Arrendamientos denominada **GRUPO PROSPERAR DE ANTIOQUIA S.A.S.** motivo por el cual habrá de ser sancionada de conformidad a las normas existentes al respecto.

Hecha una lectura y análisis de la Ley 820 de 2003, 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 conculcado los intereses jurídicos tutelados por la citada norma.

En el caso concreto quedó demostrado que la Agencia investigada incumplió con la obligación estipulada en el Contrato de Administración que suscribió con la propietaria del bien inmueble, señora **ADALJIZA BETANCURT**, al no cancelar oportunamente a la propietaria las sumas de dinero generadas en su favor por el arrendamiento del inmueble de su propiedad, con lo cual no solo se quebranta el principio de la seguridad jurídica, sino que además, vulneró el derecho a la buena fe que rige en las relaciones entre la Agencia y el propietario a quien presta el servicio en el marco de un contrato de administración.

Reposa en el expediente a folios 33, 34 y 35 el Certificado de Existencia y Representación del establecimiento **ARRENDAMIENTOS PROSPERAR**, NIT 901114236-1, ubicado en la **CARRERA 48 NRO. 10 – 45 OFICINA 807** y expedido en Cámara de Comercio de Medellin

En virtud de lo anterior y para el caso en cuestión, este Despacho impondrá una multa de **30 SMLMV**, equivalente a **VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($24.843.480)** por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Administración según lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, sanción que resulta proporcional a la naturaleza de la infracción.

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 Decreto Municipal 532 de 2016, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO. DECLARAR RESPONSABLE CONTRAVENCIONALMENTE** a la sociedad Grupo Prosperar de Antioquia SAS con NIT 901114236-1, ubicada en la CARRERA 48 NRO. 10 – 45 OFICINA 807 de esta ciudad, propietaria del establecimiento de comercio denominado **ARRENDAMIENTOS PROSPERAR,** representada legalmente por el señor **WILDER BLADIMIR URIBE URIBE,** identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 98.657.902 o quien haga sus veces al momento de la notificación o ejecución del presente acto administrativo, de la conducta prohibida en el Numeral 2° del Articulo 34 de la Ley 820 de 2003, consecuencialmente, imponer a título de sanción pecuniaria multa de **30 SMLMV**, equivalente a **VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($24.843.480)** por haberse encontrado responsable de infringir la Ley 820 de 2003.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** Contra la presente Resolución procede únicamente el Recurso de Reposición, que deberá ser interpuesto y sustentado 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.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LINA MARCELA CALLE ZULETA**
Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia

**LORENA RESTREPO RAMIREZ**
Inspectora
Secretaria Ad Hoc