



Alcaldía de Medellín

RADICADO: 02-34328-20
 CONTRAVENCIÓN: Violación Ley 820 de 2003
 CONTRAVENTOR: **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE S.A.S.**
 IDENTIFICACIÓN: NIT 811040877-5
 DIRECCIÓN: Carrera 65 Nro. 42 109 oficina 115
 REPRESENTANTE: CRISTIAN RODRIGUEZ JARAMILLO
 AFECTADO: BEATRIZ ELENA JARAMILLO LOPEZ

RESOLUCIÓN No. 202250012390
 (10 de febrero de 2022)

“Por medio de la cual se impone una Sanción”

EL SUBSECRETARIO 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

Que mediante comunicación con radicado 202020103247 del 04 de diciembre de 2020 de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, la señora BEATRIZ ELENA JARAMILLO LOPEZ, da a conocer las presuntas irregularidades en ocasión al posible incumplimiento de la Ley 820 de 2003 por parte de la agencia de arrendamientos denominada **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE S.A.S.** con sede registrada y de notificación judicial en la Carrera 65 Nro. 42 109 oficina 115 en el municipio de Medellín, cuyo representante legal es el señor CRISTIAN RODRIGUEZ JARAMILLO, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA Nro. 125/04 por la Secretaría de Gobierno Municipal.

En la comunicación enviada por la señora BEATRIZ ELENA, expone:

“(...) Tengo desde el 16 de diciembre de 2019 un contrato de arrendamiento con Posada Uribe Inmobiliaria, los pagos los han realizado en forma muy atrasada a la fecha me deben 3 meses y cuando voy solicitar los pagos dicen que el inquilino no ha pagado... a la fecha me deben 3 meses”

Que este despacho ordeno la apertura de averiguación administrativa preliminar mediante auto del 8 de junio de 2021, con el fin de verificar la ocurrencia de la conducta, determinar si es constitutiva de incumplimiento por los presuntos responsables y de conformidad con la Ley 820 de 2003 y lo preceptuado en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

De conformidad con lo anterior, mediante Resolución Nro. 63 de agosto de 2021 se procedió a efectuar la correspondiente Apertura de Investigación Administrativa por



Alcaldía de Medellín

posible violación a la Ley 820 de 2003, y a formular los respectivos cargos contra la inmobiliaria agencia de arrendamientos **GRUPO INMOBILIARIO LAURELES MINERALS Y SERVICES S.A.S.**, en los siguiente términos "CARGO ÚNICO: *Incumplimiento de obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con la propietaria del inmueble la señora BEATRIZ ELENA JARAMILLO LOPEZ con INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE S.A.S. específicamente las cláusulas segunda literal D y cuarta: "D) exigir por escrito la entrega del inmueble a los ARRENDATARIOS en cualquier caso a que hubiere lugar y especialmente cuando se termine el contrato de arrendamiento... CUARTA: LA ADMINISTRADORA entregara a EL PROPIETARIO el saldo liquido proveniente de los arrendamientos echas las deducciones y cargos antes relacionados", y de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003: "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.", la cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34° numeral 2 de la ley 820 de 2003."*

Que mediante auto de pruebas de octubre de 2021 da por concluido el periodo probatorio y da traslado a la inmobiliaria por diez (10) para que presentara los respectivos alegatos de conclusión.

Que la sociedad en mención a la fecha no solicito la práctica de pruebas ni presento alegatos de conclusión por lo tanto el despacho procede a seguir adelante con tramite.

PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO

Oficio de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia con radicado 202020103247 del 04 de diciembre de 2020, queja presentada por la señora BEATRIZ ELENA JARAMILLO LOPEZ, contrato de administración entre la propietaria del inmueble y la inmobiliaria, comprobantes de ingreso 37504, 37758, 28023, 30296, 36455, 38853 y 39144.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La Subsecretaria 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 confiera el Señor alcalde de Medellín, mediante Decreto Municipal No 532 de 2016, en concordancia con el Decreto Municipal No 509 del 2004 (artículo 8º), 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. 051 de 2004; en el cual, en su artículo 8, dispuso que la Alcaldía





Alcaldía de Medellín

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 8º; 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 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 tramitarán las respectivas actuaciones y proyectarán 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 del acto teniendo en cuenta el Decreto 532 de 2016 en el artículo 2º. expresa:

“(...) 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. (...)



Alcaldía de Medellín

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: 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. 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. 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado. 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 sometidas 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, deberán 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 conculcado los intereses jurídicos tutelados por la citada norma.



Alcaldía de Medellín

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 actuara conforme a los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio teniendo en cuenta que la Ley 820 de 2003 como norma especial no regulo un trámite en específico y en ese sentido el procedimiento se adelantara conforme a los preceptos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011:

“Art. 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 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.

(...). **Art. 48.- Período Probatorio.** Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor de 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 periodo probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.

Art. 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 o jurídica a sancionar.
2. El análisis de hechos y pruebas con base en los cuales se impone la sanción.



Alcaldía de Medellín

3. *Las normas infringidas con los hechos probados.*
4. *La decisión final del archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.*

Del caso en concreto se encuentra probado dentro del presente proceso administrativo sancionatorio el incumplimiento al contrato de mandato teniendo en cuenta que mediante queja interpuesta por la señora BEATRIZ ELENA JARAMILLO LOPEZ esta pone en conocimiento del despacho que **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE S.A.S.** se encontraría incurso en causal de incumplimiento al régimen de arrendamiento y específicamente respecto de la cláusula segunda y cuarta las cuales estipularon *"SEGUNDA... D) exigir por escrito la entrega del inmueble a los ARRENDATARIOS en cualquier caso a que hubiere lugar y especialmente cuando se termine el contrato de arrendamiento... CUARTA: LA ADMINISTRADORA entregara a EL PROPIETARIO el saldo liquido proveniente de los arrendamientos echas las deducciones cargos antes relacionados.* El incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración se encuentra estipulado en el literal b numeral 3 del artículo 33 de la ley 820 de 2003 hipótesis de hecho y su equivalente consecuencia jurídica regulada en el artículo 34 numeral 2:

"Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones: (...) b) Función de control, inspección y vigilancia: (...) 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración."

"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: (...) 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."

El representante legal de **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE S.A.S.** No presento alegatos conclusión, dentro del término otorgado mediante Resolución Nro. 63 de agosto de 2021, ni dentro del periodo probatorio, los cuales otorgaban a la Agencia la oportunidad para esgrimir sus argumentos culminantes en procura de sus propios derechos e intereses, lo cual no acaeció en el presente procedimiento administrativo sancionatorio.

La calificación o graduación de la sanción se realizó teniendo en cuenta que la inmobiliaria no mostro prudencia y diligencia en aplicación a los deberes a las cuales está sujeta en razón a su actividad comercial máxime cuando no atendió a los requerimientos realizados y encontrándose incurso en investigación administrativa por inaplicación del régimen arrendamiento de vivienda urbana. Lo anterior en



Alcaldía de Medellín

atención de las reglas generales de prelación e integración normativa en particular en lo estipulado el artículo 47 y 50 de la Ley 1437 de 2011:

“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 sí 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 órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.”

En virtud de lo anterior y para el caso en cuestión, el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 estableció. **“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” motivo por el cual este despacho impondrá una multa equivalente a **dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes** por incumplimiento en el deber que le asiste como persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces según lo preceptuado en el literal b, numeral 3 del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, sanción que resulta proporcional a la naturaleza de la infracción.

En mérito de lo expuesto, el SUBSECRETARIO 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. SANCIONAR a la sociedad denominada **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE S.A.S.** con NIT 811040877-5, cuyo representante legal es el señor CRISTIAN RODRÍGUEZ JARAMILLO identificado con cedula de ciudadanía No. 1.020.467.284, entidad que posee MATRÍCULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 0125/04, en desarrollo del proceso con radicado 2-34328-20, de la conducta prohibida en el literal b numeral 3 del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 con **SANCIÓN DE MULTA** equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año 2022, que ascienden a la suma de **DOS**



Alcaldía de Medellín

MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$2,000,000.00) por incumplimiento al contrato de mandato suscrito por esta con la propietaria la señora BEATRIZ ELENA JARAMILLO LOPEZ, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. 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 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 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

CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ

Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia

Secretaría de Seguridad y Convivencia *MA*

SARA BEATRIZ ZABALA BEDOYA

Secretaria Ad-hoc

Inspectora 11B de Policía Urbana

