



Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA 11B

RESOLUCIÓN N° 76

(Octubre 25 de 2021)

“Por medio del cual la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín inicia procedimiento sancionatorio y formula cargos”

LA SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, en virtud de las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín mediante Decreto No. 509 de 2004, Decreto 532 del 1 de abril de 2016 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

1. El 22 de abril de 2021, el señor NICOLAS MORALES HURTADO, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 1.088.349.611, pone en conocimiento de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín posibles irregularidades en lo que corresponde al cumplimiento de la ley 820 de 2003 por parte de la agencia de arrendamientos denominada **RENTAR BIEN RAIZ**, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 39/18, por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de la ciudad de Medellín, con sede en la Carrera 77 Nro. 43 54 oficina 306, cuya representante legal es el señor LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES; es de resaltar que a este despacho le fue comunicado lo anterior mediante oficio N° 202120035154 del 27 de abril de 2021, en el cual se hace hincapié en que la sociedad en mención de un deposito ilegal, al respecto manifestó: “... *la terminación del contrato se dio el 23 de noviembre de 2019, de manera oportuna por parte de la inmobiliaria, posteriormente se comprometieron a la devolución del depósito por valor de \$ 500.000 QUINIENTOS MIL PESOS MCTE*”.
2. Con fundamento en lo anterior el 31 de mayo de 2021, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a verificar la ocurrencia de la conducta y esclarecer la presunta violación a los preceptos de la Ley 820 de 2003.

CONSIDERACIONES

Procede el despacho a evaluar el mérito de la investigación administrativa, dentro de las presentes diligencias adelantadas en contra de la agencia de arrendamientos denominada **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.**





Alcaldía de Medellín

De acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la ley 820 de 2003, establece la facultad de la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país y el artículo 33 consagra las funciones que deben cumplir las entidades territoriales, siguiendo el procedimiento señalado en el Código Contencioso Administrativo, actuará con quien no cumpla los requisitos previstos en la norma antes citada.

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.

En este orden de ideas, se tiene, entonces, que 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 de conformidad con los preceptos contenidos en el libro primero del Código Contencioso Administrativo, hoy Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), acápite dentro del cual se encuentra el Capítulo III que establece el Procedimiento administrativo sancionatorio, que indica lo siguiente:

"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.



Alcaldía de Medellín

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

Obra el siguiente acervo probatorio dentro del trámite del proceso administrativo: queja presentada por el señor NICOLAS MORALES HURTADO, correo con fecha del 28 de enero de 2021 solicitando devolución de depósito y respuesta por parte de la inmobiliaria.

El régimen de arrendamiento de vivienda urbana ley 820 del 2003 en sus artículos 32 y siguientes regulan eventos hipotéticos en los que se pueden llegar a ver inmersas las agencias de arrendamientos en desarrollo de su actividad económica, del caso en concreto se tiene que mediante queja interpuesta por el señor NICOLAS MORALES HURTADO, este pone en conocimiento del despacho la exigibilidad de un depósito por un valor de quinientos mil pesos (\$ 500.000) por parte de la inmobiliaria. La ley no avala este tipo de garantías razón por la cual el legislador deposito en el literal a 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 1:

"Artículo 33. Funciones. 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."*

"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..."*

Del caso en concreto el despacho también encuentra mérito para adelantar proceso administrativo sancionatorio en contra de la sociedad **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** el



Alcaldía de Medellín

presunto incumplimiento a la obligación de comunicar cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes la cual debe ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente. Para el caso en cuestión la inmobiliaria indico una dirección de sede registrada la cual no corresponde a lo verificado por esta dependencia, lo anterior teniendo en cuenta que el día 04 de junio de 2021 el auxiliar administrativo adscrito al despacho en diligencia de notificación del auto de apertura de averiguaciones preliminares se desplazó a la Carrera 77 43 54 dirección suministrada por la sociedad ante la Secretaria de Gobierno Local y Convivencia para efectos de matricularse como arrendador, el funcionario indico que no fue posible realizar la notificación de auto de investigaciones preliminares ya que la empresa en mención no existe en el lugar adicionalmente manifiesta que esta se fue hace 3 años aproximadamente y se desconoce para donde se trasladaron. Esto según lo preceptuado en el literal b, numeral 1 del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y su equivalente consecuencia jurídica regulada en el artículo 34 numeral 5:

“Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:(...) b) Función de control, inspección y vigilancia: Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.”

“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.”

Es de anotar que tanto la resolución de otorgamiento de Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 39/18, así como el Decreto 51 de 2004 por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003, establecen el deber de reportar cualquier cambio de información suministrada en la matricula como lo es cambio de ubicación de la inmobiliaria o intermediario.

“Artículo 2°. Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de



Alcaldía de Medellín

terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

Parágrafo 1°. Los trámites relativos a la solicitud de matrícula de arrendador no generarán costos o erogaciones a cargo de los solicitantes.

Parágrafo 2°. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

La calificación o graduación de la sanción se realizara en aplicación 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.”*

A la fecha no se presentan argumentos de defensa expuestos por la sociedad implicada y en ese sentido no es dable que el despacho realice análisis jurídico a los mismos.

En mérito de lo expuesto, la INSPECCIÓN 11B DE POLICÍA URBANA, en ejercicio de su función de policía y, atendiendo la delegación conferida mediante el decreto municipal 509 de 2004 y Decreto 532 del 1 de abril de 2016,

RESUELVE

PRIMERO. ABRIR investigación administrativa sancionatoria a la agencia de arrendamientos **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** con NIT 901243258 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo





Alcaldía de Medellín

representante legal es la señora LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 39/18, en desarrollo del proceso con radicado 2-20799-21, conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO. FORMULAR pliego de cargos a la agencia de arrendamientos **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** con NIT 901243258 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es la señora LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 39/18, en desarrollo del proceso con radicado 2-20799-21.

CARGO PRIMERO: Incumplimiento a la obligación de no 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 de acuerdo a lo preceptuado en el literal a numeral 3 del artículo de la ley 820 de 2016: *“Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos”*, la cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34 numeral 6° de la misma Ley.

CARGO SEGUNDO: incumplimiento a la obligación de comunicar cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes en específico la dirección de sede la cual debe ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente según lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 8 del decreto 51 de 2004: *“El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas”*. Lo cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34 numeral 4° de la Ley 820 de 2003.

TERCERO. COMUNICAR a la agencia de arrendamientos **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** con NIT 901243258 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es la señora LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 39/18, en desarrollo del proceso con radicado 2-20799-21, que cuenta con un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acto administrativo, para que rinda por escrito, personalmente o por intermedio de apoderado, quien debe ser abogado inscrito, los respectivos descargos ante este Despacho y aporte o solicite la práctica de las pruebas que considere pertinentes y conducentes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Alcaldía de Medellín

Parágrafo Primero.- Vencido el término para la presentación de descargos y pruebas, el expediente se continuara con el trámite del proceso, decretando y practicando las pruebas, conforme a lo establecido en artículo 48 de la ley 1437 de 2011

Parágrafo Segundo.- Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidió. Si son varios los interesados, los gastos se distribuirán en cuotas iguales. Serán admisibles todos los medios de prueba señalados en la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO. NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo a la agencia de arrendamientos **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** con NIT 901243258 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es la señora LUIS FELIPE PANIAGUA YEPES, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 39/18, en desarrollo del proceso con radicado 2-20799-21, en los términos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011 y Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o en su defecto por Aviso, de conformidad con lo previsto en el artículo 69 ibidem.

QUINTO. INFORMAR que la existencia de los hechos en que se fundamentan los cargos está en las piezas probatorias obrantes en el expediente, las cuales están a su disposición en la Secretaría de este despacho para su conocimiento.

SEXTO. Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


SARA BEATRIZ ZABALA BEDOYA
 Inspectora 11B de Policía Urbana

