



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SOLICITANTE	ALEJANDRA DEL SOCORRO AMARILES GARCIA
SOLICITADO	TEQUENDAMA INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS
PROCESO	LEY 820 DE 2003
DIRECCIÓN	CARRERA 80 AA NUMERO 35 A -19 APTO 301
RADICADO	2-42634-21

RESOLUCIÓN No. 202450025604
(11 de abril del 2024)

"Por medio de la cual la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín se abstiene de sancionar"

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Decretos Delegatario N° 532 de 2016 y 888 de 2022, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 y la Ley 1437 de 2011, procede a resolver el presente caso allegado a su despacho de la siguiente manera:

CONSIDERANDO

Mediante comunicación con radicado 202110414302 de Diciembre 9 de 2021, en la cual la señora **ALEJANDRA AMARILES GARCIA**, da a conocer las presuntas irregularidades por parte de la agencia de arrendamientos denominada **INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA**, con sede registrada en la Carrera 80 N° 39 76 PISO 1, cuyo representante legal es el señor **EDGAR DUQUE VILLA**, entidad que posee **MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 39/04** otorgada por la Secretaria de Gobierno Municipal del municipio de Medellín, por presuntas irregularidades en ocasión al posible incumplimiento de la Ley 820 de 2003.

En la comunicación enviada por la señora **ALEJANDRA AMARILES GARCIA**, expone: "(...) entre Alejandra Amariles y la sociedad comercial Tequendama inmobiliaria y arrendamientos S.A.S, se suscribió contrato de mandato de carácter comercial con fecha de celebración del 10 de noviembre del año 2021 con el fin de llevar a cabo administración exclusiva del inmueble ubicado en la carrera 80 AA N° 358- 19 apto 301 barrio Laureles con enseres, dentro de las obligaciones expresamente establecida en el contrato de mandato señalan entre otras administrar con exclusividad el inmueble en el estado en que se encuentra; El día 18 de noviembre del año 2021, se recibe comunicado del mandatario suscrito por la abogada Sandra Patricia Duque Ramírez mediante el cual comunica la terminación el contrato de arredramiento y mandato suscrito por las partes(...)"

El 7 de abril del 2022 se procede a realizar la averiguación preliminar dentro del expediente **02-42634-21** a la agencia de arrendamientos "**INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA**" representada legalmente por la señora **ALEJANDRA AMARILES GARCIA**, por **INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ADMINISTRACION DEL INMUEBLE** en calidad de propietaria del apartamento

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ubicado **CARRERA 80 AA NUMERO 35 A -19 APTO 301. El cual reposa a folio 16.**

El día 18 de octubre de 2022 se hizo entrega de la citación para audiencia de conciliación que se realizaría el día 27 de octubre del mismo año a las 9:00 am, la cual no se realizó. **El cual reposa a folio 17**

El día 9 de noviembre del 2023, se emitió por parte de esta autoridad la resolución número 6 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos, en el caso concreto se formuló cargos por lo consagrado en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003. **El cual reposa a folio 58 al 61**

El día 9 de enero del 2023, presentó la agencia de arrendamientos denominada **INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA** descargos. **El cual reposa a folio 72 al 74.** El día 5 de febrero del 2024 se emitió auto por medio del cual se decretó pruebas y se fijó periodo probatorio. **El cual reposa a folio 98 y 99**

El día 20 de febrero del 2024, se llevó a cabo la diligencia de declaración bajo juramento rendida por el señora SANDRA MILENA RODRIGUEZ VERA y de la señora YENNIFER STEFANY VALDEZ ROLDAN.

El día 7 de marzo del presente año, mediante auto se dio traslado para pruebas y alegatos finales, por esta razón la agencia de arrendamientos denominada **INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA**, presento el día 1 de abril del año en curso, los alegatos de conclusión.

CONSIDERACIONES LEGALES:

Que la competencia, es la capacidad o atribución dada por la Ley a un servidor para ejecutar una labor o conocer de un determinado procedimiento.

Que la Ley 820 de 2003, en su artículo 34 trae las causales por las cuales una entidad territorial, llámese municipio, puede imponer una sanción de multa, por la trasgresión de alguna de ellas a saber: "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 anunciaran al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiera 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 las 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, incumpla las normas y órdenes a las que están obligados. 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 señalados en los casos previstos en los





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

numerales 1 a 3 del anterior artículo." Igualmente el artículo 33 de la misma Ley 820 del 2003, trae atrás competencias de cuando al contrato así: "1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores. 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyeran a la autoridad competente en el artículo 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato. 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de las mismas. 4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario cuando no se haya acordado la consignación como comprobantes de pago. 5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos. 6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sostenidas a vigilancia y control."

Que en los hechos sobre vivienda urbana, se dan 2 relaciones a saber; una entre el dueño del inmueble y la agencia, a través de un contrato de mandato o de administración y una segunda relación, entre la agencia y el arrendatario, a través de un contrato de arrendamiento que se rige por las normas del Código Civil y la Ley 820 de 2003; cualquier conflicto por incumplimiento a una de las cláusulas de los dos contratos los dirime la jurisdicción (Señores Jueces) y no la Subsecretaría de Seguridad y Convivencia quien es la persona delegada por el señor Alcalde para darle trámite a esta Ley especial (Ley 820 de 2003).

Que sin embargo la Ley 820 de 2003, le da competencia a las entidades territoriales, entre ellas a las alcaldías en cabeza del señor Alcalde para conocer de ciertos hechos derivados de estas 2 relaciones contractuales que fueron trascritas textualmente en el numeral 2°.

Que en el caso en concreto, haciendo un análisis en conjunto del acervo probatorio aportado hasta el momento y analizado a la luz de las reglas de la sana crítica como lo ordena el artículo 176 del Código General del Proceso (Ley 564 del 2012), este despacho considera lo siguiente:

El Código Civil en su cita: "**ARTÍCULO 1982. <OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR>**. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada."

Así mismo, el del citado Código establece: **ARTÍCULO 1985. <RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA>**. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Aunado a lo anterior, se trae a colación lo reglado por la Ley 820 de 2003 en su artículo 8, así: "ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato."

Conforme lo anterior, es obligación del arrendador mantener el inmueble, sus usos conexos y adicionales en plan funcionalidad, so pena incumplir el contrato al arrendatario.

Es de precisar que la H. Corte Suprema de Justicia, expresó en cuanto a los contratos de arrendamiento lo siguiente: "De igual forma de aquel concepto brota la esencia bilateral y conmutativa del contrato de arrendamiento, pues allí queda clara la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes; estando las del arrendador previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil que la doctrina subsume diciendo, que «el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador»¹; mientras que el arrendatario asume las de pagar el precio pactado, la de conservación y restitución"². (Resaltado fuera de texto)

De manera que cuando se asiente por los contratantes, sobre las tratativas del negocio, el contrato de arrendamiento adquiere fuerza vinculante, que se traduce en el respeto del compromiso asumido, como consecuencia de la autonomía contractual, que permite a los intervinientes disciplinar sus propias estipulaciones en la forma que lo consideren conveniente para sus intereses, pero, una vez formalizado el acuerdo, deben ser fieles a la ejecución de sus propias atestaciones, de ahí que el incumpliendo de lo pactado por parte del arrendatario, de lugar a la terminación de la tenencia y la consecuente restitución del inmueble.

Ahora bien, en cuanto a las reparaciones, se puede dilucidar que constituye entonces un elemento de esencial importancia la identificación de la clase de mejoras que para el efecto se efectúen, pues de ella se deriva el factor esencial para establecer si las mismas estaban autorizadas o no por el arrendador; pero adicional a ello igual es necesario determinar el origen de las mismas y la posición que sobre el particular adoptó quien en últimas resulta beneficiario de ellas.

Esa previsión no se escapa cuando las mejoras fueron levantadas en curso de un contrato de arrendamiento, pues en tratándose de mejoras necesarias, es decir, las establecidas para la continuidad o conservación de la cosa, son mejoras que



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en principio están a cargo del arrendador, quien a voces del Art. 1985 del C. Civil, está en la obligación de hacer todas las reparaciones necesarias para mantener la cosa arrendada en buen estado, salvo las locativas que corresponden al arrendatario; sin embargo, la misma normativa prevé sobre las adecuaciones locativas que estas pueden igualmente constituirse en carga del arrendador "si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada".

En tal sentido, al encontrarse evidenciado en las pruebas realizadas que el bien requería de reparaciones, igualmente los enseres que la componían y que las mismas no se realizarán a tiempo, era facultad del arrendador posibilitar la terminación del contrato, en consecuencia para este primer asunto el Despacho manifiesta que no se trasgrede ninguna de las causales de la Ley 820 de 2003 por la explicación brindada por la agencia de arrendamientos, soportada en la prueba aportada, es suficiente para concluir la ausencia de irregularidades constitutivas de falta administrativa, y por el contrario es evidente que se ha allanado a cumplir con sus obligaciones.

En relación con el contrato de mandato, le comunicamos que validada la información, éste está acorde a los lineamientos dados por el Decreto 51 de 2004; empero, para definir sobre cláusulas exorbitantes o leoninas y la inaplicabilidad de las mismas, deberá ser un Juez Civil quien a través de su valoración determine dicha situación.

En lo relacionado con el literal "d" de la petición que data del 29 de noviembre de 2021, dentro de las competencias otorgadas por el Decreto 888 de 2022, se continuará validando el ejercicio de la agencia de arrendamientos conforme sus obligaciones legales, pues dentro del proceso administrativo con radicado 2-42634-21 en el cual formulo cargos mediante Resolución 006 de noviembre 9 de 2023, se cuenta con el cargo único de "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." Y solo sobre dicho cargo se pronunciara este Despacho, encontrando que no hay méritos para sancionar, pues su actuar fue conforme a las facultades legales que obstante, tal como se pue visualizar en la parte considerativa del presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto, la **SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y Decreto Municipal 532 de 2016 y 888 de 2022, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE DE SANCIONAR a la sociedad denominada **INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA S.A.S**, identificada con NIT 901014504-1, representada legalmente por el SEÑOR EDGAR DUQUE VILLA, identificado con cedula de ciudadanía No. 8.263.486, por los motivos expresados en la parte motiva de esta providencia.

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



www.medellin.gov.co





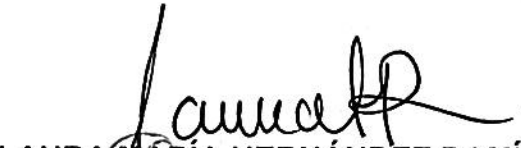
Alcaldía de Medellín


Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SEGUNDO: Contra esta decisión sólo procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse y sustentarse dentro de los 10 días siguientes a su notificación.

TERCERO: Una vez en firme la presente providencia, se ordena el archivo de estas diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ
Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia
Secretaria de Seguridad y Convivencia


VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ
Inspector de Policía Urbano 1a Cat
Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor
Secretario Ad Hoc



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

