



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Radicado	02-30683-20
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Contraventor	STOCK INMOBILIARIA S.A.S.
Identificación	NIT 900.133.811-2
Dirección	Carrera 43ª No. 15 Sur 15 oficina 802
Representante Legal	DORA ÁNGELA SIERRA PÉREZ
Iniciador	MARIA PIEDAD RUIZ RUIZ

**RESOLUCIÓN N° 202350046815
(13 de JUNIO de 2023)**

“Por medio de la cual se impone una sanción en el proceso con radicado N° 02-0030683-20”

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Decretos Delegatorio 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

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se apresta en esta oportunidad el Despacho a proferir decisión de fondo en el caso conocido por el profesional en derecho de la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, el Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ, quien remitió queja interpuesta por la ciudadana MARIA PIEDAD RUIZ RUIZ, mediante oficio con radicado No. 202020090986, en la que dio a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la agencia de arrendamiento “**STOCK INMOBILIARIA S.A.S.**”, identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana No. 14/07, concedida por la Secretaria de Gobierno, con dirección en la Carrera 43ª No. 15 Sur 15 oficina 802, municipio de Medellín, representada legalmente por la ciudadana DORA ÁNGELA SIERRA PÉREZ.



2. ANTECEDENTES

Que, el día 19 de octubre de 2020 la ciudadana María Piedad Ruiz Ruiz, a través de su apoderado, el abogado CARLOS ALBERTO AREIZA VALENCIA, elevó queja en contra de la inmobiliaria "STOCK INMOBILIARIA S.A.S.", identificada con NIT No. 900.133.811-2, representada legalmente por Dora Ángela Sierra Pérez, a la cual se le asignó el Radicado No. 2020200986, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía.

Que, para el momento, el apoderado soportó la queja en los siguientes argumentos:

1. *Que, su representada entregó en administración a la agencia de arrendamientos "Stock Inmobiliaria" el inmueble ubicado en la ciudad de Medellín en la carrera 45 No. 1-59 apto. 408, para que fuera arrendado.*
2. *Que, dicho inmueble fue alquilado bajo contrato de arrendamiento el 15 de febrero de 2018 al señor ANTONIO VILLANO.*
3. *Que, durante el año 2020 la compañía Stock Inmobiliaria realizaba sus pagos al propietario de manera extemporánea, sin que se llegase a justificar dichos retrasos; no entregaba facturas de los cobros de administración, ni informes de su gestión como administradores de la propiedad.*
4. *Que, el 21 de septiembre de 2020 se solicitó la terminación del contrato de mandato y a su vez la cesión del contrato de arrendamiento.*
5. *Que, de manera telefónica el administrador de dicha compañía para la fecha, el señor Mauricio Sierra, expresó que no podía terminar el contrato, debido a que la agencia no tenía con que devolver un depósito realizado por quien para la fecha tenía suscrito el contrato de arrendamiento y el cual equivalía a TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$3.400.000) y que por lo tanto había que esperar a que terminara el contrato de arrendamiento en el mes de febrero de 2021". Agregó el abogado de la quejosa que la información fue confirmada por el arrendatario ANTONIO VILLANO.*
6. *Que, el 21 de septiembre el abogado Víctor Brito, responde el comunicado de solicitud de terminación del contrato de mandato; donde se reafirma en la posición de no dar por terminada dicha relación contractual.*
7. *Que, el 22 de septiembre de 2020, se le solicitó al abogado Brito y a la compañía STOCK INMOBILIARIA, el contrato de arrendamiento, mandato informe detallado de pagos, poder de representación del abogado, factura de los cobros de administración; hasta la fecha 29 de octubre del 2020, sin recibir respuesta alguna.*





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8. Que, la inmobiliaria se negó a la terminación del contrato en mención, la cesión del contrato de arrendamiento y a la entrega de la documentación; obligando de manera injustificada a la continuidad de una relación contractual altamente fracturadas; donde la quejosa no se sentía realmente representada, escuchada y a gusto con la Compañía.

Que, junto con la queja se allegaron los elementos materiales probatorios con los cuales se sustentaba el reclamo.

Que, mediante Auto de Apertura de Averiguaciones Preliminares, con radicado No. **02-30683-20 del 14 de noviembre de 2020**, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria, por las presuntas violaciones al numeral 3° del literal A y en los numerales 1°, 2° y 3° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que, el 24 de noviembre de 2020, la representante legal de la agencia Stock Inmobiliaria S.A.S., Dora Ángela Sierra Pérez, surtió la Diligencia de Descargos ante este Despacho y manifestó los siguientes argumentos frente a los reparos elevados por la parte quejosa:

[...]La queja presentada manifiesta que hubo retrasos en los pagos de arrendamiento durante el año 2020, con respecto a esa afirmación, tengo para decir que es una apreciación temeraria, toda vez que los pagos realizados a la propietaria del inmueble se realizaron dentro de los términos establecidos en el contrato de mandato suscrito por las partes.

Nota aclaratoria: en los meses de enero, febrero y marzo del presente año, se cancelaron sin inconvenientes los cánones de arrendamiento, excepto en los meses de abril, mayo y junio, como consecuencia de la pandemia Covid-19 que vive actualmente el país. A raíz de esta situación el arrendatario se comunicó con la inmobiliaria y le manifestó que sus negocios (restaurante) empezaron a presentar disminución en las ventas, lo anterior como consecuencia de las disposiciones adoptadas desde el gobierno nacional. En virtud de esta situación presentada por el arrendatario, este último se vio en la necesidad, inexorable de solicitarle a la inmobiliaria, un acuerdo de pago, para poder cumplir con la responsabilidad contractual. El acuerdo de pago elevado ante la inmobiliaria fue aceptado por todas las partes (incluyendo la propietaria).

[...]Las facturas de cobros fueron emitidas por la inmobiliaria, se anexa las facturas donde consta el cobro de la comisión del contrato enero a noviembre del 2020, con su respectivo soporte de pago.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

[...] Si bien el Código Civil en su artículo 2189 y 2190 indica que el mandato puede terminar por solicitud tácita o expresa del mandante, es menester mencionar que a la propietaria le correspondía, de acuerdo al numeral 9 del contrato de mandato, solicitar la cesión del contrato de arrendamiento con un término de 30 días de antelación, al vencimiento del contrato de arrendamiento o de sus prorrogas, igualmente, se debían configurar dos circunstancias, una que el arrendatario estuviera a paz y salvo con la agencia de arrendamiento y la segunda que el propietario debía reconocer a STOCK INMOBILIARIA el equivalente a un canon de arrendamiento vigente a la fecha. Circunstancias estas últimas, que no se establecieron, por lo tanto, el requerimiento hecho por el apoderado de la señora RUIZ, no tenía fundamento alguno (verificar numeral 9 del contrato de mandato).

Además, manifestó la inmobiliaria que: 1) realizó la entrega de los informes de la gestión sobre la administración de la propiedad, 2) que era consciente de la prohibición legal de realizar depósitos y cauciones reales, por lo cual nunca lo hizo, 3) que envió el contrato de mandato y el de arrendamiento a la propietaria, 4) que envió reportes de pagos vía WhatsApp.

Que, mediante **Auto Administrativo No. 11 del veintitrés (23) de marzo de dos mil veintidós (2022)**, este Despacho inició el procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos a la agencia de arrendamientos Stock Inmobiliaria S.A.S., en los siguientes términos:

CARGO 1: incumplimiento relacionado con la prohibición legal de 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. De conformidad con el numeral 3° del literal A y en los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.

CARGO 2: incumplimiento referente a las obligaciones plasmadas en el contrato de administración suscrito entre las partes. De conformidad con el numeral 3° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Que, mediante notificación personal, de conformidad con lo señalado en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y teniendo en cuenta la autorización de la agencia inmobiliaria para ser notificada mediante correo electrónico, se procedió a realizar la notificación personal del Auto Administrativo No. 11 del veintitrés (23) de marzo de dos mil veintidós (2022) "*Por el cual se inicia procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos*", en el que además se le concedió un término de 15 días hábiles a la representante legal de la agencia de arrendamientos STOCK INMOBILIARIA S.A.S. O quien hiciera sus veces, para que rindiera por escrito, personalmente o por intermedio de apoderado legalmente constituido, los respectivos descargos ante el despacho y aportara o solicitara la práctica de las pruebas que considerara pertinentes.

Que, una vez cumplido el término de Ley y revisado el expediente físico como el sistema de automatización de procesos THETA, se evidencia que la investigada ejerció su derecho de defensa dentro de la oportunidad legal establecida, presentando descargos ante el despacho el día 18 de abril de 2022 para hacerlos valer dentro de la presente actuación administrativa. En los cuales elevó las siguientes peticiones:

Primero. Que, de acuerdo con los elementos fácticos, probatorios y de derecho explanados en el presente escrito, se declare por parte de este Honorable Despacho, el archivo definitivo de la queja identificada con radicado 000002-0030683-20-000; al no existir mérito suficiente que sustenten las formulaciones que se imputan a la persona jurídica, Stock Inmobiliaria E.U., identificada con NIT 900133811-2.

Segundo. Que, en caso de que este Honorable Despacho decida imponer sanción alguna de las consagradas en el artículo 34 de la ley 820 de 2003, se tenga en cuenta lo consagrado en el artículo 50 del estatuto de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, y se aplique por lo tanto una sanción sensata, toda vez que la persona jurídica objeto de la presente queja, actuó conforme a los postulados de la buena fe, la honradez, la transparencia y la rectitud.

Luego de las peticiones, la representante legal de la agencia inmobiliaria realizó un recuento de los hechos que dieron lugar a la queja presentada por la ciudadana, María Piedad Ruiz, en contra de la agencia de arrendamiento que ella representa. Y de igual manera, realizó un recuento de las actuaciones



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
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

adelantadas por el Despacho, para luego pronunciarse sobre las acusaciones lanzadas por la quejosa de la siguiente manera.

En primer lugar, manifestó que era cierto que entre la ciudadana María Piedad Ruiz Ruiz y la agencia de arrendamiento Stock Inmobiliaria existía un contrato de mandato fechado el 15 de febrero de 2018, al igual que existía el contrato de arrendamiento suscrito entre la agencia y el ciudadano, Roberto Antonio Bianchi. Referente a los pagos extemporáneos, la representante legal manifestó que *“efectivamente, existieron algunos meses que fueron cancelados de manera extemporánea respecto al año 2020; no obstante, dichos pagos por fuera de las fechas establecidas correspondieron a los meses donde precisamente inició la pandemia originada por el Covid - 19.”* Y agregó *“Como es de conocimiento público, la pandemia generada por el Covid-19, produjo o más bien, trajo como consecuencia el incumplimiento de la amalgama de contratos que regula nuestro ordenamiento jurídico”*.

Resaltó que a pesar de un contrato que databa del año 2018, solamente se había visto afectado por algunos pagos extemporáneos realizados en el año 2020 a razón de la pandemia mundial ocasionada por el Covid-19 lo que presentó algunas variaciones en la ejecución del contrato, como el retraso en el pago de los cánones de arrendamiento, especialmente en el contrato particular, toda vez que el arrendatario percibía ingresos de un restaurante que tenía y debido a la pandemia y las restricciones emitidas por el Gobierno Nacional sus ingresos se vieron altamente afectados, lo que lo llevó a pagar extemporáneamente sus cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, la representante legal de la agencia acudió a la figura de la fuerza mayor o caso fortuito para respaldar los retrasos presentados por la agencia. Manifestando además que, a pesar del retardo para realizarle los pagos a la quejosa, siempre los realizó, quedando a paz y salvo por cualquier concepto y sin ocasionarle perjuicio económico alguno más allá de la demora en que se realizó los pagos.

Sobre la queja elevada por la falta de entrega de las facturas de los cobros de administración, la representante legal recalcó que efectivamente las facturas existían y que las mismas fueron aportadas a la mandante, la señora María Piedad. Indicó que las partes pactaron en el contrato de mandato que las consignaciones se harían a una cuenta de Bancolombia y que ese era el soporte de la entrega de facturas.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ahora bien, sobre la entrega de los informes de gestión, la parte requerida manifestó que bajo la normativa contenida en el artículo 2181 del Estatuto Civil Colombiano, no se encontraba ningún incumplimiento por parte de la Inmobiliaria, considerando que durante la ejecución del plazo del contrato de arrendamiento no se presentaron situaciones de relevancia que se debieran poner en conocimiento del mandante; excepto, la situación que devino de la pandemia producida por el Covid 19, de lo cual advirtió que dicha situación fue puesta en conocimiento de la mandante. Agregó además que las partes no fijaron la condición de entregar cada cierto tiempo informes de gestión y que bajo la inexistencia de dicha obligación también se derivaba la inexistencia de alguna responsabilidad.

Respecto de la acusación sobre la constitución de un depósito ilegal por parte de la agencia de arrendamiento, la mandante afirmó que era una acusación sin fundamentos, subjetiva, sin soporte probatorio alguno y manifestó que a la mandante no le asistía legitimación en la causa para alegarla, toda vez que debía ser el otro extremo de la relación contractual (contrato de arrendamiento) quien la debió alegar. Agregó que la administrativa de la agencia era consciente de la prohibición legal de realizar depósitos en los contratos de arrendamiento y que por ese motivo se abstenía de hacerlos, en concordancia con la ética y las políticas de la empresa.

Por último, sobre la acusación elevada por la quejosa en la cual manifestaba que era obligación de la agencia acceder a su pretensión de terminar el contrato de mandato suscrito entre ambas, toda vez que así lo quería ella y así se lo permitía la Ley, la representante de la agencia manifestó que a la quejosa no le asistía razón en cuanto era deber de esta pagar un canon de arrendamiento si quería dar por terminado el contrato de administración suscrito el 15 de febrero de 2018, toda vez que así se pactó en la libre voluntad contractual de las partes.

Que, mediante notificación personal, se procedió a realizar la notificación del **Auto Administrativo No. 84 del nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022)** "Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión", en el que se cerró la etapa probatoria y se tuvo como pruebas la totalidad de los medios de convicción que obraban dentro del expediente administrativo, referenciadas en la parte motiva de dicho auto. Y además se le concedió un término de 10 días hábiles a la representante legal de la agencia de arrendamientos STOCK INMOBILIARIA S.A.S. o quien hiciera sus veces, para que presentara ante el Despacho los alegatos de conclusión respectivos, conforme lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Que, una vez cumplido el término de Ley y revisado el expediente físico como el sistema de automatización de procesos THETA, se evidencia que la investigada ejerció su derecho de defensa dentro de la oportunidad legal establecida, presentando alegatos de conclusión ante el Despacho, el día 16 de septiembre de 2022, para hacerlos valer dentro de la presente actuación administrativa. En los cuales se preunció frente a los cargos elevados en su contra y frente a las pruebas obrantes en el expediente con argumentos similares a los esgrimidos mediante los descargos presentados el día el día 18 de abril de 2022, por lo que no se hace necesario volver sobre los mismos.

Que, este Despacho considera que el fin de las pruebas es dar certeza al funcionario que toma la decisión, convenciénolo de la ocurrencia o no del hecho investigado, por lo tanto, las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro de un proceso, con el fin de otorgarle al juez y/o para el caso *sub examine* al funcionario administrativo, las pautas necesarias para tomar una decisión.

Que, para el perfeccionamiento de la presente actuación y con el fin de garantizar el debido proceso, a fin de dilucidar y establecer con certeza la responsabilidad de la presunta infractora, este Despacho consideró pertinente tener como pruebas las obrantes en el plenario:

- Oficio de Remisión de la subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado Nro. 202020090986.
- Queja formal del día 29 de octubre de 2020 presentado por el apoderado de la quejosa.
- Cámara de Comercio de Stock Inmobiliaria S.A.S.
- Copia de carta de solicitud de terminación contrato de mandato y cesión de arrendamiento, enviada por el apoderado de la quejosa a la Inmobiliaria.
- Copia de la respuesta dada por la Inmobiliaria a la solicitud de terminación del contrato de mandato y cesión de arrendamiento, presentada por el apoderado de la quejosa a la Inmobiliaria.
- Diligencia de Descargos del 24 de noviembre de 2020, por parte de la representante legal de la agencia inmobiliaria, la ciudadana Dora Ángela Sierra Pérez.
- Certificado Matrícula de Arrendador No. 14/07 de la entidad STOCK INMOBILIARIA.
- Contrato de Mandato suscrito por la propietaria DORA ANGELA SIERRA PÉREZ y la agencia de arrendamientos STOCK INMOBILIARIA S.A.S.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana con fecha 15 de febrero de 2018 suscrito por la agencia de arrendamientos STOCK INMOBILIARIA S.A.S. y el ciudadano extranjero ANTONIO BIANCHI, identificado con el pasaporte No. YA7644075
- Comunicaciones enviadas a través de correo electrónico por parte del arrendatario extranjero, ANTONIO BIANCHI, dirigidas a la Inmobiliaria y a la propietaria, con fechas: 18 y 20 de abril de 2020.
- 1 copia de Comunicación enviada a través de correo electrónico por parte de la Inmobiliaria, dirigida al propietario del inmueble y al arrendatario, con fecha 30 de junio de 2020 y 3 dirigidas exclusivamente a la propietaria con fechas: 23 de abril de 2018 (contrato de mandato), 06 de septiembre de 2019 (certificado de ingresos del 2018) y 14 de julio de 2020 (certificado de ingresos del 2019).
- Copia de Comunicación enviada a través de correo electrónico por parte de la Inmobiliaria, dirigida a funcionaria de la alcaldía de Medellín, con fecha 25 y 27 de noviembre 2020.
- Copia de Negociación sobre los Pagos de Arriendo con fecha 30 de junio de 2020.
- Copia de chats de WhatsApp entre la Inmobiliaria y la propietaria del bien MARÍA PIEDAD RUIZ RUIZ.
- Copia de Certificado de Ingreso de Arrendamientos 2018 y 2019.
- Descargos del 18 de abril de 2022, presentados por parte de la representante legal de la agencia inmobiliaria, la ciudadana Dora Ángela Sierra Pérez.
- Alegatos de conclusión del 16 de septiembre de 2022, presentados por parte de la representante legal de la agencia inmobiliaria, la ciudadana Dora Ángela Sierra Pérez.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría 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 confirió el Señor Alcalde de Medellín, mediante Decreto Municipal No. 532 de 2016, en concordancia con el Decreto Municipal No. 509 del 2004 (artículo 8°), 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Reglamentario No. 2004; en el cual, en su artículo 8, dispuso que la Alcaldía 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 párrafo de su artículo quinto, dispuso que las reclamaciones relacionadas con las controversias a que alude el artículo 8°, la infracción a lo dispuesto por el párrafo 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. (Se resalta y subraya)*

[...] 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 párrafo 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.** (Se resalta y subraya)*

De igual manera esta autoridad administrativa cuenta con competencia para la expedición de la presente decisión teniendo en cuenta el artículo 20 del Decreto 532 de 2016:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

[...]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.

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:*

[...]

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.

[...]

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.

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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 quebrantado los intereses jurídicos tutelados por la citada norma.

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 actuará conforme al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio contenido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, teniendo en cuenta que la Ley 820 de 2003 como norma especial no regulo un trámite en específico:

ARTÍCULO 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

[...]

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.

[...]

ARTÍCULO 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 ó 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 de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.*

El incumplimiento relacionado con la prohibición legal de exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales en contratos de arrendamiento se encuentra consignado en el numeral 3° del literal A y en los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004 hecho y su equivalente consecuencia jurídica regulada en el numeral 6 del artículo 34:

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***



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Por otro lado, el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración se encuentra consignado 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: (...) 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.*

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

*[...] la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la Ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del *ius puniendi*, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia [...]"*

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estructuraron los Principios de las Actuaciones Administrativas para fallar el presente trámite.

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta al Contrato de Administración o Mandato de Vivienda Urbana suscrito entre la propietaria y la Sociedad **STOCK INMOBILIARIA**, por el inmueble ubicado en la ciudad de Medellín en la carrera 45 No. 1-59 apto. 408, respecto al presunto incumplimiento al contrato de mandato, especialmente, en lo referente a pagos extemporáneos en el año 2020, al igual que incumplimientos en las entregas de facturas de los cobros de administración y los informes de su gestión como administradora de la propiedad, como también en la negativa de la agencia de arrendamiento para ceder el contrato de mandato. Vulnerando el régimen de arrendamiento de vivienda urbana contenido en la Ley 820 de 2003, relacionado con el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

En el mismo sentido, se tendrá que preguntar el Despacho si efectivamente la investigada realizó depósitos ilegales o exigencias similares para asegurar el pago de los cánones de arrendamiento en la relación contractual del contrato de arrendamiento.

En este orden de ideas, comenzará el Despacho por advertir que No le asiste razón a la ciudadana MARIA PIEDAD RUIZ al indicar que era obligación de STOCK INMOBILIARIA dar por terminado el contrato de administración suscrito entre las partes por el mero hecho de que así lo deseaba la mandante, toda vez que, si bien es cierto que el mandante puede dar por terminado el contrato de mandato por solicitud tácita o expresa (Artículos 2189 y 2190 del Código Civil), lo es también que en su autonomía privada las partes decidieron pactar una cláusula contenida en el numeral 9 de dicho contrato en la que la propietaria se obligaba a comunicar su deseo de terminar el contrato por lo menos con 30 días de anticipación a la terminación del contrato, es decir, que en la prórroga en que se encontraba el contrato, era necesario que aquella avisara al mandatario antes del 14 de julio de 2020, pero lo hizo hasta el 21 de septiembre de 2020, cuando ya andaba en marcha una nueva prórroga que se extendía hasta el 15 de febrero de 2021. De igual manera, la cláusula contenía la obligación de pagar un canon de arrendamiento en el supuesto de que la mandante quisiera dar por terminado o ceder el contrato de mandato en cualquier momento del contrato:

9. En caso de que el propietario solicite la cesión del contrato de arrendamiento deberá notificar por escrito ARRENDAMIENTOS STOCK INMOBILIARIA con treinta (30) días de antelación al vencimiento del



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

contrato de arrendamiento o de sus prórrogas. Previamente el arrendatario deberá estar a PAZ Y SALVO con la Agencia de arrendamiento. Si la cesión se efectuare en cualquier tiempo, el propietario reconocerá a ARRENDAMIENTOS STOCK INMOBILIARIA el equivalente a un canon de arrendamiento vigente a la fecha.

Pago que tampoco se advirtió por parte de la mandante, por lo cual dicha hipótesis del supuesto incumplimiento no está llamada a prosperar, toda vez que le asiste razón a la parte investigada al afirmar que la parte quejosa no comunicó en el término pactado la terminación del contrato ni pago el canon pactado en este.

Referente a los pagos extemporáneos, la representante legal manifestó que *"efectivamente, existieron algunos meses que fueron cancelados de manera extemporánea respecto al año 2020; no obstante, dichos pagos por fuera de las fechas establecidas correspondieron a los meses donde precisamente inició la pandemia originada por el Covid - 19."* Y agregó *"Como es de conocimiento público, la pandemia generada por el Covid-19, produjo o más bien, trajo como consecuencia el incumplimiento de la amalgama de contratos que regula nuestro ordenamiento jurídico"*.

Resaltó que a pesar de un contrato que databa del año 2018, solamente se había visto afectado por algunos pagos extemporáneos realizados en el año 2020 a razón de la pandemia mundial ocasionada por el Covid-19 lo que presentó algunas variaciones en la ejecución del contrato, como el retraso en el pago de los cánones de arrendamiento, especialmente en el contrato particular, toda vez que el arrendatario percibía ingresos de un restaurante que tenía y debido a la pandemia y las restricciones emitidas por el Gobierno Nacional sus ingresos se vieron altamente afectados, lo que lo llevó a pagar extemporáneamente sus cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, la representante legal de la agencia acudió a la figura de la fuerza mayor o caso fortuito para respaldar los retrasos presentados por la agencia. Manifestando además que, a pesar del retardo para realizarle los pagos a la quejosa, siempre los realizó, quedando a paz y salvo por cualquier concepto y sin ocasionarle perjuicio económico alguno más allá de la demora en que se realizó los pagos.

Así las cosas, pasará a explicar este Despacho el motivo por el cual dicho cargo tampoco está llamado a prosperar.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Es evidente que el reclamo presentado por la accionante se debió al retraso en los pagos de los cánones de arrendamiento en algunos meses del año 2020 y efectivamente como lo resaltó la representante de la inmobiliaria dicha anomalía se presentó para los meses de abril, mayo y junio de este año, cuando recién nos encontrábamos inmersos en la pandemia ocasionada por el Covid-19.

De ahí que, al presente caso le sean aplicables los lineamientos emitidos por el Gobierno Nacional en el Decreto Legislativo 579 de 2020 -de desarrollo del estado de emergencia económica, social y ecológica- publicado en el Diario Oficial 51.286 del 15 de abril de 2020 y declarado exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia C-248 de 2020.

Dicho Decreto buscó la creación de nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento, por parte de las autoridades policivas, de inmuebles con destinación habitacional y comercial y (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados. Toda vez que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, afectaron la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos, lo que conllevó a que se presentaran altas cantidades de incumplimientos de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles tanto de destinación habitacional como comercial.

Respecto al pago de los cánones de arrendamiento, el artículo tercero del Decreto referenciado consignó lo siguiente:

ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

En este orden de ideas, se aprecia el nuevo marco legal emitido por el Gobierno Nacional que rigió las relaciones contractuales en los meses de abril, mayo y junio de 2020 y en entendimiento de este Despacho aplicable al resto de periodo en que se mantuvieron las restricciones más fuertes por parte del Gobierno a causa de la emergencia ocasionada por el COVID-19. Allí se evidencia el llamado del Gobierno para que las partes en los contratos de arrendamiento, de común acuerdo, establecieran condiciones que permitieran el pago de los cánones adeudados por motivo de la dificultad económica en la que posiblemente se encontraban muchos ciudadanos a causa de las medidas y restricciones que imperaron en la pandemia. Así mismo, se establecieron algunas disposiciones que entraban a dirimir la relación contractual siempre y cuando las partes no se pusieran de acuerdo en el pago de los cánones.

De ahí que, por los incumplimientos en el pago de cánones de arrendamiento en los meses de abril, mayo y junio de 2020, el Gobierno previó que no se debían cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidades o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. Por tanto, sería inconcebible que esta autoridad impusiera alguna sanción a la agencia de arrendamientos STOCK INMOBILIARIA S.A.S, toda vez que está constatado que, desde el año 2018 en que suscribió contrato de mandato con la propietaria, nunca antes había incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento a favor de esta y que el incumplimiento se dio en uno de los momentos más difíciles que vivía la humanidad y que fue motivo de excepciones y protección por parte del Gobierno, como las medidas adoptadas bajo el Decreto Legislativo 579 de 2020 que



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

facultaban a la investigada para pagar atrasadamente los cánones comprendidos en el periodo de abril a junio de 2020. Por otro lado, los elementos de convicción allegados al Despacho permiten advertir que no se volvieron a presentar quejas por parte de la accionante y que los cánones adeudados fueron pagados y la relación contractual terminada sin más inconvenientes.

Ahora bien, aunque la situación sanitaria ocasionada por el Covid-19 no fue catalogada como una situación de fuerza mayor o caso fortuito por el Gobierno Nacional o por las Altas Cortes, lo cierto es que corresponde a cada funcionario, dentro de su grado de razonabilidad, estimar si cada situación en concreto se encuentra amparada por la figura en mención y para este Despacho es razonable interpretar que el incumplimiento contractual que se analiza en el presente caso se encuentra cobijado por la fuerza mayor y/o caso fortuito que exime de responsabilidad a la agencia de arrendamiento investigada en cuanto al tema del retraso en el pago de los cánones de arrendamiento.

Así las cosas, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, ha establecido los tres elementos que conforman la fuerza mayor y/o el caso fortuito como eximente de responsabilidad. Las cuáles serán analizados a la luz del caso bajo análisis:

1. Imprevisibilidad: Es evidente que era imprevisible o remotamente imposible que sucediera una pandemia global que afectara la economía mundial, particularmente la de miles de ciudadanos que vivían de sus negocios, los cuales se tuvieron que cerrar o disminuyeron sus ventas por restricciones adoptadas por los gobiernos. En el caso puntual, al arrendatario le disminuyeron sus ingresos económicos a razón de la disminución en las ventas en su restaurante, el cual le proveía los ingresos para suplir sus necesidades, entre ellas, el pago del arrendamiento. Lo que a su vez conllevó a que la agencia de arrendamientos no contara con este dinero para realizar el pago correspondiente a la propietaria y seguramente en la misma situación se vio con otros arrendatarios.
2. Exterioridad al sujeto que causa el daño: claro está que los efectos ocasionados por la pandemia no se produjeron por culpa del deudor incumplido. El incumplimiento en los pagos de cánones de arrendamiento a favor de la propietaria se debió a una causa externa que escapaba del control de la agencia de arrendamiento.
3. Irresistibilidad: existía la imposibilidad permanente y absoluta por parte de la agencia investigada de cumplir.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De esta manera, la investigada se encontraba protegida por el Decreto Legislativo 579 de 2020 y también por una situación de fuerza mayor, por lo que no responderá por los perjuicios causados como consecuencia de su incumplimiento. Ahora bien, sobre el presunto incumplimiento en la entrega de los informes de gestión y las facturas de los cobros de administración, el Despacho tampoco encuentra tal incumplimiento, toda vez que de los elementos de convicción se logra evidenciar que la gestión si fue realizada por la agencia investigada y si bien no se hizo con una periodicidad exacta, los mismos sí se realizaron. Y es que el artículo 2181 del Código Civil no estableció con qué periodicidad se deben presentar este tipo de informes, y en la autonomía privada de las partes contractuales tampoco se dijo nada sobre la presentación de los informes de rendición de cuentas y otros, por lo que no sería de recibo que este Despacho le impusiera una carga más a la agencia investigada.

Como lo manifestó la representante legal de la investigada efectivamente las facturas existían y las mismas fueron aportadas a la mandante, la señora Maria Piedad. Las partes pactaron en el contrato de mandato que las consignaciones se harían a una cuenta de Bancolombia y ese fue el soporte de la entrega de facturas. Además, sobre la entrega de informes de rendición de cuentas, evidencia el Despacho que, bajo la normativa contenida en el artículo 2181 del Estatuto Civil Colombiano, no se presentó ningún incumplimiento por parte de la Inmobiliaria, considerando que durante la ejecución del plazo del contrato de arrendamiento no se presentaron situaciones de relevancia que se hayan debido poner en conocimiento del mandante; excepto, la situación que devino de la pandemia producida por el Covid 19, lo cual la investigada puso en conocimiento de la mandante.

Ahora bien, sobre el cargo formulado por la presunta constitución de un depósito ilegal por parte de la agencia de arrendamiento, le asiste razón a la accionante, toda vez que, de los mismos elementos de convicción allegados por la representante legal de STOCK INMOBILIARIA, se advierte que sí existió dicho depósito ilegal. Específicamente, ello se evidencia en el cruce de correos electrónicos que sostuvo la inmobiliaria con el inquilino Antonio Villano.

De lo anterior da cuenta la captura de pantalla que contiene el mensaje de datos enviado a través de correo electrónico por Antonio Villano el día 18 de abril de 2020 y que fue allegado por la misma investigada, en el cual expresó lo siguiente:

En vista de la situación que estamos viviendo quería presentarle una propuesta ya que en estas Circunstancias IMPREVISIBLES. EXTRAORDINARIAS e IMPREVISTAS que nos impiden prestar servicios



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

con normalidad en nuestra actividad comercial, no existen ingresos para cubrir las necesidades ordinarias, por ello me permito lo siguiente de modo que voluntariamente podamos llegar a un acuerdo como decretado por el gobierno nacional y es el siguiente: A debitar los cánones correspondientes al mes de 15 de abril a 15 mayo, y de 15 de mayo a 15 de junio, del depósito por mi efectuado a la firma del contrato, a fines de servir como garantía ante cualquier eventualidad, ya que la emergencia nacional de pandemia nos ha agotado nuestras finanzas personales y nos imposibilita a realizar los pagos, esperamos que acepten nuestra propuesta por la trayectoria que tenemos como inquilinos que siempre hemos cancelado los días 20 de cada mes desde que entramos en este apartamento y cuidándolo como si fuéramos los propietario sin deterioro o daño del mismo, son tiempos muy difíciles para todos, espero una respuesta, gracias!

Mensaje al cual le dio respuesta la investigada enviando un correo electrónico el día 20 de abril de 2020 donde adjuntó una carta de negociación para el inquilino, sin que se visualice contradicción alguna por parte de la investigada de los criterios utilizados por el arrendatario en el mensaje enviado.

Si bien en el contrato de arrendamiento suscrito entre la inmobiliaria y el señor Antonio Villano no se evidencia caución o depósito ilegal alguno, lo cierto es que del cruce de correos entre las partes se evidencia que sí existió dicho depósito por parte de la investigada, pues fue esta misma quien allegó la evidencia al Despacho, de la cual no queda duda alguna que se cometió la infracción prohibida por el ordenamiento legal, valor de TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 3'400.000), como lo advirtió la quejosa.

Por otro lado, es menester aclarar que la facultad oficioso que detenta este despacho para conocer cualquier trasgresión a la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes que regulan la actividad de arrendamiento de vivienda urbana, le permiten tomar una decisión de fondo sobre el cargo planteado, sin asistirle razón a la investigada cuando argumenta que el cargo no está llamado a prosperar porque la quejosa no tenía legitimación en la causa para alegar dicha trasgresión a la prohibición legal de crear depósitos ilegales. Pues si bien no fue alegado por el otro extremo de la relación contractual del contrato de arrendamiento, si fue puesta de presente por la propietaria del inmueble y mandante en el contrato de mandata y fue constatada oficiosamente por el Despacho en los mismos elementos de convicción proporcionados por la investigada.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Conforme a lo anterior y la documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a duda, que la sociedad investigada vulneró el numeral 3° del literal A del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003, consistente en el deber de abstenerse de constituir depósitos y/o cauciones reales dentro del contrato de arrendamiento para salvaguardar las obligaciones en los pagos de los cánones de arrendamiento, toda vez que, de los mismos elementos aportados por esta, se evidencia una comunicación por parte del arrendatario donde se refiera a dicho depósito ilegal constituido por la inmobiliaria.

Así las cosas, este Despacho considera que la sociedad investigada vulneró con la conducta desplegada en el desarrollo contractual lo dispuesto en el **numeral 3° del literal A del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003**. Que tiene aparejada una consecuencia jurídica en el **numeral 6° del artículo 34 ibídem**.

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que, de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional -Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, a través de las Inspecciones de Policía Urbana de Primera Categoría, se encuentran taxativamente señaladas en la Ley 820 de 2003.



En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora ejercida por la investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32, 33 y 34, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subsecretaría, tanto en contratos de arrendamiento como de administración.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá, en primer lugar, a analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron demostrados en la presente actuación administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011¹.

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, se aplican en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

¹ 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 si 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 ordenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:** Para el Despacho es claro que, con la constitución de un depósito o caución ilegal por parte de la agencia investigada, esta vulneró los intereses jurídicos tutelados del arrendatario con dicho actuar. Claro está que al constituir dicho depósito le ocasionó un detrimento a su capital y sus responsabilidades económicas.
- **Beneficio económico obtenido por el infractor para si o a favor de un tercero:** De igual manera, es evidente que la agencia de arrendamiento obtuvo un beneficio económico en su favor, en el entendido que fue esta quien se quedó con el dinero que pidió en depósito, pudiendo utilizar este dinero para sus propios intereses y responsabilidades.
- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes:** Claro está que la sociedad no fue diligente al momento de cumplir sus obligaciones legales. Pues quedó demostrado que con conocimiento constituyó un depósito o caución real prohibida por el ordenamiento.

Es importante resaltar que, el hecho de constituir un depósito o caución real para asegurar el pago de los cánones de arrendamiento, es una vulneración directa a una norma de administración de vivienda urbana de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal prohibición, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de políticas o normativas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamiento y administración; norma que es perfectamente conocida para las personas dedicadas a estas actividades, aún más teniendo en cuenta que la agencia de arrendamiento cuenta con una Matrícula de Arrendador otorgada por la Autoridad competente.

Así mismo, el Despacho señala que pese a que la Investigada argumentó que no había solicitado pago de depósito alguno y que tal acusación carecía de sustento probatorio, se debe hacer visible que la conducta desplegada por la Arrendadora a todas luces vulneró una norma que señala una prohibición; pues no es de recibo tal argumentación, por cuanto el incumplimiento quedó expuesto de manera clara y concisa, pues así se evidenció en uno de los pantallazos allegados por la misma investigada, y esto no permite interpretación diferente; en razón a ello, se confirma sin lugar a dudas y después de demostrarse tal infracción, que esta debe ser sancionada.



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

Por lo expuesto y lo establecido en el Artículo 34 numeral 2° de la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decreto Municipal No. 532 de 2016 y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia para imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 1°, 2° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso *sub examine* y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2020 -fecha de la infracción- corresponde al valor de OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$877.803.00), se considera pertinente imponer, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, una sanción de multa correspondiente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGALES VIGENTE** para el año de la infracción, que en pesos corresponde a la suma anotada, por la vulneración al Numeral 3° del Literal A del Artículo 33, en concordancia con el numeral 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

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, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. SANCIONAR a la sociedad denominada **STOCK INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT No. 900.133.811-2, representada legalmente por Dora Ángela Sierra Pérez, con Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana N° 14/07 concedida por la Secretaría de Gobierno, con dirección en la Carrera 43ª No. 15 Sur 15 oficina 802, municipio de Medellín, según información que reposa en la Subsecretaría, en desarrollo del proceso con radicado 02-0030683-20, por la conducta prohibida en el numeral 3 del literal A del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, con **MULTA** equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente para el año 2020, que asciende a la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$877,803.00)**, por el incumplimiento



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

relacionado con la prohibición legal de 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.

PARÁFRAGO. 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 de este una vez sea cancelada dicha obligación, para proceder al archivo del proceso.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución la Sociedad **STOCK INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT No. 900.133.811-2, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución a la ciudadana **MARIA PIEDAD RUIZ RUIZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.445.240, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO. 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ANA MARÍA BETANCUR MARTÍNEZ

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia
Secretaría de Seguridad y Convivencia


DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL
Secretario Ad-hoc
Inspector 14B de Policía Urbana