



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 02-22782-22
DIRECCION INMUEBLE: CALLE 54 NUMERO 43-70
INICIADOR: HENRY JHOVANY RODRIGUEZ
CONTRAVENTOR: INMOBILIARIA LA PALMA SAS
REPRESENTANTE LEGAL: ANDRES FELIPE ALZATE SUAREZ

**RESOLUCIÓN No. 202450036352
(22 de mayo 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 formular cargos”

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

El peticionario manifiesta lo siguiente: *Yo Henry Jhovany Rodriguez identificado con CC 71269371 de Medellín, me dirijo a quien corresponda atender muy comedidamente mi solicitud, con respecto a interponer una queja o demanda contra la inmobiliaria la palma identificada con NIT 8160520-3 representante legal Andres Felipe Alzate ubicada en la dirección calle 54 #43-70 de Medellín con la cual tengo un contrato de arrendamientos desde el 17 de octubre del año 2020 y que desde el pasado 13 de agosto del año en curso solicite terminación de contrato ya que el inmueble no está en condiciones de ser habitado pues presenta problemas de humedad y moho, la cual ha generado daños y perjuicios en enseres, en los gabinetes de la cocina no se puede almacenar alimentos porque les sale moho y coge mal olor y sabor, lo más preocupante son los problemas de salud que estamos presentando alergias en la piel y a nivel respiratorio a mi hija de 10 años, paso noches controlando su tos, sus estornudos, los fríos y esto hace que no pasemos buena noche y ella no pueda asistir a clases, lo cual me esta generando un problema por inasistencia al colegio y la única forma de justificar es excusa médica para la cual es difícil porque se debe pedir cita y estas las dan para 15 días después o más y por urgencias no es visto como una urgencia, yo desde que ocupe el inmueble les he manifestado el tema de las humedades y la agencia ante esto responde que no es humedad si no frio de la casa lo único que hicieron al respecto fue pintar con una pintura especial para humedades aproximadamente hace un año y medio pero ni eso ha servido con esta época de lluvias las humedades se han intensificad, han aparecido muchos animales y el olor a humedad es insoportable les envié todas las fotos de cómo se encuentra la casa*

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

y ni las pruebas han servido, también las pareces presentan grietas en diferentes partes de la casa.

La agencia ante mi solicitud me responde que si entrego el inmueble antes de tiempo debo pagar una multa por incumplimiento, pero está en riesgo la salud y yo estoy en desacuerdo que me cobren multa cuando mi deseo de entregarles en con justa causa, tanto es que el dueño vino a mirar el inmueble y se percato del estado en que se encuentra la casa, es por ello que requiero con urgencia que las autoridades competentes me asistan sea la secretaria de gobierno local o la secretaria de seguridad y convivencia humana quien pueda corroborar la información que estoy manifestando y me ayuden a resolver este impase.

El 6 de octubre de 2022 se procede a realizar la averiguación preliminar dentro del expediente **02-22782-22** a la agencia de arrendamientos **"INMOBILIARIA LA PALMA SAS"** representada legalmente por el señor **JOSE FROILAN HOYOS HO ANDRES FELIPE ALZATE SUAREZ**, por INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ADMINISTRACION DEL INMUEBLE en calidad de arrendatario del apartamento ubicado **CALLE 54 NUMERO 43-70. El cual reposa a folio 4.**

El día 27 de octubre de 2022 se hizo entrega de la citación para audiencia de conciliación que se realizaría el día 3 de noviembre del mismo año a las 2:30 pm, la cual se realizó haciéndose presente el señor **ANDRES FELIPE ALZATE SUAREZ**, Como representante legal de la inmobiliaria **LA PALMA S.A.S** y la doctora **LEIDY JOHANA HOYOS**, como su abogada. No se hizo presente al despacho el señor **HENRY JHOVANY RODRIGUEZ**, quien figura como ofendido y coloco la queja. Se le concede la palabra al señor **ANDRES FELIPE ALZATE SUAREZ** y el manifiesta que se la concede a su apoderada la cual manifiesta: que la relación contractual se inició a partir del 17 de octubre del 2020, la cual finalizo el 19 de octubre del 2022, teniendo como presente que el señor ofendido no se presentó a la audiencia y teniendo en cuenta que la inmobiliaria cumplió a cabalidad con el contrato donde no se transgredió ningún derecho como tal ni se cometió ninguna infracción, en la Ley 820 de 20003, teniendo en cuenta que ante los requerimientos que hizo el ofendido se le cumplió a cabalidad con todos los reportes que se solicitó en el transcurso del contrato, Tomando así que el inmueble fue entregado en la fecha antes mencionada para así entregarle el bien inmueble habitado por el señor Henry de la mejor manera sin ningún inconveniente y posteriormente entregándose al propietario para terminar así con el contrato de mandato y de arrendamiento." **El cual reposa a folio 9**

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 matricula dentro del término señalado en la presente ley. 2. Cuando las personas a que se refiere



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 los 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 que se rige por el código de comercio 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; cualquier conflicto por incumplimiento a una de las cláusulas de los dos contratos los dirime la jurisdicción (Señores Jueces) y no la señora Subsecretaria de Seguridad y Convivencia que es la persona delegada por el señor Alcalde para darle tramite 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 transcritas 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 1564 del 2012), este despacho considera 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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ausencia de irregularidades constitutivas de falta administrativa, y por el contrario es evidente que se ha allanado a cumplir con sus obligaciones.

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: ABSTENERSE DE FORMULAR CARGOS Y DE CONTINUAR PROCESO SANCIONATORIO en contra de la sociedad denominada **INMOBILIARIA LA PALMA SAS**, con NIT 901575096-2 por los motivos expresados en la parte motiva de esta providencia.

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
Secretaría 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