



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

No. Expediente	000002-0026538-20-000
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Quejoso	ROBERT DARIN BIBB
Inmobiliaria	SOTELO INMOBILIARIA S.A.S
Rep. Legal	NELSON SOTELO MUÑOZ
Dirección	Carrera 43A No. 19 47 Interior 247
Decisión	Decreta Caducidad

RESOLUCIÓN NO. 202450054989

(Agosto 05 de 2024)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA LA CADUCIDAD DE LA
FACULTAD PARA SANCIONAR”**

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, y los Decretos Municipales No. 532 de 2016 Y 888 de 2022, en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

El día 07 de septiembre de 2020 el ciudadano ROBERT DARIN BIBB, a través de su apoderada, la abogada LUISA FERNANDA RÚA GUTIÉRREZ, radicó queja en contra de la inmobiliaria “SOTELO INMOBILIARIA S.A.S.”, representada legalmente por NELSON SOTELO MUÑOZ, e identificada con NIT No. 900-750218-0.

Para el momento, la apoderada del quejoso soportó la queja con los siguientes argumentos:



www.medellin.gov.co

1037264110

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

Mi poderdante suscribió contrato de arrendamiento con SOTELO INMOBILIARIA S.A.S., con NIT. 900.750.218-0, sobre el inmueble que se ubica en la calle 9ª Sur #25-180, apto 402. Bosques de la Volcana, del municipio de Medellín, en calidad de arrendatario. Se pactó una duración de 18 meses contados a partir del 01 de abril de 2.019; como consecuencia de la declaración de emergencia económica con el fin de contener la expansión de la pandemia COVID-19; ambas partes pactaron la terminación anticipada del contrato.

Al momento de suscribir el contrato de arrendamiento y dado que el tomador no cumplía con los requisitos establecidos en esa agencia inmobiliaria para suscribir el contrato de arrendamiento fue obligado a suscribir una garantía por la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000), en la cláusula quinta de dicho convenio se pactó:

*"...QUINTA: **Contraprestación y Forma de Pago:** La contraprestación mensual que pagará **EL ARRENDATARIO**, se causará a partir del día que inicie este contrato...y un depósito de (\$22.000.000) por dos cánones de arrendamiento y un depósito por (\$1.000.000), por **SERVICIOS PÚBLICOS**, con un reembolso por el sobrante a la cuenta que nos dijeren..."*

La aceptación de mi poderdante de realizar el depósito a favor de esa agencia, no significa en ningún caso que sea una aceptación de las condiciones antijurídicas impuestas por el arrendador o por ustedes como agencia inmobiliaria, más aún si se tiene en cuenta que es un residente extranjero que desconoce la norma legal colombiana, en materia de arrendamientos, una clara inducción al error.

Toda vez que con la queja no fue aportado ningún elemento probatorio de carácter documental que acreditara los hechos allí plasmados, fue necesario requerir a la apoderada del quejoso para que allegara los mismos, tras lo cual aportó registro fotográfico parcial de un instrumento contractual el día 14/10/2020.

Mediante Auto de Apertura de Averiguaciones Preliminares, con radicado No. 02-26538-20 del 29 de diciembre de 2020, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria, por las presuntas violaciones a la Ley 820 de 2003 y demás normas afines a la vigilancia y control en la actividad de arrendamiento de vivienda urbana.

En el acto administrativo anterior se requirió al representante legal de la agencia investigada para que allegara al Despacho copia íntegra del contrato de arrendamiento celebrado con el señor ROBERT DARIN BIBB, respecto al



www.medellin.gov.co

1037264110

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



CO17/0740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

inmueble ubicado en la calle 9A Sur N° 25 - 180 apartamento 402 de la urbanización BOSQUES DE LA VOLCANA, así como todos los soportes documentales derivados de dicha relación contractual, en un término de 10 días hábiles contados a partir de la notificación de dicho acto administrativo.

Dicho requerimiento, fue cumplido por el representante legal de Sotelo Inmobiliaria S.A.S, el señor Nelson Sotelo Muñoz, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 18.509.894 de Dos Quebradas Risaralda, el día 24 de febrero de 2021. Anexando al proceso la documentación que a continuación se relaciona: 1. Cuenta de cobro la Volcana, del 20 de julio de 2020. 2. Factura de servicios públicos domiciliarios. 3. Factura de transferencias bancarias. 4. Registro fotográfico. 5. Contrato de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana. 6. Escrito del señor Robert Darin Bibb. 7. Cuenta de cobro la Volcana Apartamento.

Por otra parte, el día 03 de marzo de 2021, el representante legal allegó los respectivos descargos que a continuación se relacionan:

ASUNTO: DESCARGOS DEMANDA DEL SEÑOR ROBERT DARIN BIBB

NELSON SOTELO MUÑOZ- mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.509.894 expedida en Pereira, representante legal de la empresa SOTELO INMOBILIARIA SAS, identificada con Nit. No. 900750218-0, por medio del presente escrito me permito manifestar al despacho mi defensa ante la demanda que tiene el señor Robert Darin Bibb, identificado con cedula de extranjería No. 0000428255 en contra de Sotelo Inmobiliaria SAS, Yo, Nelson Sotelo representante legal de la empresa hice una negociación como ARRENDADOR con el señor Robert arrendándole un inmueble en la dirección CL 9 A SUR CR 25-180 INTERIOR 402, CONJUNTO RESIDENCIAL LA VOLCANA, donde él no tenía codeudores y se llegó a un acuerdo verbal en el cual el señor ROBERT como ARRENDATARIO nos depositaba dinero como garantía por DOS CANONES DE ARRENDAMIENTO (\$22.000.000) y por servicios públicos (\$1.000.000), con un reembolso por el sobrante EN CASO DE QUE NO INCUMPLIERA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEJARA LOS SERVICIOS DE EPM AL DIA. En el año 2020 cuando inicia la pandemia el señor Robert manifiesta que desocuparía el inmueble sin cumplir el contrato, yo Nelson Sotelo me asesoré en la inspección 14 del poblado y me informaron que por decretos generados por el COVID 19 no se podía pedir el apartamento, que la mejor solución era llegar a un acuerdo con el ARRENDATARIO. El señor Robert decidió desocupar el apartamento para el 01 de junio del año 2020. El 30 de mayo 2020 canceló el arriendo que debió haberse cancelado el 01 de abril 2020, el señor Robert envió una carta escrita por él y en la cual manifiesta 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

de los 22 millones de pesos que nos depositó como garantía, canceláramos el mes del 01 de mayo 2020 al 01 de junio 2020 y que el resto del dinero era para cubrir los gastos del apartamento y una penalidad por incumplimiento en el contrato de un mes por canon de arrendamiento. Sotelo inmobiliaria destinó los \$23.000.000 como lo manifestó al señor Robert en el comunicado, (se canceló un mes de arriendo y con el dinero restante se pagaron los gastos del apartamento). La inspección 14 tiene las pruebas de lo que se pagó y con el resto se llegó un acuerdo con el propietario del inmueble ya que el señor Robert incumplió el contrato de arrendamiento. El señor Robert envía otro documento que también tiene la inspección 14 informando que él está de acuerdo con el seguro depositado a SOTELO INMOBILIARIA SAS, pero además manifiesta que él como ARRENDATARIO no está incumpliendo el contrato de arrendamiento. Yo, Nelson Sotelo Muñoz como ARRENDADOR manifiesto que el señor ARRENDATARIO sí incumplió el contrato de arrendamiento de acuerdo a las fechas estipuladas de iniciación y terminación en el documento mencionado y firmado y autenticado por el señor Robert. EL ARRENDATARIO demanda a SOTELO INMOBILIARIA SAS pidiendo la devolución de los \$22.000.000 (VEINTIDOS MILLONES DE PESOS) sabiendo que él aun presenta una deuda con nosotros por incumplimiento en el contrato. Estos son mis descargos, ya todas las pruebas físicas están en la inspección 14.

Mediante Acto Administrativo No. 100 del veinte (20) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), este Despacho inició el procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos a la agencia de arrendamientos SOTELO 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 el numeral 1° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.*

Junto con el acto administrativo que formuló cargo se proyectó la correspondiente Citación Personal, en la que se le informaba al representante legal de la agencia inmobiliaria que debía presentarse ante el Despacho el día 13 de enero de 2022 a las 10:30, a fin de notificarle la formulación de cargos, en el procedimiento de la referencia.



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



CO177740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

A través de acta de visita administrativa, del día 22 de diciembre de 2021, el auxiliar administrativo de la Inspección, Henry Saavedra P., informó que no fue posible la entrega de la citación para notificación personal a la agencia Sotelo Inmobiliaria en la Carrera 43A No. 19-17, debido a que la nomenclatura no fue posible encontrarla, de igual manera, manifestó que en el lugar se encontró la nomenclatura Carrera 43 No. 17, correspondiente al Centro Empresarial Block, donde se indicó que desconocen de la existencia de dicha agencia de arrendamiento.

Mediante el informe de gestión del 26 de mayo del 2022, el practicante de excelencia y apoyo jurídico de la inspección, Gabriel Jaime Bedoya Fonnegra, analizó minuciosamente el expediente y observó que para la fecha ya había operado el fenómeno de la caducidad, el cual operaba, no desde la terminación del contrato ni de la radicación de la queja, sino desde el 01 de abril de 2022, toda vez que la fecha de ocurrencia del hecho constitutivo del comportamiento contrario a la Ley 820, el cual era el objeto de investigación, se presentó en el momento en que se suscribió el contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre el quejoso y la agencia inmobiliaria, donde se consignó el depósito ilegal por la suma de \$22.000.000 de pesos, es decir, el día 01 de abril de 2019.

Este Despacho constata que para la fecha han transcurrido más de tres (3) años desde la ocurrencia del hecho por el cual se inició esta investigación preliminar, esto es, desde la supuesta constitución ilegal del depósito, la cual se realizó desde la suscripción del contrato de arrendamiento con fecha del 01 de abril de 2019; además no reposa acto administrativo alguno donde se haya adoptado decisión de fondo, a favor o en contra de la agencia de arrendamientos "SOTELO INMOBILIARIA SAS".

Verificada la fecha de la ocurrencia del hecho que nos atañe, es necesario determinar la procedencia de la figura de la caducidad con el fin de preservar la seguridad jurídica y el interés general.

CONSIDERACIONES

La Corte Constitucional en sentencia C - 401 de 2010, mencionó que la potestad sancionadora está sometida al principio de prescripción que garantiza que los



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





particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios.

De dicha jurisprudencia constitucional se desprende el criterio conforme al cual la facultad sancionadora del Estado es limitada en el tiempo y que el señalamiento de un plazo de caducidad para la misma constituye una garantía para la efectividad de los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general. Dicho plazo, además, cumple con el cometido de evitar la paralización del proceso administrativo y, por ende, garantizar la eficiencia de la administración.

La Corte Constitucional ha coincidido en repetidas oportunidades, destacando dentro de las características de la facultad sancionadora del Estado, lo atinente a su caducidad:

- *La facultad sancionadora del Estado es limitada en el tiempo.*
- *El señalamiento de un plazo de caducidad de la acción sancionadora del Estado, constituye una garantía para la efectividad de los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general.*
- *Las garantías procesales se consagran para proteger los derechos fundamentales del individuo y para controlar la potestad sancionadora del Estado.*
- *La finalidad de establecer un plazo de caducidad de la acción sancionadora no es otra que la de evitar la paralización del proceso administrativo y, por ende, garantizar la eficiencia de la administración.*

En relación con la garantía de los particulares a no estar sujetos de forma indefinida a la acción sancionatoria de la administración, la misma Corporación ha expresado:

[...] de acuerdo con doctrina generalmente aceptada, la potestad sancionadora de las autoridades titulares de funciones administrativas, en cuanto manifestación del ius puniendi de/Estado, está sometida a claros principios, que, en la mayoría de los casos, son proclamados de manera explícita en los textos constitucionales. Así, ha dicho la Corte, esa actividad sancionadora se encuentra sujeta a "(...) los principios de configuración del sistema sancionador como los





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de legalidad (toda sanción debe tener fundamento en la ley), tipicidad (exigencia de descripción específica y precisa por la norma creadora de las infracciones y de las sanciones, de las conductas que pueden ser sancionadas y del contenido material de las sanciones que puede imponerse por la comisión de cada conducta, así como la correlación entre unas y otras) y de prescripción (los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha del instrumentos sancionatorios), (...)

Como se puede apreciar, entre los principios de configuración del sistema sancionador enunciados por la Corte Constitucional se encuentra el que tiene que ver con la prescripción o la caducidad de la acción sancionatoria, en la medida en que (...) los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios.

De la jurisprudencia constitucional se desprende, entonces, el criterio conforme al cual la facultad sancionadora del Estado es limitada en el tiempo y que el señalamiento de un plazo de caducidad para la misma constituye una garantía para la efectividad de los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general. Dicho plazo, además cumple con el cometido de evitar la paralización del proceso administrativo y, por ende, garantizar la eficiencia de la administración. (Se subraya)

De lo anterior se puede concluir que la caducidad de la potestad sancionadora de la administración es una expresión del principio al debido proceso y a la seguridad jurídica, por medio de la cual se extingue la posibilidad de imponer una sanción por el mero transcurso del tiempo.

En ese sentido, el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, "por medio de la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", establece el plazo con que cuentan las autoridades administrativas para imponer sanciones:

*"Artículo 52. Caducidad de la facultad sancionatoria. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones **caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas**, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor*



www.medellin.gov.co

1037264140

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

del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver:

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria." (Se resalta y subraya)

La disposición del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) es aplicable en el caso *sub examine*, puesto que, con relación a los procedimientos de tipo sancionatorio dentro del régimen de arrendamiento de competencia de este Despacho, no se establece una norma especial que consagre términos diferentes para la configuración de la caducidad de la facultad sancionatoria.

Con base en lo anterior, el término de caducidad de los 3 años prescritos por el artículo 52 del CPACA, comenzó a correr desde la fecha en que el ciudadano ROBERT DARIN BIBB, suscribió el contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la inmobiliaria "SOTELO INMOBILIARIA S.A.S.", es decir, desde el día 01 de abril de 2019. Toda vez que, en ese momento, fue que supuestamente se constituyó ilegalmente el depósito por la suma de \$22.000.000 a favor de la agencia inmobiliaria.

En consecuencia, considerando que el plazo de caducidad de la acción sancionatoria se superó el día 01 de abril de 2020, esto es, habiendo transcurrido el plazo de 3 años desde la comisión de la falta sin que se haya expedido y notificado el acto administrativo que decidiera de fondo sobre la configuración o no de la falta sancionable, este Despacho procederá a DECLARAR LA CADUCIDAD de la facultad sancionatoria en el presente asunto y se ordenará el archivo del expediente con Rad. 2-0026538-20.

En mérito de lo anteriormente expuesto, LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en ejercicio de sus funciones y por autoridad de la Ley.



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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA CADUCIDAD de la facultad sancionatoria de este Despacho, en relación con los hechos contentivos y que dieron origen a la queja identificada con el Radicado No. 202010244596, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ABSTENERSE DE PROSEGUIR LA PRESENTE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA por presunta violación a los preceptos contenidos en la Ley 820 de 2003, por parte de la agencia de arrendamientos SOTELO INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900-750218-0 y representada legalmente por el señor NELSON SOTELO MUÑOZ, identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana No. 02/15, concedida por la Secretaría de Gobierno, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: Contra la presente decisión procede recurso de reposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, de conformidad con los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO: En firme y ejecutoriada la presente resolución, PROCÉDASE AL ARCHIVO DEFINITIVO de las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia


DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZÁBAL

Inspector 14B de Policía Urbana de Primera Categoría

