



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

**RADICADO:** 2-30219-22  
**DIRECCION INMUEBLE:** CALLE 41 NUMERO 18 D 70 APTO 1302  
**INICIADOR:** DAVID FERNANDO ISAZA HINIESTROZA  
**CONTRAVENCION:** INFRACCION LEY 820 DE 2003  
**INMOBILIARIA INVESTIGADA:** GRUPO INTEGRA PROPIEDAD RAIZ SAS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** JUAN PABLO SERNA GIRALDO

RESOLUCION 202550017370  
(12 de marzo del 2025)

“Por medio del cual el Despacho se abstiene de sancionar”

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

**HECHOS Y PRUEBAS RECAUDADAS DENTRO DEL PROCESO**

Que se inició este procedimiento administrativo en la Inspección mediante oficio número 202220118373 del 3 de noviembre de 2022, mediante el cual se ordena averiguación preliminar **El cual reposa a folio 1.**

Que dentro del proceso adelantado en la Inspección, se conllevaron varias etapas procesales en virtud de lo contenido en el Decreto 509 de 2004, 532 de 2016 y 888 de 2022. Como la emisión del auto de apertura de averiguaciones preliminares fechado del 24 de noviembre de 2022. **El cual reposa a folio 13**

El día 27 de marzo de 2023, se citó a audiencia de conciliación, al cual se llevó a cabo el día 18 de abril del 2023, llegaron a un acuerdo entre las partes. **El cual reposa a folio 15 al 21**

Que dentro de este procedimiento obra las siguientes pruebas:

1. Oficio emitido por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia (folio 1)



[www.medellin.gov.co](http://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  
Comutador: (604) 3 55 55 Medellín - Colombia





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

2. Queja interpuesta por el señor **DAVID FERNANDO ISAZA HINIESTROZA** (folio 2 al 9)
3. Auto de apertura de averiguaciones preliminares fechado del 24 de noviembre de 2022 (folio 13)
4. Contrato de transacción (folio 15 al 21)

### **OTRAS CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

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 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.

Que en el caso en concreto, haciendo un análisis en conjunto del acervo probatorio aportado hasta el momento y analizado a la luz de las reglas de la sana crítica como lo ordena el artículo 176 del Código General del Proceso ( ley 564 del 2012), este despacho considera que no se trasgrede ninguna de las causales de la ley 820 de 2003 por la explicación brindada por la agencia de arrendamientos, soportada en la prueba aportada, es suficiente para concluir la ausencia de irregularidades constitutivas de falta administrativa, y por el contrario es evidente que se ha allanado a cumplir con sus obligaciones.

El tema general de la ley 820/03, según su título, es el de expedir el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y dictar "otras disposiciones"; y su objeto, según el artículo 1º, es "fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social". Facultar a ciertas entidades territoriales para controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana en lo referente al contrato de administración, es asunto ajeno al contenido y objeto general de la ley: el contrato de administración, celebrado entre una persona natural o jurídica y el propietario de un inmueble, para efectos de administrar el inmueble o intermediar entre arrendadores y arrendatarios, es diferente y ajeno al contrato de arrendamiento que constituye el tema principal de este cuerpo normativo.



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

La relación entre los contratos de administración, los contratos de arrendamiento, y el régimen general de arrendamiento de vivienda urbana, es directa y puede formularse de la siguiente manera: los contratos de administración son los que celebran los propietarios de inmuebles con personas naturales o jurídicas dedicadas profesional y habitualmente al arrendamiento de inmuebles de vivienda urbana, para efectos de regular la relación jurídica entre estas dos partes, como supuesto previo al acto de dar en arriendo dichos inmuebles. En consecuencia, hay una relación temática, teleológica, y causal entre los "contratos de administración" y el tema general de la ley, es decir, el régimen del arrendamiento de vivienda urbana. En aquellos casos en que el arrendamiento se da en el marco del ejercicio de la actividad de los arrendadores profesionales, el contrato de administración es un elemento inherente a ella, pues define las relaciones entre éstos y los propietarios a quienes prestan sus servicios.

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 la ley 820 de 2003, en su artículo 34 trae las causales por las cuales una entidad territorial, llámese municipio, puede imponer una sanción de multa, por la trasgresión de alguna de ellas a saber: "1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley. 2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble. 3 cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaran al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiera asignado. 4 por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente. 5. Cuando las personas a las que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumpla las normas y órdenes a las que están obligados. 6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos señalados en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del anterior artículo." Igualmente el artículo 33 de la misma ley 820 del 2003, trae atrás competencias de cuando al contrato así: "1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores. 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyeran a la autoridad competente en el artículo 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato. 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la

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



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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.”

Los acuerdos que emanan de la autonomía de la voluntad privada, son la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.

La Corte Constitucional en la C-934/13 establece: “la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel.”

En suma, la autonomía de la voluntad privada debe entenderse como un principio contractual, para lo cual, el existir solicitud de terminación de mutuo acuerdo, es necesario nuestra aceptación, por consiguiente, para que se surta dicho proceso es necesario que se garantice a la sociedad que ostenta la calidad de arrendador los asuntos económicos previstos en un contrato vigente, por lo tanto, se deberá cancelar las comisiones faltantes para poder acceder a la petición solicitada.

Que teniendo en cuenta que las partes, el día 27 de marzo de 2023, se citó a audiencia de conciliación, al cual se llevó a cabo el día 18 de abril del 2023, llegaron a un acuerdo entre las partes, dirimiendo dicha controversia.

Por lo anteriormente expuesto, atendiendo las consideraciones antes referidas, 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 Decretos Municipales 532 de 2016 y 888 de 2022, en ejercicio de sus funciones



[www.medellin.gov.co](http://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

### RESUELVE

**PRIMERO:** ABSTENERSE DE FORMULAR CARGOS Y DE CONTINUAR PROCESO SANCIONATORIO en contra de la empresa GRUPO INTEGRA PROPIEDAD RAIZ SAS, 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

**VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ**

Inspector de Policía Urbano 1a Cat

Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor  
Secretario Ad Hoc

**LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ**

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia  
Secretaría de Seguridad y Convivencia



[www.medellin.gov.co](http://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) 365 55 55 Medellín - Colombia



