



AUTO DE AVERIGUACIÓN PRELIMINAR No. 0011 2021.

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.
PRESUNTO INFRACTOR:	MARBERLUZ INMOBILIARIA LTDA
DIRECCION:	CARRERA 49C No. 80-245 L6 ED LAS VISTAS
CORREO:	<u>Marbeluzinmobiliaria92@hotmail.com</u>

La Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, en virtud de las facultades que le asisten, especialmente las consignadas en el art 51 del Decreto Acordal 0801 de 2020 y con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES LEGALES

1. Que la Ley 820 de 2003 consagra que toda persona natural o jurídica, cuya actividad principal comprenda el arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o la intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en municipios con población mayor a los quince mil habitantes, debe matricularse ante la autoridad administrativa competente. Estableciendo la misma obligación, para las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarias o subarrendadoras, celebren más de cinco contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles en las modalidades descritas en el artículo 4° de dicha Ley.
2. Que igualmente, la Ley 820 de 2003 en su artículo 32. Dispone: *"Inspección, control y vigilancia de arrendamiento. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país"*.
3. Que en consonancia con lo anterior, el Decreto 51 de 2004 señala:
Artículo 1° "De las autoridades competentes. Para efectos de la armónica y correcta aplicación de lo dispuesto en los artículos 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país, son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a la matrícula de arrendadores de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003."
4. Que la misma normatividad señala en su artículo 8°.
"De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. (...) podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a: 1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo."
5. Que el artículo 47 del capítulo III de la ley 1437 de 2011 por la cual se expide el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, señala que 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 meritos para adelantar un procedimiento sancionatorio.



6. Que en consonancia, el Decreto Acordal 0801 de 2020, faculta a este Despacho en el ejercicio de las funciones arriba descritas, bajo los siguientes términos: *“Artículo 51: Ejercer la vigilancia, inspección y control al régimen de arrendamiento en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la modifiquen, adicionen, reglamenten, sustituyan o complementen.”*

7. Que de conformidad al Decreto No 0074 De 2021 “Por el cual se delegan unas funciones en un funcionario de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público”, se ordena en su **Artículo 1: Delegación de funciones....**: Numeral 7: *“La expedición de los actos administrativos relacionados con la función administrativa de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos, así como la expedición de los actos administrativos sancionatorios relacionados con las personas cuya actividad principal es la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatario de conformidad con el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 o cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador”.*

8. Que con base en las normas expuestas, en aras de garantizar el debido proceso, y en cumplimiento del deber legal encomendado a este Despacho, teniendo como finalidad determinar el grado de probabilidad o verosimilitud de la existencia de una falta o infracción, la identificación de los responsables de la misma y la recabación de los elementos de juicio que permitan establecer clara, precisa y circunstanciadamente, si existe o no mérito suficiente para iniciar un proceso administrativo sancionatorio, se hace necesaria la presente actuación administrativa.

HECHOS

1. Que mediante Oficio EXT-QUILLA-21-007908 de fecha 15 de enero de 2021, denominado: PROCESO ADMINISTRATIVO POR QUEJA DE ARRENDATARIO POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL CORREDOR INMOBILIARIO – ARRENDADO, en la cual solicitó:

“Se dé inicio al Proceso Administrativo Por Queja De Arrendatario Por Incumplimiento De Obligaciones Del Corredor Inmobiliario, por el incumplimiento de lo dispuesto en la ley 820 de 2003, cometido por el arrendador MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA hacia el arrendatario el Señor RAMON EDUARDO COLL BECERRA. Por lo anterior:

***Primero:** Se sancione a MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA., por no hacer entrega de copias auténticas del contrato de arrendamiento al arrendatario y a los codeudores, según lo expresado en el numeral 3 del artículo 8 de la ley 820 de 2003.*

***Segundo:** Se sancione a MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA, por ejecutar el cobro de garantías y depósitos descritos como prohibidos en el artículo 16 de la ley 820 de 2003.*

***Tercero:** Se sancione a MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA., por ejecutar el cobro desproporcionado por concepto de elaboración de contrato, en relación de la costumbre mercantil que permite hasta un 60% de un mes de canon de arrendamiento.”*

2- QUILLA-21-004624 del 12 de enero de 2021, mediante el cual se dio respuesta a la solicitud del numeral anterior, informándole al peticionario que habiéndole dado traslado a MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA, esta contestó mediante EXT-QUILLA-20-213953 adjuntando copia de acta de conciliación del Juzgado 21 de pequeñas causas y competencia múltiples de Barranquilla, manifestando que contó con la asistencia de las partes, por lo cual se daba por concluido el accionar del Despacho en torno al conflicto expuesto.

3- Oficio EXT-QUILLA-21-007908, mediante el cual se presentó Recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo QUILLA-21-004624 del 12 de enero de 2021, donde solicita que:

“PRIMERO: Que se sirva revocar en su totalidad el acto administrativo identificado con No. QUILLA-21-004624, de fecha del 12 de enero de 2021. Por lo anterior: PRIMERO:



Que se sirva dar continuidad al proceso de Proceso Administrativo Por Queja De Arrendatario Por Incumplimiento De Obligaciones Del Corredor Inmobiliario – Arrendador, identificado con el número de radicado EXT-QUILLA-20-134189.

4. Que mediante Resolución No. 0151 de fecha 09 de abril de 2021, “**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA DECISIÓN TOMADA MEDIANTE OFICIO QUILLA-21-004624**” en la que se resolvió: “**ARTÍCULO PRIMERO:** Revocar la decisión de archivo de la actuación administrativa correspondiente, tomada mediante oficio QUILLA-21-004624 del 12 de enero de 2021, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa del presente proveído.” y se ordena en su “**ARTICULO SEGUNDO:** Ordenar el inicio de la investigación sancionatoria y en consecuencia la expedición del Auto de Averiguación Preliminar, en contra MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA, identificada con el NIT 900651459-4, domiciliada en esta y representada legalmente por la señora MARBEL LUZ GARCIA PARDO”.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que, de conformidad con las funciones de este Despacho, fue revisada la solicitud presentada por el Doctor LUIS MIGUEL RIVERA BERNAL, apoderado judicial del señor RAMON EDUARDO COLL BECERRA, donde manifiesta: “*se presentó queja de arrendatario por incumplimiento de obligaciones del corredor inmobiliario-arrendador en contra de MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA*”, por lo que de acuerdo con lo establecido en la ley 1437 de 2011, corresponde entrar a ejercer las funciones otorgadas mediante Decreto Acordal No. 801-2020, Artículo 51 que reza: “*Ejercer la vigilancia, inspección y control al régimen de arrendamiento en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la modifiquen, adicionen, reglamenten, sustituyan o complementen*”.

Con base en lo anterior, mediante el presente acto, se da inicio a la investigación preliminar consagrada en el art 47 de la ley 1437 de 2011, con el objetivo de determinar las circunstancias de hecho y de derecho que envuelven el arrendamiento y relación contractual que tienen por objeto, el inmueble tipo casa ubicado en la CALLE 86 No. 42B1-121, de la ciudad de Barranquilla, identificado con folio de matrícula No. 040-35699, las cuales se entrará a investigar, para determinar si existe mérito que lleve a la apertura de un proceso sancionatorio en contra de la inmobiliaria acusada y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto 51 de 2004.

En consecuencia de lo anterior, este Despacho ordenará el despliegue de las actuaciones administrativas tendientes a establecer si MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA, ha incumplido con sus obligaciones de arrendador o incurrido en comportamientos contrarios a las disposiciones legales que rigen la materia contractual de arrendamiento, tal como lo contempla la normatividad vigente.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Ordenar la apertura de averiguación preliminar de que trata el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, en contra de MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA, identificada con el NIT 900651459-4, domiciliada en esta ciudad y representada legalmente por la señora MARBEL LUZ GARCIA PARDO.

SEGUNDO: Practíquense y alléguese al expediente, por el término de diez (10) días hábiles, todas aquellas pruebas que sean oportunas, pertinentes y legalmente conducentes para el esclarecimiento de los hechos materia de esta investigación.

PARÁGRAFO: Requírase a la sociedad investigada remitir a este Despacho copia del contrato de arrendamiento del inmueble tipo casa ubicado en la CALLE 86 No. 42B1-121, de la ciudad de



Barranquilla, identificado con folio de matrícula No. 040-35699, suscrito con el quejoso; así como los documentos de todo tipo o expediente que respecto a dicha relación contractual se hayan generado o reposen el su archivo.

TERCERO: Ténganse como prueba el radicado del oficio QUILLA-21-004624 del 12 de enero de 2021 y EXT-QUILLA-21-007908 de fecha 15 de enero de 2021, donde se presenta una solicitud de requerimiento frente a presuntos incumplimientos por parte de MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA, identificada con el NIT 900651459-4.

PARÁGRAFO: Ordénese el traslado de los elementos materiales probatorios señaladas en el artículo tercero del presente Acto Administrativo a la sociedad investigada, a fin de que sean conocidos y permitan la defensa de sus intereses.

CUARTO: Comuníquese la presente decisión a MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA, identificada con el NIT 900651459-4, representada legalmente por la señora MARBEL LUZ GARCIA PARDO, advirtiéndose que en contra de esta no procede recurso alguno por tratarse de un auto de trámite. E infórmesele que el expediente se encuentra a su disposición para que esta ejerza libremente su derecho a la defensa.

Dado en Barranquilla, a los

19 MAY 2021

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


GINA PAOLA RODRIGUEZ OJEDA
ASESORA DE DESPACHO

SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.

Proyecto: JJG
Revisó: KLPR

