



RESOLUCIÓN N° 0151-

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA DECISIÓN TOMADA MEDIANTE OFICIO QUILLA-21-004624.**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>DEPENDENCIA:</b>             | <b>SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO - GESTIÓN INMOBILIARIA</b>  |
| <b>ASUNTO:</b>                  | <b>Incumplimiento de obligaciones por parte del arrendador - Ley 820/2003</b> |
| <b>RECURRENTE ARRENDATARIO:</b> | <b>RAMON EDUARDO COLL BECERRA</b>   |
| <b>TERCERO ARRENDADOR:</b>      | <b>MARBELLUZ INMOBILIARIA LTDA.</b>   |

El Secretario de Control Urbano y Espacio Público, en uso de sus facultades legales y especialmente las contenidas en los Artículos 209 de la C.P.; Ley 820 de 2003, Decreto Acordal 0801 de 2020, y

**I. CONSIDERANDO**

1.- Que la Constitución Política en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998, determinan como deber de las autoridades, coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado, teniendo en cuenta que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

2.-Que el artículo 1° de la Ley 1437 de 2011, establece que las normas consagradas en la parte primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tienen como finalidad proteger y garantizar los derechos y libertades de las personas, la primacía de los intereses generales, la sujeción de las autoridades a la Constitución y demás preceptos del ordenamiento jurídico, el cumplimiento de los fines estatales, el funcionamiento eficiente y democrático de la administración, y la observancia de los deberes del Estado y de los particulares.

3.- Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, por regla general, contra los actos definitivos procederán los recursos de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque y el de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

4. 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.

5. 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"*.

6. 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.”

7. 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.”*

8. 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.”

## II. ANTECEDENTES

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.*

### III. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

Teniendo en cuenta que la interposición del recurso contra el acto administrativo QUILLA-21-004624 del 12 de enero de 2021, expedido por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, se realizó mediante escrito EXT-QUILLA-21-007908 de enero 15 de 2021, el mismo se entiende presentado dentro de la oportunidad y término legal establecido en la Ley 1437 de 2011 para tales efectos.

Aunado a lo anterior, tomando en consideración que contra el acto administrativo que se recurre, procede este tipo de actuación por ser de aquellos que se consideran definitivos dentro del accionar de la Administración, tal como lo señala el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, es procedente su estudio.

No obstante lo anterior, con relación a la procedencia de recursos de alzada contra actos administrativos de acuerdo al artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala:

*ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
- 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos. Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

En suma, y de acuerdo con lo transcrito, en el oficio QUILLA-21-004624 del 12 de enero de 2021, no es susceptible de recurso de apelación pues al ser expedida por la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, en su calidad de autoridad del orden territorial y en ejercicio de la delegación conferida para la materia por parte del Alcalde Distrital, tal instancia no procede contra dicho acto.



#### IV. SUSTENTACION DEL RECURSO

Basa su petición el accionante, en el hecho de que al archivar la actuación pretendida a través del oficio EXT-QUILLA-21-007908 en el cual pone de presente irregularidades en el ejercicio de la actividad de arrendadora de *MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA*, se estaba obviando la función de vigilancia, inspección y control que le asiste al Despacho en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 820 de 2003.

#### IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que ante lo expuesto, se realizó un examen detallado de las circunstancias advertidas en el caso concreto, notándose que de la primera solicitud del recurrente, se dio traslado a la inmobiliaria, la cual allegó Acta de Conciliación en la cual se lee:

El Juzgado Veintiuno de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla, antes Juzgado Treinta Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla (Acuerdo PCSJA19-11256 de abril 12 de 2019), Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley, donde se RESUELVE: "1. *Apruébese en todos y cada uno de sus términos el acuerdo conciliatorio al que han llegado las partes. Determinar la obligación por el valor de DIEZ MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$10.549.458), suma que involucra en su totalidad los cánones de arrendamiento del inmueble objeto de restitución, los arreglos que el mismo deban realizarse y los honorarios del apoderado demandado. La anterior suma de dinero será pagadera de la siguiente forma: La suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.200.000) que corresponde a la garantía servicios públicos y daños en el inmueble que se encuentra a disposición del arrendador. • La suma restante, es decir SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$6.349.458), será pagadera en cuatro cuotas mensuales y sucesivas, que corresponden a la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$1.587.364)...."*

Que dicha acta motivó la decisión tomada mediante el oficio acusado (QUILLA-21-004624 del 12 de enero de 2021), teniendo en cuenta que la Ley 640 de 2001 consagra en su inciso 3 artículo 43 reza lo siguiente: "ARTICULO 43. Modificado por el art. 70, Ley 1395 de 2010, Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. (..) Si la conciliación recae sobre la totalidad del litigio, el juez dictara un auto declarando terminado el proceso, en caso contrario, el proceso continuará respecto de lo no conciliado." (Subrayado por fuera de texto)"

No obstante lo anterior, al entrar en el análisis de la misma en contraposición con las funciones de esta dependencia, se advierte que la misma versa sobre: a.) Restitución de bien inmueble arrendado; y b.) Saneamiento de servicios públicos, cánones de arrendamiento y arreglos del inmueble. Lo cual constituye un conflicto privado y fuera de la esfera de nuestras funciones, y que en ningún momento reemplaza la acción de la administración respecto de las denuncias recibidas acerca del incumplimiento de obligaciones del corredor inmobiliario. En otras palabras, el proceso conciliatorio no agota, ni ventila siquiera y mucho menos extingue las acciones administrativas de este Despacho en contra de *MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA* por el incumplimiento en sus obligaciones como arrendador del Sr. Ramón Coll.

En consecuencia, advierte el plenario que se incurrió en error por parte del funcionario que dio respuesta al oficio acusado, cuando plantea el archivo de la investigación, basando su decisión en lo contenido dentro de la conciliación aportada, toda vez que la

*ee*



0151-

misma hace referencia a los conflictos económicos entre las partes y nada tiene que ver con las funciones de esta dependencia respecto de lo dispuesto en el 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". Se le informa que efectivamente se corregirá el yerro antes mencionado.

En ese orden de ideas, por cuanto es menester asumir conocimiento y dar inicio a la investigación sancionatoria correspondiente, se revocará la decisión plasmada en el oficio QUILLA-21-004624 del 12 de enero de 2021. Ordenando dar paso a las actuaciones tendientes a investigar los hechos puestos de presente, en contra de MARBELUZ INMOBILIARIA LTDA, en sujeción y respeto del debido proceso, recaudando las pruebas pertinentes para el soporte de las sanciones a que haya lugar.

En mérito de lo expuesto, este Despacho.

**RESUELVE:**

**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.

**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.

**ARTICULO TERCERO:** Notificar el contenido del presente acto administrativo a las partes interesadas, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTICULO CUARTO:** Contra el presente Acto Administrativo no proceden recursos.

Dado en Barranquilla,

09 ABR 2021

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

ÁNGELO CIANCI DÍAZ.

Secretario Distrital de Control Urbano y Espacio Público

Proyectó: JJG  
Aprobó: GRO  
R-32180-10-PR