



**RESOLUCIÓN NÚMERO 202314538
21-12-2023**

**SECRETARIA DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA
MUNICIPIO DE SABANETA**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ACUMULAN UNOS PROCESOS
ADMINISTRATIVOS Y SE DECIDE UNA INFRACCIÓN A LA LEY 820 DE 2003**

La Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia del Municipio de Sabaneta, en uso de facultades conferidas por la ley 820 de 2003, decreto reglamentario 051 de 2004 compilados por el decreto 1077 de 2015 y decreto municipal 059 de 2022 y,

CONSIDERANDO

Que mediante auto del 18 de marzo de 2021 se ordenó apertura de investigación por presunta infracción a la Ley 820 de 2003 en contra de la agencia de arrendamientos PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS, con Nit No. 901392833-8 por queja presentada por la señora **DIANA SURLEY GOMEZ YEPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.832.680, por presuntamente exigir depósito de consignación de cuatro (4) meses de arrendamiento consignando en total \$5.700.000, después el resultado fue negativo y no le arrendaron el inmueble, por solicitud de reembolso me entregaron \$2.850.000, sin devolverle el resto y además por no contar con matrícula de arrendador.

Que mediante auto del 11 de octubre de 2021 se ordenó apertura de investigación por presunta infracción a la Ley 820 de 2003 en contra de la agencia de arrendamientos PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS, con Nit No. 901392833-8, por queja presentada por el señor **MIGUEL ANGEL TABORDA JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.569.821, por que le adeudan 2 meses de cánones de arrendamiento y además por no contar con matrícula de arrendador.

Que mediante auto del 18 de mayo de 2022 se ordenó apertura de investigación por presunta infracción a la Ley 820 de 2003 en contra de la agencia de arrendamientos PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS, con Nit No. 901392833-8, por queja presentada por el señor **CARLOS ENRIQUE HENAO QUINTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.658.492, por que le adeudan varios meses de cánones de arrendamiento y además por no contar con matrícula de arrendador.

En el contrato de mandato y administración del inmueble se observa en la Cláusula Tercera numeral a) Cobrar directamente el canon de arrendamiento y cancelar mensualmente al El mandante mes anticipado el valor del mismo (Previas deducciones), así no lo esté pagando el arrendatario, hasta tanto sea restituido el inmueble por éste de manera voluntaria o de manera forzada (vías legales).

Que mediante auto del 2 de noviembre de 2023 se ordenó apertura de investigación por presunta infracción a la Ley 820 de 2003 en contra de la agencia de



arrendamientos PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS, con Nit No. 901392833-8, por queja presentada por la señora **MARIA GILMA PEREZ PALACIO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.516.866, por no contar con matrícula de arrendador.

Que es importante el principio de economía procesal para agilizar las decisiones en todos los procesos, para que los procedimientos se adelanten en el menor tiempo posible.

También es posible aplicar lo señalado en el artículo 29 del C.C A que señala: Formación y examen de expedientes. Cuando hubiere documentos relacionado con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todo un solo expediente al cual se acumularán, de oficio o a petición del interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él para evitar decisiones contradictorias.

En el presente asunto, se rata e quejas contra la misma inmobiliaria PROPIEDADES Y BIENES INMOBILAIRIOS, con Nit No. 901392833-8.

Que en todos los procesos fue citado el Representante Legal para notificación del auto de apertura y no se presentaron al proceso, no presentaron descargos, no aportaron pruebas.

Que por su parte el artículo 34 de la ley 820 del año 2003 establece la posibilidad de sancionar por parte de la autoridad competente con multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada por las siguientes razones:

Numeral 1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo [28](#) no cumpla con la obligación de obtener la matrícula de dentro del término señalado en la presente ley.

Que el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 señala la obligación de obtener la matrícula de arrendador, así: “Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté 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 arrendatarios en los municipios que más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad competente...”

Que se encuentra demostrado en el proceso que la agencia de arrendamientos PROPIEADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S, no tiene matrícula de arrendador en el Municipio de Sabaneta. Según memorando de la Secretaria de Gobierno Radiado CI2022010840 del 10 de octubre de 2022.

De acuerdo al proceso donde la quejosa es la señora es DIANA SULDERY GOMEZ, que menciona que lo solicitaron consignar 4 meses como requisito para arrendarle el inmueble, es una prohibición de la Ley 820 de 2023 en el artículo 16 señala:



ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán 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.

También, es claro para el despacho que la inmobiliaria ha adeudado cánones de arrendamiento, estando obligado a cancelarlos en caso de no pagarlos el arrendatario, incumpliendo el contrato de mandato celebrado con los señores MIGUEL ANGEL TABORDA y CARLOS ENRIQUE HENAO QUINTERO, desconociendo lo señalado en el artículo 34 numeral 2 que faculta imponer las sanciones por parte de la autoridad competente:

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.

De acuerdo a lo anterior se procederá a imponer sanción pecuniaria a la agencia de arrendamientos PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S, por la infracción al actuar en contra del espíritu de la ley 820 de 2003, desconociendo, lo allí establecido como en el artículo 34 numerales 1 y 2 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia del Municipio de Sabaneta,

RESUELVE

PRIMERO: Imponer a la agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S**, con **Nit No.901392833-8**, representada legalmente por el señor YEISON ARGIRO VELEZ GUZMAN, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865 por infringir los numerales 1 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, en multa en cuantía de **TRENTA (30)** salarios mínimos mensuales legales vigentes, que al año 2023 equivale a **TRENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$34.800.000)**.

SEGUNDO: La multa impuesta deberá ser cancelada a favor del Tesoro Municipal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. En caso de no efectuarse oportunamente este pago, la presente resolución presta merito ejecutivo para efectos del cobro coactivo administrativo.

TERCERO: Notificar la presente decisión al representante legal a fin de que interponga el recurso de reposición dentro de los términos legales.

CUARTO: Contra la presente resolución solo procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.




NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

MARIANO ATEHORTUA OSORIO
SECRETARIO DE DESPACHO
DESPACHO SECRETARÍA DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA
Y JUSTICIA


Proyectó: MARTA LUCIA ARANGO BERRIO
INSPECTOR DE POLICÍA URBANO CATEGORÍA ESPECIAL Y 1ª
CATEGORÍA
DESPACHO SECRETARÍA DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y
JUSTICIA


Revisó: MARIANO ATEHORTUA OSORIO
SECRETARIO DE DESPACHO
DESPACHO SECRETARÍA DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y
JUSTICIA


Aprobó: MARIANO ATEHORTUA OSORIO
SECRETARIO DE DESPACHO
DESPACHO SECRETARÍA DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y
JUSTICIA