

RESOLUCIÓN No. 055
FECHA: 15 DE MARZO DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página 1 de 7



SECRETARIA DE GOBIERNO Y DESARROLLO CIUDADANO
MUNICIPIO DE SABANETA

Por medio de la cual se decide una infracción a la ley 820 de 2003

La Secretaria de Gobierno y Desarrollo Ciudadano 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 decretos municipales 274 de 2003 y 245^a de 2008 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante queja escrita dirigida a la Alcaldía del Municipio de Sabaneta por la señora, actuando por conducto de apoderado especial, puso en conocimiento una presunta irregularidad por parte de la compañía Inmobiliaria denominada **NUEVO HABITAT S.A.S.**, con domicilio en el Municipio de Sabaneta, con Nit 900.772.317-6.
2. Que se expone en el escrito contentivo de la queja formulada que la señora en calidad de arrendataria suscribió el 1 de octubre del año 2016 contrato de arrendamiento de vivienda urbana N° 000110 con la inmobiliaria **NUEVA HABITAT S.A.S**, siendo informada el día 3 de octubre del año 2016 que debía consignar en la cuenta N° 21831393561 de Bancolombia un depósito por valor de \$ 9.507.000, según lo expresado en la cláusula vigésima tercera del contrato de arrendamiento, en la que se estipula que la arrendataria debe pagar por adelantado la renta de 6 meses de canon como garantía de crédito.
3. Que el contrato de arrendamiento se entendió prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial y el día 16 de mayo del año 2018 se le informó por escrito a la arrendadora que el inmueble sería entregado el día 25 de septiembre del año 2018, exponiendo que el día 22 octubre del año 2018 la arrendadora no había devuelto el saldo en depósito consignado inicialmente sin que le hayan respondido hasta el momento por la devolución, viéndose frustrado un viaje que tenía programado al exterior para homologar sus estudios por ser este dinero gran parte del presupuesto para ese fin.
4. Que este despacho conforme a la delegación conferida por el decreto municipal 245 A del día 22 de septiembre del 2008, en la cual el Alcalde Municipal delegó en este Secretaría la facultad sancionatoria, ordenó el inicio de la presente investigación por la presunta infracción de la prohibición establecida en el artículo 16 de la ley 820 del año 2003, situación consagrada en el artículo 33 literal A numeral 3 y sancionada en



el artículo 34 numeral 6 del ley 820 antes citada, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 16 y siguientes del decreto 1919 de 1986 en concordancia en lo no previsto con la ley 1437 del año 2011 y dio traslado a la Inspección de Policía para su notificación y realización del debido trámite.

5. Que la representante legal de la compañía , señora Bibiana Morales Rojas, en tiempo oportuno y por intermedio de apoderado dio respuesta a los cargos formulados en la apertura de la investigación manifestando que no tenía conocimiento de lo ocurrido y que el asesor comercial que realizó el trámite le manifestó que se presentaron a la agencia el señor Antero Taskinen, ciudadano extranjero y la señora a solicitar el arrendamiento de un inmueble y que al solicitarles el asesor la documentación correspondiente manifestaron que no la tenían, ni tampoco tenían experiencia para arrendar el apartamento y que al no existir otra opción le informaron a este que podían pagar por adelantado el canon de arrendamiento por 6 meses, a lo que el asesor de buena fe y sin consultarlo con la representante legal decidió aceptar dicha suma de dinero.
6. Que el contrato se ejecutó sin inconveniente durante casi dos años pero al informar el inquilino que entregaría el inmueble mucho antes de la fecha de terminación, el asesor les manifestó que si lo entregaban antes debían pagar la cláusula de incumplimiento, ante lo cual estos se molestaron y por este motivo solicitaron a la inspección que realizara apertura de investigación manifestando que el asesor de la compañía inmobiliaria actuó de buena fe, sin perjudicar a nadie sino que busco colaborarle a estas personas que necesitaban de un lugar donde vivir y que como gerente de la agencia de arrendamiento no tenía conocimiento del actuar del asesor, solicitando a la inspección que analice la buena fe y contrario a esto la mala fe de los inquilinos, quienes una vez se les solicito que cumplieran el contrato decidieron acudir a la inspección de policía y que por tanto no actuaron en contra del inquilino y que de ser procedente la imposición de una sanción económica esta lo sea por el monto mínimo.
7. Que en la ampliación de la queja expone la señora que la inmobiliaria solo se comunicó con ella hasta el día 11 de febrero del 2019 cuando el señor Camilo, empleado de la inmobiliaria, se comunicó con ella para manifestarle que por favor llegaran a un acuerdo y que, si le daba el número de cuenta para ir abonándole por cuotas, que le diera una esperita porque les debían a más personas, pero que la iba tener en cuenta como primera opción para cancelarle.



8. Que la suma solicitada, manifiesta la señora, era una garantía porque ella pagaba cada mes el canon, el contrato de arrendamiento se vencía el día 1 de octubre del año 2019 y ella lo restituyó el día 3 de agosto del 2018 cobrándose una penalidad por valor de \$ 4.124.250 y además le descontaron el canon de arrendamiento del mes de julio del 2018 por un valor \$ 1.374.750, que le descontaron \$ 180.300 por 5 días de arrendamiento y \$ 163.463 de los servicios públicos domiciliarios por lo cual le quedo adeudando la compañía inmobiliaria un valor \$ 3.664.237 no habiéndole cancelado total ni parcialmente hasta la fecha de la ampliación de la queja. Expone además que era requisito para el alquiler del inmueble dejar el depósito antes mencionado y que esto le ha causado perjuicios ya que se le dañó el viaje y el contrato de trabajo que tenía en Finlandia.
9. Que por su parte la compañía inmobiliaria expone que el contrato 000110 se dio por terminado con antelación habiéndose presentado incumplimiento en el mismo, por parte de los arrendatarios y que el dinero restante que se le adeuda no se ha efectuado su devolución toda vez que no se ha suministrado una cuenta por parte de la quejosa, que se le citó a las oficinas de la compañía inmobiliaria para entregarle el dinero en efectivo y no lo recibió ya que el abogado les manifiesta que se les debe devolver unas sumas de dinero exorbitantes diferentes a las que realmente se le adeuda y que la disposición de hacerle la devolución se puede evidenciar en el correo que se le envió el día 15 de febrero del 2019. Anexa además una solicitud de la señora para que se le realice la devolución del depósito con intereses moratorios y el pago de daños y perjuicios ocasionados. El día 20 de febrero del año 2019 la arrendataria suministro el dato de la cuenta para el depósito de la suma adeudada por la arrendadora, existiendo constancia en el expediente de que aun el 4 de marzo del año 2019 no se le había devuelto lo adeudado a la arrendataria.
10. Que la ley 820 de 2003 "Por la cual se expide el régimen de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones consagra en su artículo 16 *"Prohibición de depósitos y cauciones reales. En los contratos de arredramiento para vivienda urbana no se podrá exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conformen a dichos contratos haya asumido el arrendatario. Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente y por interpuesta a persona o pactarse en documentos distintos de aquel de que se alla consignado el contrato de arrendamiento"*.
11. Que dentro de las funciones de control inspección y vigilancia que deben



ejercer las Administraciones Municipales en lo que respecta al contrato de arrendamiento, de bienes inmuebles destinados a vivienda de conformidad en lo establecido en el artículo 8 numeral 4 del decreto 051 del 2004, esta deben *"garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la ley 820 del año 2003 y demás normas que la adicionen y desarrollen"*, por su parte el párrafo de dicho artículo se establece *"de conformidad con lo establecido en el literal b de artículo 29 del ley 820 del 2003, las autoridades competentes deberán verificar que las personas señaladas en el artículo 28 del ley 820 del 2003 se abstengan de convenir con sus usuarios y / o contratantes cláusulas que por su carácter exorbitante puedan afectar el equilibrio contractual e impliquen erogaciones excesivas para acceder a los servicios ofrecidos"*

12. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 33 literal a numeral 3 de la ley 820 del año 2003 les corresponde a las entidades territoriales *"conocer de los casos de que se hallan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos"*
13. 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 *"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 en los numerales 1 a 3 del artículo anterior"*.
14. Que en el caso a estudio se observa de acuerdo a la prueba recaudada, que entre la señora arrendataria y la Sociedad Nuevo Hábitat S.A.S. se celebró un contrato de arrendamiento sobre la vivienda ubicada en la Carrera 46 N° 76 Sur 69 apartamento 1813, cuarto útil 192 y parqueadero 242 de la Urbanización Cyprus Sabaneta del Municipio de Sabaneta Departamento de Antioquia.
15. Que para la celebración de dicho contrato de arrendamiento, tal como consta en dicho contrato consagro una cláusula en la que el inquilino debía pagar anticipadamente seis (6) canones de arrendamiento como garantía, cuyo desembolso efectivo se encuentra corroborado en el registro de operación de Bancolombia de fecha de octubre día 3 del año 2016 por valor \$ 9.507.000.
16. Que si bien la compañía arrendadora manifiesta que los usuarios



solicitaron al asesor que no tenían ninguna opción y le informaron a este que ellos podían pagar por adelantado el arriendo por seis meses, el asesor en buena fe y en vista de la premura que tenía y sin consultarlos con la representante legal de la compañía decidió aceptar esta suma de dinero, se hace necesario efectuar las siguientes precisiones.

- a- No es de recibo la afirmación por parte de la representante legal de la compañía arrendadora en el sentido de que no tenía conocimiento del asunto ya que dicha cláusula aparece consignada en el contrato de arrendamiento que ella misma suscribió.
- b- No se trató de un pago por adelantado del canon de arrendamiento a seis (6) meses sino una garantía por dicho valor, además de subsistir la obligación de pagar mes a mes el canon mensual del arrendamiento

17. Que conforme a lo anterior no se encuentra justificación en haberse exigido desproporcionada suma de dinero por parte de la inmobiliaria para poder acceder a sus servicios violentando con ello la expresa prohibición legal establecida en el artículo 16 de la ley 820 de 2003, alterando los modelos de contrato presentados ante esta Secretaría para en su lugar introducir cláusulas alejadas de las normas legales que rigen la materia y disponiendo de dineros que no le pertenecen sin ninguna justificación, incluso meses después de haber terminado su relación contractual con la arrendataria.

18. Que con el indebido proceder la compañía arrendadora se violó la prohibición establecida en el artículo 16 de la ley 820 de 2003, dando lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 34 de la ley 820 de 2003, la cual comprende la imposición de multas hasta por el equivalente de cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes por la causal establecida en el numeral 6 de la citada disposición "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 en los numerales 1 a 3 del artículo anterior" en donde se le atribuye el conocimiento de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales.

19. Que de acuerdo a lo anterior se procederá a imponer sanción pecuniaria a la compañía arrendadora que, si bien ha aceptado la comisión de la infracción y es la primera vez que se le ha investiga por este motivo, esta actuó en contra del espíritu de la ley 820 de 2003, desconociendo, lo allí establecido e imponiendo cargas adicionales a los usuarios para acceder a sus servicios



En mérito de lo expuesto la Secretaria de Gobierno y Desarrollo Ciudadano del Municipio de Sabaneta, de conformidad con lo dispuesto en la ley 820 de 2003, decreto 051 de 2004 y conforme a la delegación conferida mediante el Decreto Municipal 245ª de 2008,

RESUELVE


PRIMERO: Imponer a la Sociedad **NUEVO HABITAT S.A.S.** con NIT: 900.772.317-6, y con matrícula de arrendador 063 del 2 de septiembre de 2015, emanada de esta Secretaría, representada por la señora Maria Bibiana Morales Rojas identificada con cédula de ciudadanía 42693.612 de Copacabana, Antioquia, ubicada en la carrera 45ª N° 71 Sur 05 de Sabaneta, sanción pecuniaria equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes equivalentes a la suma de cuatro millones, ciento cuarenta mil quinientos ochenta pesos (\$4.140.580) por infracción a lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 820 de 2003 cuya sanción se encuentra establecida de la misma norma.

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 mérito ejecutivo para efectos del cobro coactivo administrativo.

TERCERO: Ordenar a la Sociedad **NUEVO HABITAT S.A.S.** que proceda a efectuar la devolución inmediata a la señora, con cédula de ciudadanía 1.036.613.013 de la suma de tres millones seiscientos sesenta y cuatro mil doscientos treinta y siete pesos (\$3.664.237), con respectivos intereses moratorios, liquidados a una tasa igual al interés corriente bancario más la mitad de este, de conformidad con lo establecido en el artículo 884 del Código de Comercio causados desde el día que terminó la relación contractual, esto es, desde el día 3 de agosto del año 2018 y hasta el día que se produzca su pago efectivo, La anterior orden presta mérito ejecutivo conforme a lo establecido en el decreto 1919 de 1986

CUARTO: Requerir a la Sociedad **NUEVO HABITAT SA.S.** Para que, en el ejercicio de su actividad, en lo que concierne a los contratos de arrendamiento establecidos en la ley 820 de 2003 y decreto reglamentario 051 de 2004, se abstenga de convenir y/o exigir a los interesados arrendatarios, condiciones no establecidas en dicha normatividad, so pena de incurrir en nuevas sanciones.

QUINTO: Publicar copia de la presente resolución en la página web del Municipio de Sabaneta, una vez esta quede ejecutoriado.

RESOLUCIÓN No. 055 FECHA: 15 DE MARZO DE 2019	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 7 de 7	

Municipio de Sabaneta, una vez esta quede ejecutoriado.

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

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE


MARCELA CASTAÑEDA HERRERA

Secretaria de Gobierno y Desarrollo Ciudadano

Proyecto: Luis Fernando Salazar Uribe
Inspector de Policía

