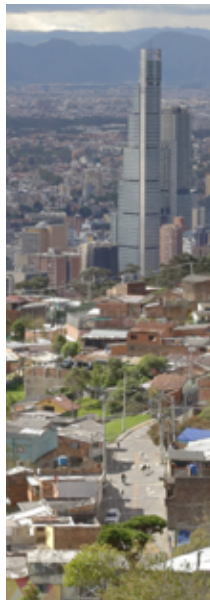




Cartilla didáctica

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL HÁBITAT





Nadya Milena Rangel Rada
Secretaria Distrital del Hábitat

Iveth Lorena Solano Quintero
Subsecretaria de Inspección Vigilancia y
Control de Vivienda

Milena Guevara Triana
Subdirectora de Investigaciones y Control
de Vivienda

Martha Isabel Bernal Aguirre
Compiladora - Profesional especializada

Yulli Catherin Cárdenas Malaver
Compiladora - Contratista

Leonardo Andrés Santana Caballero
Compilador - Contratista

John Marlon Rodríguez García
Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones

Neiro Enrique Jaime Pérez
Corrección de Estilo - Contratista

Ángela Rojas Murcia
Diseño y diagramación - Contratista

Belky Ferrer
Fotografías portada - Contratista

Octubre de 2020

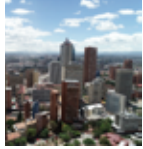


INTRODUCCIÓN

La Secretaría Distrital del Hábitat, presenta a la ciudadanía esta cartilla didáctica sobre el contrato de arrendamiento y las competencias que tiene asignada la entidad para dirimir algunos conflictos que se presentan entre arrendadores y arrendatarios, los cuales se encuentran establecidos de forma expresa en la Ley 820 de 2003.

Adicionalmente, consideramos necesario dar a conocer a la ciudadanía las generalidades del contrato de arrendamiento establecidas en el Código Civil Colombiano y la Ley 820 de 2003, las cuales sirven para ilustrar a los ciudadanos en cuales son las alternativas con las que cuenta en el escenario en que se presenten controversias entre las partes del contrato de arrendamiento que no son de competencia de la Secretaría Distrital de Hábitat.

Así mismo, informar a los ciudadanos la función que ejerce la Secretaría para investigar, sancionar e imponer medidas correctivas a toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana ubicados en el Distrito Capital de Bogotá, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios.



ASPECTOS ESCENCIALES CORRESPONDIENTES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- El contrato de arrendamiento de vivienda urbana está definido en el artículo 2 de la Ley 820 de 2003 como aquel, por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.
- Las partes del contrato de arrendamiento en términos generales se definen por el Código Civil Colombiano como **arrendador**: aquel que da el goce de un inmueble, y **arrendatario**: aquel que paga el precio por el goce del inmueble.
- El contrato de arrendamiento no requiere formalidades, nace a la vida jurídica por la voluntad de las partes; no obstante, cuando el contrato de arrendamiento conste por escrito, dentro de las obligaciones del arrendador en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra la de suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, copia de éste con firmas originales.
- Para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana las obligaciones de los arrendadores y los arrendatarios se encuentran definidas en los artículos 8 y 9 de la Ley 820 de 2003. Existen otras obligaciones generales del arrendador y del arrendatario las cuales se encuentran establecidas en los artículos 1982 y 1986 del Código Civil respectivamente, y en los artículos 2029 y 2030 para el arrendatario solamente.
- Frente al pago del canon de arrendamiento el artículo 2000 del Código Civil dispone que el arrendatario es obligado al

pago del precio de renta. En los contratos de arrendamiento de vivienda urbana el precio mensual del arrendamiento no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

- El reajuste del canon de arrendamiento se realiza cada 12 meses de ejecución del contrato y el arrendador lo podrá incrementar hasta una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%), del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.
- El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.
- No obstante, tratándose de reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, el arrendador deberá reembolsar al arrendatario su costo, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Sino se informó a tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.
- El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.
- Los contratos de arrendamiento se prorrogan automáticamente en los mismos términos inicialmente pactados, lo anterior siempre y cuando no se haya efectuado el preaviso por las partes para la terminación unilateral del contrato, determinada en los artículos 23 y 25 de la Ley 820 de 2003.

- La restitución de inmueble arrendado es la acción que se realiza con el fin de que la tenencia del bien que fue arrendado se restituya a su dueño. Dicha entrega está precedida por la terminación del contrato de arriendo, ya que es una obligación del arrendador regresar el bien inmueble a su dueño una vez se dé por terminado el contrato.
- Las funciones de Inspección Control y Vigilancia de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, en materia de contratos de arrendamiento de vivienda urbana se encuentran definidas en los artículos 32, 33 y 34 de la Ley 820 de 2003.





TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La terminación del contrato de arrendamiento se puede dar en tres escenarios:

1.

Por mutuo acuerdo entre las partes (arrendador y arrendatario), se puede dar en cualquier tiempo de ejecución del contrato.

2.

Unilateralmente por parte del arrendador, cuando se presente alguna de las causales del artículo 22 de la Ley 820 de 2003:

- 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*
- 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.*
- 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.*
- 4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.*
- 5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.*
- 6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.*

2.1

El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso

escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Para el efecto debe comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, la fecha para la terminación del contrato y manifestando que se pagará la indemnización de ley.

Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato y deberá radicar en la Secretaría del Hábitat el título respectivo a favor del arrendatario, entidad que informará al arrendatario la recepción del título y verificará el cumplimiento de las condiciones para su entrega o devolución.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso.

Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, se devolverá la indemnización al arrendador, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.

Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, se le devolverá la suma consignada.

2.2

También podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas por cualquiera de las siguientes causales, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

- a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesite ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;
- b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;
- c) Con ocasión al cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

El arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

- d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

El pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento mencionado en el numeral 2.1.

3.

Unilateralmente por parte del arrendatario, cuando se presentan algunas de las causales del artículo 24 de la Ley 820 de 2003::

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.
4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

Para el efecto, debe comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con antelación no menor a 3 meses, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que pagará la indemnización de ley.

Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización equivalente a 3 meses de arrendamiento, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante; Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble.

Si el arrendatario con la aceptación del arrendador desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal

autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

En cualquiera de las causales citadas donde se requiera indemnizar a cualquiera de las partes en el contrato, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, será custodio de los títulos valores que dejen a su cargo para ser entregados al beneficiario del título de depósito.





COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA DE HÁBITAT EN CUANTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

La Secretaría Distrital del Hábitat, sólo tiene competencia para dirimir conflictos relacionados con contratos de arrendamiento de vivienda y específicamente en las funciones contempladas en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, no así para contratos de arrendamiento de locales comerciales, oficinas, ni bodegas para los cuales la entidad no tiene asignadas competencias. No obstante, los asuntos relacionados con el contrato de arrendamiento del local comercial, inicialmente se encuentran establecidos en el Libro Tercero, Título Primero, Capítulo Uno del Decreto Nacional 410 de 1971 "Por el cual se expide el Código de Comercio" y de manera general en el Título XXVI de la Ley 57 de 1887 (Código Civil Colombiano).

El artículo 33 ídem determina las siguientes funciones que son ejercidas por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda:

Contrato de arrendamiento

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 atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 de la Ley 820 de 2003 en relación con la terminación unilateral del contrato (Terminación por parte del arrendador o arrendatario).
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la

exigibilidad de los mismos.

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 comprobante 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, sometidos a vigilancia y control.

Control, Inspección y Vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer medidas correctivas a que haya lugar, a 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 o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.





PREGUNTAS FRECUENTES

A continuación, presentamos una serie de preguntas frecuentes concernientes al contrato de arrendamiento desde el punto de vista del arrendador y arrendatario; las cuales, realizan los ciudadanos del Distrito Capital mediante peticiones dirigidas a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat:

ARRENDADOR

1. ¿Puedo dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble porque mi arrendatario no me paga los días que pactamos en el contrato?

Si, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato es una causal de terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral por parte del arrendador.

2. ¿Puedo terminar el contrato si el arrendatario tiene a su cargo el pago de la administración de la propiedad horizontal y no la paga a tiempo o completa?

Si, la no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario, está contemplada como una de las causales de terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral por parte del arrendador.

3. ¿El arrendatario no cuida el inmueble de mi propiedad ¿dónde puedo presentar queja?

Más que presentar una queja, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral, con el fin de salvaguardar la estabilidad del inmueble arrendado, en tanto la realización de mejoras, cambios o ampliaciones

del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario, es una causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

4. Si el arrendatario no paga los servicios públicos domiciliarios, o saca créditos con las empresas de servicios públicos, o autorizaciones no avaladas de servicio técnico ¿dónde me puedo quejar y a quién le cobro esos excesos?

Con el fin de prevenir el incumplimiento del pago de los servicios públicos con cargo al arrendatario, el arrendador podrá al momento de la celebración del contrato solicitar la prestación de garantías que avalen el pago de las facturas correspondientes.

El arrendador podrá denunciar ante las empresas de servicios públicos la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías constituidas por el arrendatario.

Adicionalmente, cuando las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio en el inmueble, el valor de las facturas serán responsabilidad exclusiva de quien solicitó el servicio.

Surtidas las garantías y denunciado el contrato de arrendamiento, el arrendador podrá presentar queja ante las empresas prestadoras de servicios públicos por el incumplimiento del pago de las facturas por parte del arrendatario.

5. ¿Mi arrendatario tiene problemas de convivencia en la propiedad horizontal, le han llamado varias veces la atención, puedo terminar el contrato o la entidad puede intervenir?

Si, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando el arrendatario incurra en conductas que afecten la tranquilidad de los vecinos y sean contrarias al reglamento de propiedad horizontal cuando se trata de vivienda sometidas a este régimen.

6. La inmobiliaria no me deja llegar a un acuerdo con el arrendatario de mi inmueble ¿Cómo hago? ¿Qué puedo hacer

si la inmobiliaria a la que le di en administración mi inmueble no me responde?

En el evento en que se presenten controversias entre el propietario del inmueble arrendado y las inmobiliarias, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, cuenta con la función de investigar, sancionar e interponer medidas correctivas a 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.

Los requisitos para la presentación de quejas y el procedimiento para adelantar la investigación por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat contra las inmobiliarias se encuentran establecidos en el decreto 572 de 2015.

Sin embargo, es importante tener en cuenta, que no obstante, los contratos de administración y arrendamiento que traten sobre el mismo inmueble, son 2 contratos independientes tanto en su concepción, como en las partes contratantes y en las obligaciones que se suscriben. Así, las controversias que se generen con ocasión a la ejecución del contrato de arrendamiento son del resorte exclusivo de la inmobiliaria, en su calidad de arrendador y el arrendatario del inmueble. Los acuerdos que se presenten fuera del contrato o entre quienes no son parte de este, no son vinculantes.

Finalmente, es importante informar que la Secretaría del Hábitat no cuenta con competencia para intervenir en la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador cuando el arrendatario incurre en las conductas descritas.

ARRENDATARIO

1. ¿Qué puedo hacer si el arrendador, constante y reiteradamente está en el inmueble queriendo verificar todo lo relacionado con el mismo?

Es obligación del arrendador librar al arrendatario de toda turbación en el goce del inmueble arrendado. Sin embargo, el arrendador puede entrar a la propiedad solamente si ello es necesario para aliviar una condición peligrosa, prevenir la destrucción de esta o responder a una emergencia auténtica del predio. Los requisitos de la notificación y las cláusulas sobre la entrada pueden ser incluidos en cada contrato de arrendamiento.

2. ¿Qué puedo hacer con los deterioros del inmueble que el arrendador no quiere corregir y tampoco permite que con lo del canon de arrendamiento se hagan las reparaciones necesarias?

El arrendador tiene la obligación de conservar el buen estado del inmueble realizando las reparaciones funcionales y de estructura de tal forma que le permita al arrendatario utilizarlo en condiciones normales; y al arrendatario le corresponde realizar las reparaciones locativas. Las partes dentro del contrato pueden determinar las condiciones para realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del inmueble.

Por otra parte, el mal estado del inmueble arrendado se configura como una causal para la terminación del contrato de arrendamiento; por tanto, el arrendatario podrá invocar la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral cuando el mal estado del inmueble arrendado sea tal que impida que sea usado para su propósito en condiciones razonables.

Adicionalmente, tendrá derecho a que se indemnice el daño emergente siempre y cuando el vicio o la mala calidad tenga una causa anterior a la celebración del contrato de arrendamiento o eran de conocimiento del arrendador y este debió conocerlo, en este caso en la indemnización deberá incluirse el lucro cesante.

Otra alternativa que ofrece la ley frente al mal estado del inmueble arrendado, es que se disminuya el precio del canon

de arrendamiento, en los términos del artículo 1990 de la Ley 57 de 1987 Código Civil Colombiano. Independientemente que la norma deje a consideración del Juez la disminución del arrendamiento, lo que implica un asunto de carácter judicial, no impide que las partes contratantes lleguen a un acuerdo frente a este aspecto.

La Ley 820 de 2003 también establece que en el caso previsto de mejoras necesarias, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta sin exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.

3. ¿Cómo puedo terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento por incumplimiento de las cláusulas contractuales?

Los artículos 22, 23, 24 y 25 de la Ley 820 de 2003 establecen para el arrendador y el arrendatario tanto las causales como el procedimiento para dar por terminado unilateralmente el vínculo contractual.

Al incurrir alguna de las partes en las conductas señaladas en la ley, las partes podrán acudir a los medios alternativos de resolución de conflictos (conciliación, mediación, arbitraje y negociación). De no llegarse a ningún acuerdo se sugiere acudir a la justicia ordinaria para que a través de un proceso judicial se ordene la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y las acciones tendientes a la restitución del inmueble.

Cabe resaltar que la acción judicial de restitución de inmueble arrendado determinada en el artículo 385 del Código General del Proceso, está encaminada no solamente a que se le restituya el inmueble al arrendador; sino que además faculta al arrendatario a interponer la acción para que el arrendador reciba el inmueble arrendado.

En cualquiera de las causales de terminación unilateral de contrato, el arrendador no podrá realizar el desalojo del arrendatario por vías de hecho; y deberá interponer las acciones policivas determinadas en la Ley 1801 de 2016 del Código de Policía artículos 77, 79, 80, 81 y 82 a fin de lograr finiquitar la perturbación a la propiedad.

4. En algunas ocasiones no es posible acceder al botón de pago y la inmobiliaria cobra intereses.

Ante la negativa del arrendador de recibir el canon de arrendamiento o la imposibilidad de realizar el pago y tratándose del arrendamiento de vivienda urbana, es posible realizar el pago mediante consignación cuyo procedimiento se encuentra establecido en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003.

5. ¿Solicito se me indique como hago para la devolución del depósito (Deposito, CDT) que entregue al firmar el contrato?

Es necesario indicar que existe la prohibición expresa que el arrendador exija depósitos o cauciones para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por parte del arrendatario; la única garantía que puede exigir el arrendador para la firma del contrato de arrendamiento corresponde a los servicios públicos.

En este escenario, podrá interponer queja ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

6. ¿Qué puedo hacer cuando el arrendador no me entrega copia del contrato de arrendamiento?

Dentro de las obligaciones del arrendador se encuentra la de suministrar copia del contrato de arrendamiento al arrendatario dentro de un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

En el evento que el arrendador no entregue copia del contrato de arrendamiento podrá interponer queja ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

7. ¿Qué debo hacer cuando hay indebidos incrementos al canon de arrendamiento por encima del IPC?

La Ley 820 de 2003 establece en el artículo 20 que cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año anterior al que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble.

En este escenario, podrá interponer queja ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

8. ¿Qué debo hacer si el arrendador no me expide recibos de pago?

En el escenario que el arrendador no le entregue los recibos de pago, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago; podrá interponer queja ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat con el fin de que requiera al arrendador para que cumpla con esta obligación legal y de ser procedente aplique el procedimiento de investigación de esta conducta establecido en el Decreto 572 de 2015.

9. ¿La Secretaría del Hábitat recibe provisionalmente un inmueble arrendado cuando el arrendador se rehúsa a recibirlo?

La Secretaría del Hábitat tiene asignada las funciones de autoridad competente, establecidas en la Ley 820. Una vez acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 24 numerales 4, 5 de la Ley 820 de 2003, según el caso, la entidad adelantará el procedimiento establecido para el recibo provisional del inmueble cuando el arrendador se niegue a recibirlo.



NORMOGRAMA

A continuación, presentamos a la ciudadanía una recopilación de normas en materia de contratos de arrendamiento generales y de vivienda urbana para su consulta:

1.Ley 57 de 1887 TITULO XXVI. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535>

2.Ley 820 de 2003 *“por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”*

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=8738>

3.Decreto Nacional 3130 de 2003 *“Por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 820 de 2003”*

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=10482#0>

4.Decreto Nacional 51 de 2004 *“Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003”*

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=11254#0>

5.Ley 1564 de 2012 *“Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”*

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=48425#626.c>

6.Decreto 572 de 2015 *“Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat”*

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=64180>

7.Decreto 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=29824#20>

8. Acuerdo 735 de 2019 *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=82210>





BOGOTÁ,

EL MEJOR  GAR



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

