



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

Al Responder Citar la Radicación No.: 2-2020-15139

Fecha: 2020-07-16 18:17 Proceso No.: 662693

Folios: 2

Anexos:

Destinatario: Daniel Alejandro Barreto Guerrero

Dependencia: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Clase Doc: Salida Tip Doc: Oficio Salida

Bogotá D.C;

Señor:

DANIEL ALEJANDRO BARRETO GUERRERO

Arrendatario

Ciudad.

Asunto: Radicado SDH 1-2020-12554 del 26 de junio de 2020

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, recibió petición por correo electrónico a través de la plataforma “**SERVICIO AL CIUDADANO**”, sistema de información diseñado e implementado por la Alcaldía de Bogotá como instrumento tecnológico para registrar peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, solicitudes y felicitaciones de origen ciudadano con el fin de ser atendidos por la Administración Distrital; petición mediante la cual el señor **DANIEL ALEJANDRO BARRETO GUERRERO**, informa que tiene problemas con la inmobiliaria ALIADAS, relata que esta tenido un comportamiento negligente, en mayo informa el peticionario que realizo los respectivos pagos para efectuar la entrega del inmueble y la inmobiliaria realizo un cobro de liquidación para poder realizar la entrega, que consistía en los tres últimos recibos con el respectivo aumento de ley. Relata que efectuó las reparaciones pertinentes para la entrega, con excepción de una, la cual no le fue posible efectuarla por sus propios medios, pero la inmobiliaria no ha querido brindarle la forma de llegar a alguna solución y así retardar el tiempo de la entrega del inmueble. Igualmente relata que la inmobiliaria no tiene animo de entregar el excedente del pago de la liquidación del canon ni dar solución al problema ya mencionado, precisa que no pagara ningún valor adicional.

Respecto a lo enviado por el ciudadano, comedidamente nos permitimos informar las funciones asignadas a la Subsecretaría de Investigación, Vigilancia y Control de Vivienda contenidas en el artículo 20 del Decreto 121 de 2008 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá; corresponde a esta entidad ejercer sus funciones respecto de las actividades de anuncio, captación de recurso, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en la jurisdicción del Distrito Capital.

De conformidad con lo estipulado en el literal **(a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003** esta Subdirección tiene las siguientes facultades:

ARTICULO 33. FUNCIONES. *Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

a) Contrato de arrendamiento:

Carrera 13 # 52 – 25
Conmutador: 3581600
www.habitatbogota.gov.co

Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 en relación con la terminación unilateral del contrato.
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;

Sin embargo, en aras de dar orientación y complementando lo expuesto por el ciudadano en lo referente a su situación, el artículo 1985 del Código Civil Colombiano prevé la obligación del arrendatario de hacer reparaciones locativas que sean necesarias en el bien:

CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO - ARTICULO 1985. <RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA>. *La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.*

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

Según lo señalado en las funciones asignadas a la Subsecretaria de Investigación, Vigilancia y Control de Vivienda contenidas en el artículo 20 del Decreto 121 de 2008 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá; enunciadas en el presente oficio, en cuanto a la denuncia del ciudadano respecto al presunto incumplimiento por parte del arrendadora, y si el peticionario se identifica con alguna de las causales del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, se hace necesario que complete la información, como lo es copia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes y demás documentos que quiera hacer valer, para así mismo poder constituir un principio probatorio para verificar si se encuentra alguna irregularidad para que este Despacho pueda avocar el conocimiento de su queja, de cumplimiento a lo señalado en el artículo 3 del Decreto 572 de 2015, que al efecto señala:

“Requisitos para la presentación de la queja – Las quejas podrán presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces. Cuando la queja se presente por escrito, esta debe contener los siguientes requisitos:

- 1. La designación de la Autoridad a la que se dirige.*
- 2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y la firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.*
- 3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen.*
- 4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, las razones en las que se apoya la petición.*
- 5. La relación de documentos que acompañan la queja.*
- 6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizo la persona contra la cual dirige la queja, si la tuviere.”*

Lo anterior resulta relevante por parte de esta subdirección, para establecer la existencia de un vínculo contractual; **queja y documentación que deben ser radicadas en la oficina de correspondencia de la Secretaria Distrital de Hábitat ubicada en la Calle 52 # 13 – 64 piso 3 y/o en la plataforma Bogotá te escucha haciendo referencia al radicado inicial.**

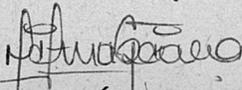
Así mismo se informa que en virtud del artículo 17 de la Ley 1755 de 2015, posee el término de un (1) mes para complementar la solicitud, de lo contrario se entenderá desistida.

De lo anterior y teniendo en cuenta las circunstancias sin precedentes que acontecen en el país y que están afectando a todos los ciudadanos, esta entidad sugiere se opte por llegar a un acuerdo con la arrendadora respecto a la fecha y forma de pago de los valores adeudados y acordar la fecha para entrega del inmueble; o caso contrario, revisar el contrato de arrendamiento e identificar que medios alternativos de solución de conflictos (MASC) están previstos en él para dar solución a esta controversia; o como última instancia, acudir a la Jurisdicción Ordinaria mediante los lineamientos judiciales establecidos ejerciendo las acciones que se han dispuesto para tal fin para que se resuelva los hechos narrados en la petición.

Con lo anterior esperamos que la información suministrada le sea de gran utilidad, cualquier inquietud adicional será atendida en la Subdirección de Investigación de Control y Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat.

En los anteriores términos, esta Subdirección da respuesta de fondo a su petición, conforme a lo contemplado en la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente;



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda
e-mail:

Elaboró: Ana Milena Parra Paez – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Jaime Ernesto Guerra Contreras – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda