

Bogotá D.C.

Señor(a):  
**Anónimo**  
Ciudad.

### Respuesta a Petición 1-2020-18253

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, recibió su petición por correo electrónico a través de la plataforma “**BOGOTÁ TE ESCUCHA**”, en el cual narra lo siguiente:

*“Frente a una inmobiliaria que, 1. quiso dar por terminado unilateralmente un contrato de arrendamiento alegando que el propietario debía vivir ahí, pero se negó a consignar la caución de los 6 meses correspondientes. 2. De forma paralela solicitó entregar el apartamento en las mismas condiciones que fue entregado, a sabiendas que la ley 820 dice que solo se responde por aquellos daños dolosos y no por desgastes normales del transcurrir del tiempo (50 meses). 3. Que a pesar de mostrarle sus errores se niegan a aclararle jurídicamente al mandante lo que ocurre. 4. Que asume una actitud de acoso para aburrir al arrendatario y que sea él mismo quien lo entregue. 4A. Se negó a llegar a ningún acuerdo en concordancia con el decreto 579 que ha desconocido mes tras mes. 4B. Abusa de una plataforma de pagos PSE para obligar al arrendatario a pagar la totalidad de lo adeudado pues se negó a llegar a un acuerdo de pagos. 4C. A pesar de que sí ha recibido pagos parciales, no por su sistema, sino girado a su cuenta directa, engaña al dueño mandante haciéndole creer que no han girado nada, como ocurrió el mes pasado. 4D. Amenaza reiteradamente con cobrar el seguro de arrendamiento (valiéndose de la deuda cobijada por el decreto 579 que desconoce reiteradamente) ¿La Secretaría de Hábitat puede ejercer control sobre dicha inmobiliaria o lo puede hacer la SIC, o es necesario ir a un proceso judicial como tal?”*

Sea lo primero manifestar, que las funciones asignadas a la Subsecretaría de Investigación, Vigilancia y Control de Vivienda están contenidas en el artículo 20 del Decreto 121 de 2008, expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá; y 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.

A su vez, el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, por la cual se expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, atribuyó a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, las siguientes facultades:

*“Artículo 33. Funciones. (...). Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

**a) 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 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 (...)

Para dar respuesta de fondo a sus inquietudes, las tomaremos en el mismo orden en que fueron formuladas, así:

1. Frente a una inmobiliaria que, 1. quiso dar por terminado unilateralmente un contrato de arrendamiento alegando que el propietario debía vivir ahí, pero se negó a consignar la caución de los 6 meses correspondientes: Es necesario, antes de emitir cualquier juicio de valor, entrar a cotejar lo establecido en los contratos suscritos por las partes, los acuerdos y las terminaciones, para establecer si existió una vulneración a lo establecido en la Ley 820. En caso de encontrar una posible vulneración, se entraría a requerir a la inmobiliaria para verificar su posición frente a los hechos y determinar si existió o no una trasgresión a las normas vigentes en la materia. Es decir, con la simple afirmación no se podría establecer si existió o no una responsabilidad en el incumplimiento de la ley por parte de una inmobiliaria, pues se estaría vulnerando el derecho a un debido proceso y a la defensa, con que cuentan todos los sujetos en nuestro país.
2. De forma paralela solicitó entregar el apartamento en las mismas condiciones que fue entregado, a sabiendas que la ley 820 dice que solo se responde por aquellos daños dolosos y no por desgastes normales del transcurrir del tiempo (50 meses): Esto depende de lo establecido en el contrato, y, como se advirtió en el punto anterior, es necesario entrar a hacer una valoración de fondo de todo el acervo probatorio para establecer si ello en realidad ocurrió tal y como fue narrado, y cual es la posición de las partes involucradas al respecto.
3. Que a pesar de mostrarle sus errores se niegan a aclararle jurídicamente al mandante lo que ocurre: Es necesario entrar a establecer bien los elementos de juicio para proferir una respuesta al respecto de su afirmación.
4. Que asume una actitud de acoso para aburrir al arrendatario y que sea él mismo quien lo entregue. Al respecto nos permitimos indicarle que la ley 820 de 2003 establece en su artículo 34 las maneras en que el arrendatario puede dar por terminado el contrato, así:

“(…)

**Artículo 24. Terminación por parte del arrendatario.** Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

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 hiciera, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

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.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. (...)"

Ahora bien, en lo que atañe a la obligación que tiene el arrendador de permitir a sus arrendatarios el pleno y tranquilo uso y goce del inmueble, le informamos que tanto el Código Civil Colombiano, la Ley 820 de 2003 y el Código de Policía, establecen en primera medida la prohibición que tiene el arrendador de realizar acciones que vayan en contra de las normas, donde sus procederes afecten la tranquilidad de los vecinos, además de ello, constituye estas acciones como una causal de terminación unilateral por parte del arrendador y que se tomen acciones policivas para evitar esta conducta.

**Artículo 33º.** Comportamientos que afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas. Los siguientes comportamientos afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas y por lo tanto no deben efectuarse:

1. En el vecindario o lugar de habitación urbana o rural: Perturbar o permitir que se afecte el sosiego con:
2. Sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso podrán las autoridades de policía desactivar temporalmente la fuente del ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo;
3. Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes muebles o inmuebles, en cuyo caso podrán las autoridades identificar, registrar y desactivar temporalmente la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en horas permitidas;
4. Actividades diferentes a las aquí señaladas en vía pública o en privado, cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten la tranquilidad de las personas."

5. Se negó a llegar a ningún acuerdo en concordancia con el decreto 579 que ha desconocido mes tras mes: resulta oportuno indicar que para el escenario actual que afronta el país, el Gobierno Nacional expidió el

Decreto Legislativo No. 579 de 15 de abril de 2020, “Por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”, disposición normativa en la que se estableció, entre otras cosas, lo siguiente: con el objetivo de suspender desalojos, aplazar reajustes de canon de arrendamiento, o verificar las estipulaciones especiales con relación al pago de arrendamiento, no podían incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. Esta regulación tuvo un marco de temporal entre la vigencia del decreto y el treinta (30) de junio de 2020. Fuera de este marco legal se continúa en aplicación de la Ley 820 de 2003 en materia de arrendamiento de vivienda urbana.

6. *Abusa de una plataforma de pagos PSE para obligar al arrendatario a pagar la totalidad de lo adeudado pues se negó a llegar a un acuerdo de pagos. A pesar de que sí ha recibido pagos parciales, no por su sistema, sino girado a su cuenta directa, engaña al dueño mandante haciéndole creer que no han girado nada, como ocurrió el mes pasado:* Como se le indicó, se hace necesario contar con todos los elementos de valor para entrar a determinar si las situaciones expuestas correspondan a las funciones que revisten esta Secretaría.
7. *Amenaza reiteradamente con cobrar el seguro de arrendamiento (valiéndose de la deuda cobijada por el decreto 579 que desconoce reiteradamente):* No es posible para esta Subdirección exigir el cumplimiento de este Decreto sino por hechos ventilados ante este Despacho con anterioridad al 30 de junio de 2020. Aunado a esto, es necesario indicarle que el Gobierno Nacional no profirió una nueva normatividad en la materia, por lo que, como ya se dijo, es menester remitirse a lo que la Ley 820 de 2003 menciona para tal fin. Además, a partir del mes de julio del presente año, al retomarse la aplicación de la ley 820 de 2003, se indica que las inmobiliarias tienen la potestad de exigir el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del contrato de arrendamiento.

*¿La Secretaría de Hábitat puede ejercer control sobre dicha inmobiliaria o lo puede hacer la SIC, o es necesario ir a un proceso judicial como tal?":* Como se le ha indicado en cada punto de sus inquietudes, el determinar las competencias depende de si la información y documentación allegadas se enmarcan dentro de lo establecido en el artículo 33 de la ley 820 de 2003.

Es por ello que, si su deseo es iniciar un proceso de queja de una inmobiliaria, deberá también allegar las pruebas que pretenda hacer valer para así constituir las evidencias suficientes que permitan verificar si existe alguna irregularidad que corresponda a las funciones atribuidas a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat y de ese modo avocar el conocimiento de su queja. Para tal efecto, el artículo 3 del Decreto Distrital 572 de 2015, señala:

**“Artículo 3°. Requisitos para la presentación de la queja.** La queja o petición podrá presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces.

*Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá 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, 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 el 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 y 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 realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere.

Esto resulta de suma relevancia para esta Subdirección, toda vez que es necesario establecer la existencia del vínculo contractual entre las partes. Por lo tanto, la queja con sus requisitos, así como la demás documentación que se pretenda hacer valer, deben ser radicados en la oficina de correspondencia de la Secretaría Distrital del Hábitat ubicada en la Calle 52 # 13 - 64 de Bogotá D.C., o allegados mediante el Sistema Distrital para la Gestión de Peticiones Ciudadanas - Bogotá te escucha.

En cuanto al documento adjunto con una denuncia respecto a construcciones sin los protocolos de seguridad respectivos en medio de la Emergencia Sanitaria, muy atentamente se informa que no es posible conocer sobre la controversia expuesta ni acceder a lo solicitado, toda vez que no está dentro de las competencias con las que esta investida ésta Secretaría. No obstante, le informamos que su queja debe ser radicada ante la alcaldía local de su localidad, quien será la encargada de tomar las decisiones pertinentes.

Por último, se le informa que las Secretarías de Seguridad y Hábitat establecieron una ruta de atención en conflictos de arrendamiento, para que, a través de las Unidades de Mediación, los ciudadanos puedan llegar a una solución frente a estos conflictos. Para el efecto, la Dirección de Acceso a la Justicia de la Secretaría de Seguridad, ha implementado una estrategia de atención virtual en materia de acceso a la justicia, la cual tiene por objetivo orientar los conflictos de los ciudadanos a través de tres canales, que incluyen: Líneas de WhatsApp 3023629200 / 3023629201 Chat virtual en la página web [www.scj.gov.co](http://www.scj.gov.co) Correo electrónico: [casasdejusticiaDC@scj.gov.co](mailto:casasdejusticiaDC@scj.gov.co)

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

Elaboró: Erica Nataly Álvarez Sánchez – Abogada - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: Wilson Ernesto López Rico – Abogado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda