

Bogotá D.C;

Señor(a)

ANÓNIMO

Arrendador o Arrendataria

Ciudad.

Asunto: SDQS 1798122020 de fecha 17 de julio de 2020

Respetado(a) señor(a):

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda recibió consulta por correo electrónico y a través de la plataforma “**BOGOTÁ TE ESCUCHA**”, 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 enviada por ANÓNIMO quien manifiesta:

“Tenemos inconvenientes con la empresa RVINMOBILIARIA. debido a que por motivos de pandemia y situación económica no podemos seguir pagando el canon de arriendo por el monto establecido en contrata realizado en diciembre del 2018. la administración de la inmobiliaria (oficina centro mayor) no colabora, ya que se hizo solicitud de entrega del inmueble con los soportes requeridos por la oficina, la respuesta dada no corresponde exigen documentos que no podemos darle a demás le deben a la propietaria del inmueble dos meses que nosotros logramos cancelar a tiempo y no tiene la decencia de comunicarse con la dueña de la vivienda. es muy precaria y muy poco efectiva la atención e información que dan hay prácticamente que rogarles. pero en caso de cobrar por un atraso si aparecen y llaman de manera insistente y grosera para ello. En definitiva, decidimos llegar a un acuerdo con la propietaria de la casa, se le hizo saber a la oficina de la inmobiliaria y aun no responden. Por favor revisar esa empresa ya que no somos los únicos con quejas por su manera de atender casos, dar respuestas y soluciones. Gracias”

Respecto a lo expuesto 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:

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.

En razón a lo anterior y teniendo en cuenta lo relatado, le informamos que no es posible conocer sobre la controversia suscitada ni acceder a lo solicitado, por cuanto no está previsto dentro de nuestras competencias.

Sin embargo, es importante no perder de vista que, se indica que actualmente su economía pasa por un momento difícil lo que ha generado el incumplimiento en el pago del arrendamiento, es un hecho cierto, que existe un contrato de arrendamiento en el que se establece entre muchas otras, la obligación de cancelar mensualmente el canon de arrendamiento; obligación de la que no se puede sustraer, por cuanto al hacerlo incurrirían en una de las causales para que se dé por terminado por parte de la arrendadora el mencionado contrato de manera anticipada y daría paso a entablar las acciones legales pertinentes en las que está señalado el desalojo por autoridad competente y medidas cautelares, además el cobro de la penalidad que de ello se desprende y que posiblemente está contemplada en el contrato; todo lo anterior previsto en la Ley 820 de 2003 que relacionamos a continuación:

ARTICULO 9º. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. SON OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

(...)

ARTICULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

(...)

Se deben verificar las condiciones propias del contrato de arrendamiento para poder dar fin al mismo, de conformidad con los requerimientos establecidos en la ley 820 de 2003, art 24.

ARTÍCULO 24. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO. *Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

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.

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.

(...)

Sin embargo; no obstante, lo anterior se aclara que las relaciones contractuales entre arrendatario y la inmobiliaria se rigen por el contrato de arrendamiento, mientras que la relación entre el propietario y la inmobiliaria son propias del contrato de administración cada uno con sus obligaciones y derechos regidos legalmente de manera separada, razón por la cual tanto el inicio como la terminación se debe hacer frente a quien aparece como parte en dichos contratos.

Teniendo en cuenta las circunstancias sin precedentes que acontecen en el país y la nueva realidad esta entidad le sugiere se opte por llegar un acuerdo con la arrendadora respecto a la fecha y forma de entrega del inmueble y el pago de los emolumentos que quedaron pendientes, revisar el contrato de arrendamiento e identificar que medios alternativos de solución de conflictos (MASC) que están previstos en el 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 con el objeto que se resuelvan los hechos narrados en su solicitud

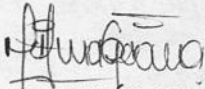
Esta entidad considera importante mencionar que, las Secretarías de Seguridad y Hábitat establecieron una ruta de atención en conflictos de arrendamiento, para que, a través de las Unidades de Mediación, los ciudadanos puedan

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 Correo electrónico: casasdejusticiaDC@scj.gov.co.

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: Lina Andrea García Muñoz. – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Martha Bernal Aguirre – Profesional Especializada - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda