

Bogotá D.C;

Señores:

**DIANA CAROLINA ATARA CASTIBLANCO**

**C.C 52.984.390**

**EDISSON ALEJANDRO ESLAVA LEMUS**

**C.C 1.094.906.212**

**Arrendatarios**

Cel: 3227792615

E-mail: carolinalmuz2018@hotmail.com

Ciudad.

**Asunto: Evento 1669062020 de julio de 2020**

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, recibió Petición por correo electrónico 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 mediante la cual los señores **DIANA CAROLINA ATARA CASTIBLANCO** y **EDISSON ALEJANDRO ESLAVA LEMUS** indican tener inconvenientes con la arrendadora FLOR ACEVEDO del inmueble en el que residen en calidad de arrendatarios, por cuanto en repetidas ocasiones ha sido victimas de maltratos físicos y amenazas de desalojo e involucrarlos en delitos sin considerar que en el predio habitan menores de edad; manifiestan los peticionarios que esta situación se presenta por cuanto a raíz de la emergencia sanitaria, su situación económica está en un momento difícil, no tiene ningún tipo de ayuda, están adeudando el arrendamiento y no tienen alimentos para sus hijos; en razón a lo anterior, los ciudadanos solicitan se les ayude en su caso y quieren dejar constancia de los hechos y las acciones emprendidas por la arrendadora.

Respecto a lo expuesto por los ciudadanos, 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 por los arrendatarios, le informamos que no es posible conocer sobre la controversia suscitada por cuanto no está previsto dentro de nuestras competencias.

Sin embargo, al tomar en consideración el relato de los hechos, se indica a los peticionarios, que las acciones de desalojo no pueden ser ejercidas directamente por la arrendadora en razón a que son prácticas ilegales e incurriría en una violación a los derechos de los arrendatarios; sin embargo, sí existe algún incumplimiento al contrato de arrendamiento, la propietaria o arrendadora tendría la potestad para acudir a las autoridades policivas o a la justicia ordinaria para hacer valer sus derechos y tales autoridades si tienen las competencias para ejercer las acciones de desalojo que correspondan, claro está, una vez surtido el debido proceso.

Pero si contrario a lo anterior, la propietaria o su familia optan por las vías de hecho y proceden a realizar el desalojo de manera arbitraria lo que se entendería como una vulneración de sus derechos como arrendatarios y una perturbación a la posesión o tenencia de la que gozan por virtud del contrato de arrendamiento e insisten en involucrarlos en hechos delictivos, los peticionarios pueden acudir a la autoridad competente y hacer la respectiva denuncia de los hechos; esto de conformidad a lo previsto en la *LEY 1801 DE 2016 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana-* en lo concerniente a los artículos 77 numeral 5°, 79 numeral 1°, 80, 81 y 82 que son el sustento legal al momento de acudir al inspector de Policía:

**Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles.** Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

(...)

5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

**Artículo 79. Ejercicio de las acciones de protección de los bienes inmuebles.** Para el ejercicio de la acción de Policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querrela ante el inspector de Policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:

(...)

1. El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.

**Artículo 80. Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre.** El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.

**Parágrafo.** La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.

**Artículo 81. Acción preventiva por perturbación.** Cuando se ejecuten acciones con las cuales se pretenda o inicie la perturbación de bienes inmuebles sean estos de uso público o privado ocupándolos por vías de hecho, la Policía Nacional lo impedirá o expulsará a los responsables de ella, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la ocupación.

El querellante realizará las obras necesarias, razonables y asequibles para impedir sucesivas ocupaciones o intentos de hacerlas por vías de hecho, de conformidad con las órdenes que impartan las autoridades de Policía.

**Artículo 82. El derecho a la protección del domicilio.** Quien se encuentre domiciliado en un inmueble y considere que su derecho ha sido perturbado o alterado ilegalmente, podrá acudir al inspector de Policía, para iniciar querrela mediante el ejercicio de la acción de protección, por el procedimiento señalado en este Código.

La protección del domicilio es una medida de efecto inmediato, cuya única finalidad es mantener el statu quo, mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre los derechos en controversia y las indemnizaciones correspondientes si a ellas hubiera lugar.

**Parágrafo.** La medida de que trata el presente artículo garantizará el statu quo físico y jurídico del bien y deberá ser reportada a la oficina de registro de instrumentos públicos de la jurisdicción del inmueble.

Ahora bien, no se debe perder de vista que, aunque los peticionarios indican 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 pueden 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 sí está señalado el desalojo por autoridad competente, además el cobro de la penalidad que de ello se

desprende y que posiblemente está contemplada en 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.*

(...)

Así mismo y tomando en consideración lo relatado por los peticionarios y su difícil situación económica y para que se evite llegar a los escenarios antes descritos, les informamos que la Administración Distrital por intermedio de esta Secretaria, ha creado un auxilio para atender a los hogares más vulnerables que vivan en arriendo y que hayan resultado afectados por el confinamiento obligatorio durante la emergencia surgida por COVID-19; de lo cual ponemos a su consideración y les indicamos algunos de los requisitos exigidos para acceder a tal auxilio:

1. *Contar con el puntaje de corte o grupo poblacional del SISBEN que establezca la Secretaria Distrital del Hábitat o con los parámetros que dicha secretaria defina, a partir de otras herramientas de focalización.*
2. *No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda o de las coberturas de tasa de interés, salvo quienes: hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago; cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable por desastres naturales, calamidades públicas, emergencias o atentados terroristas; cuando la vivienda haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.*
3. *No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional, excepto aquellos cuyas viviendas hayan sido despojadas, abandonadas o destruidas en emergencias, desastres o por el conflicto armado interno.*
4. *Que el hogar haya manifestado por escrito o de manera verbal, que, en caso de resultar beneficiado, aplicará el aporte para el pago de su habitación, en la modalidad de arrendamiento.*

Si ustedes consideran que cumplen a cabalidad con los requisitos señalados anteriormente, pueden ingresar al siguiente enlace y Diligenciar el formulario correspondiente en <https://bogota.gov.co/bogota-cuidadora/necesito-apoyo.html>.

Se hace visible además, que en este mismo link la Alcaldía Mayor de Bogotá ha creado la Plataforma “*BOGOTÁ CUIDADORA*” con la cual se busca brindar especial atención a las familias más vulnerables que necesitan ayuda en el marco de la emergencia sanitaria; en ese sentido, los ciudadanos pueden acceder al mencionado link y conocer las ayudas que se brindan.

Finalmente, y en pro de que se halle una solución a la controversia, 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](http://www.scj.gov.co) Correo electrónico: [casasdejusticiaDC@scj.gov.co](mailto: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

*Elaboró: Edwin José Santamaría A. – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: Jaime Ernesto Guerra Contreras – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*