

Bogotá D.C.,

Señor(a)  
**FORI ONE**  
PARA PUBLICAR  
Bogotá D.C.

**Asunto:** Respuesta Petición Bogota Te Escucha No. 550082020  
Radicado Forest 1-2020-06954

Respetado(a) señor(a):

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, recibió su petición por correo electrónico a través de la plataforma "**Bogotá te escucha**", sistema de información diseñado e implementado por la Alcaldía de Bogotá D.C., 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, consulta mediante la cual el usuario de twitter FORIONE manifiesta presuntas irregularidades en el inmueble con la Inmobiliaria Bienco, toda vez que presenta un daño con relación al gas natural hace más de un mes y actualmente se presenta fallas con el servicio del agua.

Al respecto, conviene precisar que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones que recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme a lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 20019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

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 esta Subdirección 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;

**b) Función de control, inspección y vigilancia:**

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley 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. (...)"

En razón a lo anterior, 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 esta Secretaria.

Sin embargo, en aras de dar orientación y complementando lo expuesto por la ciudadana en lo referente a su situación, es importante señalar que en efecto la Ley 820 de 2003 en su artículo 8° numeral 2° regula las obligaciones que adquiere el arrendador en el contrato de arrendamiento y en especial en casos como el suyo; consecuentemente el artículo 1985 del Código Civil Colombiano prevé la obligación del arrendador de hacer reparaciones de aquellos daños que puedan surgir durante el arrendamiento del bien:

**LEY 820 DE 2003 - ARTÍCULO 8°. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: SON obligaciones del arrendador, las siguientes:**

(...)

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

**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.*

Ahora bien, el Código Civil en su artículo 1990 contempla a qué tiene derecho el arrendatario en aquellos casos en los que el bien arrendado con cumple con los fines para lo que fue arrendado:

**ARTICULO 1990. <TERMINACIÓN O RESCISIÓN POR MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA>.**  
*El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.*

*Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.*

De lo anterior, esta entidad sugiere se opte por llegar a un acuerdo con la inmobiliaria respecto a la solución definitiva con relación a los servicios de gas natural y agua para hacer su uso a plenitud, todo esto con base en los medios alternativos de solución de conflictos (MASC) previstos en el contrato de arrendamiento; 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

*Elaboró: Erica Nataly Álvarez Sánchez – Abogada Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: Martha Isabel Bernal Aguirre – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*