

Bogotá D.C.,

Señor

JOSE FERNANDO CRUZ CARO

C.C. 1°026.566.573

Carrera 73 No. 3-94

Cel.: 3214630287

Ciudad.

Asunto: Respuesta a Derecho de Petición 1-2020-20862

Respetado Señor Cruz:

Hemos recibido copia de su petición radicada en el sistema de correspondencia Forest de la Secretaria Distrital del Hábitat; petición en la que refiere que suscribió contrato de arrendamiento con la INMOBILIARIA BOGOTÁ, del inmueble ubicado en la calle 3 No No. 72C -34, Apto. 301, que debido a la crisis sanitaria que se vive actualmente informó a la inmobiliaria su deseo de terminar el contrato de arrendamiento. igualmente refiere que adeuda seis (6) meses de cánones de arrendamiento porque fue excluido de la base de datos de la inmobiliaria lo que impidió el pago de los meses adeudados; por esta razón solicita colaboración a esta entidad para que se acepte la restitución del bien inmueble.

Respecto a lo enviado por el ciudadano, es pertinente informar 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; 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:

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 el peticionario, le informamos que no es posible conocer sobre la controversia suscitada por cuanto no está previsto dentro de nuestras competencias.

Sin embargo, es importante resaltar en lo que respecta al alivio en los pagos de los cánones dentro de la emergencia económica, que el Decreto 579 de 2020 expedido por el gobierno nacional que tuvo vigencia entre el 15 de abril al 30 de junio de 2020, tenía como objetivo aliviar el pago de los cánones de arriendo al arrendatario dentro del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica mediante acuerdos de pago, prohibiendo el cobro de valores adicionales por la mora que de ello se pudiese generar; pero no obligaba al arrendador a reducir o condonar los cánones de arrendamiento, ni daba aval para que el arrendatario se sustrajera de las obligaciones económicas o diera por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada e hiciera entrega del inmueble sin hacer la cancelación de la indemnización a que ello corresponde según lo previsto en la Ley 820 de 2003 artículo 24 numeral 4° que textualmente señala:

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

Así las cosas, a partir del 1° de julio de 2020, las condiciones en los contratos de arrendamiento retornaron a la normalidad de conformidad a la Ley 820 de 2003; por ende, los arrendadores tienen la potestad para ejercer las acciones que estimen convenientes en un eventual incumplimiento al contrato entre las partes.

Ahora bien, no se debe perder de vista que, aunque el peticionario 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 incurriría 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, 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.*

(...)

Respecto a la negativa por parte del arrendador de recibir el canon de arrendamiento, es importante informar en lo que respecta al procedimiento de pago extrajudicial del canon de arrendamiento lo previsto en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003:

Artículo 10. PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. *Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado, se aplicarán las siguientes reglas:*

1. *El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.*

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

2. *La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.*

3. *La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.*

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario.

De lo anterior se advierte el procedimiento para el pago por consignación extrajudicial de los cánones de arrendamiento cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado como refiere en su escrito debido a que la inmobiliaria lo excluyó de la base de datos; situación que no lo exime de la responsabilidad de cumplir con la cláusula del contrato.

Por otro lado, y tomando en consideración lo relatado por la peticionaria y su difícil situación económica y para que se eviten llegar a los escenarios antes descritos, le informamos que la Administración Distrital por intermedio de esta Secretaría, 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 le 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 Secretaría 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.*

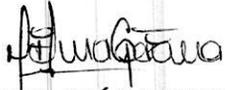
Si usted considera que cumple a cabalidad con los requisitos señalados anteriormente, puede ingresar al siguiente enlace y Diligenciar el formulario correspondiente en <https://bogota.gov.co/bogota-cuidadora/necesito-apoyo.html>.

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 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: Martha Hernández. – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Jaime Ernesto Guerra Contreras- Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda