



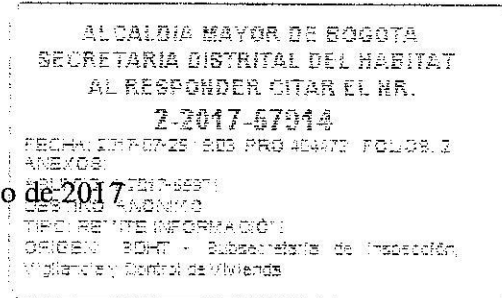
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá, D.C.,

ANONIMO
Ciudad

Asunto: Radicado 1-2017-55971 del 18 de Julio de 2017

Cordial saludo:



En atención al radicado del asunto, en el que manifiesta *“SI UNA INMOBILIARIA ESTÁ INCUMPLIENDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR NO PAGO DE ADMINISTRACIÓN, A QUIEN DEBO ACUDIR PARA DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”*, comedidamente nos permitimos informarle que la Ley 820 de 2003 por la cual se establece el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana estipula en su artículo 33, que el Distrito Capital a través de la Subsecretaría de Control de Vivienda, cumple las siguientes funciones:

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. (Subrayado en negrilla fuera de texto)*

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:*



CP

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.

(...)

De conformidad con lo anterior, esta Subdirección ve pertinente precisar que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes lo puede terminar en las maneras estipuladas en el Capítulo VII de la Ley ibidem, el cual establece:

Artículo 21. Terminación por mutuo acuerdo. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

(...)

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario 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 arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

(...)

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.

(...)

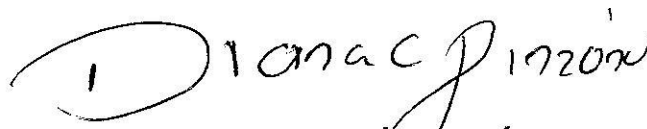
Conforme a lo anterior, el contrato de arrendamiento puede darse por terminado **POR MUTUO ACUERDO** o por **TERMINACIÓN UNILATERAL** por alguna de las partes, para lo cual, la parte que desee realizar la terminación unilateral deberá de realizar el procedimiento establecido en el artículo 23 o 25 de la Ley 820 de 2003, según el caso.

Es importante precisar que la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, conforme a su función establecida en el literal a) numeral 2 del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, es competente solamente para conocer de la terminación de Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana establecida en el artículo 22 numerales 7 y 8, como lo establecido en el artículo 24 numerales 4 y 5.

Por último, es importante recordarle, que si las personas naturales o jurídicas que arriendan bienes inmuebles destinado a vivienda urbana conforme a las disposiciones de la Ley 820 de 2003 y normas concordantes, se encuentra vulnerando lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley ibídem, los ciudadanos podrán colocar la respectiva queja ante la Subdirección de investigación y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, con el lleno de los requisitos estipulados en el artículo 3 del Decreto Distrital 572 de 2015.

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.

Cordialmente,



DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda