



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá, D.C.,

Señora:

SANDRA MILDRED PERDOMO
Carrera 17 A # 175 – 85 Int. 3 Apto 1201
Ciudad

Asunto: Radicado 1-2017-96147 del 15 de Noviembre de 2017

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2017-99007
FECHA: 2017-11-23 10:51 PRO 420463 FOLIOS: 2
AREXDS:
ASUNTO: 1-2017-96147
DESTINO: sandra mildred perdomo
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Mantenimiento y Control de Vivienda

Cordial saludo:

En atención a la queja presentada contra INMOBILIARIAS ALIADAS S.A.S., en la que manifiesta que suscribió contrato de arrendamiento para el inmueble ubicado en la Carrera 17 A # 175 – 85 Int. 3 Apto 1201 de esta ciudad, y estos le solicitaron como garantía la constitución de un CDT por valor de siete millones de pesos (\$7.000.000.00), entre otras cosas, este Despacho comedidamente se permite informarle lo siguiente:

Según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 en su literal a) numeral 3 esta dependencia cumple la función de *“Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos”*, así como lo dispuesto en el literal b) numeral 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”*.

Cometido que se debe desarrollar en concordancia con el artículo 8 del Decreto 51 de 2004, que dispone que *“Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. (...)”*.

En virtud de lo anterior, se libraré oficio requiriendo a Sociedad INMOBILIARIAS ALIADAS S.A.S., para que se pronuncie frente a los hechos formulados por usted.

Una vez obtenida la respuesta, o vencido el plazo dispuesto para que la arrendadora se pronuncie sin que esto haya sucedido, se continuará con el trámite de este asunto, abriendo investigación, si existen los méritos para ello, o absteniéndose de hacerlo, en caso contrario.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Respecto a la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, este lo puede terminar en las maneras estipuladas en el Capítulo VII de la Ley ibídem, 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;*

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,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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 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.

(...)

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.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Es importante precisar que la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría 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.**

Conforme a lo anterior, y si el arrendatario desea hacer entrega definitiva del **inmueble tomado en arriendo para vivienda urbana** a través del arrendador, y obtener el acompañamiento de esta Subdirección, debe antes de efectuar dicha solicitud, cumplir con lo normado en el Artículo 24 numeral 4 o 5 de la Ley 820 de 2003 según el caso, así como el procedimiento consagrado en el artículo 36 de la Resolución Distrital 1513 de 2015.

De no cumplir con el procedimiento antes citado, de manera respetuosa le sugerimos exponer esta controversia ante los Mecanismos Alternativos de Resolución de Conflictos MARC'S, con el propósito de que no se llegue a un Proceso Judicial; o en su defecto podrá acudir a la Jurisdicción Ordinaria mediante los lineamientos judiciales establecidos ejerciendo las acciones que se han dispuesto para tal fin.

FRENTE A LAS OTRAS CAUSALES DE TERMINACIÓN DE CONTRATO ESTIPULADAS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA, estas deben de ser formuladas a las autoridades competentes, para que sea estas mediante sus respectivos fallos quienes decreten la terminación del vínculo contractual existente.

Cualquier inquietud adicional será atendida en la Subdirección de Investigación de Control y Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat.

Cordialmente,



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector 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.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**