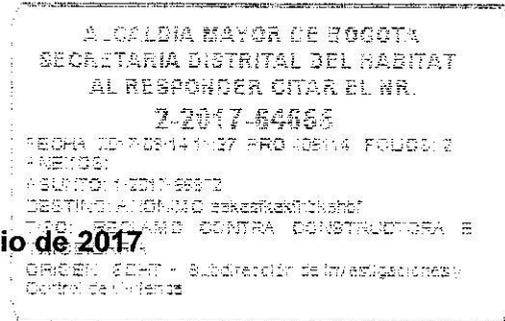




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá, D.C.,

Señor(a)  
**ANONIMO**  
Ciudad



**Asunto: Radicado 1-2017-56872 del 21 de julio de 2017.**

Respetada señor(a)

En atención a la solicitud del asunto, mediante la cual solicita intervención por parte de la Secretaría de Hábitat, por presentar inconvenientes para la terminación del contrato de arrendamiento que actualmente usted tiene, es importante aclarar nuestra competencia con relación a los contratos de arrendamiento, según los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes, la cual radica especialmente en:

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

Así mismo, 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 ibídem, el cual establece:

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

**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 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. **(Subrayado en negrilla fuera de texto)**

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, por lo cual, si desea realizar la terminación unilateral deberá de realizar el procedimiento establecido en el artículo 25 de la Ley 820 de 2003.

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 establecida en el artículo 24 numerales 4 y 5.

En este sentido, y si su deseo es hacer entrega definitiva del inmueble tomado en arriendo a través de su 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Por lo tanto, 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 Secretaría Distrital de Hábitat.

Atentamente

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Juliana Morales Morales* Contratista - SICV  
Revisó: *Juan Francisco Calderón Huertas* Contratista - SICV

