



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá, D.C.,

Señor(a)
ANONIMO
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2017-84370
FECHA: 2017-09-10 09:50 PRO: 417330 FOLIO: 1
PNE / 03
ABR: 1701-2017-76602
SECRETARIA DEL HABITAT
T.P.D. Derechos de Habitación
ORIGEN: ECHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Radicado 1-2017-76602 del 14 de septiembre de 2017

Respetado(a) señor(a):

En atención a la solicitud del asunto, mediante la cual informa a este Despacho los inconvenientes con el inmueble sobre el cual obra un contrato de arrendamiento, pero por su condición actual de salud y por su estado de embarazo es su deseo de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, es importante inicialmente aclararle 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, donde nuestra competencia se enmarca a lo establecido en los siguientes aspectos:

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

Ahora bien, ante la terminación del contrato de arrendamiento, esta Subdirección ve pertinente precisarle cuales son los requerimientos que se deben cumplir en el marco del

Calle 52 No. 13-64
Commutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

CP

contrato y las maneras de terminación 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 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. **(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.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juliana Morales Morales - Contratista - SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Contratista - SICV