



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá, D.C.,

Señora:

TATIANA DIMIAN
Sin Dirección
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2017-85257

FECHA: 2017-10-19 08:59 PRO 425032 FOLIO 8: 3
ANEXOS:
ASUNTO: TATIANA DIMIAN
DESTINO: TATIANA DIMIAN
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: BOHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Cordial saludo:

En atención a la petición de entrega provisional del inmueble en la Calle 152 No 72 – 85 Int. 1 Apto 903 de esta ciudad, en el cual manifiesta que su arrendador no le quiere recibir el inmueble pese a verle cancelado la multa correspondiente a tres cánones de arrendamiento por valor de \$4.887.000, entre otras cosas, 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, fadores 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;*



CP

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.*
- 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 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:*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

- 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, 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.

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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 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.




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Por ultimo le informamos, 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 llenado 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