

Bogotá D.C;

Señora:
CIUDADANA - ANONIMA
Propietaria
Ciudad.

Asunto: Radicado SDH 1-2020-09892 de fecha 9 de junio de 2020

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, recibió queja por correo electrónico a través de la plataforma “**BOGOTÁ TE ESCUCHA**”, sistema de información diseñado e implementado por la Alcaldía de Bogotá como instrumento tecnológico para registrar peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, solicitudes y felicitaciones de origen ciudadano con el fin de ser atendidos por la Administración Distrital; queja remitida por la **PERSONERÍA DE BOGOTÁ D.C** con radicado **SINPROC 80385 de 2020** mediante oficio con radicado No. 2020EE290406 de fecha 4 de junio de 2020, en la cual una ciudadana de manera anónima y en calidad de propietaria, manifiesta tener inconvenientes con su arrendataria la señora **JEIMY PAOLA CORTES LOPEZ** identificada con la cedula de ciudadanía 53.155.091, por cuanto su contrato de arrendamiento finalizo el 17 de marzo de 2020 pero por la emergencia sanitaria y la entrada en vigencia del Decreto 579 de 2020, el contrato se prorrogó hasta el 30 de junio de 2020; sin embargo la arrendataria se ha sustraído de sus obligaciones de pago desde el mes de marzo y no ha querido firmar ningún acuerdo de conformidad al mencionado decreto, además que ha tenido un mal comportamiento generando alteraciones en la tranquilidad de los demás residentes; en razón a lo anterior, la peticionaria solicita apoyo a esta entidad para obtener solución a su problema pues es una persona de 73 años y su situación económica se está viendo afectada en razón a que esta es su única fuente de ingresos.

Respecto a lo expuesto por la ciudadana, comedidamente nos permitimos informar las funciones asignadas a la Subsecretaría de Investigación, Vigilancia y Control de Vivienda contenidas en el artículo 20 del Decreto 121 de 2008 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá; corresponde a esta entidad ejercer sus funciones respecto de las actividades de anuncio, captación de recurso, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en la jurisdicción del Distrito Capital.

De conformidad con lo estipulado en el literal (a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 esta Subdirección tiene las siguientes facultades:

ARTICULO 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.
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;

En razón a lo anterior y teniendo en cuenta lo allegado por la ciudadana, le informamos que no es posible conocer sobre la controversia expuesta ni acceder a lo solicitado por cuanto no está previsto dentro de nuestras competencias.

Sin embargo, es oportuno complementar la información de la ciudadana en lo que respecta al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios, que en efecto el Gobierno Nacional fijó de manera extraordinaria las directrices legales para afrontar tales situaciones en la actual emergencia sanitaria y en general en todo lo concerniente a las controversias que se puedan presentar en los contratos de arrendamiento contenidas en el siguiente marco legal:

DECRETO 579 del 15 de abril de 2020 "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica":

(...)

ARTÍCULO 3. ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa

equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. *El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.*

No obstante, debe tenerse en cuenta que de manera alguna supone el no pago de los cánones de arrendamiento que se generen dentro de la emergencia, en tanto es claro en determinar que Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

Ahora bien, si no es posible que las partes suscribientes del contrato de arrendamiento lleguen a un acuerdo, el Decreto establece bajo qué condiciones se deberá pagar lo adeudado:

- 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.*
- 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.*

Así las cosas, el Gobierno Nacional mediante el Decreto 579 de 2020 aboga por que las partes suscriban acuerdos para superar los conflictos en arrendamientos suscitados en la actual emergencia económica, social y ecológica, dejando claro que los posibles incumplimientos que se puedan dar en materia contractual en el periodo comprendido de abril a junio de 2020, obedecen a factores externos y no por voluntad de una de las partes; de igual manera prohíbe el cobro de recargos por moras en los pagos de los canones de arrendamiento, pero a la vez vela por que no se genere una cultura de no pago y se fijen fechas y formas de pago de manera diversa y en beneficio de las partes.

De igual manera se debe hacer claridad que el objetivo de las medidas establecidas en el Decreto 579 de 2020 es la de aliviar en parte el pago de los canones de arriendo al arrendatario durante el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica mediante acuerdos de pago, pero no da aval para que el arrendatario se sustraiga de las obligaciones económicas o de por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada y haga entrega del inmueble sin hacer la cancelación de la indemnización a que ello corresponde.

Así las cosas y tomando en consideración las acciones de la arrendataria y su negativa en firmar un acuerdo de pago, es posible identificar que puede estar infringiendo las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento e incurre en varias de las causales para dar por terminado el mencionado contrato de manera unilateral y anticipada por parte de la arrendadora; todo lo anterior previsto en los numerales 1° y 4° artículo 9 y los numerales 1°, 4° y 6° artículo 22 de la Ley 820 de 2003 tal y como se señala a continuación;

ARTÍCULO 9o. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. *Son obligaciones del arrendatario:*

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

(...)

ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

(...)

De lo anterior, esta entidad sugiere optar por la suscripción de un acuerdo para fijar la forma y fecha para el pago de los canones de arrendamiento adeudados con base en el Decreto 579 de 2020; pero de persistir el incumplimiento en el pago, verificar las cláusulas contractuales y acudir a los medios alternativos de solución

de conflictos (MASC) previstos en el contrato; o como última instancia, acudir a la Jurisdicción Ordinaria mediante los lineamientos judiciales establecidos ejerciendo las acciones que se han dispuesto para tal fin para que se resuelva los hechos narrados en la petición.

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.

En los anteriores términos, esta Subdirección da respuesta de fondo a su petición, conforme a lo contemplado en la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente;



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría A. – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Martha Isabel Bernal – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

