

Bogotá D.C.,

Señor
DIEGO MEDINA RAMIREZ

Bogotá D.C.

Asunto: Numero de Petición: 1-2020-14517

Respetado señor:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, recibió su petición por correo electrónico a través de la plataforma “FOREST”, sistema de información diseñado e implementado por la Alcaldía de Bogotá D.C., 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, consulta mediante la cual la peticionario **DIEGO MEDINA RAMIREZ** manifiesta que solicito a la INMOBILIARIA BOGOTA la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial debido a la emergencia económica social y ecológica, y que para el 18 de junio del 2020 la inmobiliaria a realizado caso omiso

Respecto a lo expuesto por el peticionario, comedidamente nos permitimos informar las funciones asignadas a la Subsecretaria 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 relatado y solicitado por el ciudadano, le informamos que no es posible conocer sobre la controversia suscitada ni acceder a lo solicitado por cuanto no está previsto dentro de nuestras competencias conocer sobre arrendamientos comerciales.

Ahora bien; en lo que respecta a lo manifestado por la ciudadana en cuanto a que por el momento no le es posible cancelar el arrendamiento, en razón a que que no fue rentable y actualmente es inoperante a causa del Covid 19, nos permitimos informarle que el gobierno Nacional emitió el **Decreto 797 del 04 de junio de 2020** “Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamientos de locales comerciales, en el marco del Estado de Emergencia, Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020”, donde destacamos lo previsto para el tema de arrendamientos en lo siguiente:

Artículo 1. Objeto. El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular, extraordinaria y temporalmente, la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial por parte de los arrendatarios, en el marco de la emergencia sanitaria declarada por medio de la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, prorrogada por medio de la Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 de la misma entidad.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto Legislativo será aplicable a los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuyos arrendatarios, a partir del 10 de junio de 2020 por las instrucciones de orden público, se encuentran en la imposibilidad de ejercer las siguientes actividades económicas:

- Bares, discotecas, billares, casinos, bingos y terminales de juego de video.
- Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.
- Cines y teatros.
- Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.
- Alojamiento y servicios de comida.
- Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

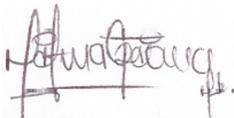
Artículo 3. Terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial. Los arrendatarios de locales comerciales a los que se refiere el artículo anterior podrán terminar unilateralmente su contrato de arrendamiento, hasta el 31 de agosto de 2020. Como consecuencia directa de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato, sin que proceda cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización, proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.' . En caso de inexistencia de cláusula penal en el contrato, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente a un canon de arrendamiento. Para que el arrendatario pueda terminar unilateralmente el contrato deberá estar al día con el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha de terminación del contrato. **Parágrafo.** Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente artículo los contratos de arrendamiento financiero -leasing.

Artículo 4. Vigencia. El presente Decreto Legislativo rige a partir de su publicación y estará vigente hasta el 31 de agosto de 2020.

Así mismo, pese a que esta entidad no cuenta con las competencias legales para dirimir la controversia descrita en la consulta, se sugiere al peticionario llegar a un acuerdo con el arrendador, de lo contrario buscar uno de los mecanismos alternativos de solución de conflictos para dirimir las controversias que se presenten, o acuda ante la autoridad judicial que estime pertinente para resolver la situación que le llegare a afectar.

En mérito de lo expuesto, se considera resuelta su petición en los términos del artículo 14 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente;



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

Elaboró: Raquel Aldana Alvarez – Abogada Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Jaime Ernesto Guerra – Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda