

Bogotá D.C;

Señor(a):
ANÓNIMO
Arrendatario(a)

Asunto: Respuesta a Petición SDQS 1028852020

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, recibió Petición 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; El peticionario manifiesta tener problemas con su arrendadora, porque no ha podido pagar valor del canon cumplidamente por quedarse sin trabajo a raíz de la pandemia, por lo cual quiere llegar a un acuerdo de pago para saldar todo, además relata que recibe hostigamientos y abusos verbales de parte de la arrendataria, para intentar que desaloje el apartamento.

Respecto a lo expuesto por el ciudadano, 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 relatado por el arrendatario, le informamos que no es posible conocer sobre la controversia suscitada por cuanto no está previsto dentro de nuestras competencias.

Sin embargo, es importante resaltar en lo que respecta al alivio en los pagos de los cánones dentro de la emergencia económica, que el Decreto 579 de 2020 expedido por el gobierno nacional que tuvo vigencia entre el 15 de abril al 30 de junio de 2020, tenía como objetivo aliviar el pago de los cánones de arriendo al arrendatario dentro del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica mediante acuerdos de pago, prohibiendo el cobro de valores adicionales por la mora que de ello se pudiese generar; pero no obligaba al arrendador a reducir o condonar los cánones de arrendamiento, ni daba aval para que el arrendatario se sustrajera de las obligaciones económicas o diera por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada e hiciera entrega del inmueble sin hacer la cancelación de la indemnización a que ello corresponde según lo previsto en la Ley 820 de 2003 artículo 24 numeral 4° que textualmente señala:

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.

Así las cosas, a partir del 1° de julio de 2020, las condiciones en los contratos de arrendamiento retornaron a la normalidad de conformidad a la Ley 820 de 2003; por ende, los arrendadores tienen la potestad para ejercer las acciones que estimen convenientes en un eventual incumplimiento al contrato entre las partes.

Ahora bien, no se debe perder de vista que, aunque el peticionario indica que actualmente su economía pasa por un momento difícil lo que ha generado el incumplimiento en el pago del arrendamiento, es un hecho cierto que existe un contrato de arrendamiento en el que se establece entre muchas otras, la obligación de cancelar mensualmente el canon de arrendamiento; obligación de la que no se puede sustraer, por cuanto al hacerlo incurriría en una de las causales para que se dé por terminado por parte de la arrendadora el mencionado contrato de manera anticipada y daría paso a entablar las acciones legales pertinentes en las que está señalado el desalojo por autoridad competente, además el cobro de la penalidad que de ello se desprende y que posiblemente está contemplada en contrato; todo lo anterior previsto en la Ley 820 de 2003 que relacionamos a continuación:

ARTICULO 9°. 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.*
(...)

ARTICULO 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.*
(...)

Respecto a la situación de convivencia que relata y a manera de dar una orientación, informamos que la conducta de la arrendadora, se clasifica dentro de las infracciones previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia artículo 77 numeral 2° que textualmente señala:

Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles.
Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

(...)

5. *Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.*

De igual manera, el artículo 82 del Código Nacional de Policía y Convivencia indica la autoridad a la que se puede acudir en los casos en que sea perturbado el derecho del titular del bien inmueble:

Artículo 82. El derecho a la protección del domicilio. *Quien se encuentre domiciliado en un inmueble y considere que su derecho ha sido perturbado o alterado ilegalmente, podrá acudir al inspector de policía, para iniciar querrela mediante el ejercicio de la acción de protección, por el procedimiento señalado en este Código.*

La protección del domicilio es una medida de efecto inmediato, cuya única finalidad es mantener el statu quo, mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre los derechos en controversia y las indemnizaciones correspondientes si a ellas hubiera lugar.

Es importante aclarar que la acción de desalojo procede únicamente mediante orden judicial y la misma sólo puede llegar a ejecutarse a través de las inspecciones de policía.

Por otro lado, y tomando en consideración lo relatado por el peticionario y su difícil situación económica y para que se eviten llegar a los escenarios antes descritos, le informamos que la Administración Distrital por intermedio de esta Secretaría, ha creado un auxilio para atender a los hogares más vulnerables que vivan en arriendo y que hayan resultado afectados por el confinamiento obligatorio durante la emergencia surgida por COVID-19; de lo cual ponemos a su consideración y le indicamos algunos de los requisitos exigidos para acceder a tal auxilio:

1. *Contar con el puntaje de corte o grupo poblacional del SISBEN que establezca la Secretaría Distrital del Hábitat o con los parámetros que dicha secretaria defina, a partir de otras herramientas de focalización.*
2. *No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda o de las coberturas de tasa de interés, salvo quienes: hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago; cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable por desastres naturales, calamidades públicas, emergencias o atentados terroristas; cuando la vivienda haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.*
3. *No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional, excepto aquellos cuyas viviendas hayan sido despojadas, abandonadas o destruidas en emergencias, desastres o por el conflicto armado interno.*

4. *Que el hogar haya manifestado por escrito o de manera verbal, que, en caso de resultar beneficiado, aplicará el aporte para el pago de su habitación, en la modalidad de arrendamiento.*

Si usted considera que cumple a cabalidad con los requisitos señalados anteriormente, puede ingresar al siguiente enlace y Diligenciar el formulario correspondiente en <https://bogota.gov.co/bogota-cuidadora/necesito-apoyo.html>.

Finalmente, y en pro de que se halle una solución a la controversia, esta entidad considera importante mencionar que, las Secretarías de Seguridad y Hábitat establecieron una ruta de atención en conflictos de arrendamiento, para que, a través de las Unidades de Mediación, los ciudadanos puedan llegar a una solución frente a estos conflictos. Para el efecto, la Dirección de Acceso a la Justicia de la Secretaría de Seguridad, ha implementado una estrategia de atención virtual en materia de acceso a la justicia, la cual tiene por objetivo orientar los conflictos de los ciudadanos a través de tres canales, que incluyen: Líneas de WhatsApp 3023629200 / 3023629201 Chat virtual en la página web www.scj.gov.co Correo electrónico: casasdejusticiaDC@scj.gov.co.

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 GUEVARÁ TRIANA

Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Erica Nataly Álvarez Sánchez – Abogada - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Jaime Ernesto Guerra Contreras – Abogado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

