

Bogotá D.C.

Señor(a)

ANONIMO

Dirección Electrónica: xx@xx.com

BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: RESPUESTA DE RADICADO NO 1-2023-42400

Respetado(a) señor(a):

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, recibió su petición a través de la plataforma "SIGA", sistema de información diseñado e implementado 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, mediante la cual, solicita información, ya que el inmueble que tiene en renta presenta una gran humedad la cual le impide el uso y el goce del mismo.

Respecto a lo expuesto, 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.

A su vez el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, por la cual fue expedido el régimen de arrendamiento de vivienda urbana atribuyo a Los entes territoriales las siguientes facultades en materia de contratos de arrendamiento:

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, en lo referente a las reparaciones locativas, es importante señalar que en efecto la Ley 820 de 2003 en su artículo 8° numeral 2° regula las obligaciones que adquiere el arrendador en el contrato de arrendamiento y en especial en casos como el suyo; consecuentemente el artículo 1985 del Código Civil Colombiano prevé la obligación del arrendador de hacer reparaciones de aquellos daños que puedan surgir durante el arrendamiento del bien:

LEY 820 DE 2003 - ARTÍCULO 8°. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: SON obligaciones del arrendador, las siguientes:

(...)

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO - ARTICULO 1985. <RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA>. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Así las cosas, es de anotar que el Código Civil en su artículo 1990 contempla a qué tiene derecho el arrendatario en aquellos casos en los que el bien arrendado no cumple con los fines para lo que fue arrendado:

ARTICULO 1990. <TERMINACIÓN O RESCISIÓN POR MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA>. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

En ese sentido, pese a que esta entidad no cuenta con las competencias legales para dirimir la controversia descrita en la consulta, ni para mediar en procura de la solución definitiva del inconveniente expuesto, se estima pertinente informar que el arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento e incluso a la rescisión del contrato, si el mal estado o calidad de la cosa, impide hacer el uso para el que fue arrendado. No obstante, se estima relevante hacer saber que la declaratoria de dicha situación corresponde de manera exclusiva a la autoridad judicial competente, mediante el ejercicio de las acciones dispuestas en el ordenamiento jurídico para tal fin; es decir, que la terminación

o rescisión del contrato en los términos de la referida norma debe ser objeto de una declaración judicial para que se surtan los efectos civiles respectivos, pues de lo contrario, dejar de cancelar el canon de arrendamiento o entregar el inmueble antes de la fecha inicialmente pactada se opone a las obligaciones que de manera consensuada fueron acordadas entre los contratantes.

Así las cosas; esta entidad la sugiere muy respetuosamente hacer uso de los medios alternativos a la solución de conflictos, (MASC), en lo referente a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, y el pago de los días del mes de octubre, de no poder llegar a un acuerdo amigable, usted podrá hacer uso de la Jurisdicción Ordinaria y ejercer los procesos allí establecidos para su controversia

Con relación a lo anterior, esta subdirección lo exhorta muy cordialmente a consultar nuestra cartilla de arrendamientos, en caso tal que surja alguna duda posterior a su solicitud primigenia, esta acción podrá realizarla el siguiente enlace: <https://www.habitatbogota.gov.co/prensa/noticias/bienvenido-biblioteca-del-ivc>.

Finalmente, Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los ***trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.***

Ahora bien, le informamos que su respuesta será publicada tanto en la página WEB de la Secretaria Distrital del Hábitat, como en la cartelera de la misma, ya que no se relacionó dirección física o electrónica alguna.

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, conforme a lo contemplado en la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

MILENA INES GUEVARA TRIANA
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: RAQUEL ALDANA ALVAREZ
Revisó: MILENA INES GUEVARA TRIANA-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -
Aprobó: MILENA INES GUEVARA TRIANA