

Bogotá D.C.

Señora:

AURA ANDREA RANGEL BELTRAN

Dirección: CL 56 20 51

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

Asunto: RESPUESTA A RADICADO 1-2024-5330

Respetada señora Aura Andrea:

La Subdirección de investigaciones y Control de Vivienda, 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; recibe copia de su manifestación escrita dirigida a la inmobiliaria informándole su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento, en razón a que el inmueble presenta graves afectaciones por humedad y filtraciones que no se han solucionado en debida forma

En relación con su radicación sea lo primero en informar que, en ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 20 del Decreto 121 de 2008 expedido por el alcalde Mayor de Bogotá, corresponde a esta Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda ejercer sus funciones respecto de las actividades de anuncio, capacitación de recurso, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en la jurisdicción del Distrito Capital.

En ese orden de ideas nuestra intervención se reseña en el literal a) y b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto Nacional No. 51 de 2004:

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;

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.

Conforme a la norma en cita, se le hace saber que nuestra intervención no está dada para ordenar la realización de obras en el inmueble.

En relación con la terminación del contrato se le ilustrará sobre las diferentes opciones con las que cuenta:

La primera sería, acudir a la justicia ordinaria (Juez) tal como lo preceptúa el código civil en el artículo 1990 al determinar que el arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento e incluso la rescisión del contrato, si el mal estado o calidad de la cosa, impide hacer uso para el que fue arrendado. No obstante, se le indica que la declaratoria de dicha situación del contrato corresponde a la autoridad judicial competente, cuando se interpongan las acciones dispuestas en el ordenamiento jurídico para tal fin.

Esta 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 cuando no se sigue este curso legal, el dejar de cancelar el canon de arrendamiento o abandonar el inmueble antes de la fecha inicialmente pactada se opone a las obligaciones que de manera consensuada fueron acordada entre los contratantes.

El segundo mecanismo es esperar a que se cumpla en su vigencia el contrato esto, pero, para que el contrato no se entienda prorrogado debe cumplir con los requisitos de remitir comunicación de intención de no prorrogar por vía postal por lo menos con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del contrato, esto en aplicación del artículo 24 numeral 5 de la ley 820 de 2003.

“Artículo 24. Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.
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.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial, 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 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.

Parágrafo. Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble. Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador. Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestro que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestro.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia”

Ahora bien, si su decisión es no acudir a la justicia ordinaria ni continuar hasta la finalización del contrato, podrá optar por la aplicación a lo ordenado en el artículo 25 de la Ley 820 de 2003 que dispone los requisitos para dar por terminado de forma unilateral contrato de arrendamiento con previo aviso e indemnización:

Artículo 25. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización. Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley.

b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma. El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Parágrafo 1º. En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

Parágrafo 2º. Si el arrendatario con la aceptación del arrendador desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada

La Resolución 927 de 2021 "Por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones" en su artículo 43 establece que somos competentes para dar por terminado de manera unilateral un contrato de arrendamiento, pero esta facultad solo se circunscribe frente a solicitud de terminación unilateral de un contrato de arrendamiento con indemnización, para el cual se establece lo siguiente:

"Artículo 43. TRÁMITE DE LA SOLICITUD. Para efectos de adelantar el trámite de terminación unilateral del contrato de arrendamiento ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003 o la norma que la aclare o modifique, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos:

a. Solicitud formal mencionando que se acoge al artículo 23 de la Ley 820 de 2003 si el solicitante es el arrendador, o al artículo 25 de la misma norma si es el arrendatario.

b. Original y una copia del Título de Depósito Judicial expedido por el Banco Agrario – Oficina de Depósitos Judiciales, por el valor correspondiente a la indemnización por terminación anticipada del contrato a favor de la contraparte y a órdenes de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda. La indemnización deberá ser equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento cuando se dé por terminado el contrato durante la prórroga, o de uno punto cinco (1.5) cánones de arrendamiento si la terminación del contrato es por plena voluntad del arrendador y tiene un periodo de ejecución igual o superior a cuatro años.

c. Copia de la comunicación de preaviso enviada por servicio postal autorizado con tres (3) meses de anterioridad a la fecha señalada para la terminación del contrato, a la dirección del arrendatario o arrendador o a su representante legal según el caso. En la comunicación se deberá manifestar la voluntad de dar por terminado el contrato y de pagar la indemnización establecida en la ley, así como establecer la fecha y hora de entrega del inmueble.

d. Copia del comprobante del envío de la comunicación mencionada en el literal anterior.

e. Copia legible del contrato de arrendamiento. Si el contrato es verbal, anexar copia de documento que permita establecer el valor cancelado por concepto del canon de arrendamiento. Parágrafo. Recibida la solicitud con el cumplimiento de los requisitos legales, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, procederá de manera inmediata a informar la existencia del respectivo título al beneficiario del mismo.”

Se exhorta de manera respetuosa a implementar medidas alternativas de solución con la inmobiliaria o si lo prefiere, acuda a las Unidades de Mediación y Conciliación (UMC) de la Subsecretaría de Acceso a la Justicia de la Secretaría de Seguridad, Convivencia y Justicia, las cuales tienen presencia en doce localidades de Bogotá, a fin de que dirima los inconformismos suscitados con el arrendador frente al inmueble arrendado, haciendo uso de tres canales, que incluyen: Líneas de WhatsApp 3023629200 /3023629201 Chat virtual en la página web www.scj.gov.co Correo electrónico: casasdejusticia-DC@scj.gov.co o de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) que establece la Ley Colombiana.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad y en el interior de esta Subdirección son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

En los anteriores términos se entiende otorgada respuesta de fondo a su radicado **No. 1-2024-5330**

Cordialmente,

CARLOS ANDRES DANIELS JARAMILLO
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: DORA INOCENCIA CASTILLO VALDERRAMA

Revisó: VICTOR RAUL NEIRA MORRIS-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

Aprobó: CARLOS ANDRES DANIELS JARAMILLO



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2024-14221

Fecha: 07/03/2024 12:34:08 AM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: RESPUESTA A RADICADO 1-2024-5330
Destino: AURA ANDREA RANGEL BELTRAN
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV

