



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

Al Responder Citar la Radicación No.: 2-2020-36774

Fecha: 2020-10-27 15:18 Proceso No.: 684100

Folios: 2

Anexos:

Destinatario: JAUN SEBASTIAN CASTRO ALVAREZ

Dependencia: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Clase Doc: Salida Tip Doc: Oficio Salida

Bogotá D.C,

Señor

JUAN SEBASTIAN CASTRO ALVAREZ

C.C. 75.088.553

Cel.: 3115616733

E-mail: juansebastianpocho@hotmail.com

Ciudad.

Asunto: Respuesta a Derecho de Petición 1-2020-22207

Respetada Señora Amaya:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, recibió su petición vía correo electrónico a través de la plataforma **"SERVICIO AL CIUDADANO"**, 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; petición donde hace referencia que suscribió un contrato de arrendamiento con la INMOBILIARIA OSPINA, inmueble que presenta desde el mes de junio humedades, filtraciones de agua en una acometida eléctrica y goteras en hall de entrada, lo que ha ocasionado afecciones de salud respiratorias sin que hasta la fecha hayan sido reparadas por la inmobiliaria.

Respecto a lo enviado 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 la peticionaria, 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.

Sin embargo, teniendo en cuenta lo expuesto por el arrendatario respecto a los daños que afectan el inmueble y que están pendientes de que se realice su reparación, es importante hacer mención del marco normativo respecto a las obligaciones de mantenimiento del bien arrendado de conformidad a la Ley 820 de 2003 en su artículo 8° numeral 2° que regula las obligaciones que adquiere el arrendador en el contrato de arrendamiento; consecuentemente los artículos 1985 y 1986 del Código Civil Colombiano prevé la obligación de hacer reparaciones del arrendador a aquellos daños que puedan surgir durante el arrendamiento del bien y los límites de las reparaciones:

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.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

ARTICULO 1986. <LÍMITES A LAS REPARACIONES>. El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Ahora bien, sumado a lo que el arrendatario menciona en el escrito allegado, es preciso resaltar que el Código Civil en su artículo 1990, contempla a que 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.

Se debe hacer claridad en esta última parte, que la terminación del contrato de arrendamiento en estos casos, debe ser decidida por la autoridad competente, pues de hacerse de manera autónoma por parte del arrendatario, podría entenderse como abandono del inmueble y generar una serie de incumplimientos a algunas de las obligaciones previstas en el contrato de arrendamiento.

Para finalizar, teniendo en cuenta el momento coyuntural que acontecen en el país y que están afectando a todos los ciudadanos, es de resaltar 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 objeto orientar los conflictos de los ciudadanos a través de tres canales que incluyen:

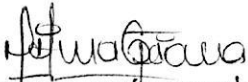
- Líneas de Whatsapp 3023629200/3023629201.

- 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 Secretaría 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
e-mail:

Elaboró: Martha Hernández. – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

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