

MEMORANDO

PARA:	JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA
DE:	SUBSECRETARIA JURIDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	CONSULTA SOLICITUD CONCEPTO JURÍDICO SOBRE LA APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 24 DE LA LEY 820 DE 2003 PARA EFECTOS DE LA ENTREGA PROVISIONAL CONTEMPLADA EN EL ARTÍCULO 45 DE LA RESOLUCIÓN 927 DE 2021

Estimada Directiva:

Esta Subsecretaría recibió solicitud de concepto radicado No. 3-2025-2343 de fecha 7 de marzo de 2025, mediante el cual la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, solicita un pronunciamiento por parte de esta Dependencia en relación con aplicación del artículo 24 de la Ley 820 de 2003.

Aclaración previa – Emisión de conceptos por la Subsecretaría Jurídica.

Es importante precisar que, conforme con las funciones y competencias asignadas en el literal h) del artículo 23 del Decreto Distrital 121 de 2008, es función de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat “Emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría, las entidades del sector y las autoridades en general, sobre la aplicación e interpretación de la normatividad en materia de hábitat”.

En ese sentido, dichas consultas no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector y las dependencias de la Secretaría Distrital del Hábitat-SDHT, para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

1. Fundamento de la solicitud.

La solicitud de concepto se fundamenta conforme a lo esgrimido en el escrito petitorio, respecto al artículo 24 de la Ley 820 de 2003, en especial la aplicación de la entrega provisional del inmueble contemplada en los numerales 4 y 5 del mencionado artículo, todo de cara a las facultades conferidas a la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco de lo consagrado en el artículo 45 de la Resolución SDHT 927 de 2021, ya que existen peticiones presentadas por particulares que deben ser abeltas.

2. Marco Normativo

- 2.1. Constitución Política de Colombia.
- 2.2. Código Civil Colombiano .
- 2.3. Ley 1564 de 2012
- 2.4. Ley 820 de 2003.
- 2.5. Resolución 927 de 2021.

3. Problema Jurídico.

De acuerdo con la consulta efectuada ante esta Subsecretaría y los antecedentes presentados, se plantea los siguientes problemas jurídicos:

1. La Secretaría Distrital del Hábitat, en cabeza de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, siendo competente en el trámite de entrega provisional de inmueble arrendado, conforme a lo estatuido en los numerales 4 y 5 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, también lo es en relación con las causales establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del mencionado artículo, en el marco de lo consagrado en el artículo 45 de la Resolución 927 de 2021?
2. La Secretaría Distrital del Hábitat, en cabeza de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, ¿es competente para designar auxiliares de la justicia dentro del trámite de entrega provisional de inmueble arrendado en el marco de lo consagrado en el artículo 45 de la Resolución 927 de 2021?
3. El párrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003 al señalar “la autoridad competente”, se está refiriendo únicamente a la autoridad judicial del artículo 36 de la Ley 820 de 2003?

4. Consideraciones Jurídicas.

Para absolver la consulta, resulta necesario en primer lugar traer a colación los apartes normativos objeto de análisis.

Conforme a esto, la Ley 820 de 2003, en su artículo 24 señala como 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 hiciera, 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 o de sus prórrogas, 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. En 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 secuestre.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia. (...) (resalte y subrayado fuera de texto)

De igual manera, a través de la Resolución No. 927 de 2021 de la Secretaría Distrital del Hábitat, se actualizó ***“la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones”*** entre estos, la entrega provisional de inmueble de vivienda arrendado, mediante el capítulo 4, en los artículos 45 a 49 de la siguiente manera:

“(…) Artículo 45. REQUISITOS. Con el fin que se surta la entrega provisional de inmueble de vivienda arrendado, el arrendatario deberá presentar los siguientes documentos ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VII artículos 24 y 25 de la Ley 820 de 2003 o la norma que la aclare, sustituya o modifique:

a. Solicitud formal por escrito, acreditando el cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 24 numerales 4 y 5 de la Ley 820 de 2003, según el caso.

b. 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.

c. Copia de la comunicación en la cual se manifiesta dar por terminado el contrato de arrendamiento, la cual deberá ser enviada al arrendador o a su representante legal según el caso, mediante servicio postal autorizado con un término no menor de tres (3) meses de anterioridad a la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas.

d. En el caso previsto en el numeral 4 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, se allegará, copia del preaviso enviado por servicio postal autorizado con tres (3) meses de anterioridad a la fecha de entrega del inmueble, a la dirección del arrendador o a su representante legal según el caso, en este evento el arrendatario deberá estarse a los requisitos señalados en el artículo 25 de la Ley 820 de 2003, y el artículo 35 de la presente Resolución.

e. Copia del comprobante del envío de la comunicación mencionada en los literales anteriores.

Artículo 47. (Sic). DILIGENCIA DE ENTREGA DEL INMUEBLE AL ARRENDADOR. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003 o la norma que lo aclare o lo modifique, procederá a citar a las partes a diligencia de entrega del inmueble al arrendador o autorizado.

Artículo 48. PROCEDIMIENTO PARA LA DESIGNACIÓN DEL SECUESTRE. Una vez acreditado por parte del arrendatario, las condiciones previstas en los artículos 24 y/o 25 de la Ley 820 de 2003 según el caso, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda procederá de manera inmediata a la designación del secuestre de conformidad con lo previsto en Título V de la Ley 1564 de 2012.

Parágrafo. La comunicación, nombramiento, aceptación del cargo y relevo del secuestre, se realizarán conforme a lo previsto en el artículo 49 del Código General del Proceso, y en la comunicación del nombramiento se le indicará al auxiliar de la justicia el día y hora fijados para la diligencia de entrega provisional del inmueble objeto de entrega.

Artículo 49. INASISTENCIA DEL ARRENDADOR. En el evento que el arrendador no asista a la diligencia de entrega provisional, se procederá por parte de Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, entregar provisionalmente en depósito el inmueble al secuestre designado. En este evento, los gastos de honorarios correrán a cargo del arrendador, según lo señalado en el inciso tercero del párrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, atendiendo lo establecido en el Título V de la Ley 1564 de 2012 y las tarifas y criterios previstos en el artículo 37 numeral 5 del Acuerdo 1518 de 2002 proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la judicatura.

Parágrafo. Los honorarios del secuestre, serán fijados por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de conformidad con lo establecido en el Título V de la Ley 1564 de 2012, las tarifas y criterios previstos en el artículo 37 numeral 5 del Acuerdo 1518 de 2002 proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la judicatura. (...)"

Expuesto el marco normativo, en segundo lugar se procede a dar respuesta a los interrogantes objeto de consulta así:

- 1. La Secretaría Distrital del Hábitat, en cabeza de la Subdirección De Investigaciones y Control De Vivienda, siendo competente en el trámite de entrega provisional de inmueble arrendado, conforme a lo estatuido en los numerales 4 y 5 del artículo 24 de la ley 820 de 2003, también lo es en relación con las causales establecidas en los numerales**

1, 2 y 3 del mencionado artículo, en el marco de lo consagrado en el artículo 45 de la Resolución 927 de 2021?

Sobre esto se debe tener en cuenta, que el referido artículo 24 de la Ley 820 de 2003 establece las causales para que el arrendatario pueda pedir de manera unilateral la terminación del contrato, refiriéndose puntualmente a cinco eventualidades. En relación con las establecidas en los numerales 4 y 5 Ibidem, es de advertir que únicamente respecto a la establecida en el numeral 4° se habla de la **entrega provisional del inmueble mediante la intervención de la autoridad competente**, ante la eventualidad de que de manera posterior a que se cumplan las condiciones allí establecidas, es decir, al envío del **aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y al pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento**, el arrendador no reciba el inmueble.

Es claro, que de la lectura de la norma se deduce que, en ninguna de estas se contempla la entrega provisional del inmueble, razón por la cual en las mismas no le asiste competencia alguna a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, reiterando que el actuar de dicha dependencia en casos como el objeto del presente concepto, se limita de manera exclusiva a la causal contemplada en el numeral 4° del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, respecto a lo que también resulta pertinente aclarar, que en lo que atañe a la causal contenida en el numeral 5°, en ninguno de sus apartes se refiere ni a la entrega provisional del inmueble, ni mucho menos a la intervención de la solicitante, pues esta causal de terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, se materializa tan solo con el cumplimiento del plazo contractual, condicionado a que se informe al arrendador sobre dicha decisión con la antelación de tres (3) meses, la cual debe ser enviada a través del servicio postal autorizado.

Sin embargo, teniendo en cuenta que a renglón seguido de dicho numeral, se encuentra plasmado el párrafo que describe el procedimiento a seguir por parte de la autoridad competente para efectos de la entrega provisional, se debe mencionar que dicho trámite se encuentra relacionado con la entrega provisional mencionada exclusivamente en el numeral 4° del artículo en cita, toda vez que como se ha mencionado, las demás causales no contemplan dicha posibilidad, frente a lo cual le asiste a los interesados la posibilidad de acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos y/o a las acciones judiciales del caso.

2. La Secretaría Distrital del Hábitat, en cabeza de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, ¿es competente para designar auxiliares de la justicia dentro del trámite de entrega provisional de inmueble arrendado en el marco de lo consagrado en el artículo 45 de la Resolución 927 de 2021?

Para absolver este interrogante, debemos remitirnos nuevamente al párrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003 que a la letra reza:

“Párrafo. 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 secuestre 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 secuestre.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia. (...)” (resalte y subrayado fuera de texto)

En este párrafo, el inciso 3° ordena precisamente, que en el evento en que el arrendador no acuda a recibir el inmueble, luego de la citación realizada por la autoridad competente facultada para efectos de adelantar el trámite de la entrega provisional, el funcionario competente lo entregará a un secuestre para su custodia, el cual será designado de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestre.

Esto conlleva a la conclusión que en efecto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, es competente para designar auxiliares de la justicia dentro del trámite de entrega provisional de inmueble arrendado en el marco de lo consagrado en el artículo 45 de la Resolución 927 de 2021, máxime porque en los artículos 46, 47, 48 y 49 del mencionado acto administrativo se regula la ENTREGA PROVISIONAL DE INMUEBLE DE VIVIENDA ARRENDADO, atribuyendo a través del artículo 48 a dicha dependencia, la designación del secuestre de conformidad con lo previsto en Título V de la Ley 1564 de 2012.

De igual manera, ante la inasistencia del arrendador de entrega provisional del inmueble, a través del artículo 49 ibidem, se faculta a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda para entregar provisionalmente en depósito el inmueble al secuestre designado, dependencia que además y conforme a lo dispuesto por el párrafo de dicho artículo, deberá fijar los honorarios del auxiliar de la justicia.

Y es que precisamente, esta facultad deviene de un imperativo normativo de carácter legal, como lo es la Ley 820 de 2003, la cual conmina al “funcionario competente” como se indica en el referido párrafo del artículo 24, a hacer entrega del inmueble a un secuestre para su custodia, el cual ha de ser designado de la lista de auxiliares de la justicia hasta que se realice la entrega al arrendador.

Bajo este entendido, es que precisamente la Resolución 927 de 2021, mediante los artículos 48 y 49, sujeta la designación del secuestre a lo normado en el título V de la Ley 1564 de 2012 (Código Gene-

ral del Proceso, respecto de lo cual es pertinente traer a colación el artículo 52 de dicha norma, que en relación con las funciones del secuestre precisa lo siguiente:

“(…) Artículo 52. Funciones del secuestre. El secuestre tendrá, como depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen, y si se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil, sin perjuicio de las facultades y deberes de su cargo. Bajo su responsabilidad y con previa autorización judicial, podrá designar los dependientes que requiera para el buen desempeño del cargo y asignarles funciones. La retribución deberá ser autorizada por el juez. (...)”

Esto significa que pese a que como se indica en la solicitud de concepto objeto del presente pronunciamiento, conforme al Acuerdo 1518 de 2002 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura en su artículo 1°, el secuestre presta colaboración en el ejercicio de la función judicial y que en el artículo 2°, establece que dicho acuerdo regula la lista de auxiliares de la justicia de la Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia, Consejo de Estado, Consejo Superior de la Judicatura, tribunales superiores y contenciosos administrativos y despachos judiciales del país, no es menos cierto que toda vez que la Ley 820 de 2003 le da las atribuciones a la dependencia consultante de nombrar el secuestre en los casos puntualmente allí señalados, dicho auxiliar de la justicia tiene que reunir una serie de requisitos y condiciones para cumplir con tal rol, los cuales tan solo se consideran cumplidos una vez son avalados por el Consejo Superior de la Judicatura, permitiendo su incorporación a la lista de auxiliares de la justicia, de los cuales ha de ser elegido.

Frente a esto, es concluyente que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, es competente para designar el secuestre al que se refiere el parágrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2013 así como el artículo 45 de la Resolución 927 de 2021, de la lista de auxiliares de la justicia fijada por el Consejo Superior de la Judicatura, máxime porque dicho acto administrativo se encuentra cobijado por la presunción de legalidad, en la medida en que sobre el mismo no se ha promovido medio de control alguno tendiente a revisar su legalidad, por lo que se entiende que a la fecha se encuentra vigente.

Pese a lo anterior, por parte de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat, se elevará consulta ante la Secretaría Jurídica Distrital, para efectos de que clarifique la inquietud, respecto a si los secuestres que han de ser designados en los eventos objeto de consulta, deben ser elegidos de la lista de auxiliares de la justicia del Consejo Superior de la Judicatura, toda vez que estos prestan colaboración en el ejercicio de la función judicial y que a su vez son de auxiliares de la justicia de la Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia, Consejo de Estado, Consejo Superior de la Judicatura, tribunales superiores y contenciosos administrativos y despachos judiciales del país, mas no de autoridades administrativas, o si para los efectos del caso, se debe recurrir a otro mecanismo de designación.

3. El parágrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003 al señalar “la autoridad competente”, se está refiriendo únicamente a la autoridad judicial del artículo 36 de la Ley 820 de 2003?

Sobre este interrogante se debe precisar de manera inicial, que el artículo 36 de la Ley 820 de 2003, fue derogado por el literal c), artículo 626, Ley 1564 de 2012, por lo que su análisis resulta irrelevante, más sin embargo, retomando los argumentos expuestos en las respuesta precedentes, al referirse el parágrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003 a “la autoridad competente”, se refiere puntualmente a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mas no a la autoridad judicial, toda vez que precisamente el trámite que nos ocupa es de carácter netamente administrativo y si se trata de autoridad judicial, lo pertinente es adelantar los procesos judiciales del caso, aplicando en estricto sentido, los procedimientos definidos por el Código General del Proceso.

En los anteriores términos queda absuelta su consulta.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

C.C.e.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: OLGA ALEJANDRA ARAQUE SOLANO-SUBSECRETARIA JURIDICA

Revisó: OLGA ALEJANDRA ARAQUE SOLANO-SUBSECRETARIA JURIDICA |

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA