



Bogotá D.C., noviembre 16 de 2010

Rad.- 1200-E2-139216

Señora:
Diana Paola Gómez Garcés
Correo electrónico: ingdianagomez@yahoo.es
Cartagena de Indias.

ASUNTO: Petición, radicada bajo el número 4120-E1-139216 de 2010, recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 4 de noviembre de 2010.

Respetada señora Diana;

Previo a dar respuesta al memorando del asunto, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general.

No obstante lo anterior, pasamos a dar contestación respecto a la inquietud planteada por usted, a saber:

1. Existe un ente encargado de vigilar a las inmobiliarias? Cual es? Donde puedo quejarme por este problema y si por esto puedo por medios legales dar por terminado el contrato de arrendamiento?

En su petición manifiesta que suscribió un contrato de arrendamiento desde hace 3 años con una inmobiliaria, respecto de un apartamento ubicado en la ciudad de Cartagena, éste tiene un problema de filtración que aún no ha sido eliminado en su totalidad por parte del arrendador, sin embargo en su decir ha seguido cancelando los cánones de arrendamiento con sus respectivos intereses.

En principio es importante aclarar, en lo que respecta a conflictos generados entre los arrendadores y los arrendatarios, no es el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, el competente para dirimir estos asuntos.

Sin embargo, me permito infórmale lo siguiente:

La Ley 820 de 2003¹ establece el régimen de arrendamiento para viviendas urbanas; en su capítulo VIII determina que las personas dedicadas a ejercer la actividad de

¹ Ley 820 de 2003, reglamentada en sus artículos 28, 29, 30 y 33 por el Decreto 51 del 8 de enero de 2004.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

arrendamiento de bienes inmuebles deberán matricularse como arrendadores, a su vez el artículo 28 establece quienes pueden matricularse como tal, dentro de ellos toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad, o la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios.

Entonces deberá verificar si la inmobiliaria que menciona se encuentre matriculada como arrendadora.

Ahora bien; en la Ley 820 de 2003, también se determina que la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios del país, son las entidades que ejercen la vigilancia y control de la actividad de arrendamiento de vivienda urbana, además dentro de las funciones fijadas a estas entidades se encuentra las funciones de control, inspección y vigilancia especialmente las de:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas que se encuentran matriculadas como arrendadores y o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
2. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

Por lo tanto se puede concluir: es la Alcaldía de Cartagena de Indias la competente para conocer de la situación que presenta con la inmobiliaria.

La respuesta ofrecida se confiere en aplicación a lo estipulado en el artículo 25, inciso 3°, Código Contencioso Administrativo.²

Cordialmente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Sandra Carolina Galindo Acosta OAJ
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago OAJ

² Inciso 3 del Artículo 25 del C.C.A: "Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."