

CARTILLA DIDÁCTICA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



2022



PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Introducción

En Colombia, el arrendamiento está definido como un contrato en que dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Según la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, cerca del 35% de los colombianos viven en arriendo, lo que representa una cifra aproximada de 17 millones de personas.

Con base en lo anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat presenta a la ciudadanía de Bogotá Distrito Capital los elementos relevantes en el momento de iniciar una relación contractual de arrendamiento de un inmueble de vivienda urbana. Esto, desde una serie de preguntas y respuestas relacionados con la definición del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sus formalidades, alcances, canon de arrendamiento, depósitos, obligaciones de los contratantes y los fundamentos legales de esta relación contractual.

De la misma manera, informa a la ciudadanía que la Secretaría Distrital del Hábitat tiene la competencia de inspección control y vigilancia de toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios. Esto por atributo de la ley 820 de 2003 y el decreto nacional 51 de 2004. Por tanto, por medio de la presente cartilla la Secretaría Distrital del Hábitat pretende ser un medio de consulta de la ciudadanía frente a las eventuales controversias que se presenten en el marco de la relación derivada del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Así mismo se proporcionan elementos orientados a eliminar la discriminación en cualquiera de sus formas por razones de orientación sexual e identidad de género no heteronormativas en el acceso al arrendamiento de vivienda.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿En qué normas está definido el contrato de arrendamiento en Colombia?

El Contrato de arrendamiento en Colombia está definido en la Ley 57 de 1887 (Código Civil Colombiano) como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Por su parte mediante la Ley 820 de 2003 se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se fijan los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

Si es un contrato de arrendamiento comercial, (oficina, local o bodega, para negocio o cualquier otra destinación diferente a vivienda), la legislación aplicable es el Código de Comercio según lo establecido en los artículos 518 al 524, y las normas generales del contrato de arrendamiento definidas en la Ley 57 de 1887 (Código Civil Colombiano).

¿Es permitido el arrendamiento de cosa ajena en Colombia?

En Colombia, es permitido el arrendamiento de cosa ajena puesto que no exige que el arrendador (a) sea el dueño (a) de la cosa entregada en arrendamiento, pero siempre y cuando no se vulneren los derechos del verdadero dueño (a).

¿Cuáles son las partes en el contrato de arrendamiento?

Las partes del contrato de arrendamiento son: La parte que da el goce de ellas se llama arrendador (a), y la parte que da el precio arrendatario (a).

¿El contrato de arrendamiento debe constar por escrito?

El contrato de arrendamiento no requiere formalidades, nace a la vida jurídica por la voluntad de las partes. Sin embargo, cuando el contrato de arrendamiento conste por escrito, dentro de las obligaciones del arrendador (a) se encuentra la de suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, copia del contrato con firmas originales.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Cuáles son las obligaciones para las partes en el contrato de arrendamiento?

Obligaciones para el arrendador (a):

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
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.
3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador (a) deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.
Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.
4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador (a) deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador (a) tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

Obligaciones del o la arrendatario (a):

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario (a) está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Cómo se define el valor a pagar por el canon de arrendamiento?

Para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana el valor del canon de arrendamiento se define como el precio mensual del arrendamiento que será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. El precio del canon de arrendamiento de vivienda urbana pactado por las partes puede ser fijado en moneda extranjera, pero pagado en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha diferente.

En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana el reajuste del canon de arrendamiento se realiza cada 12 meses de ejecución del contrato y el arrendador (a) podrá incrementar este hasta una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año calendario inmediatamente anterior.

¿En el contrato de arrendamiento se debe especificar el valor de la cuota de administración si el inmueble arrendado hace parte de una propiedad horizontal?

Inicialmente, es necesario aclarar que la obligación de pagar la cuota de administración recae sobre el propietario (a) del inmueble.

No obstante, se recomienda indicar en el contrato de arrendamiento quien se obliga a pagar el valor de la cuota de administración y los posibles reajustes.

¿Se puede constituir depósitos de dinero para garantizar el cumplimiento del pago del canon de arrendamiento?

Existe una prohibición para el arrendador (a) de exigir depósitos en dinero o efectivo u otra clase de cauciones o garantías reales para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario (a). En tal sentido, el arrendador (a) no podrá exigir mensualidades para garantizar obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

No obstante, frente a un eventual incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios; es posible constituir una garantía a favor de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Quién debe pagar los servicios públicos en el contrato de arrendamiento de vivienda?

El pago de servicios públicos dependerá de lo que se haya acordado en el contrato de arrendamiento, pues las partes contratantes cuentan con la facultad de fijar esa responsabilidad. En la práctica es común que el pago de los servicios públicos se realice por parte del arrendatario.

¿Qué hacer si la obligación del pago de servicios públicos recae en el arrendatario y se presenta incumplimiento por parte de este?

Para prevenir el incumplimiento del pago de los servicios públicos cuando la obligación recae según el contrato de arrendamiento en el arrendatario(a), el arrendador (a) podrá al momento de la celebración del contrato solicitar la prestación de garantías que avalen el pago de las facturas correspondientes.

Con base en lo anterior, el arrendador (a) podrá comunicar ante las empresas de servicios públicos la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías constituidas por el arrendatario (a).

Adicionalmente, cuando las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio en el inmueble, el valor de las facturas serán responsabilidad exclusiva de quien solicito el servicio.

Surtidas las garantías y comunicado el contrato de arrendamiento, el arrendador (a) podrá quejarse ante las empresas prestadoras de servicios públicos por el incumplimiento del pago de las facturas por parte del arrendatario (a).

¿Como se solicita la devolución de la garantía constituida para el pago de servicios públicos al arrendador?

Para la devolución de la garantía del cumplimiento del pago de servicios públicos, el arrendatario podrá solicitarlo por escrito junto con la comunicación para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y/o en cualquier momento previa verificación por parte del arrendador (a) del cumplimiento en el pago de los servicios públicos.

¿Se puede prorrogar el contrato de arrendamiento?

En términos generales, los contratos de arrendamiento se prorrogan automáticamente en las mismas condiciones inicialmente pactadas, lo anterior siempre y cuando no se haya efectuado el preaviso por el arrendatario (a) o arrendador (a) según el caso, para la terminación del contrato.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Si un contrato de arrendamiento perdura en el tiempo, puede el arrendatario (a) hacerse dueño (a) del inmueble arrendado?

En algunas ocasiones, los propietarios de inmuebles arrendados donde existe un contrato de arrendamiento por más de 10 años; temen que el arrendatario (a) pueda alegar la posesión del bien y por tanto configurar la titularidad a su favor mediante un proceso legal.

No obstante, este planteamiento no tiene fundamento jurídico, ya que el contrato de arrendamiento transfiere al arrendatario únicamente el uso y el goce del inmueble, nunca el dominio. Es decir que, el arrendatario reconoce el dominio ajeno, por lo que no importa el tiempo transcurrido, si existe contrato de arrendamiento no se configura la figura de poseedor, ni mucho menos la de dueño (a) del inmueble.

¿Como se da por terminado el contrato de arrendamiento?

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana puede ser terminado de común acuerdo entre las partes (arrendador (a) y arrendatario (a)), o unilateralmente por cualquiera de estos si se configura una justa causa para la terminación.

La Ley 820 de 2003, (Régimen de arrendamiento de vivienda urbana) determina en los artículos 21, 22 y 24 las causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte del arrendador (a) y del arrendatario (a).

Los requisitos para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte del arrendador (a) y del arrendatario (a) se encuentran definidos en los artículos 23 y 25 de la misma norma.

¿Qué entidad vigila la actividad de arrendamiento de vivienda urbana en Bogotá?

La Ley 820 de 2003, otorga algunas funciones de inspección, control y vigilancia para los contratos de arrendamientos.

Corresponde a la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda ejercer las funciones de inspección, control y vigilancia determinadas en la norma.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Qué es la restitución de inmueble arrendado?

La restitución de Inmueble es la acción que se realiza con el fin de que la tenencia del bien que fue arrendado se restituya a su dueño. Dicha restitución está precedida por la terminación del contrato de arriendo, ya que es una obligación del arrendador (a) regresar el bien inmueble a su dueño una vez se dé por terminado el contrato.

¿Se puede terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento con justa causa porque el arrendatario no paga oportunamente el canon de arrendamiento?

Sí, es posible la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral por parte del arrendador(a) por la *no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*

¿Qué pasa si el arrendador (a) no entrega copia del contrato de arrendamiento por escrito?

Dentro de las obligaciones del arrendador (a), se encuentra la de suministrar copia del contrato de arrendamiento al arrendatario dentro de un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

En el evento que el arrendador (a) no entregue copia del contrato de arrendamiento, el arrendatario (a) podrá interponer queja ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat para que esta entidad, de ser procedente, inicie el procedimiento de investigación de esta conducta.

¿Cómo se realiza legalmente el incremento del canon de arrendamiento?

Cada (12) meses de ejecución del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el arrendador (a) podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año anterior al que deba efectuarse el reajuste del canon.

Debe tenerse en cuenta que el incremento del canon de arrendamiento de vivienda urbana es ilegal cuando es superior al IPC del año anterior y cuando se realiza sin que hayan transcurrido 12 meses desde la firma o sus prorrogas.

En estos escenarios, el arrendatario se puede negar al pago de este incremento, sin perjuicio de incurrir en una causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento y por consiguiente, el arrendador (a) no podrá invocar la terminación del contrato de manera unilateral argumentando el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento por parte del arrendatario.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Qué se debe hacer en el evento que el arrendatario(a) adelante construcciones y/o modificaciones al interior del inmueble arrendado sin autorización del arrendador (a)?

El arrendador (a) podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral, para salvaguardar la estabilidad del inmueble arrendado.

¿Qué hacer en caso de arrendar un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal y el arrendatario incumpla con el reglamento e infrinja las normas de convivencia?

El arrendador (a) podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando el arrendatario incurra en conductas que afecten la tranquilidad de los vecinos y sean contrarias al reglamento de propiedad horizontal cuando se trata de vivienda sometidas a este régimen.

Es importante destacar que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda no cuenta con la competencia para intervenir en la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador (a) cuando el arrendatario incurre en estas conductas.

¿En qué casos un arrendador (a) debe solicitar matrícula ante la entidad competente?

Toda persona natural o jurídica debe matricularse ante la autoridad administrativa competente si su actividad principal es el arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana o la intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios en municipios con población mayor a los quince mil habitantes. (Para el caso de Bogotá se debe solicitar la matrícula ante la Secretaría Distrital del Hábitat).

De igual forma deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador (a) celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles.

¿Qué hacer en caso de que se presenten incumplimientos derivados del contrato de administración suscrito por el propietario de un inmueble arrendado y una inmobiliaria?

Si se presentan controversias entre el propietario del inmueble arrendado y las inmobiliarias, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat cuenta con la función de investigar, sancionar e interponer medidas correctivas a toda persona natural o jurídica relacionada con arrendamientos de bienes raíces para vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Cuáles son los requisitos para presentar quejas por incumplimientos derivados del contrato de administración suscrito por el propietario de un inmueble arrendado y una inmobiliaria ante la Secretaría Distrital del Hábitat?

Los requisitos para presentar una queja ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat contra las inmobiliarias que incumplen el contrato de administración o cuando se configura una de las conductas establecidas en el artículo 33 de la ley 820 de 2003 reglamentado por el decreto nacional 51 de 2004 son los siguientes:

Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

- La designación de la autoridad a la que se dirige.
- Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad, firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.
- El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen.
- El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble y las razones en las que se apoya la petición.
- La relación de documentos que acompañan la queja.
- Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere.
- En los casos en que la queja o petición se presente en forma verbal, el quejoso o el servidor encargado de recibirla procederá a consignar la información suministrada en los formatos que se adopten para tal fin o en cualquier medio idóneo. Deberá registrar como mínimo la información aquí mencionada.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Quién debe realizar el mantenimiento del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento?

El arrendador (a) tiene la obligación de conservar el buen estado del inmueble realizando las reparaciones funcionales y de estructura de tal forma que le permita al arrendatario utilizarlo en condiciones normales y sin perturbaciones; y al arrendatario le corresponde generalmente la obligación de realizar las reparaciones locativas.

Este precepto legal es susceptible de modificación contractualmente, es decir que las partes (arrendador (a) y arrendatario (a)) pueden determinar las condiciones para realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del inmueble.

Es importante destacar que, el mal estado del inmueble arrendado se configura como una causal para la terminación del contrato de arrendamiento. Por tanto, el arrendatario podrá invocar la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral cuando el mal estado del inmueble arrendado sea tal que impida que sea usado para su propósito en condiciones razonables.

Adicionalmente, tendrá derecho a que se indemnice el daño emergente siempre y cuando el vicio o la mala calidad tenga una causa anterior a la celebración del contrato de arrendamiento o eran de conocimiento del arrendador (a) y el arrendatario (a) debió conocerlo, en este caso en la indemnización deberá incluirse al lucro cesante.

¿Cómo se puede realizar el pago del canon de arrendamiento si el arrendador (a) se rehúsa a recibirlo en las condiciones pactadas en el contrato?

Ante la negativa del arrendador (a) de recibir el canon de arrendamiento o la imposibilidad de realizar el pago y tratándose del arrendamiento de vivienda urbana, es posible realizar el pago mediante consignación así:

- El arrendatario (a) deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador (a) en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.
- Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.
- La consignación se realizará a favor del arrendador (a) o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador (a).

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador (a) y otro al arrendatario (a), lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.
- Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador (a) o su representante, según el caso.
- El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador (a) o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

Tengo temor de arrendar a personas de los sectores LGBTI, ¿qué puedo hacer?

Tenga en cuenta que todas las personas tienen características y particularidades distintas, la orientación sexual o identidad de género es tan solo una de muchas. Históricamente las personas LGBTI han sufrido discriminación para arrendar un inmueble ya que, sobre estas personas recaen prejuicios, imaginarios culturales y estereotipos de género que se crean a partir del desconocimiento. Es así como se asocia falsamente a las personas de los sectores sociales LGBTI con actividades u ocupaciones que no son bien vistas o que representan un peligro.

Ahora bien, si se incumple el contrato, usted tiene todas las herramientas descritas en esta cartilla para dar por terminado dicho acuerdo, siempre y cuando la decisión sea comunicada dentro de los tiempos establecidos, y de acuerdo con una justificación que se relacione directamente con las cláusulas del contrato. Si la o el arrendatario cumple con todas las condiciones, no habría motivo de negar el arriendo.

Recuerde que no puede incluir cláusulas que limiten o restrinjan las libertades de las personas de los sectores sociales LGBTI, de lo contrario podría incurrir en el delito de Discriminación según la ley 1482 del 2011, que estipula como delito la discriminación en razón de la orientación sexual o la identidad de género diversas, describe las conductas que la constituyen e impone multas y penas privativas de la libertad a los responsables, así como circunstancias de agravación punitiva. Tenga en cuenta que todas las personas en Bogotá tienen derecho al acceso a la vivienda y la conformación de un hogar.

Siento que se me ha discriminado por mi orientación sexual o identidad de género diversa, ¿qué debo hacer?

La ley 820 de 2003 establece la solidaridad como una obligación de las partes (arrendador (a) y arrendatario (a)) para el arrendamiento, esto significa que usted puede exigir el cumplimiento de todas las cláusulas del contrato de arriendo. Sin embargo, si usted es víctima de discriminación, puede comunicarse con la Unidad Contra la Discriminación UCD ucd@sdis.gov.co de la Subdirección para Asuntos LGBT de la Secretaría Distrital de Integración Social para recibir orientación que le ayude a solucionar las problemáticas que tiene con su arrendador (a). Recuerde que la orientación sexual e identidad de género diversa no debe limitar su acceso a una vivienda.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿Por qué debería arrendar un inmueble a una persona de los sectores sociales LGBTI?

Tradicionalmente han existido comportamientos discriminatorios, representaciones sociales negativas y actos de violencia hacia las personas de los sectores LGBTI, dejar a un lado las diferencias y acentuar el respeto, promueve una cultura ciudadana basada en el reconocimiento, garantía y restitución del derecho a una vida libre de violencias y de discriminación por identidad de género y orientación sexual, siendo este uno de los objetivos específicos que traza la política pública para la garantía plena de los derechos de las personas LGBTI y sobre identidades de género y orientaciones sexuales en el Distrito Capital.

¿Cómo puedo dirigirme a una persona arrendataria Trans?

Es altamente importante utilizar un lenguaje incluyente que implique usar palabras que no desconozcan las diferentes identidades. Use el nombre con el que la persona se presentó e identificó, para efectos contractuales, puede usar el nombre jurídico que se encuentra en la cédula. Preferiblemente indague de manera amable el nombre con que la persona se auto reconoce, respetando de ese modo el proceso de identidad. Asimismo, no utilice términos agresivos, peyorativos y evite hacer gestos que indiquen molestia o burla.

Lo anterior busca visibilizar el nombre identitario con el que se reconocen las personas de experiencias de vida trans de acuerdo con la normativa existente a través de la Directiva 004 de 2015: autodeterminación y auto reconocimiento de las personas de los sectores sociales LGBTI. Nombre identitario; que busca contribuir en la reducción de todas las formas de segregación social, económicas, espaciales y culturales, así como promover el empoderamiento social y político de las personas Lesbianas, Gays, Bisexuales, Transgeneristas e Intersexuales residentes en el Distrito Capital, suscitando el respeto y cambio de imaginarios frente a estereotipos entorno a la orientación sexual y la identidad de género.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



¿A dónde puedo dirigirme para recibir atención, acompañamiento y capacitación sobre los derechos de las personas de los sectores Sociales LGBTI cuando se generen actos de discriminación o prohibiciones que se encuentran fuera del contrato de arrendamiento asociados a la orientación sexual o identidad de género diversa?

La persona puede acercarse a alguno de los siguientes centros donde podrá encontrar atención especializada:

- Centro de Atención Integral a la Diversidad Sexual y de Géneros CAIDS - G Sebastián Romero ubicado en Cl. 31 # 17-49.
- Centro de Atención Integral a la Diversidad Sexual y de Género CAIDSG Zona Sur, ubicado en la Cra. 21 # 25-06 Sur.
- Centro Integral A La Diversidad Zona Centro CAIDS ubicado en la Cl. 21 # 14-16.

PREGUNTAS FRECUENTES CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NORMOGRAMA

A continuación, presentamos a los ciudadanos residentes en Bogotá Distrito Capital una recopilación normativa en materia de contratos de arrendamiento generales y de vivienda urbana para su consulta:

1. Ley 57 de 1887 TITULO XXVI. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535>
2. Ley 820 de 2003 “por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones” <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=8738>
3. Decreto Nacional 3130 de 2003 “Por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 820 de 2003” <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=10482#0>
4. Decreto Nacional 51 de 2004 “Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003” <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=11254#0>
5. Ley 1564 de 2012 “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones” <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=48425#626.c>
6. Decreto 572 de 2015 “
“Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat”
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=64180>
7. Decreto 121 de 2008 “Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=29824#20>
8. Acuerdo 735 de 2019 “Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones”
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=82210>
9. 9. Ley 1482 del 2011 Estipula como delito la discriminación en razón de la orientación sexual o la identidad de género diversas, describe las conductas que la constituyen e impone multas y penas privativas de la libertad a los responsables, así como circunstancias de agravación punitiva.
10. 10. Acuerdo 371 de 2009: Política Pública para la garantía plena de los derechos de Lesbianas, Gays, Bisexuales, Personas Trans e Intersexuales y sobre otras orientaciones sexuales e identidades de género no normativas.

Elaboro: Leonardo Andrés Santana Caballero – Abogado SICV-SDHT