

GUÍA DE ARRENDAMIENTO

Programe su cita en el teléfono: 882 1093, ext. 101

GUÍA DE ARRENDAMIENTO

¿Qué es el contrato de arrendamiento de vivienda urbana?

La ley 820 de 2003 define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

¿Es necesario que el contrato de arrendamiento conste por escrito?

No, la reglamentación vigente permite la existencia de contratos de arrendamiento verbales, sin embargo, para efectos probatorios resulta pertinente que el contrato conste por escrito y que éste se acompañe de un acta de entrega del inmueble.

¿Si se hace por escrito, es necesario que el contrato de arrendamiento sea autenticado por las partes?

No, la reglamentación civil presume auténticos los documentos privados. Lo anterior, sin perjuicio de que alguna de las partes alegue falsedad en la suscripción del contrato.

¿Qué debe incluir el contrato de arrendamiento?

Al menos los siguientes puntos:

- Nombre e identificación de los contratantes.
- Identificación del inmueble, objeto del contrato.
- Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble.
- Precio y forma de pago.
- Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.
- Término de duración del contrato.
- Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

¿Existe un término legal mínimo o máximo de duración aplicable al contrato de arrendamiento?

No, el término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes. No obstante, a falta de estipulación expresa, se entenderá que el contrato tendrá una duración de un (1) año.

¿A cuánto equivale el incremento máximo que se puede aplicar al canon de arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda urbana?

De conformidad con lo establecido en la ley 820 de 2003, cumplidos 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador 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 calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon.

¿Cuáles son las causas posibles para dar por terminado un contrato?

Dentro de cada contrato se deben establecer de forma clara las obligaciones que deben cumplir cada una de las partes. Definidas las obligaciones, el incumplimiento de cualquiera de estas estipulaciones podrá implicar la terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble. Entre las causas más comunes se encuentran: la mora en el pago de los canones de arrendamiento, el subarriendo total o parcial sin autorización y el incumplimiento en el pago de los servicios públicos.

¿Cuál es el procedimiento que debe seguir el arrendador para evitar que sus arrendatarios dejen valores pendientes de pago por concepto de servicios públicos domiciliarios?

Es común que los arrendatarios abandonen o entreguen el inmueble dado en arrendamiento dejando valores por cancelar por concepto de servicios públicos domiciliarios. Por regla general, el propietario tiene una responsabilidad solidaria sobre estos valores.

Para evitar que se configure tal solidaridad, el arrendador deberá pactar con el arrendatario la adquisición de garantías que se tramitan ante las respectivas empresas prestadoras de los servicios públicos.

Para la constitución de tales garantías, el arrendador deberá acudir con su arrendatario ante la Empresa de Servicios Públicos y diligenciar un formulario en el que indique que hay un nuevo inquilino, que se encargará de pagar los consumos posteriores.

Una vez la Empresa de Servicios Públicos reciba el formulario, inmediatamente informará a los interesados cual es el tipo de pago que debe realizar para respaldar cualquier obligación que pueda dejar el inquilino.

¿Si el arrendatario abandona el inmueble sin hacer entrega formal del mismo, puede el arrendador disponer del predio?

No, el procedimiento que se debe seguir es adelantar el respectivo proceso de restitución del bien inmueble para que medie una orden judicial para recuperar el predio dado en arrendamiento. Si el inmueble está expuesto a deterioro o ruina es viable solicitar la entrega anticipada del bien previa autorización judicial.

¿Qué documentos debe usted aportar en caso de requerir servicios en asuntos relacionados con contratos de arrendamiento?

1. Copia de su cédula de ciudadanía
2. Copia de un recibo de servicios públicos.
3. Copia del contrato de arrendamiento.
4. Cualquier otro documento relacionado con el contrato de arrendamiento y su consulta.