

FAQ - ARRENDAMIENTOS

Respuestas sobre Arrendamiento.

¿Cuánto es lo máximo que pueden cobrar por el canon de arrendamiento de un inmueble?

El valor máximo del canon de arrendamiento no debe ser superior al 1 por ciento del valor comercial del inmueble que se arrienda. Para efectos de cálculos, este valor generalmente no puede exceder al doble del avalúo catastral.

¿Al firmar el contrato de arrendamiento, se debe especificar en algún aparte el valor de la cuota de administración?

Es recomendable, tanto para el arrendador como para el arrendatario, que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento se especifique el valor de la cuota de administración y los posibles reajustes. Esto teniendo en cuenta, que los seguros de arrendamiento sólo responden por los valores establecidos en el contrato de arrendamiento.

¿Existe un tope para el aumento en el precio del arriendo?

Sí, por disposiciones del Gobierno Nacional los arriendos aumentarán de acuerdo al Índice de la Inflación consolidado a diciembre registrado por el Dane.

¿Tengo derecho a que el arrendador me comunique con antelación el monto en el incremento del canon de arrendamiento?

Es obligación del arrendador comunicar con antelación al arrendatario, bien sea, verbal, por telegrama, por correo electrónico o por cualquier otro medio el porcentaje del incremento y la fecha a partir de la cual se hará efectivo.

¿Existe alguna norma que determine el tiempo mínimo y máximo de la duración de un contrato de arrendamiento?

La duración de contrato se establecerá de común acuerdo entre el arrendatario y el arrendador. Sin embargo, si este acuerdo no se lleva a cabo, se entenderá que el arrendatario ocupará el inmueble por un tiempo mínimo de un año.

¿Los contratos de arrendamiento se renuevan automáticamente?

Según la Ley 56 de 1985, una vez terminado el contrato de arrendamiento, este se entenderá como renovado, siempre y cuando el responsable de los pagos de alquiler cumpla debidamente con ellos y acepte los reajustes que se hagan por parte del arrendador.

¿Cuáles son las obligaciones del arrendador?

El arrendador debe:

- Entregar al arrendatario el inmueble.
- Velar porque el inmueble se mantenga en buenas condiciones para el disfrute de su inquilino. En este sentido, el propietario deberá realizar las reparaciones –exceptuando las locativas- que se requieran en el inmueble.
- El arrendador deberá entregar el inmueble al inquilino en las fechas convenidas en el contrato, en buenas condiciones.
- El arrendador deberá mantener los servicios públicos, establecidos en el contrato, durante el tiempo que el arrendatario dure en el inmueble.
- En caso de tratarse de propiedades sujetas al régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar una copia del reglamento.

¿Cuáles son las obligaciones del arrendatario?

Las obligaciones de quien toma en arriendo un inmueble son:

- No desviar el uso del inmueble para el cual fue arrendando.

- Efectuar las reparaciones locativas.
- Pagar cumplidamente el canon de arrendamiento y los servicios públicos.
- Entregar el inmueble tal y como fue entregado por el arrendador en la fecha de terminación del contrato.

¿Quién debe hacerse cargo de las reparaciones locativas?

Los daños o deterioros que se produzcan en el inmueble como consecuencia de la ocupación del mismo por parte del arrendatario (averías, rotura de vidrios, entre otros) deberán ser subsanados por este. Si el inmueble fue arrendado por intermedio de una inmobiliaria, esta se encargará de efectuar las reparaciones.

Causales de terminación de los contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento pueden darse por terminados de mutuo acuerdo entre quién arrienda el inmueble y quien lo toma en alquiler. Así mismo, cualquiera de las partes puede finiquitarlo en cualquier momento.

Terminación del contrato por el arrendador

El arrendador puede terminar el contrato, argumentado cualquiera de las siguientes causales:

- El incumplimiento en el pago mensual del arriendo.
- El no pago de los servicios públicos que cause la reconexión o pérdida del servicio.
- Subarrendar parcial o totalmente el inmueble.
- Que el arrendatario incurra en hechos que afecten la tranquilidad de los vecinos.

- Que el inmueble arrendado sea usado para actos ilícitos o delictivos.
- La realización de cambios o mejoras, sin la autorización del propietario.
- La violación de normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.
- El arrendador podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento, tras previo aviso con tres meses de anticipación y el pago de una indemnización correspondiente a tres meses de arriendo al arrendatario.

Terminación del contrato por el arrendatario

El arrendador puede dar por terminado el contrato, en caso de presentarse las siguientes circunstancias:

- El corte de los servicios públicos por parte del arrendador.
- La invasión reiterada del arrendador a través de hechos que perturben la tranquilidad del arrendatario. Estos incidentes debe ser reportados con antelación ante la policía.
- Para dar por terminado el contrato, el arrendador debe informar al propietario con un mínimo de tres de meses antes de la fecha en que se presupuesta entregar el inmueble. Por este motivo, el inquilino deberá pagar una indemnización al arrendador según lo establece la Ley.

Otras causas

El arrendador podrá solicitar a su inquilino la devolución del inmueble, en caso que tengan lugar los siguientes hechos:

- Si el propietario requiere el inmueble para ocuparlo por un término que no debe ser inferior a un año.
- En caso de que el inmueble deba demolerse para dar paso a una nueva construcción.
- Si el propietario vende el bien raíz.