



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

En Colombia el arrendamiento de vivienda urbana está regulado en la ley 820 de 2003, después de la compraventa éste es uno de los contratos más comunes, por ello es importante desarrollar el contenido de la ley a grandes rasgos de tal forma que se aprecie cuál es el objetivo de la misma, y los deberes y obligaciones que conlleva.

1. ¿Cuál es el objetivo de la ley?

Es regular el contrato de arrendamiento de vivienda urbana en desarrollo de los derechos que tienen los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

2. ¿Cómo se define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana?

“...es 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”. Art 2, Ley 820 de 2003.

3. ¿Cómo se denominan los sujetos intervinientes en un contrato de arrendamiento?

Las partes se denominan, Arrendador (quien se obliga a transferir temporalmente el uso y goce del inmueble) y Arrendatario (quien se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado).

4. ¿En qué formas puede presentarse el contrato de arrendamiento? y ¿Qué aspectos importantes deben estipularse al momento de contratar?

Puede ser verbal o escrito.

En cualquiera de los casos, las partes deben estipular los siguientes aspectos:

- 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.

5. ¿Cuáles son las clasificaciones del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y en qué consiste cada una?

- Individual. Siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales.
- Mancomunado. Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio.
- Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios.
- De pensión. Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

6. ¿Cuál es el término del contrato?

El término del contrato de arrendamiento de vivienda urbana será el que de acuerdo a la autonomía de la voluntad, las partes estipulen, sin embargo a falta de estipulación expresa, se entenderá por el término de un (1) año.

7. ¿Cómo funciona la prórroga del contrato de arrendamiento?

El contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y siempre y cuando el arrendatario, esté de acuerdo a los reajustes de la renta autorizados.

8. ¿Qué obligaciones se derivan para las partes intervinientes al momento de contratar?

Obligaciones del arrendador:

- 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.
- 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.
- Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador 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.
- Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo. En el caso de vivienda compartida, el arrendador 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 arrendatario:

- Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.
- 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.

- 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.
- 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 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.

9. ¿Qué es la renta o canon de arrendamiento y como se fija?

La renta o canon de arrendamiento es el precio mensual que paga el arrendatario por el uso, goce y tenencia del inmueble destinado a vivienda urbana, el cual debe ser fijado por las partes en moneda legal y no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

Cada doce (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 ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto anteriormente. El arrendador siempre que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo so pena de ser inoponible para éste por falta de comunicación.

10. ¿En qué formas puede presentarse la terminación del contrato de arrendamiento?

1. Por mutuo acuerdo: Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato arrendamiento de vivienda urbana.
2. Por parte del arrendador: Existen algunas causales por las cuales el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato. Éstas son:
 - La no cancelación por parte del arrendatario del precio o reajuste del mismo estipulado en el contrato.
 - La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio.
 - El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
 - La incursión reiterada del arrendatario en procedimientos que afecten la tranquilidad ciudadana.
 - La realización de mejoras, cambios o ampliaciones, sin expresa autorización del arrendador.
 - La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

Se debe tener en cuenta que el arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario 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, siempre que se cumplan estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

De igual manera, existen unas causales especiales de restitución, bajo las cuales el arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

- Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año.
- Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación.

- Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.
- Cuando se tenga la voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, siempre y cuando, cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

3. Por parte del arrendatario: El arrendatario podrá pedir unilateralmente la terminación del contrato, bajo las siguientes causales:

- 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.
- La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado.
- El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.
- 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 hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

11. ¿De qué se trata el Derecho de Retención?

En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al arrendatario, éste no podrá ser privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte del arrendador. La retención consiste entonces en una garantía a favor del arrendatario, con el fin de que el arrendador cumpla la obligación convenida y a cambio se le entregará el inmueble retenido.

12. ¿Qué son las reparaciones indispensables?

Son aquellas reparaciones que son necesarias para poder seguir utilizando el inmueble íntegramente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones indispensables, del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones, ya que es el arrendador quien tiene la obligación de asumirlas.

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados no cubran el costo total de las reparaciones necesarias por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención, hasta tanto el saldo no sea satisfecho íntegramente por el arrendador.

Bibliografía:

Ley 820 de 2003.

Elaborado por la estudiante: María Clara Gómez Echeverri.

Revisado por el docente: Sebastián Figueroa Arias.