



# INSTRUCTIVO PARA ARRENDATARIOS



COMITE DE ARRENDAMIENTOS

# **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER®**

SE PROHÍBE LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL  
DE ESTE DOCUMENTO SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA



# Introducción

La Lonja de Propiedad Raíz de Santander, con el propósito de contribuir a mejorar el desempeño de la actividad inmobiliaria de sus afiliados, ha elaborado el presente instructivo, con el fin de ilustrar a los Arrendatarios, usuarios del servicio inmobiliario, acerca del compromiso y la responsabilidad que adquieren al suscribir un contrato de arrendamiento, en lo referente a las reparaciones y mantenimiento del inmueble que les ha sido entregado y que según la norma son de su competencia para con ello evitar situaciones de conflicto y posibles erogaciones de dinero adicionales por estos conceptos, especialmente al momento de la terminación del contrato.

El presente instructivo será una herramienta que lo orientara para hacer un buen uso del inmueble arrendado, para que en el transcurso del contrato o a la terminación del mismo y como lo establece la Ley, se restituya en las mismas condiciones en que lo recibió. La atención que se deberá dar a los daños y reparaciones que le competen a usted señor Arrendatario deberán ser oportunamente informadas o resueltas, para evitar un mayor deterioro del inmueble.

La obligación de mantener y devolver en el mismo estado que le fue entregado el inmueble arrendado es de vital importancia y le evitará pagos y reposiciones, en ocasiones muy onerosas, pues no debe olvidar que deberá emplear en el cuidado del inmueble la diligencia de un buen padre de familia, es decir, que debe cuidarlo como si fuese suyo.

La Lonja de Propiedad Raíz de Santander y sus afiliados trabajan mancomunadamente en la búsqueda constante de soluciones para la minimización de conflictos con el propósito de prestar un excelente servicio a sus clientes.

# Objetivos generales

- 1.** Ilustrar al Arrendatario acerca de los daños más frecuentes que se presentan en un inmueble objeto de un contrato de arrendamiento y que son de su competencia y responsabilidad.
- 2.** Advertir al Arrendatario acerca de las consecuencias jurídicas y legales que se pueden generar por causa del inadecuado uso del inmueble, el no proceder a la debida reparación, o no suministrar la oportuna información del (los) daño(s) que se presente(n) en cualquiera de los elementos que conforman el inmueble arrendado.
- 3.** Eliminar los conflictos generados por no asumir las responsabilidades referentes a las reparaciones que están a su cargo.
- 4.** Propender por la cultura del cumplimiento en las responsabilidades adquiridas al suscribir un contrato de Arrendamiento.
- 5.** Fomentar la conciencia hacia el debido uso, mantenimiento y reparación que se le debe dar al inmueble que se recibe en arrendamiento.



## Objetivos específicos

- 1.** Definir y listar en detalle, los daños y reparaciones que se presentan con mayor frecuencia en los inmuebles arrendados y que están a cargo del arrendatario.
- 2.** Determinar el procedimiento que deberá seguir el arrendatario para que cumpla cabalmente con la obligación contractual y la normativa.
- 3.** Informar a los clientes Arrendatarios acerca de sus deberes en lo que concierne al mantenimiento, reparación y deber objetivo de cuidado que se le debe dar a un inmueble sobre el que se tiene suscrito un contrato de arrendamiento.



# Fundamento Teórico



La obligación de mantener y devolver en el mismo estado en que se recibe el inmueble arrendado, implica restituirlo de conformidad con el inventario que se le ha entregado, tal y como lo expresa la Ley 820 de Julio 10 de 2003, lo cual determina y establece con mayor claridad, la responsabilidad que el legislador le asigna al Arrendatario.

Resulta oportuno, tener claros y definidos los conceptos emitidos por la Ley, en lo referente a lo que son las REPARACIONES LOCATIVAS y las REPARACIONES NECESARIAS que se han originado por culpa del Arrendatario.

## Reparaciones Locativas:

Son las reparaciones que se deben realizar por aquellos daños y deterioros que ordinariamente se producen por el uso normal del inmueble por parte del arrendatario y sus dependientes, tales como descalabro de paredes, deterioro en la pintura, integridad de techos, pisos y pavimentos, cañerías, ventanería, piedras, ladrillos, tejas, maderas, cerraduras, entre otros; y que el legislador o el contrato establecen, salvo estipulación en contrario, que son competencia del Arrendatario.

Igual importancia reviste el buen uso, cuidado, vigilancia y mantenimiento de todos los elementos, electrodomésticos, gasodomésticos y demás accesorios que le sean entregados para su uso y disfrute.

Recordando además que, en caso de presentarse daños, el Arrendatario se encuentra en la obligación de sufrir las reparaciones a que haya lugar cuando no se le prive el disfrute de la totalidad del inmueble.

# Fundamento Legal y Jurídico

**Atendiendo lo que ordena el legislador en el Código Civil (Libro Cuarto, Título XXVII) y lo estipulado en la Ley 820 de Julio 10 de 2003, que regula los contratos de arrendamiento de vivienda, en referencia al tema de reparaciones locativas establece lo siguiente:**

Art. 9. Ley 820 de 2003. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario, las siguientes: (...)

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.

Según el Código Civil

Art. 1997. Conservación de la cosa. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento y, en el caso de un grave y culpable deterioro.

Art. 1998. – “El arrendatario es obligado a las reparaciones LOCATIVAS. Se entiende por reparaciones Locativas, las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes, o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc. ”.

ART. 2005.- “El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento. Deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable ”.

ART. 2029.- “Será obligado especialmente el Inquilino:

1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desenganjen.

2. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.

3. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.

Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado en todos los aspectos, a menos que se pruebe lo contrario ”.

ART. 2030.- “El inquilino es, además, obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio, medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías y a deshollar las chimeneas.

La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves”.



# Listado de daños más frecuentes

Que se presentan en los inmuebles objeto de un contrato de arrendamiento, que han sido causados por el mal uso del arrendatario o por no haber dado oportuna información al arrendador acerca de los mismos y que por ende son de su responsabilidad.

Al dar inicio al contrato de Arrendamiento, es importante que el arrendatario revise detenidamente el Inventario que se le ha entregado al momento de recibir el inmueble; con el fin de verificar el estado en el cual se encuentra cada uno de los elementos que conforman el mismo y que serán para su uso y disfrute.

Se debe tener en cuenta que al no dar el reporte oportuno de los daños que son a cargo del Arrendador, los mismos pasarán a ser de su responsabilidad. Partiendo del hecho que el Arrendatario ha recibido cada uno de los elementos aquí referidos en el estado visto y negociado y en estado de funcionamiento, y por lo tanto, su mantenimiento, conservación y cuidado es de su responsabilidad durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Los daños, faltantes e imperfecciones deberán ser reparados o reemplazados por el Arrendatario. Recordando que el Arrendador podrá oponerse o negarse al recibo del inmueble cuando no se encuentre conforme al inventario, lo cual generará consecuencias contractuales, jurídicas y económicas para el Arrendatario.

## A cargo del arrendatario:

### Elementos estructurales

(muros, pisos, placas, cielo raso y cubiertas)

- Reparación de daños o imperfecciones en muros y paredes como resultado de postura de puntillas, boquetes, descalabros, colocación de objetos pesados, o deterioro del material del cual están hechos.
- Restablecimiento de la pintura y acabados de muros y paredes con el fin de restituirse en el mismo estado y colores originales.
- Reparación de fisuras o grietas en muros y placas a causa de la colocación de objetos inadecuados.

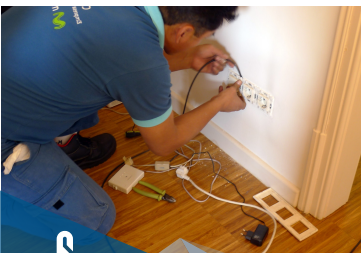




- Reparación de daños en pisos como resultado de partituras, quebraduras, manchas, uso de productos y objetos inadecuados.
- Reparación de hundimiento o abultamiento de pisos por causa de objetos con peso inadecuado para el mismo.
- Reparación de daños en placa, techo o cubierta como resultado de la intervención de terceros con autorización o no del Arrendatario. (ejemplo: instalación o manipulación de redes y cableado de Internet, telefonía o televisión, etc.)
- Reparación de daños en techos resultado de la aplicación de productos inadecuados, instalación de objetos cuyo peso no es apropiado (ejemplo: lámparas en techos de Dry wall).
- Mantenimiento y limpieza de canales.
- Reparación o sustitución de enchapes, pisos y muros averiados como consecuencia del mal uso de estos.
- Y demás reparaciones necesarias que hayan sido causadas por el Arrendatario o sus dependientes.

### **Redes, elementos y aparatos eléctricos, de telefonía, citofonía y televisión.**

- Reparación o sustitución de cableado en redes de citofonía, eléctricas, telefónicas y de televisión, que se produzcan por manipulación o manejo inadecuado del Arrendatario.
- Retirar cableado exterior instalado para servicios conexos como televisión, Internet y telefonía.
- Reparación o sustitución de tacos y pines de corte, por sobrecarga de aparatos.
- Reparación o sustitución de contadores de servicios públicos por manipulación indebida o hurto.
- Reparación o sustitución de todo tipo de tomas, interruptores, plafones, apliques, por sobrecarga o mal uso.
- Reparación o sustitución de timbres.
- Reparación o sustitución de citófonos.





## Redes hidráulicas, cañerías y elementos o aparatos sanitarios



- Reparación o sustitución de llaves con goteos, cambio de sellos y empaques, una vez iniciado el contrato de arrendamiento.
- Reparación o sustitución de aparatos sanitarios por partitura, quebradura, desportillamiento, manchado, etc., que no se haya producido por desgaste normal.
- Reparación o sustitución de divisiones de ducha por partitura, fisura, manchado, etc.
- Reparación o sustitución de accesorios de baño como jaboneras, toalleros, porta papel, cepilleros, espejos, regulador de ducha, por partitura, desportillamiento, fisura, etc.
- Reparación o sustitución de gabinetes y muebles sanitarios, por causa distinta al desgaste normal de materiales.
- Solución al taponamiento de cañerías y sifones que se presente por el mal uso del Arrendatario. (ejemplo: arrojado de materiales obstructivos).

## Elementos de cocina y zona de ropas



- Reparación o sustitución de gabinetes y muebles sanitarios, por causa distinta al desgaste normal de materiales.
- Solución al taponamiento de cañerías y sifones que se presente por el mal uso del Arrendatario. (ejemplo: arrojado de materiales obstructivos).
- Reparación o sustitución de estructura que conforma la estufa, hornos, campanas extractoras, fogones, botones de encendido, por causa distinta al desgaste normal de materiales.
- Reparación o sustitución del filtro de la campana extractora, si se le ha entregado nuevo.
- Reparación o sustitución de las estructuras de madera como gabinetes, mesas, cajoneras, soportes platilleros, por causa distinta al desgaste normal de materiales.

- Reparación o sustitución de mesones, lavaderos, pocetas, por fisura, quebramiento o desportilla-miento, etc.
- Reparación, sustitución o instalación de tendedores, por causa distinta al desgaste normal de materiales.
- Reparación, sustitución o mantenimiento del calentador. Verificar fecha de último mantenimiento.
- Reparación y mantenimiento del sistema de funcionamiento de domos u otros accesorios.

## Elementos de madera en general y otros

- Reparación o sustitución de puertas.
- Reparación o sustitución parcial o total de closets.
- Reparación o sustitución de empotrados.
- Reparación o sustitución de vidrios y ventanas.
- Reposición de llaves, reparación o sustitución de chapas en puertas y puertaventanas, etc.
- Restituir el inmueble debidamente aseado, haciendo énfasis en cocina y baños.
- Reparación o reposición de elementos suntuosos (cortinas, lámparas, persianas, etc.) que hayan sido



- recibidas y aceptadas en el inventario.
- Todo daño o deterioro que afecte al inmueble por causa del Arrendatario o sus dependientes y por ende cause detrimento del patrimonio.

**Es importante tener en cuenta que el no dar oportuna solución a un daño a cargo del Arrendatario o reportar diligentemente un daño que se presente en el inmueble arrendado, puede conllevar a un mayor deterioro de este, sin dejar de lado las posibles consecuencias económicas y jurídico-legales que tal desacato ocasiona.**



# Conclusión

Poder determinar oportunamente a quien le corresponde asumir el arreglo y pago de un daño por el deterioro en el inmueble arrendado, y establecer con precisión y oportunidad para dar debida e inmediata solución, será una tarea de los administradores inmobiliarios, quienes con idoneidad y ética deberán propender por el cumplimiento de la norma e instruir acerca de las ventajas y beneficios que conlleva hacerlo.

Esperamos que el presente Instructivo, resultado de las experiencias y vivencias que a diario se presentan en la actividad inmobiliaria, sirva como guía y herramienta de primera mano, para que trabajando unidos y comprometidos con el mejoramiento continuo, se logre construir una cultura ciudadana, basada en el cabal cumplimiento de las normas y las responsabilidades que a cada quien le corresponde.

Apreciado Arrendatario, la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y sus inmobiliarias afiliadas, son sus aliados y propenden por establecer un ambiente de confianza en la gestión inmobiliaria, para que su estancia durante el contrato y a la terminación del mismo, sea de su agrado y contribuya al manejo óptimo y adecuado del inmueble que le ha sido entregado para su buen uso y disfrute.