



INSTRUCTIVO PARA PROPIETARIOS



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, en su esmero por contribuir en mejorar el desempeño de la actividad inmobiliaria ha elaborado el presente Instructivo, con el fin de ilustrar a los Propietarios sobre el compromiso y responsabilidad que son de su competencia a través de la Inmobiliaria con quien haya suscrito un contrato de mandato para la administración de sus inmuebles, y así colaborar con la conservación y valorización del patrimonio de sus clientes.

Es importante recordar los deberes y responsabilidades que nacen al suscribir un contrato de mandato para la administración, en virtud del cual nace un contrato de arrendamiento, en lo que se refiere específicamente al debido manejo y atención que se deberá dar a los daños y reparaciones que se presentan con más frecuencia en un inmueble arrendado.

La Ley 820 de Julio 10 de 2003, en sus artículos 8 y 27 y, el Código Civil, en el Título XXVI, Capítulo II, artículos 1982, 1985, 1990, 1991 y 1993, definen e imponen la importancia que reviste dar la debida atención a las denominadas REPARACIONES NECESARIAS Y REPARACIONES LOCATIVAS, al inmueble sobre el cual se tiene suscrito un contrato de arrendamiento.

La obligación de mantener en "buen estado de servir para el fin que fue arrendado", como lo expresa el legislador, durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, obliga a determinar y establecer con mayor claridad, la responsabilidad que le es asignada al PROPIETARIO, al ARRENDATARIO y al ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

De acuerdo con lo anterior, la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y sus afiliados trabajan mancomunadamente en la búsqueda constante de soluciones que permitan minimizar los conflictos que puedan presentarse, con el propósito de prestar un excelente servicio a sus clientes y evitar perjuicios físicos, morales y económicos a quienes les confían la administración de sus inmuebles y a quienes suscriben contratos en calidad de arrendatarios.

Objetivos generales

- 1.** Ilustrar al Propietario acerca de los daños más frecuentes que se pueden presentar en un inmueble objeto de un contrato de arrendamiento y que son de su competencia y responsabilidad.
- 2.** Advertir al Propietario acerca de las consecuencias jurídicas y legales derivadas de la terminación de un contrato de arrendamiento, por existencia de daños y el mal funcionamiento de los elementos del inmueble, ante la falta de atención oportuna en la reparación de los mismos.
- 3.** Prevenir los conflictos que conlleva el no asumir a tiempo y en debida forma las responsabilidades referentes a las reparaciones y mantenimientos.
- 4.** Motivar la cultura del cumplimiento de las responsabilidades adquiridas al suscribir un contrato de mandato para la administración de inmuebles.
- 5.** Fomentar la importancia que tiene la reparación, mantenimiento y prevención de daños que se le debe dar a los inmuebles destinados a producir renta.



Objetivos específicos

- 1.** Definir y listar en detalle, algunos de los daños y reparaciones que se presentan con mayor frecuencia en los inmuebles arrendados y cuya reparación es competencia del Propietario.
- 2.** Determinar el procedimiento que deberá seguir el responsable de la reparación para que se cumpla cabalmente con la obligación contractual y la norma.
- 3.** Informar acerca de las normas que incumben al Propietario, respecto de la atención a las reparaciones y mantenimiento de inmuebles que se encuentran arrendados.





Fundamento teórico

La obligación de mantener en buen estado de servir lo arrendado, como lo expresa el Código Civil en su artículo 1985, durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, obliga a determinar y establecer con mayor claridad, la responsabilidad que el legislador asigna al PROPIETARIO, al ARRENDATARIO y al ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Resulta oportuno, entonces, tener claros y definidos también los conceptos emitidos por la Ley 820 de 2003, en lo referente a las reparaciones necesarias.

Reparaciones Necesarias: Son aquellas sin las cuales la cosa arrendada desaparece, se destruye o no sirve para el uso al cual se destina. El legislador establece, salvo estipulación en contrario, que estas son de competencia del Propietario.

Los daños que se puedan ocasionar en un bien arrendado son de origen múltiple y, por lo tanto, pueden generar confusión al momento de evaluar y determinar a quién le compete la responsabilidad de su reparación.

El Propietario que tiene un inmueble para renta, debe tener en cuenta que es un bien que con el uso y el paso del tiempo va sufriendo un deterioro normal en su estructura interior y exterior. Así mismo, se tiene la concepción, que si el inmueble es nuevo, es sinónimo de "bueno"; hecho en sí que se desvirtúa en algunos casos, dada la deficiente calidad de los materiales de construcción empleados.

La vetustez o edad de un inmueble es otro factor relevante al momento de determinar el origen del daño, especialmente en lo referente a techos, muros, pisos, redes hidráulicas, eléctricas y todas aquellas que se sitúan en la estructura interna del bien inmueble. Debe considerarse que los materiales utilizados han venido evolucionando acatando nuevas normas de seguridad, calidad y

salubridad, pero con frecuencia no son tenidos en cuenta por los constructores, ni por los propietarios de los inmuebles cuando se realizan reparaciones de cualquier índole.

De igual manera, sucede con los materiales utilizados para los acabados y los distintos accesorios que contiene un inmueble. Con nostalgia recordamos como los materiales que se usaban anteriormente eran consistentes y sostenibles en el tiempo, y en su mayoría lograban alcanzar largos periodos de durabilidad y buena apariencia con garantías reales y a largo plazo.

En la actualidad, vemos construcciones con acabados muy llamativos y una gran oferta en la variedad de modelos y diseños, que tienen una apariencia exuberante e impactante de nuevos, pero también con resignación, vemos como al muy poco tiempo pierden esas cualidades y lucen desgastados, demandando su cambio en el corto plazo, sin que en este desgaste anticipado haya intervenido el uso indebido o negligencia de quien a título de arrendamiento se encuentra disfrutando el inmueble.

Fundamento Legal y Jurídico



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

- **Obligación del Arrendador: Propietario (mandante) de mantener la cosa en buen estado**

Código Civil, Artículo 1985.- La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones. Respecto a las normas anteriores, la Ley 820 de Julio 10/2003, hace las siguientes precisiones:

Artículo 8.- Obligaciones del Arrendador. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

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.

Las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones serán:

Terminación del contrato de arrendamiento sin derecho a indemnización alguna y sí la posibilidad del Arrendatario de efectuar la correspondiente reclamación por los perjuicios ocasionados.

• **Derechos del Arrendatario ante el mal estado de la cosa arrendada**

Código Civil. Artículo 1990.- "El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según el caso, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta".



• **Obligación de indemnizar por el mal estado de la cosa arrendada**

Código Civil. Artículo 1991.- "Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato, y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo, o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante".

Ley 820 de 2003:

Artículo 26.- 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 consecuencia del incumplimiento de esta obligación es reembolsar el dinero de las reparaciones que haya efectuado el arrendatario siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que las reparaciones no se hayan hecho necesarias por culpa del arrendatario.
2. Que el arrendatario haya informado oportunamente al arrendador para que procediera a realizarlas, o que le haya resultado imposible darle la noticia.
3. Que habiéndole informado oportunamente al arrendador o resultándole imposible hacerlo, no fueron efectuadas por éste.
4. Que sea probada por el Arrendatario la necesidad de dichas reparaciones

El Código Civil y la Ley 820 de Julio 10 de 2003, establecen lo señalado en el párrafo anterior en las siguientes normas:

• Obligación de reembolsar el costo de las reparaciones indispensables

Código Civil. Artículo 1993.- El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no la haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.



Ley 820 de 2003, Artículo 27.- Descuento por reparaciones indispensables no locativas. En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones 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 no locativas 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.

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador.



Listado de daños más frecuentes

Al momento de destinar un inmueble para renta y consignarlo en una inmobiliaria, es importante que el Propietario conozca y dé atención prioritaria a cuáles deberán ser las condiciones ideales de su inmueble al iniciar un contrato de arrendamiento. Con el único fin de contribuir en la preservación y mantenimiento de todos los elementos que conforman un inmueble que tiene suscrito un contrato de arrendamiento y cuyo

objeto es generar renta, además, de evitar el detrimento y la pérdida de valor del mismo, se hace necesario ilustrar cuáles son los daños más frecuentes que se presentan en los inmuebles y son de obligatoria asistencia por parte del Propietario, so pena de que la inmobiliaria se vea avocada a acudir a procedimientos contractuales y legales para intervenir el inmueble y garantizar el uso y goce por parte del arrendatario.

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

- Reparación de daños o imperfecciones en cielo rasos causados por humedades, deterioro del material del cual está hecho (amachambre, dry wall, etc.) y aparición de plagas, entre otros.
- Reparación de humedades o filtraciones de agua a través de puertas, ventanas, muros y pisos.
- Reparación de fisuras o grietas en muros y placas procedentes de dilataciones estructurales.
- Reparación de canales o viga canales producto del deterioro normal de materiales.
- Reparación de hundimiento o abultamiento de pisos por causa de rotura de redes hidráulicas o de alcantarillado o defectos en la instalación.
- Reparación o sustitución de enchapes, pisos y muros averiados como consecuencia de la calidad de los mismos.
- Reparación de pintura y materiales de fachadas (que no sean en propiedad horizontal).
- Y demás reparaciones necesarias que no hayan sido causadas por el arrendatario.

Redes, elementos y aparatos eléctricos, de telefonía, citofonía y televisión



- Reparación o sustitución de cableado en redes de citofonía, eléctricas, telefónicas y de televisión (cuando no sean competencia de la propiedad horizontal).
- Reparación o sustitución de tacos y pines de corte.
- Reparación o sustitución de contadores de servicios públicos por solicitud de la empresa prestadora del servicio.
- Reparación o sustitución de todo tipo de tomas, interruptores, plafones, apliques, etc.
- Instalación de taco de corte como medida de protección al inmueble ante posibles sobrecargas de energía.
- Reparación o sustitución de timbres.
- Reparación o sustitución de citófonos.

Redes hidráulicas, cañerías y elementos o aparatos sanitarios

- Reparación o sustitución de las redes hidráulicas, goteos, cambio de sellos y empaques, al momento de la consignación del inmueble o inicio de un contrato de arrendamiento.
- Reparación o sustitución de cañerías.
- Reparación o sustitución de aparatos sanitarios por deficiencia en su funcionamiento o por deterioro evidente de materiales (fisuras, desprendimiento de aparatos, etc.).
- Reparación o sustitución de mezcladores y vástagos, llaves y pomas.
- Reparación o sustitución del arbolito, sello sanitario, válvula reguladora, grifería, tapas, bizcochos, tuercas y demás elementos relacionados.

- Reparación o sustitución de bajantes y mangueras de sanitarios, lavamanos, duchas, etc.
- Reparación o sustitución de divisiones de ducha.
- Reparación o sustitución de accesorios de baño como jaboneras, toalleros, porta papel, cepilleros, espejos, etc.
- Reparación o sustitución de gabinetes y muebles sanitarios.

Elementos de cocina y zona de ropas

- Reparación o sustitución de las redes de gas.
- Reparación o sustitución de la estructura que conforma la estufa, horno, campanas extractoras, fogones, etc.
- Reparación o sustitución de las estructuras de madera como gabinetes, mesas, cajoneras, soportes platilleros, etc.
- Reparación o sustitución de mesones.
- Reparación o sustitución o instalación para lavadora y calentador.
- Reparación o sustitución de pocetas, lavaplatos, piletas, lavaderos etc.
- Revisión técnica de instalaciones de gas y los arreglos que se deriven de ella.
- Reparación o sustitución o instalación de tendederos.



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.
- Suministrar llaves de chapas de puertas y puertaventanas, etc.
- Previamente a la entrega del inmueble debe realizarse un aseo general. En lo posible fumigar e inmunizar contra plagas e insectos.
- Elementos suntuosos (cortinas, lámparas, persianas, etc.) no son de obligatorio recibo del Arrendatario.
- Y en general todo daño o deterioro que afecte al inmueble y por ende no permita al Arrendatario su uso y goce y, además, cause detrimento del patrimonio.

Es importante tener en cuenta que el no dar oportuna solución a un daño que ha sido reportado por un Arrendatario, puede conllevar a un mal mayor en el deterioro del inmueble, sin dejar de lado las posibles consecuencias jurídico-legales que el desacato ocasiona. Pudiendo como ya se indicó anteriormente, la inmobiliaria, proceder con la reparación a costa del propietario, e inclusive a permitir la entrega anticipada del inmueble sin que haya lugar a penalidad alguna.



Conclusión

Poder determinar oportunamente a quién le corresponde asumir el arreglo y pago de un daño o deterioro en el inmueble arrendado, establecer con precisión y oportunidad para dar debida e inmediata solución a los daños o reparaciones, será una tarea de los administradores inmobiliarios, quienes con idoneidad y ética deberán propender por el cumplimiento de las normas 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 las inmobiliarias, 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 corresponden.

Apreciado Propietario, recuerde que La Lonja de Propiedad Raíz de Santander y sus Inmobiliarias afiliadas, son sus aliados en el manejo óptimo y adecuado de su patrimonio.