

**LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN LA REPARACIÓN DEL INMUEBLE EN  
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**

**AUTORES**

**Juan Fernando Ardila Rendón  
Víctor Hugo Hernández Holguín**

**ASESOR**

**JORGE ALEXANDER RUIZ LÓPEZ**

**TRABAJO DE GRADO PARA TENER EL TÍTULO DE  
Abogado**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA  
FACULTAD DE DERECHO  
MEDELLÍN – COLOMBIA  
2017**

**“LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN LA REPARACIÓN DEL INMUEBLE EN  
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”**

**JUAN FERNANDO ARDILA RENDÓN  
VÍCTOR HUGO HERNÁNDEZ HOLGUÍN**

**Monografía para optar al Título de Abogado**

**JORGE ALEXANDER RUIZ LÓPEZ**  
**Asesor Temático**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA - UNAULA  
FACULTAD DE DERECHO  
MEDELLÍN – COLOMBIA  
2017**



## **AGRADECIMIENTOS**

A nuestras familias, el motor que mueve nuestras vidas y que siempre de manera incondicional han estado a nuestro lado acompañando los momentos gratos y no tan gratos que implicó todos estos años de estudio y dedicación al Derecho; especial reconocimiento y agradecimiento a nuestros hijos Antonia, Felipe y Alejandro por la paciencia y el aliento que nos brindaron para no dejar iniciado este maravilloso proceso del estudio del Derecho.

A la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA - UNAULA – Medellín y a todos sus colaboradores (especialmente a los profesores y directivos, así como también al personal administrativo) nuestro mayor agradecimiento por “permitirnos estudiar” y hacer de este proyecto un gran logro académico, además de otro reto profesional que enriquecerá nuestro que hacer laboral, profesional y sobretodo humano.

## CONTENIDO

	<b>pag.</b>
RESUMEN .....	7
ABSTRACT .....	8
INTRODUCCIÓN .....	9
OBJETIVOS .....	11
OBJETIVO GENERAL.....	11
OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	11
CAPÍTULO I. CONTEXTO PROBLEMÁTICO Y METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN .....	12
SUBTÍTULO I. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA .....	14
CAPITULO II. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA FRENTE A LAS REPARACIONES DEL INMUEBLE.....	16
SUBTITULO I: CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA. ....	20
CAPÍTULO III. CONCEPTOS RELACIONADOS CON LA CONSERVACIÓN Y CUSTODIA DEL INMUEBLE ARRENDADO DESTINADO A VIVIENDA URBANA .....	22
SUBTÍTULO I: CONCEPTO DE REPARACIÓN.....	22
SUBTÍTULO II: CONCEPTO DE MEJORAS.....	23
SUBTITULO III: CONCEPTO DE DESTRUCCIÓN PARCIAL.....	24
SUBTITULO IV: CONCEPTO DE DESTRUCCIÓN TOTAL. ....	24
SUBTITULO V: CONCEPTO DE MANTENIMIENTO.....	24
CAPITULO IV. OBLIGACIONES DE LAS PARTES FRENTE A LAS REPARACIONES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA .....	25
SUBTITULO I. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN CUANTO AL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES EN EL INMUEBLE.....	26
SUBTITULO II. REPARACIONES NO LOCATIVAS.....	28
SUBTÍTULO III: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO EN CUANTO AL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES EN EL INMUEBLE.....	30
SUBTITULO IV. REPARACIONES LOCATIVAS. ....	32

CAPITULO V. LA LABOR QUE CUMPLE LA AGENCIA DE ARRENDAMIENTO EN RELACIÓN A LAS REPARACIONES EN LOS INMUEBLES CON RESPECTO AL CONTRATO DE MANDATO Y DE ARRENDAMIENTO .....	34
SUBTÍTULO I. EL CONTRATO DE MANDATO.....	34
SUBTÍTULO II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	38
CONCLUSIONES .....	40
BIBLIOGRAFÍA .....	41

### LISTA DE GRÁFICOS

	<b>pag.</b>
Gráfico 1. El Alquiler en América Latina y El Caribe. Área Urbana. ....	16

## RESUMEN

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia es una modalidad de mucho uso como se indica en el estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) denominado “Alquiler en números”, en donde para América Latina el promedio de la tasa de arriendo es de un 26%, mientras que para Colombia es de casi el 40%; modalidad en la que se presentan serias dificultades a la hora de definir la obligación de las partes frente a las reparaciones del inmueble, ya que como éstas se obligan recíprocamente, el arrendador a conceder el goce del inmueble urbano destinado a vivienda y el arrendatario a pagar por este goce un precio estipulado, suelen presentarse malos entendidos a la hora de asumir esta responsabilidad.

Este trabajo pretende identificar cuáles son las obligaciones de las partes en el mantenimiento del inmueble bajo un contrato de arrendamiento de vivienda urbana a través de un análisis bibliográfico y legal como material de consulta, buscando aclarar la pregunta ¿por qué debe responder cada parte en este tipo de contratos frente al mantenimiento del inmueble?

**Palabras Claves:** Arrendamiento, contrato, reparación, obligación, conservación, custodia, deterioro, deterioro natural, uso.

## **ABSTRACT**

The urban housing lease contract in Colombia is a widely used modality as indicated in the study of the Inter-American Development Bank (IDB) called "Rental in numbers" where for Latin America the average rental rate is 26%, while for Colombia it is almost 40%; Modality in which there are serious difficulties in defining the obligation of the parties to the repairs of the property since as these are mutually binding, the lessor to grant the enjoyment of the urban property for housing and the lessee to pay for this enjoy a stipulated price, they usually present misunderstandings when assuming this responsibility.

This paper aims to identify the obligations of the parties in the maintenance of the property under a lease of urban housing through a bibliographic and legal analysis as a reference material seeking to clarify the question why must each party respond in this type of contracts against the maintenance of the property.

**Key Words:** Lease, contract, repair, obligation, conservation, custody, deterioration, natural deterioration, use.

## INTRODUCCIÓN

En el desarrollo del presente trabajo, se hará un análisis de las responsabilidades de las partes frente al mantenimiento del bien inmueble en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, donde las cargas contractuales que se derivan de la conservación, reparación y custodia del inmueble arrendado generan para las partes; arrendatario, arrendador y cuando existe de por medio la administración del inmueble por parte de una agencia de arrendamientos, una cantidad de inquietudes respecto a su responsabilidad; la agencia de arrendamientos por su especialidad en el negocio y asesoría de su personal capacitado acudirá a la ley para respaldarse en las inquietudes que se surtan respecto a quién corresponde una reparación en el inmueble, en la práctica propietarios y arrendatarios se encuentran con el desconocimiento respecto a la extensión de la responsabilidad que tienen frente a lo que les corresponde como obligación en el tema de reparaciones dentro del contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda urbana.

En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana las partes se obligan recíprocamente, el arrendador a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda y el arrendatario a pagar por este goce un precio estipulado, ¡pero con pagar no termina su responsabilidad!, el arrendatario; quien ocupa temporalmente un inmueble que no es de su propiedad y lo destinará para su habitación y la de su familia de ser el caso, dará un uso legítimo a éste, el cual también sufrirá un deterioro natural producto del transcurso del tiempo y del uso del bien, las reparaciones que se generan por ese disfrute material del inmueble por obligación corresponderán al arrendatario.

El arrendador en su obligación contractual de conceder el goce del inmueble deberá responder por los deterioros que se generen en su estructura y amenacen su estabilidad física,

claro está que no hayan sido generados estos deterioros por negligencia, uso indebido o cambios de destinación.

Siendo el contrato de arrendamiento una modalidad contractual de suma utilización y de especial atención, dado que se desarrolla uno de los principales derechos de los colombianos a tener una vivienda digna y a la propiedad con función social, es imprescindible la búsqueda de relaciones contractuales donde se genere la confianza, el consenso y la justicia, dado que los arrendatarios y propietarios entran en conflicto frecuentemente respecto a sus obligaciones en el mantenimiento de los inmuebles arrendados, generado esto también por la confusa e imprecisa regulación normativa.

Es menester dar claridad a los conceptos, definiciones y obligaciones que las partes dentro del contrato de arrendamiento tienen con respecto a las reparaciones, conservación y mantenimiento del inmueble, con el propósito de resolver razonablemente y de forma adecuada las desavenencias que sobre dichos aspectos se suscitan en esta relación contractual.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

Identificar y aclarar cuáles son las obligaciones de las partes en el mantenimiento del inmueble bajo un contrato de arrendamiento de vivienda urbana a través de un análisis bibliográfico y legal como material de consulta.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Describir las generalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.
- Precisar los conceptos relacionados con la conservación del inmueble arrendado destinado a vivienda urbana.
- Definir las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados destinados a vivienda urbana.
- Definir cuáles son las obligaciones del arrendador frente al manejo y la conservación del inmueble arrendado cuando el arrendamiento se realiza a través de un administrador inmobiliario.

## **CAPÍTULO I. CONTEXTO PROBLEMÁTICO Y METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN**

En el contexto actual la responsabilidad de las partes en el mantenimiento del inmueble dentro del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, ha sido una disyuntiva que ha creado muchas confrontaciones entre arrendatarios y propietarios, lo que ha conllevado que se genere, en especial para el ámbito colombiano, una mayor radicación de demandas ante las autoridades competentes engrosando la larga congestión judicial del sistema y dilatando así la posibilidad de solución ante tales desavenencias.

Es importante tener en cuenta que el conflicto está en la naturaleza del hombre como lo indica el Dr. Roberto Valdés Sánchez en su obra “La Transacción, solución alternativa de conflictos” (Valdés, 1997, pág. 22 y ss), y es por ello que el derecho no es ajeno a este contexto, por lo que se ha preocupado por dar soluciones a estos litigios en el contexto situacional de Colombia, muy especialmente legislando en concreto para el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y apartándose un poco al juzgador del Código Civil para la toma de las decisiones en tal materia, con lo que se pretende dar una respuesta a una situación problemática de unos particulares pero que se convierte en una situación de interés general.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana y en especial lo atinente a las responsabilidades de las partes frente al mantenimiento, son de suma importancia y cotidianamente no muy entendidas entre los actores involucrados en dichos contratos, lo que nos da una fuente importante de análisis y discusión, generando una motivación para que el presente proyecto desarrolle como objetivo principal la identificación de la responsabilidad de las partes en el mantenimiento del inmueble dentro del contrato de arrendamiento de vivienda urbana a

través de un análisis bibliográfico como material de consulta; análisis bibliográfico que llevará mediante un procedimiento sistemático y lógico a la revisión de varias fuentes documentales para poder entregar unos resultados sobre la responsabilidad de cada una de las partes en las reparaciones de los inmuebles arrendados.

Para el desarrollo del objetivo general establecido, se plantearon cuatro objetivos específicos, objetivos a los que se les da desarrollo en los capítulos dos, tres, cuatro y quinto; también se plantea un capítulo para las conclusiones en donde se afrontará desde el análisis profundo la respuesta a la pregunta ¿a quién le corresponde las reparaciones del inmueble durante la ejecución del contrato de arrendamiento de una vivienda urbana?; más aún se mirarán algunos vacíos normativos que se identificarán con el análisis exhaustivo a las diferentes fuentes de información utilizadas para este trabajo de grado.

En el primer objetivo específico se hará una reseña conceptual de las generalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, analizando la normatividad nacional, objetivo que se cumple en el capítulo segundo denominado generalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana frente a las reparaciones del inmueble y con el apoyo del subtítulo denominado Subtítulo I: Características del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

En el segundo objetivo específico se busca precisar los conceptos relacionados con la conservación y la custodia del inmueble arrendado destinado a vivienda urbana, objetivo que es planteado y dilucidado en el capítulo tercero mediante los subtítulos denominados Subtítulo I: Concepto de Reparación y Subtítulo II: Concepto de mejoras.

En el tercer objetivo específico se definirán las obligaciones de las partes frente a las reparaciones y el mantenimiento de inmuebles arrendados destinados a vivienda urbana, tema que se convierte en el núcleo central de este trabajo por su importancia en las relaciones

contractuales en el ámbito colombiano; objetivo que será ampliamente desarrollado en el Capítulo IV y mediante los Subtítulos I: Obligaciones del arrendador en cuanto al mantenimiento y las reparaciones en el inmueble, Subtítulo II: Reparaciones No locativas, Subtítulo III: Obligaciones del arrendatario en cuanto al mantenimiento y las reparaciones en el inmueble y el Subtítulo IV: Reparaciones locativas.

El presente trabajo se desarrolló con la aplicación del método de análisis documental y descriptivo, principalmente con el análisis de la normatividad Colombiana, además se analizaron algunos documentos y bibliografía específicos en esta materia, teniendo muy en cuenta los contextos jurisprudenciales y legales que ayudaron a tener unas referencias temáticas sobre la determinación de las responsabilidades en este tipo de contratos; fundamentos éstos que ayudaron a elaborar los acápites de conclusiones y de vacíos normativos que se espera aporten conocimiento en esta materia.

Para finalizar este trabajo compilativo, se elaborará una monografía como fuente de conocimiento que se espera sea de utilidad a todas las personas que deseen ahondar en este tema de las responsabilidades frente al mantenimiento del inmueble en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.

## **SUBTÍTULO I. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

### **➤ DELIMITACIÓN CONCEPTUAL**

El marco teórico de este trabajo está delimitado por la Ley 820 de 2003 y el Código Civil Colombiano que definen lo pertinente a Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, sin dejar de lado los aspectos contemplados en la Constitución Política Colombiana de 1991 en su artículo 51.

➤ **DELIMITACIÓN ESPACIO – TEMPORAL**

Partiendo de la recopilación de las normas y los conceptos escritos en la literatura, se hará un análisis conceptual para poder definir a quién le corresponden las reparaciones del inmueble durante la ejecución del contrato de arrendamiento de una vivienda urbana.

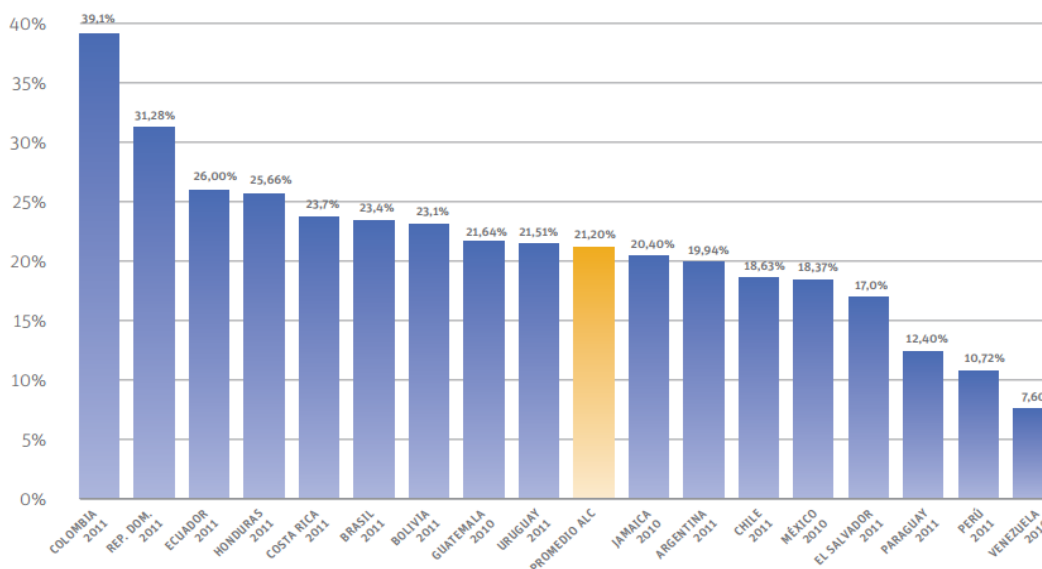
## CAPITULO II. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA FRENTE A LAS REPARACIONES DEL INMUEBLE

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en nuestro país es una modalidad contractual de gran uso y esto se debe a que Colombia se ubica en el escalafón más alto de los países de América Latina en materia de tasas de alquiler de inmuebles para vivienda de acuerdo a un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) denominado:

**“Alquiler en números: La tenencia de vivienda en América Latina y El Caribe.** El promedio de la tasa de arriendo para América Latina y Caribe es del 21,2%. Los países que se colocan fuera de la distribución normal son Colombia, que se encuentra bien arriba del promedio con casi el 40% y, en el otro extremo, Venezuela con solo el 7,6% de viviendas alquiladas”. (Blanco & Volpe, 2015, pág. 3).

**Gráfico 1. El Alquiler en América Latina y El Caribe. Área Urbana.**

GRÁFICO 1 EL ALQUILER EN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE, ÁREA URBANA



**Fuente:** BID Alquiler en números: La tenencia de vivienda en América Latina y El Caribe.

Las razones que llevan a las personas a tomar un inmueble en arriendo obedecen, entre otras, a los elevados precios de los inmuebles nuevos, la dificultad para reunir la cuota inicial para un proyecto inmobiliario, las necesidades que surgen de estar cerca al lugar de trabajo, al

colegio de los hijos, la necesidad de vivir en un inmueble con espacios más amplios y más comodidades.

Además, como soporte de todo lo anterior, se tiene otro estudio de la Lonja de Propiedad Raíz y de Finca Raíz, en donde se indica que

“la realidad en Colombia es que 17 millones de personas viven en arriendo, una cifra que aumentó el último año un 1,4% con respecto al 2013. Este mercado viene en ascenso en los últimos años donde 4.866.209 hogares pagan alquiler de los más de 13 millones de hogares que existen en el país. Sumado a esto, para el 2015 se espera que 1.985.347 personas vivan en soluciones de vivienda compartidas”. (Finca Raíz, 2015).

“En nuestro país, los lugares con mayor porcentaje de arrendatarios o subarrendatarios son San Andrés con 49,7% y Bogotá con 46,2%, estadísticas que revelan que mientras la vivienda en arriendo aumenta en Colombia, la vivienda propia y paga disminuye llegando a un 41,4%”.

Dado el gran número de inmuebles en arriendo destinados a vivienda urbana en nuestro país, los cuales requieren de la modalidad contractual del contrato de arrendamiento, es de suma importancia una regulación normativa donde los arrendatarios y propietarios conozcan las normas legales que establecen sus derechos y obligaciones con un propósito particular de buscar unas sanas y fraternales relaciones entre las partes.

En Colombia se cuenta con la Ley 820 de 2003, establece en su artículo 9 las obligaciones generales del arrendatario y en el numeral 2, su obligación de mantenimiento, pero existe una imprecisión dado que habla de hacer sustituciones necesarias, lo cual no es correcto porque a la luz del artículo 1985 del Código Civil Colombiano esta obligación corresponde al arrendador. No se cuenta con un Estatuto de Arrendamiento de Bienes Inmuebles y se debe acudir a una regulación normativa variada y confusa, lo que conlleva a que los conflictos que se generen entre arrendatarios y propietarios sean cada vez más frecuentes y complicados para su solución.

Se acude entonces al Código Civil Colombiano expedido en 1886, a la Ley 820 del 10 de julio del año 2003, y la historia ha traído consigo un soporte normativo que, aunque presenta inconsistencias y vacíos, ha servido para regular el tema de arrendamientos.

En 1943 el Presidente de la República Darío Echandía Olaya expidió mediante la Ley 7ª en el párrafo del artículo 3º, un conjunto de normas y decretos que conformaron un bloque normativo llamado Normas de Control de Arrendamientos, se destacan los decretos:

- 453 y 1070 de 1956.
- 1709 de 1963.
- 1198 de 1964.
- 2770 de 1956.
- 063 y 2923 de 1977.
- 2813 de 1978.
- 3209 de 1979.
- 3817 de 1982.
- 2221 de 1983.

La Ley 56 de 1985, la cual aún conserva vigencia para aquellos contratos celebrados antes del 10 de julio de 2003, fecha en la cual entra en vigencia la Ley 820, era el estatuto que regulaba todo lo concerniente al contrato de arrendamiento de vivienda urbana. De esta forma se puede precisar que en la actualidad fungen dos sistemas normativos diferentes que regulan contratos de arrendamiento de vivienda urbana.

El Código Civil Colombiano define el contrato de arrendamiento en su artículo 1973 como:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a

pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”. (Tafur González , Código Civil. Leyes 2011, artículo 1973, título XXVI, 2011, pág. 655).

El Código Civil es una herramienta jurídica imprescindible para dirimir judicial y extrajudicialmente los diferentes y constantes conflictos que se generan entre las partes involucradas en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

La Ley 820 de 2003 en su artículo número 2 define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana:

“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”. (Ley 820 de 2003, Capítulo 1, artículo 2, 2003). Definición tomada de igual manera de la Ley 56 de 1985 también en su artículo 2, la cual establece “...El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra pagar por este goce un precio determinado”

La precisión de las dos anteriores definiciones que se hace del contrato de arrendamiento de vivienda urbana es apropiada y de fácil entendimiento para nuestro concepto.

Las partes en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana deben cumplir las normas legales que regulan el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y los distintos controles administrativos de las autoridades correspondientes sobre la actividad de arrendamientos, las partes deben procurar una relación razonablemente justa en cuanto a sus obligaciones y derechos, tanto el arrendatario como el propietario deben tramitar diligentemente las solicitudes, inquietudes y reportes formulados, se deben atender oportunamente y de forma idónea las reparaciones a su cargo según lo establecido en el contrato y en las normas legales. No se deben autorizar verbalmente solicitudes de los arrendatarios sobre la ejecución de trabajos de reparación o remodelación en los inmuebles.

Se debe informar oportunamente los incrementos en los cánones y los preavisos para la terminación de los contratos, no se debe notificar verbalmente los incrementos en los cánones de arrendamiento, no se debe entregar el inmueble arrendado hasta tanto no se tenga en su poder el contrato de arrendamiento debidamente firmado y formalizado por los arrendatarios, se debe evitar que las terminaciones de los contratos, con o sin acuerdo previo entre las partes, se tramiten de forma verbal; serían muchos los puntos a tratar donde las partes deben seguir una serie de normas que de cumplirse de forma adecuada y precisa a los mandamientos de la ley, redundará en una cultura contractual basada en una relación sana entre las partes donde se cumple con una justicia contractual.

#### **SUBTITULO I: CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA.**

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana goza de las siguientes características:

- **Bilateral:** Tal y como lo establece su definición, una de las partes entrega el uso o el goce de un inmueble mientras que la otra, a cambio de este goce paga un precio por éste. Por lo tanto, las dos partes adquieren obligaciones recíprocas. (Bonivento Fernández, 2007).
- **Oneroso:** Se fundamenta en el pago por parte del arrendatario de una suma de dinero a cambio del goce del inmueble objeto de arrendamiento.
- **Principal:** No requiere de otros contratos para que tenga plena validez, este contrato subsiste sin necesidad de otro contrato.
- **Consensual:** No se requiere ninguna solemnidad, sólo se necesita que las partes convengan la entrega material de la cosa y se fije un precio.
- **De Tracto Sucesivo:** Se cumple durante un lapso fijado por las partes dentro del contrato. En sentencia del 30 de abril de 1970, la Corte Suprema de Justicia, señaló que:

“El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes sólo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto o en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo, de una determinada conducta, única manera ésta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poder satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar”. (Corte Suprema de Justicia, 1970)

- **Conmutativo:** Las partes dan algo en compensación, una de ellas el uso y goce del bien y la otra un dinero a cambio de lo anterior.
- **Nominado o Típico:** Se encuentra determinado y reglamentado en la ley.
- **Individual:** Nace de la vinculación y la voluntad de las personas.
- **Libre Discusión:** Las partes fijan unas cláusulas, previamente analizadas y discutidas por ellos.
- **Temporal:** Dentro del contrato de arrendamiento se deberá establecer el tiempo de duración de éste; en el caso de que no exista determinación alguna se entenderá que es por un año.

### **CAPÍTULO III. CONCEPTOS RELACIONADOS CON LA CONSERVACIÓN Y CUSTODIA DEL INMUEBLE ARRENDADO DESTINADO A VIVIENDA URBANA**

Es de suma importancia dar claridad a los diferentes conceptos de los cuales se deben hablar cuando se refiere a la conservación y custodia del inmueble arrendado destinado a vivienda urbana, debido a que en este sentido las partes en el contrato de arrendamiento al tener obligaciones precisas deben conocer y diferenciar la terminología con el propósito de entender con mayor facilidad este tema y evitar tan diversas posiciones que se generan cuando la confusión entra a tomar partido en discusiones respecto a la responsabilidad en la conservación y custodia del inmueble arrendado.

Salvo los artículos que se encuentran en el Código Civil, la Ley 820 de 2003 y la Ley 56 de 1985, que hablan acerca de la conservación y custodia del inmueble arrendado de forma imprecisa,

“...no existe un cuerpo normativo lógico, coherente y claro que pueda eventualmente contribuir al esclarecimiento de los múltiples conflictos que se constatan en la realidad. La jurisprudencia y la doctrina nacional han debido batirse en procura de estructurar las necesarias bases jurídicas y conceptuales que permitan interpretar adecuadamente dicha conflictividad”. (Marín Vélez, 2007, pág. 180).

A continuación, se definirán los conceptos de mayor utilización en el tema del mantenimiento, conservación y custodia de los inmuebles arrendados, con el propósito de comenzar a diferenciar esta terminología y entender con mayor claridad el desarrollo de los temas siguientes.

#### **SUBTÍTULO I: CONCEPTO DE REPARACIÓN.**

La reparación consiste en volver una cosa al estado normal y de funcionamiento en que se encontraba después de haber sufrido un deterioro o daño. Cuando se habla de la palabra reparación en el contexto de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se debe entender

que las reparaciones son todos aquellos trabajos que se deben realizar al inmueble para evitar que sufra deterioros que lleven al inmueble a una vetustez, a una destrucción en su parte estructural, en sus acabados y en los elementos que le confieren una utilidad como objeto del contrato de arrendamiento.

Las reparaciones en el inmueble arrendado se diferencian en reparaciones locativas y no locativas de acuerdo al tipo de reparación que por obligación contractual corresponda al arrendatario o arrendador. En el capítulo siguiente se dará claridad respecto a estos dos tipos de reparaciones.

## **SUBTÍTULO II: CONCEPTO DE MEJORAS.**

Las mejoras que se pueden efectuar en un inmueble son de tres tipos:

- **Mejoras Necesarias:** Son aquellas que se deben realizar en los inmuebles con el fin de prevenir daños que puedan afectar la existencia, aprovechamiento e integridad del bien inmueble. Como ejemplo de este tipo de mejoras se tiene la fabricación de filtros de agua en los pisos para evitar humedades, impermeabilizaciones de techos, balcones, terrazas y pisos para evitar filtraciones de agua.
- **Mejoras Útiles:** Este tipo de mejoras incrementan el valor del bien inmueble, porque se adicionan, instalan o incorporan nuevos servicios o bienes que convierten el inmueble en un lugar más agradable y cómodo, lo cual hará que se optimice el uso y goce del inmueble.

Como ejemplo de las mejoras útiles se tiene el acondicionamiento de gas natural, instalación de gasodomésticos, remodelación de interiores y exteriores del inmueble, habilitación de nuevas áreas, instalación de pisos, instalación de sistemas de seguridad, cambio de griferías y sanitarios ahorradores de agua, etc.

- **Mejoras Voluptuarias o Suntuosas:** Son aquellas que obedecen a motivos de comodidad, lujo y estética. Este tipo de mejoras nada tienen que ver con la conservación del bien inmueble, hacen parte del gusto de quien las realiza y quien dará su toque personal.

Como ejemplos de este tipo de mejoras se tiene la aplicación de acabados marmolizados en las paredes, instalación de griferías y cerraduras de oro, instalación de luminarias, empotrar muebles y espejos de alto costo, instalación de jacuzzi, saunas, fuentes de agua, etc.

“Para su reconocimiento judicial deben valorarse o ser tenidos en cuenta algunos elementos de carácter extracontractual, tales como la tipología del bien, la cultura del arrendatario, la ubicación del bien y la destinación acordada para el mismo, entre otros”. (Marín Vélez, 2007, pág. 186)

### **SUBTITULO III: CONCEPTO DE DESTRUCCIÓN PARCIAL.**

Obedece a los deterioros que sufre un inmueble, los cuales no son de tal gravedad o magnitud que altere su estabilidad física, pero que en últimas puede verse afectado el uso, goce y la estética en general.

### **SUBTITULO IV: CONCEPTO DE DESTRUCCIÓN TOTAL.**

Es el deterioro que sufre el inmueble, el cual reviste gravedad y puede generar la destrucción física del inmueble, donde se ha comprometido la unidad constructiva y de esta manera el inmueble pierde totalmente su aptitud de servicio y sus funciones propias que impide un uso legítimo para los fines convenidos en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

### **SUBTITULO V: CONCEPTO DE MANTENIMIENTO.**

Conservar una cosa en buen estado, evitando su deterioro físico y funcional.

## **CAPITULO IV. OBLIGACIONES DE LAS PARTES FRENTE A LAS REPARACIONES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**

La responsabilidad que el arrendatario y el arrendador tienen frente a las reparaciones en el inmueble es uno de los temas más coyunturales, problemáticos y que generan conflicto entre las partes, esto se debe a la falta de conocimiento sobre el tema, a la confusión que se genera por la falta de claridad frente a los conceptos y al poco soporte normativo que se tiene al respecto. La conservación en buen estado del inmueble es una obligación que ambas partes deben compartir, pero a la hora de definir a quién corresponde una reparación sobrevienen los interrogantes, donde las partes no tienen claridad qué reparación le corresponde y el porqué.

En este sentido es poca la normatividad que regula el tema de las reparaciones en los inmuebles arrendados, algunos artículos aislados ubicados en el Código Civil y en la Ley 820 de 2003 son las herramientas actuales con las cuales se cuenta para dirimir los frecuentes conflictos que se generan entre las partes en el diario desarrollo del contrato.

Durante la ejecución del contrato de arrendamiento de vivienda urbana es prioritario mantener la cosa arrendada en buen estado, tanto el arrendador como el arrendatario deben velar por la conservación y la custodia del inmueble como obligación y responsabilidad recíproca. El inmueble debe mantener su condición de servir como vivienda para el asiento del núcleo familiar.

Las reparaciones en los inmuebles deben ser atendidas de manera oportuna con el propósito de evitar daños mayores y de gravedad que lleven al deterioro y menoscabo físico del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

“El concepto de reparación debe ligarse íntimamente con los conceptos de daño y necesidad. Siempre las reparaciones serán necesarias, ya que su no ejecución podría generar la destrucción parcial o total del inmueble arrendado. De donde se infiere

lógicamente que la expresión reparación necesaria configura una tautología. Todo daño induce a una reparación que es de sumo necesaria y siempre lo será tal, cualesquiera que sean las circunstancias de su acaecimiento.

El concepto de reparación debe entenderse como el conjunto de trabajos que han de realizarse necesariamente en el inmueble arrendado para evitar que éste se destruya parcial o totalmente. De no efectuarse cabal y oportunamente una reparación, el bien perdería su utilidad, se menoscabaría su intrínseca vocación de servicio”. (Marín Vélez, 2007, págs. 183-184)

“La reparación es una obra que se ejecuta para restablecer una situación determinada, un estado de cosas que se han deteriorado y en relación con el cual no aumentan nada, no incorpora elementos nuevos que enriquezcan el valor económico del bien. Éste, cuando se crea la relación arrendaticia, se encuentra en condiciones que son conocidas por los contratantes y en las cuales normalmente debe mantenerse durante el arriendo en interés de las dos partes; cuando esas condiciones se desmejoran, todo trabajo que se realice para restablecer constituye una reparación”. (González Ochoa , 1988).

## **SUBTITULO I. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN CUANTO AL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES EN EL INMUEBLE.**

El arrendador está en la obligación de permitir el uso y goce del bien, para lo cual debe entregar el inmueble en buen estado de servicio, sanidad y seguridad y debe garantizar los servicios, las cosas y los usos conexos adicionales en correcto estado de funcionamiento y de servir.

### **“Obligaciones del arrendador, Artículo 1982.- El arrendador es obligado:**

1º) A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2º) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;

3º) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”. (Tafur González, Código Civil Capítulo II, Artículo 1982, pág. 657).

El arrendador debe realizar las reparaciones que contractualmente están a su cargo con el propósito de garantizar el uso y goce del inmueble al arrendatario. En cuanto al tema de reparaciones el Código Civil trae lo siguiente:

**“Mantenimiento de la cosa. Reparaciones necesarias y locativas. 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 aun 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”. (Tafur González, Código Civil Capítulo II, Artículo 1982, págs. 660-661).

Por lo anterior, se puede citar un ejemplo cuando el inmueble sufre daños en puertas, rejas, chapas, ventanas consecuencia de hurto, aunque se trate de una reparación locativa a cargo del arrendatario por excepción de fuerza mayor o caso fortuito, su reparación corresponde al propietario.

**“Reparaciones. Restricciones del arrendador. Artículo 1986.-** El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario”. (Tafur González, Código Civil Capítulo II, Artículo 1986, pág. 661).

La Ley 820 de 2003 hace referencia al tema tratado en los siguientes artículos:

**“Artículo 8. Obligaciones del arrendador, numeral 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”, (Ley de arrendamientos para vivienda urbana. Ley 820 de 2003, Artículo 8, Numeral 2, 2003), en este sentido el arrendador tiene también la obligación de conservación del inmueble y debe realizar durante el tiempo de vigencia del contrato todas las reparaciones No locativas que surjan producto del paso del tiempo, del uso normal y del deterioro normal del inmueble.

**“Artículo 22. Terminación por parte del arrendador, numeral 5) ”**La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario” (Ley de arrendamientos para vivienda urbana. Ley 820 de 2003, 2003) y numeral 8) literal b) “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”. (Ley de arrendamientos para vivienda urbana. Ley 820 de 2003, 2003).

Con respecto al artículo anterior, en este sentido el arrendador tampoco podrá sin previa autorización del arrendatario efectuar obras que causen perturbación en el goce del inmueble.

El arrendador deberá proteger al arrendatario cuando en el inmueble surjan perturbaciones en cuanto a los vicios redhibitorios u ocultos de la cosa. El artículo 1990 del Código Civil permite al arrendatario dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando sea tal la magnitud del vicio lo cual impida el uso de la cosa.

La responsabilidad que tienen el arrendatario y arrendador en las reparaciones de los inmuebles arrendados genera la clasificación de éstas en reparaciones locativas y no locativas.

## **SUBTÍTULO II. REPARACIONES NO LOCATIVAS.**

Son las reparaciones que corresponden al arrendador, salvo que hayan sido provocadas por acción o negligencia del arrendatario. Cuando el inmueble arrendado sufre deterioro en su parte estructural, que pone en riesgo la estabilidad física del inmueble producto de daños graves, se considera que las reparaciones pertinentes para su corrección son No locativas.

Este tipo de desperfectos amenazan la integridad física del bien y pueden provenir de los hechos de la naturaleza como terremotos, deslizamientos de tierra, huracanes, ventiscas, inundaciones, nevadas o de hechos del hombre de impacto para la comunidad y que representan peligro para la sociedad como las asonadas, las bombas y actos de vandalismo.

El asentamiento que sufren las edificaciones luego de su construcción genera en ocasiones fisuras, grietas y desencajamiento de partes estructurales del inmueble, las cuales de

acuerdo al tiempo de construcción corresponde a la constructora por tema de garantía su reparación, pero luego de pasar el tiempo de la garantía deberá el arrendador encargarse de la reparación de estos desperfectos.

Las reparaciones No locativas intervienen daños graves que sufre el inmueble por lo que deben realizarse con prioridad, de carácter urgente por parte del arrendador debido a que se comprometen la estructura y estabilidad física del bien, el arrendador deberá realizar la reparación y poner de tal manera el inmueble como estaba al momento del evento y deberá suministrar los mismos materiales sin desmejorar su calidad, pero tampoco está obligado a mejorar la calidad de los mismos.

A continuación, se mencionará un listado de algunas de las reparaciones No locativas que se pueden presentar en un inmueble:

- Fisuras y grietas en paredes, techos y pisos.
- Rotura de tuberías de acueducto y alcantarillado.
- Goteras provenientes del techo, de canoas, bajantes.
- Humedades de terreno o del nivel freático del suelo.
- Fisura de columnas y/o bigas.
- Cortos circuitos.
- Cambio de piezas completas como mezcladores, griferías, repuestos de gasodomésticos, los cuales han cumplido con su vida útil y no tienen reparación.
- Fugas de gas.
- Falseamiento de pisos y muros.
- Desprendimiento de techos y losas.
- Comején en madera.

- Lechadas de piso.
- Impermeabilizaciones
- Desprendimiento de revoque.

En el evento en que se presente una reparación No locativa y previa información al arrendador éste hiciese caso omiso y no atendiera de forma oportuna las reparaciones que le corresponden o la noticia no pudiese darse inmediatamente al arrendador, el arrendatario está facultado por el artículo 1993 del Código Civil para realizar los trabajos pertinentes para dar solución al desperfecto, donde quedará el arrendador obligado a reconocer el monto de la reparación consistente en materiales y mano de obra al arrendatario. Así la Ley 820 indica la forma como puede el arrendatario recuperar lo que gastó en dicha reparación No locativa:

**“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...” (Ley de arrendamientos para vivienda urbana. Ley 820 de 2003, Artículo 27, 2003).

### **SUBTÍTULO III: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO EN CUANTO AL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES EN EL INMUEBLE.**

El arrendatario está obligado a la conservación, a la custodia y reparación del inmueble que tiene en arriendo, debiendo velar por su integridad física realizando todas las reparaciones que estén a su cargo y realizando el debido mantenimiento, con el propósito de mantener el inmueble en correcto estado de funcionamiento para evitar su deterioro, además está obligado a reparar los daños o deterioros generados por el mal uso y por su propia culpa.

El arrendatario está obligado especialmente de acuerdo al Código Civil a:

**“Artículo 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 desencajen;
- 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, bajo todos estos aspectos, a menos que se pruebe lo contrario”. (Tafur González, Código Civil Capítulo II, pág. 672).

El arrendatario está obligado de acuerdo a la Ley 820 de 2003 de arrendamientos para vivienda urbana a:

**“Artículo 9 Obligaciones del arrendatario, numeral 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”. (Ley de arrendamientos para vivienda urbana. Ley 820 de 2003, Artículo 9, 2003).

Es de suma importancia a la hora de la entrega del inmueble al arrendatario realizar un minucioso inventario inicial y un inventario final cuando el arrendatario ha terminado el contrato de arrendamiento, donde se consignen todos los pormenores del estado en que se entrega el inmueble al arrendatario y cuando éste hace la entrega al propietario, de lo contrario, será muy difícil el cobro de daños y faltantes al finalizar el contrato de arrendamiento.

**“Artículo 2005. Restitución de la cosa arrendada.** - 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.” (Tafur González, Código Civil Capítulo II, págs. 665-666).

Otras obligaciones del arrendatario serán:

**“Artículo 2030 del Código Civil.** - 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 deshollinar las chimeneas. La negligencia grave bajo cualquiera de estos aspectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves”. (Tafur González, Código Civil Capítulo II, pág. 672)

El arrendatario está en la obligación de emplear en la conservación del inmueble el cuidado de un buen padre de familia, si éste faltare en este sentido incurrirá en una culpa leve.

#### **SUBTITULO IV. REPARACIONES LOCATIVAS.**

Son las reparaciones que generalmente corresponden al arrendatario, se debe aclarar que generalmente, debido a que cuando los deterioros se han dado por la mala calidad de la cosa arrendada, por fuerza mayor o caso fortuito es responsabilidad del arrendador este tipo de reparaciones. Estas reparaciones Locativas se generan por el deterioro natural del inmueble o por el uso normal y el disfrute material que le ha dado el arrendatario.

##### **Las reparaciones Locativas:**

“...como norma general, serán de cargo del arrendatario durante la ejecución o la vida del contrato. A pesar de ello, es claro que a la terminación del contrato por cualquier causa y la consiguiente desocupación y restitución del bien al arrendador, tales daños deberán ser asumidos lógicamente por este último. Esta es una solución razonable si tenemos en cuenta que durante la vigencia del contrato el arrendador recibió los frutos civiles del bien y el arrendatario simplemente disfrutó el bien en los términos del contrato. No resulta comprensible las pretensiones, reiteradamente reclamadas por los arrendadores, al exigir a los arrendatarios la restitución del bien en condiciones similares a las que presentaba al momento de iniciarse el contrato, como si fuese inexistente, pacífico o absolutamente sutil su uso o aprovechamiento por la parte arrendataria”. (Marín Vélez, 2007, pág. 201).

Es responsabilidad del arrendatario velar por la conservación y la integridad física del inmueble, lo menciona el artículo 1997 del Código Civil. -

“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 aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro”. (Tafur González, Código Civil Capítulo II, págs. 663-664).

Con respecto a la responsabilidad en las reparaciones locativas el artículo 1998 del Código Civil reza lo siguiente:

“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.”. (Tafur González, Código Civil Capítulo II, pág. 664).

Las reparaciones locativas estarán entonces a cargo del arrendatario como lo manifiesta el artículo 2028.-

“Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción”. (Tafur González, Código Civil Capítulo II, págs. 671-672).

**CAPITULO V. LA LABOR QUE CUMPLE LA AGENCIA DE ARRENDAMIENTO EN  
RELACIÓN A LAS REPARACIONES EN LOS INMUEBLES CON RESPECTO AL  
CONTRATO DE MANDATO Y DE ARRENDAMIENTO**

**SUBTITULO I. EL CONTRATO DE MANDATO.**

El contrato de mandato en Colombia se encuentra regulado en el Código Civil en sus artículos 2142 al 2199 y en el Código de Comercio en los artículos 1262 al 1286 y su artículo 822.

- **Definición del contrato de mandato civil:**

“**Artículo 2142:** El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el cargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario...”

- **Definición del contrato de mandato mercantil:**

“**Artículo 1262:** El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del mandante. Conferida la representación, se aplicarán además las normas del capítulo II del título 1 de este libro...”

De acuerdo a investigaciones realizadas por la revista Portafolio (2016) y por el periódico el Colombiano, en Colombia 4.500.000 hogares viven en inmuebles arrendados, de los cuales sólo el 30% cuentan con un contrato de arrendamiento con una inmobiliaria, el 70% restante son contratos directos entre el propietario y el arrendatario, este estudio refleja que los colombianos prefieren hacer este tipo de negocio de una manera más sencilla e informal a la hora de tomar un inmueble en arriendo y no tener que pasar por las exigencias que las agencias de arrendamiento estipulan, no obstante, esta manera informal de realizar un contrato de arrendamiento se torna desconfiable y en ocasiones más conflictiva durante el periodo de contrato y cuando alguna de las partes desea darlo por terminado.

Sin embargo, aquellos colombianos que prefieren algo más seguro acuden a las agencias de arrendamiento para poner su inmueble en administración o tomar un inmueble en arriendo, buscando respaldo, seguridad y tranquilidad durante el desarrollo del contrato. Las inmobiliarias desarrollan una labor comercial y administrativa, la cual consiste en consignar inmuebles, los cuales se promocionarán con su personal de asesores inmobiliarios, quienes darán a las personas interesadas en adquirir un inmueble en arriendo las ofertas de los diferentes inmuebles de acuerdo a las exigencias del cliente en cuanto a la ubicación, espacios interiores, características del inmueble, equipamiento, accesibilidad, servicios del sector, precio y una serie de opciones de las cuales la persona elegirá la que más se acomode a su necesidad.

Luego de concretarse el negocio y con la firma de los contratos de mandato y arrendamiento, comienzan a operar las áreas o departamentos administrativos de la inmobiliaria como lo son crédito, servicios públicos, cartera, renovaciones, restituciones, reparaciones locativas, contabilidad, cuentas, propietarios, inventarios, las cuales trabajan sinérgicamente para dar a los contratos un normal y satisfactorio desarrollo. A continuación, se menciona la actividad específica a la cual se dedica cada uno de los departamentos de una agencia de arrendamientos:

- El departamento de crédito realiza el examen riguroso de los documentos aportados por el arrendatario y sus coarrendatarios, realiza las consultas en las centrales de riesgos, verifica las cartas laborales y realiza la elaboración de los contratos.
- El área de servicios públicos se encargará de liquidar las cuentas de servicios de acuerdo a la fecha de ocupación y terminación del contrato, para que de una manera clara y detallada se presenten los valores que por los días de ocupación corresponde pagar al arrendatario y lo que corresponde pagar al propietario de acuerdo a la fecha de corte de las empresas

prestadoras de los servicios públicos, teniendo presente también la fecha de ocupación y desocupación del inmueble.

- El departamento de cartera se encarga básicamente de verificar el pago de los arrendatarios de acuerdo a los días de cancelación del canon, estando pendiente de aquellos clientes que entren en mora por su retraso en el pago, este departamento se encarga a su vez de llevar un control de los clientes que están con las aseguradoras, la cartera que se genera con los propietarios, la cartera que se genera con los ex arrendatarios por temas de servicios públicos que quedan pendientes por pagar y los daños y faltantes dejados en el inmueble.
- El área de renovaciones recibirá todas aquellas solicitudes de los arrendatarios que manifiestan su interés por continuar con el contrato de arrendamiento, a su vez el departamento de restituciones es el encargado de tramitar todos aquellos requerimientos de terminación de contrato ya sea por mutuo acuerdo, por parte del arrendador o por parte del arrendatario de acuerdo a lo establecido en la Ley de Arrendamientos para Vivienda Urbana – Ley 820 de 2003.
- El departamento de reparaciones locativas será el encargado de recepcionar todas aquellas solicitudes que hacen los arrendatarios y propietarios de los inmuebles respecto a las reparaciones que requiere producto del uso y del deterioro natural, será el encargado de informar de acuerdo a la ley vigente la obligación de las partes en cuanto a dichas reparaciones y tramitará el arreglo que se debe hacer con cargo a quien corresponda, con el fin de evitar deterioros mayores, incomodidades a los arrendatarios y promover la conservación del inmueble en buenas condiciones.

- El departamento de contabilidad prestará todo el soporte que merece el recaudo de los pagos por concepto de arriendo, administraciones, reparaciones, servicios públicos y demás registros contables que se puedan generar.
- El área de cuentas propietarios es la encargada de la atención exclusiva de los propietarios en cuanto a sus inquietudes y solicitudes de liquidaciones, pagos y extractos.
- El departamento de inventarios juega un papel muy importante a la hora de entregar el inmueble al arrendatario, de recibir el inmueble al arrendatario cuando termina el contrato y en el momento de entrega del inmueble al propietario, este personal de inventarios debe estar dotado del mayor sentido de observación y criterio para informar el estado de cada uno de los espacios, de los muebles, equipamientos y estructura del inmueble, con el propósito de dejar claridad sobre el estado en que se toma el inmueble y el estado en que se entrega, para poder determinar qué arreglos debe hacer el propietario y qué reparaciones debe hacer el arrendatario para evitar caer en injusticias y malos entendidos.

Dentro del contrato de mandato suscrito entre la agencia arrendadora y el propietario se concretan unas obligaciones importantes respecto a las reparaciones que se puedan generar durante la vigencia del contrato, el propietario debe realizar los arreglos que le corresponden en el menor tiempo posible y con buena calidad en la mano de obra y los materiales, de no acudir y prestar solución en el tiempo adecuado, la agencia podrá proceder con las reparaciones y descontarlas del canon de arrendamiento, presentando posteriormente un informe al propietario del motivo que la llevó a proceder y adjuntando los soportes de materiales, mano de obra y registro fotográfico del antes y después de la reparación.

Dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre el propietario y el arrendatario se concretan unos puntos importantes respecto a las reparaciones, mantenimiento y custodia del

inmueble, el arrendatario deberá mantener el inmueble en el estado en que lo recibió y conservarlo de deterioro con su respectivo mantenimiento, todo esto que se haya generado por su uso, pero de igual manera cuando se generen deterioros por acción de la naturaleza y el paso del tiempo que correspondan al propietario y éste no ofrezca solución en el tiempo debido, el arrendatario podrá ejecutar las reparaciones indispensables no locativas y descontar su costo 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. (Ley de arrendamientos para vivienda urbana”. Ley 820 de 2003, Capítulo IV, Artículo 27, 2003).

## **SUBTÍTULO II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.” (Código Civil Título XXVI: Del Contrato de Arrendamiento. Artículo 1973, 1973).

Así mismo este código también trae algunos aspectos de relevancia frente al tema que se está tratando en esta monografía sobre la responsabilidad de las partes:

**Artículo 1985. Responsabilidad del mantenimiento de la cosa arrendada.** 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.**

**Artículo 1986. Límites a las Reparaciones.** El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Es además importante indicar que de acuerdo al artículo 2 de la Ley 820 de 2003 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, textualmente lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano.

## CONCLUSIONES

- El arrendatario y el propietario dentro del contrato de arrendamiento tienen obligaciones determinadas y recíprocas en lo que tiene que ver con la custodia y conservación del inmueble.
- La compañía inmobiliaria asume todas las obligaciones del contrato de arrendamiento acorde a lo establecido en la ley así no sea el dueño del inmueble.
- Es escasa la regulación normativa que el sistema jurídico colombiano guarda respecto a las obligaciones de las partes dentro del contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el mantenimiento, custodia y conservación del inmueble.
- El arrendatario deberá velar como un buen padre de familia por mantener el inmueble en buenas condiciones y está en la obligación de informar de forma inmediata los deterioros, daños y desperfectos que sufra el inmueble.
- Se hace menester consignar por escrito en el contrato las obligaciones que tiene tanto el propietario como el arrendatario respecto a las reparaciones que se deban hacer al inmueble, con el propósito de evitar malos entendidos en futuras reclamaciones.
- Desde el análisis hecho se evidencia la poca existencia de jurisprudencia específica en la materia de obligaciones de las partes en la reparación del inmueble en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, ya que lo existente está enmarcado en la determinación de la exequibilidad de algunos artículos de la Ley 820 de 2003.

## BIBLIOGRAFÍA

- Blanco, A., & Volpe, F. (2015). *Alquiler en números: La tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe*. New York: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Bonivento Fernández, J. A. (2007). *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Decimoséptima edición*. Medellín: Librerías Ediciones del Profesional Ltda.
- Código Civil . (1973). *Código Civil Título XXVI: Del Contrato de Arrendamiento. Artículo 1973*.
- Congreso de Colombia. (2003). *Ley 820 de 2003, Capítulo 1, artículo 2*. Bogotá: Congreso de Colombia.
- Congreso de Colombia. (2003). *Ley de arrendamientos para vivienda urbana. Ley 820 de 2003*. Bogotá: Congreso de Colombia.
- Corte Constitucional de Colombia. (2003). *Sentencia T-1171 de 2003 CC*. Bogotá: Corte Constitucional de Colombia.
- Corte Constitucional de Colombia. (2014). *Sentencia T-427 de 2014 CC*. Bogotá: Corte Constitucional de Colombia.
- Corte Suprema de Justicia. (1970). *Sentencia del 30 de abril de 1970*. Bogotá: Corte Suprema de Justicia.
- Finca Raíz. (11 de Mayo de 2015). *17 Millones de personas viven en arriendo en Colombia en 2015*. Obtenido de Finca Raíz : <https://www.fincaraiz.com.co/17-millones-de-personas-viven-en-arriendo-en-colombia-en-2015-noticia-528.aspx>
- González Ochoa , G. (1988). *Contratos nominados civiles. Primera Edición* . Medellín : Señal Editora .
- Magistrada Ponente Clara Inés Vargas Hernández . (2004). *Sentencia C-670 de 2004 CC*. Bogotá: Corte Constitucional de Colombia.
- Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco. (2004). *Sentencia STC-6743 de 2004 CSJ*. Bogotá: Corte Suprema de Justicia.
- Magistrado Ponente Manuel José Cepeda Espinosa . (2004). *Sentencia C-886 de 2004 CC*. Bogotá: Corte Constitucional de Colombia.
- Magistrado Ponente Mauricio González Cuervo. (2011). *Sentencia C-102 de 2011 CC*. Bogotá: Corte Constitucional de Colombia.

- Marín Vélez, G. A. (2007). Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados. ¿Un escenario de justicia contractual? *Revista de Derecho No. 28. Universidad del Norte*, 180-186.
- Tafur González, Á. (2011). *Código Civil. Leyes 2011, artículo 1973, título XXVI*.
- Tafur González, Á. (s.f.). *Código Civil Capítulo II*.
- Valdés, R. (1997). *La transición. Solución alternativa de conflictos. Primera Edición*. Bogotá : Editores S.A.