

INSTRUCTIVO PARA ARRENDATARIOS



**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DE SANTANDER**

INSTRUCTIVO PARA ARRENDATARIOS

COMITÉ ARRIENDOS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

Introducción

La Lonja de Propiedad Raíz de Santander, con el propósito de contribuir a mejorar el desempeño en 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 le ha sido entregado, y que según la norma, son de su competencia y así evitar situaciones de conflicto y posibles erogaciones de dinero por estos conceptos.

El presente instructivo será una herramienta que lo oriente a 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 o que son responsabilidad del Arrendador, deberán ser oportunamente informadas o resueltas, para evitar el deterioro del inmueble o la posibilidad de volverse un mal mayor.

La obligación de mantener y devolver en el mismo estado que le fue entregado el inmueble arrendado, durante la vigencia del contrato de arrendamiento o la terminación del mismo, como lo expresa el legislador, es de vital importancia y le evitará pagos y reposiciones, en ocasiones muy onerosas.

La Lonja de Propiedad Raíz de Santander y sus afiliados trabajan mancomunadamente en la búsqueda constante de la soluciones y minimización de conflictos 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.

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 de el(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 son de competencia del Arrendatario.

2 Determinar el procedimiento que deberá seguir el responsable de la reparación para que cumpla cabalmente con la obligación y la norma.

3 Informar a los clientes - Arrendatarios acerca de sus deberes en lo que concierne al mantenimiento y reparación que se le debe dar a un inmueble que tiene suscrito un contrato de arrendamiento.

Fundamento Teórico



La obligación de mantener y devolver en el mismo estado el inmueble arrendado, de conformidad con el inventario que se le ha entregado, como lo expresa la Ley 820 de Julio 10 de 2003, lo cual obliga a determinar y establecer 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, 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 establece, salvo estipulación en contrario, que estas son competencia del Arrendatario.

Por lo tanto, las reparaciones locativas serán de cargo del Arrendatario, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización del Arrendador. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes.

Igual importancia reviste el buen uso y mantenimiento de todos los elementos accesorios que le sean entregados para su uso y disfrute, siendo optativo por el arrendatario, el asumir o no su tenencia.

Fundamento Legal y Jurídico

Atendiendo lo que ordena el legislador en el Código Civil (Libro Cuarto ,Titulo XXV) y lo estipulado en la Ley 820 de Julio 10 de 2003, que regula los contratos de arrendamiento en 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. 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.". (mayúscula propia).

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

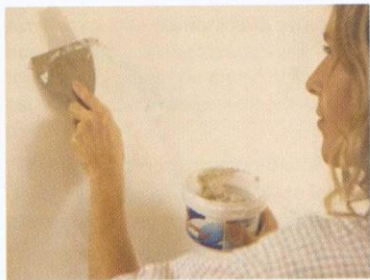
QUE SE PRESENTAN EN LOS INMUEBLES OBJETO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE HAN SIDO CAUSADOS POR EL MAL USO DEL ARRENDATARIO O POR NO HABER DADO OPORTUNA INFORMACIÓN AL ARRENDADOR ACERCA DE LOS MISMOS Y QUE POR ENDE SON DE SU RESPONSABILIDAD.

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 inmueble y que serán para su uso y disfrute.

Se debe tener en cuenta que no dar el reporte oportuno de los daños que son a cargo del Arrendador, pasan a ser de su responsabilidad.

Partiendo del hecho que el Arrendatario ha recibido en BUEN ESTADO y en USO cada uno de los elementos aquí referidos, y que por lo tanto, son de su responsabilidad, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, se relacionan los daños e imperfecciones que deberán ser reparados o reemplazados, por el Arrendatario, sin que medie el Arrendador.

ELEMENTOS ESTRUCTURALES (MUROS, PISOS, PLACAS, CIELO RASOS 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, etc.

- *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, etc.

*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 ELÉCTRICAS, DE TELEFONÍA, CITOFONÍA Y TELEVISIÓN. ELEMENTOS Y APARATOS ELÉCTRICOS, TELEFONICOS, DE TELEVISIÓN Y CITOFONÍA.

*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 HIDRAULICAS, CAÑERIAS 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, portapapel, 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: arrojo de materiales obstructivos).

ELEMENTOS DE COCINA Y ZONA DE ROPAS

- * Reparación o sustitución de la 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 desportillamiento, etc.
- * Reparación, sustitución o instalación de tendederos, 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 ELEMENTOS



- 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.

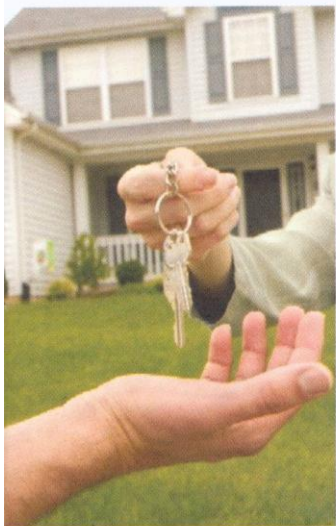
Y en general todo daño o deterioro que afecte al inmueble por causa del Arrendatario o sus dependientes y por ende cause detrimento del patrimonio.

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

Conclusión

Poder determinar oportunamente a quien le corresponde asumir el arreglo y pago de un daño o 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.🏡





Báez Saavedra
GRUPO INMOBILIARIO DESDE 1986

AFILIADO A:

**LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SANTANDER**

www.baezsaavedra.com

Calle 36 No. 26 -48 Ofic. 233

Centro Empresaria Suramericana –Bucaramanga

Tel: 6346534 Cel: 316 -8747085