



Tabla de contenido

Tabla de contenido	2
Antes de arrendar: elegir bien a la contraparte	12
Perfil ideal del arrendatario.....	12
Qué es un arrendatario ideal	12
Evaluación económica y capacidad de pago.	13
Estabilidad laboral y reputación financiera.	13
Comportamiento y referencias personales.	13
Conducta durante el proceso de negociación.....	14
Perfil según tipo de inmueble.	14
Evaluación final y decisión.	15
Conclusión.	15
El perfil ideal del arrendador	15
Qué es un arrendador ideal.....	15
Cumplimiento de la ley y formalidad del contrato.....	16
Comunicación y trato con el arrendatario.	16
Responsabilidad frente a reparaciones y mantenimiento.	17
Transparencia económica y manejo de pagos.	17
Reputación y referencias del arrendador.....	17
Cumplimiento en la restitución y devolución de garantías.	17
Conclusión.	18
El contrato como herramienta de prevención.	18
El contrato de arrendamiento.....	19
¿Qué es un contrato de arrendamiento?.....	19
Parte del contrato de arrendamiento.....	19
Leyes que regulan el contrato de arrendamiento.	19
Tipos de contratos de arrendamiento.....	20
Formas del contrato de arrendamiento.....	20
Formalidades del contrato de arrendamiento.....	20



Requisitos para firmar un contrato de arrendamiento.	20
Garantías en el contrato de arrendamiento.	21
Garantías personales en el contrato de arrendamiento.	21
Garantías reales en el contrato de arrendamiento.	22
Seguro de arrendamiento.	22
Títulos valores como garantías en el contrato de arrendamiento.	25
Depósito en garantía contrato de arrendamiento.	25
Reparaciones en el contrato de arrendamiento.	26
Reparaciones locativas.	26
Reparaciones no locativas.	27
Mejoras útiles.	27
Obligados a realizar las reparaciones al inmueble arrendado.	27
Reparaciones en el arrendamiento de vivienda urbana.	30
Plazo que tiene el arrendatario para entregar el inmueble.	30
Notificación de la terminación del contrato de arrendamiento.	31
Plazo para desocupar cuando hay incumplimiento del contrato.	32
Plazo para desocupar cuando hay mutuo acuerdo.	32
Plazo para entregar locales comerciales.	32
Pago del arrendamiento durante el plazo que se tiene para desocupar el inmueble.	33
¿Qué hacer cuando el arrendatario no paga el arriendo?	33
Terminación del contrato de arrendamiento cuando el inquilino no paga el arriendo.	33
Preaviso al inquilino en la terminación del contrato de arrendamiento por no pagar el arriendo.	34
Ejecución del inquilino que no paga el arriendo.	34
Consecuencias de tolerar el incumplimiento reiterado del inquilino.	34
¿El arrendatario se puede adueñar de la casa que arrienda?	35
¿Qué pasa con el contrato al morir el arrendador o arrendatario?	35
El fallecimiento de las partes no implica la desaparición del contrato.	35
¿Qué pasa cuando el arrendador fallece?	36
¿Qué pasa cuando el arrendatario fallece?	36
Recomendaciones.	37
Cesión del contrato de arrendamiento.	37
Qué es la cesión de un contrato.	37



Cesión del contrato por parte del arrendatario.	38
Cesión del contrato por parte del arrendador.	38
Recomendaciones sobre la cesión del contrato de arrendamiento.	39
¿Cómo ceder un contrato de arrendamiento?	39
¿Qué hacer si el arrendatario no paga el arriendo?	40
Plazo para pagar el canon de arrendamiento.	40
Consecuencias de tolerar que siempre le paguen tarde el arriendo.	40
Terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago del arrendamiento.	41
Un acuerdo de pago.....	42
¿Qué hacer si el arrendador no recibe el inmueble?	42
Entrega provisional de inmueble arrendado.	43
Cuando el arrendador no recibe el local comercial.	43
¿Por qué un arrendador no recibiría un inmueble?	44
Recomendaciones al terminar el contrato de arrendamiento.	44
¿Qué hacer cuando el arrendador no recibe el canon de arrendamiento?	44
Importancia de que el arrendador reciba el pago del arriendo.	44
Qué hacer en el arrendamiento de vivienda urbana.	45
Qué hacer en el arrendamiento de locales comerciales.	46
Recomendaciones al realizar el pago del arrendamiento.	46
Si paga en efectivo, haga que le firmen un recibo de pago.	46
Cláusula penal en el contrato de arrendamiento.	47
Procedencia de la cláusula penal en el arrendamiento.	47
Cláusula penal debe ser expresa y precisa.	47
Monto de la cláusula penal en el contrato de arrendamiento.	47
Monto de la cláusula penal en el arrendamiento de local comercial.	48
¿A quién se le paga el arriendo cuando fallece el arrendador?	49
La sucesión como arrendador.	49
No pagar el arrendamiento a herederos individuales.	49
Pago del arriendo por consignación extrajudicial.	49
Arrendamiento sin contrato escrito.	50
Riesgos de arrendar sin contrato escrito.	50
Cómo desalojar a un inquilino que no tiene contrato escrito.	50



Cómo probar la existencia del contrato de arrendamiento.....	50
Derechos del inquilino sin contrato de arrendamiento.	51
Por qué no arrendar sin contrato.....	51
Restitución del inmueble en el seguro de arrendamiento.	52
¿Cuándo iniciar un proceso de restitución de inmueble arrendado?	52
Proceso de restitución de inmueble.....	52
Requisitos de la demanda de restitución de inmueble	53
Requisitos para la contestación de la demanda por parte del arrendatario.	53
No se requiere conciliación extrajudicial en el proceso de restitución de inmueble.....	54
Término que tiene el arrendatario para contestar la demanda.	54
Excepciones en el proceso de restitución de inmuebles.....	54
Demanda de reconvención en el proceso de restitución de inmueble.....	55
Medidas cautelares en el proceso de restitución de inmuebles.	56
Restitución provisional del inmueble.	56
Procesos de restitución de inmueble de única instancia.	57
Acción de tutela contra la sentencia de única instancia.....	57
¿Qué se puede solicitar en una demanda de restitución de inmueble?	58
¿Qué debe contener la demanda de restitución de inmuebles?	58
¿Se requiere abogado para demandar la restitución de inmueble?	59
¿Cuáles son las causales de restitución de inmueble arrendado?	59
¿Qué juez tiene la competencia en el proceso de restitución de inmueble?.....	59
Derecho de retención en el contrato de arrendamiento.....	59
Derecho de retención en favor del arrendador.	59
Elementos o cosas que no se pueden retener al arrendatario.	60
Procedimiento para ejercer el derecho de retención.	60
Derecho de retención en favor del arrendatario.	60
Derecho de retención en el arrendamiento de vivienda urbana.....	61
Mal estado del inmueble arrendado.	61
Obligación del arrendador de conservar en buen estado el inmueble.....	62
Lo que diga el contrato sobre el mal estado del inmueble.....	62
Terminación del contrato de arrendamiento por mal estado del inmueble.	62
Disminución de valor del arrendamiento por mal estado del inmueble.....	63
Indemnización derivada del mal estado del inmueble arrendado.....	63



Qué hacer si el arrendador no arregla desperfectos.....	64
¿Quién asume los daños en una vivienda arrendada?.....	65
Intereses de mora en el contrato de arrendamiento.	66
Arrendamiento de vivienda urbana.....	67
Formas del contrato de vivienda urbana.....	67
Contenido del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.	67
Clasificación de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.	68
Duración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.....	69
Prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.	69
Valor del canon de arrendamiento de vivienda urbana.	69
Incremento del arrendamiento anual de vivienda urbana.	70
Forma en que se debe hacer el incremento del arriendo.	70
Qué hacer cuando el arrendador incrementa el arrendamiento por encima de lo legal.....	70
Pago del arriendo por consignación.	71
Obligaciones del arrendador de vivienda urbana.	72
Obligaciones del arrendatario de vivienda urbana.	73
Servicios públicos en el arrendamiento de vivienda urbana.....	73
Consecuencia de no constituir la garantía para el pago de servicios públicos.....	74
Monto de la garantía para el pago de los servicios públicos de la vivienda.	75
Reconexión de servicios públicos en viviendas arrendadas.	76
¿Qué hacer cuando un inquilino no paga los servicios públicos?	77
¿Cómo se pagan los servicios públicos compartidos?	77
¿Qué significa libre de servicios en un arriendo?	77
¿Quién paga el medidor de luz, el dueño o el inquilino?	77
Subarriendo en el arrendamiento de vivienda urbana.....	77
El contrato de arrendamiento de vivienda urbana como título ejecutivo.....	78
Renovación y prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda.....	78
Renovación automática del contrato de arrendamiento.	78
Prórroga del contrato de arrendamiento.....	79
Lo que se puede cambiar en la renovación y prórroga del contrato.....	80
Carta de renovación del contrato de arrendamiento.	80
Terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.	80
Terminación del contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo.....	80



Terminación unilateral del contrato por parte del arrendador.	81
Terminación del contrato en cualquier tiempo por parte del arrendador.	81
Terminación dentro del contrato en cualquier tiempo por parte del arrendatario.	81
Terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador con justa causa.	82
Terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador sin justa causa.	82
Terminación unilateral del contrato de arrendamiento de vivienda por parte del arrendatario. .	83
Terminación del contrato de arrendamiento de vivienda por el arrendatario con justa causa. 83	
Terminación del contrato de arrendamiento de vivienda por parte del arrendatario sin justa causa.	83
¿Se puede terminar un contrato de arriendo anticipadamente?	84
¿Qué pasa si se me termina el contrato de alquiler y no me voy?	84
¿Qué pasa cuando un contrato de arrendamiento de vivienda se vence?	85
Indemnizaciones en el contrato de arrendamiento.	85
Indemnización en el arrendamiento de vivienda en favor del arrendatario.	85
Indemnización en el arrendamiento de vivienda en favor del arrendador.	86
Precisiones sobre el pago de indemnizaciones en el arrendamiento de vivienda.	86
Restitución de la vivienda.	87
Arrendamiento de locales comerciales	88
Formas del contrato de arrendamiento de local comercial.	88
Duración del contrato de arrendamiento de local comercial.	88
Canon de arrendamiento de local comercial.	88
Incremento del arrendamiento de locales comerciales.	89
Obligaciones del arrendador de local comercial.	89
Obligaciones del arrendatario de local comercial.	89
Servicios públicos en el arrendamiento de locales comerciales.	89
Subarriendo en el arrendamiento de locales comerciales.	90
Mérito ejecutivo en el contrato de arrendamiento de local comercial.	90
Renovación del contrato de arrendamiento de local comercial.	91
Derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local comercial.	91
¿Cuándo el arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento?	91
Casos en que no es obligatorio renovar el contrato de arrendamiento de un local comercial. ..	92
Notificación para negar la renovación del contrato de arrendamiento.	93
Renovación del contrato por acuerdo contractual.	94



Renovación del contrato de arrendamiento cuando el local es vendido.	95
Renovación vs. prórroga del contrato de arrendamiento.	95
Terminación de contrato de arrendamiento de local comercial.	96
¿Cuándo termina el contrato de arrendamiento de local comercial?	96
Derecho del arrendatario a renovar el contrato de arrendamiento.....	97
Causales para la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial.	97
Terminación del contrato de arrendamiento por venta del local comercial.....	98
Terminación del contrato de arrendamiento por embargo de local.....	98
Terminación del contrato de arrendamiento de local comercial por causas legales.....	99
Desahucio en local comercial.	99
Derechos de un arrendatario por antigüedad.....	99
Indemnizaciones en el contrato de arrendamiento de local comercial.....	99
Indemnización en la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial.....	100
Indemnizaciones por mal estado del inmueble arrendado.	100
Monto de la indemnización por mal estado del bien arrendado.....	101
Cuando el mal estado de la cosa arrendada no genera indemnización.	101
Indemnización por perturbación al arrendador.....	102
Indemnización por daños en inmueble arrendado.....	103
Propiedad horizontal y plataformas tipo Airbnb	104
Arrendamiento en la propiedad horizontal	104
Qué es la propiedad horizontal y por qué afecta el arrendamiento.	104
Obligaciones adicionales del arrendador.....	104
Obligaciones del arrendatario en propiedad horizontal.....	105
Cuotas de administración y gastos comunes.	105
Restricciones de uso y convivencia.	106
Cláusulas recomendadas para el contrato de arriendo en PH.	106
Derechos del arrendatario en la propiedad horizontal.	106
¿La cuota de administración hace parte del canon de arrendamiento?	110
Uso del inmueble arrendado para prestar servicios en Airbnb	111
¿Qué es el subarriendo?	112
Airbnb en la propiedad horizontal.	112
Cláusula recomendada para prohibir el uso de Airbnb.....	112
Autorización para que el arrendatario use el inmueble en Airbnb.	113



Resumen.....	114
Impuestos y seguridad social en el arrendamiento.....	117
Impuestos en el contrato de arrendamiento	117
Impuesto a las ventas.....	117
Ica en el arrendamiento de bienes inmuebles.	119
Retención en la fuente.	120
Facturación.	120
Seguridad social en el contrato de arrendamiento.....	121
Rentabilidad de la inversión inmobiliaria.....	122
Lo que el canon de arrendamiento debe financiar.	122
El monto de crédito que se debe solicitar en función del monto de la cuota financiable con el arrendamiento.....	122
El flujo proyectado de ingresos netos.	123
La realidad de la inversión en rentas inmobiliarias.	124
Lo que se debe considerar en las inversiones inmobiliarias.	124
Un flujo negativo no necesariamente es malo.....	124
Proyecte la rentabilidad de su inversión inmobiliaria (Calculadora en línea).....	125
Preguntas y respuestas	128
El contrato de arrendamiento en general.	128
¿Es obligatorio que el contrato de arrendamiento conste por escrito?	128
¿Qué diferencia hay entre fiador, codeudor y coarrendatario?	128
¿Se puede subarrendar el inmueble?	128
Pago del canon, mora y garantías.....	128
¿Es legal exigir un depósito en dinero en el arrendamiento de vivienda?	128
¿Qué hacer si el arrendador se niega a recibir el pago del arriendo?	129
¿La mora en el pago del canon permite terminar el contrato?	129
Servicios públicos.	129
¿Qué hacer cuando el inquilino no paga los servicios públicos?	129
¿Cómo se pagan los servicios públicos compartidos?	129
¿Qué significa "libre de servicios" en un arriendo?	129
¿Quién paga el medidor de luz, el dueño o el inquilino?	129
Terminación y renovación del contrato.....	130
¿Se puede terminar el contrato de arriendo anticipadamente?	130



¿Qué pasa cuando el contrato de vivienda se vence y no se preavisó?	130
¿Qué pasa si se termina el contrato y el arrendatario no se va?	130
Restitución del inmueble.....	130
¿Cuáles son las causales para pedir la restitución del inmueble?	130
¿Se requiere abogado para demandar la restitución?	130
¿Qué juez es competente en el proceso de restitución?	130
Muerte de las partes y cesión.....	130
¿El contrato de arrendamiento termina si muere el arrendador o el arrendatario?	130
¿A quién se le paga el arriendo cuando fallece el arrendador?.....	131
Propiedad horizontal.....	131
¿Quién paga la administración, el arrendador o el arrendatario?	131
¿La cuota de administración hace parte del canon de arrendamiento?	131
¿Qué pasa si el arrendador no paga la administración y sancionan al arrendatario?	131
¿Las multas de la copropiedad las paga el arrendatario o el propietario?	131
¿El arrendatario puede pertenecer al consejo de administración?	131
Local comercial.....	131
¿Cuánto puede incrementarse el canon de un local comercial?	131
¿Cuándo tiene el arrendatario derecho a la renovación del contrato de local comercial?	131
Impuestos y seguridad social.....	132
¿El arrendamiento de vivienda genera IVA?	132
¿Debo cotizar seguridad social por los ingresos de arrendamiento?	132
Formatos y modelos	133
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA.....	133
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.....	137
CONTRATO DE CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	142
Checklist del Arrendador antes de firmar el contrato de arrendamiento.....	144
Acta de Entrega e Inventario — Vivienda Urbana.....	146
Acta de Entrega e Inventario — Local Comercial.....	147
Notificación de no renovación del contrato de arrendamiento.....	148
Notificación de terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento.....	150
Notificación de incremento del canon de arrendamiento.....	151



Introducción

Arrendar un inmueble, ya sea como arrendador o como arrendatario, es una de las decisiones jurídicas y económicas más importantes que toman miles de personas en Colombia. Detrás de un contrato de arriendo no solo hay cifras, cláusulas y firmas; también hay expectativas, inversiones, proyectos de vida, estabilidad familiar y, muchas veces, el sueño de emprender un negocio propio. Sin embargo, es también una de las relaciones contractuales donde más conflictos se presentan: incumplimientos en el pago, desalojos, incrementos abusivos, daños al inmueble, partes irresponsables o arrendatarios que se niegan a entregar el bien.

La mayoría de esos problemas no nacen de la mala fe, sino del desconocimiento. Buena parte de los propietarios y arrendatarios firma contratos sin entender del todo sus derechos, sus obligaciones o las consecuencias legales de lo que aceptan. Esta guía nace justamente para cerrar esa brecha.

La creamos con un propósito claro: enseñar, de forma sencilla y práctica, cómo arrendar sin riesgos, conocer la ley, anticiparse a los conflictos y proteger el patrimonio, tanto en el arrendamiento de vivienda como en el de locales comerciales.

Está dirigida por igual a arrendadores y arrendatarios, para que ambos comprendan qué implica firmar un contrato de arrendamiento y qué se debe considerar antes de hacerlo. Cada afirmación se respalda en la norma puntual, en la jurisprudencia aplicable y en ejemplos concretos, para que el lector no solo sepa qué dice la ley, sino cómo actuar cuando la necesita.

Recordemos una idea que recorre todo el libro: un buen contrato, bien entendido y bien ejecutado, evita pleitos, demandas y pérdidas económicas.