



# Mantamientos del buen Arrendador



Alcalde Mayor de Bogotá  
**Carlos Fernando Galán**

Secretaria Distrital del Hábitat  
**Vanessa Velasco Bernal**

Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda  
**Carlos Andrés Daniels Jaramillo**

Subdirectora de Investigaciones y control de vivienda  
**Jazmín Orozco Rodríguez**

Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones  
**Manuel Rincón Ramirez**

Diseño y diagramación  
**Lizbeth Rodríguez Agudelo - Oficina Asesora de Comunicaciones**

Corrección de estilo  
**Natalia Uribe Abisambra - Oficina Asesora de Comunicaciones**

---

## **Autores**

Dora Castillo Valderrama  
Profesional especializado  
**Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**

## **Revisó:**

Jazmin Rocio Orozco Rodríguez  
**Subdirectora de Investigaciones y control de vivienda**



# Preámbulo



Con la importancia que representan las acciones efectivas en favor de nuestros usuarios, hemos ideado esta síntesis en los deberes puestos en práctica por los buenos arrendadores, quienes convencidos en la estricta aplicación de la norma, tienen la Ley 820 de 2003 como su principal dogma y es por ello que a través de esta cartilla exponemos 10 de sus mandamientos legales de una manera didáctica para fácil consulta.



## LEY 820 DE 2003

---

Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

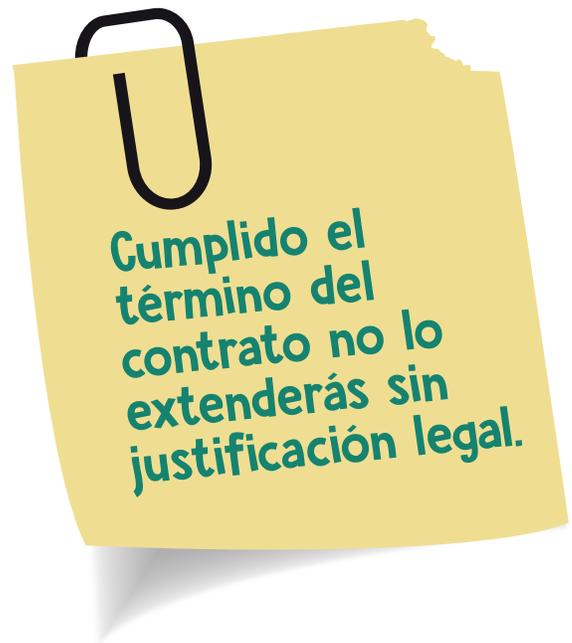
**CONGRESO DE  
COLOMBIA**



## Artículo 5. Término del contrato.

---

1. "El término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes. A falta de estipulación expresa, se entenderá por el término de un (1) año."  
(...)



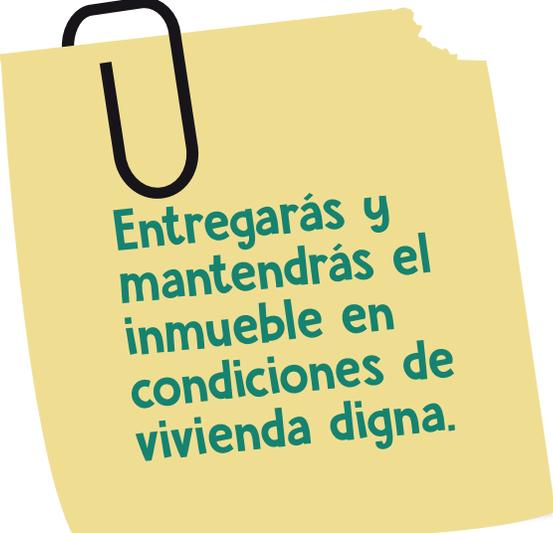
“

Está prohibido extender el contrato por fuera de su vigencia para justificar el no recibo del inmueble y cobrar mas cánones y servicios.  
El arrendador deberá hacer uso de las garantías (pólizas) de existir daños en el inmueble.

”

## Artículo 8°. Obligaciones del arrendador:

---



Entregarás y mantendrás el inmueble en condiciones de vivienda digna.

"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." (...)

Realizaré mantenimientos periódicos en todos los espacios. Esto evitará daños, enfermedades y gastos innecesarios.



Espacios con excelente funcionalidad, sin afecciones, con sanidad, sin moho u otros, con seguridad



## Artículo 8°. Obligaciones del arrendador:

"3. Cuando en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar, tanto al arrendatario, como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales."(...)

Entregarás copia del contrato al arrendatario y a su codeudor.



Las copias a todas las partes garantizará que todos tengan conocimiento de sus derechos y deberes.

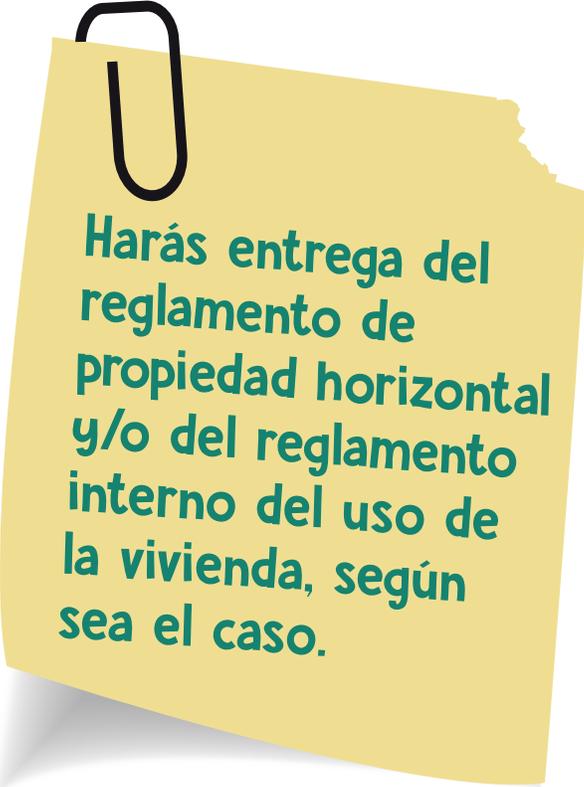


## **Artículo 8°.**

### **Obligaciones del arrendador:**

---

"4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo."  
(...)



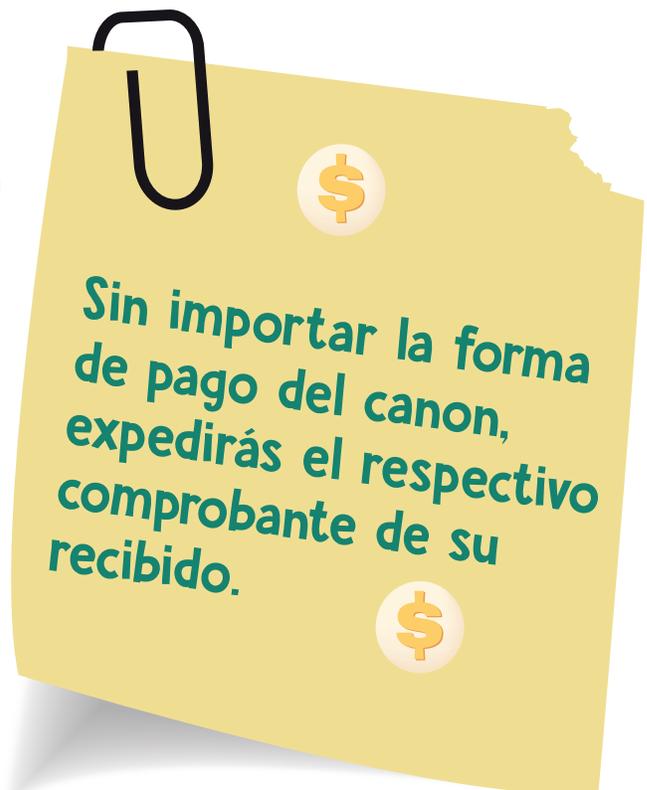
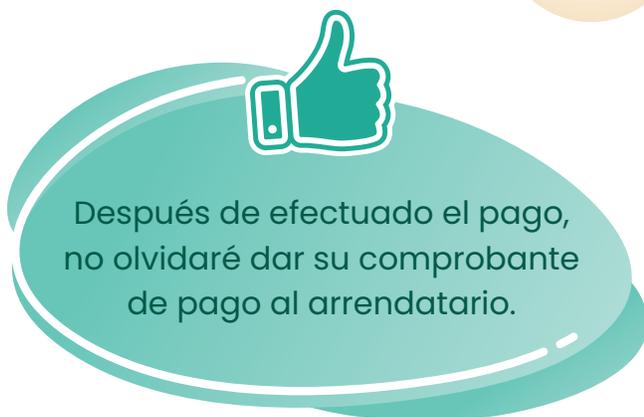
Harás entrega del reglamento de propiedad horizontal y/o del reglamento interno del uso de la vivienda, según sea el caso.



## Artículo 11. Comprobación del pago:

---

5."El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago del arrendamiento estará obligada a expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía y el período al cual corresponde el pago. En caso de renuencia a expedir la constancia, el arrendatario podrá solicitar la intervención de la autoridad competente."(...)



## Artículo 14. Exigibilidad.

---

6."Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil."(...)



De ser necesario, harás exigibles las pólizas y demás garantías para hacer efectivos tus derechos ante el arrendatario.

De ser necesario, haré uso por la vía ejecutiva de las pólizas y garantías, exigidas como amparo a las obligaciones del arrendatario

## **Artículo 15.**

# **Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros:**

---

Reglamentado por el Decreto Nacional 3130 de 2003.

7. "Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes." (...)



Depósito a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado.



**Observarás las reglas sobre la constitución de depósitos en entidades bancarias a favor de las empresas prestadoras de servicios públicos.**

## **Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales.**

---

8."En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario." (...)



**No harás exigencias  
económicas como  
garantía al  
arrendatario.**

## Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento:

---

9. "Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando, el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley."(...)

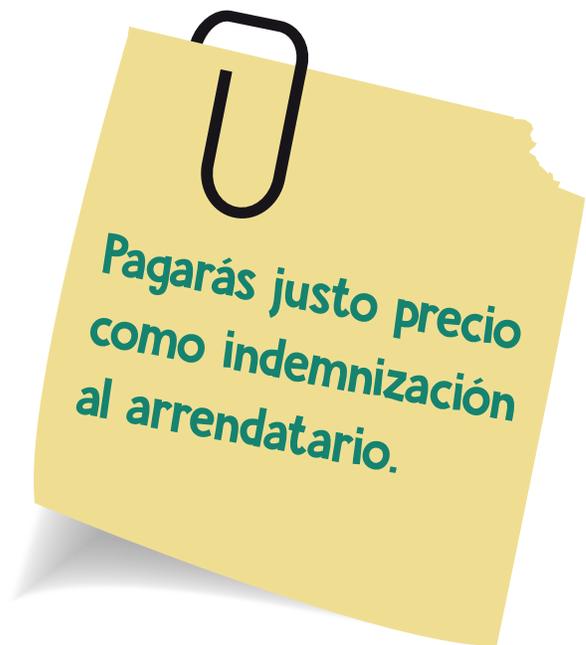
Serás justo y legal en el incremento del canon de arrendamiento.



## Artículo 22. Terminación por parte del arrendador:

---

10." El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. (si ha ello hubiera lugar)"(...)

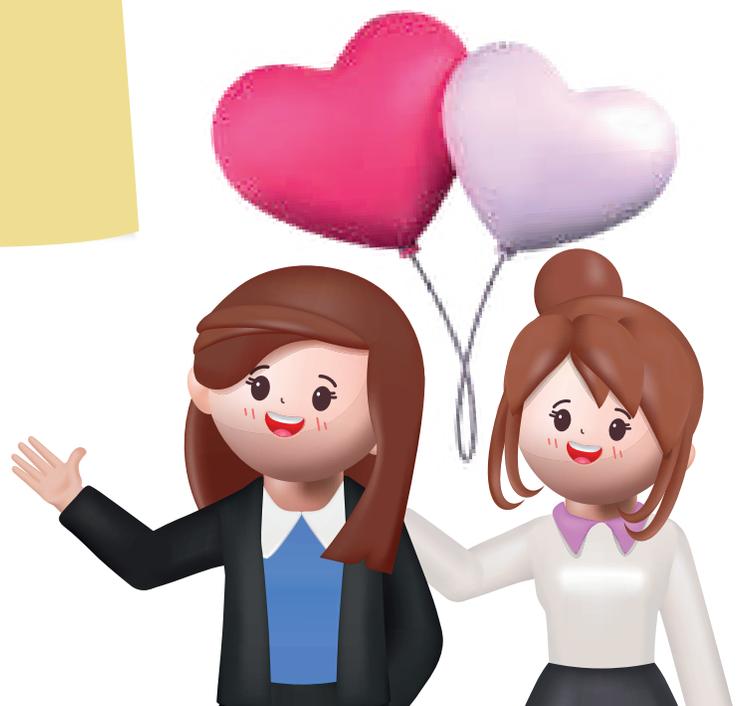
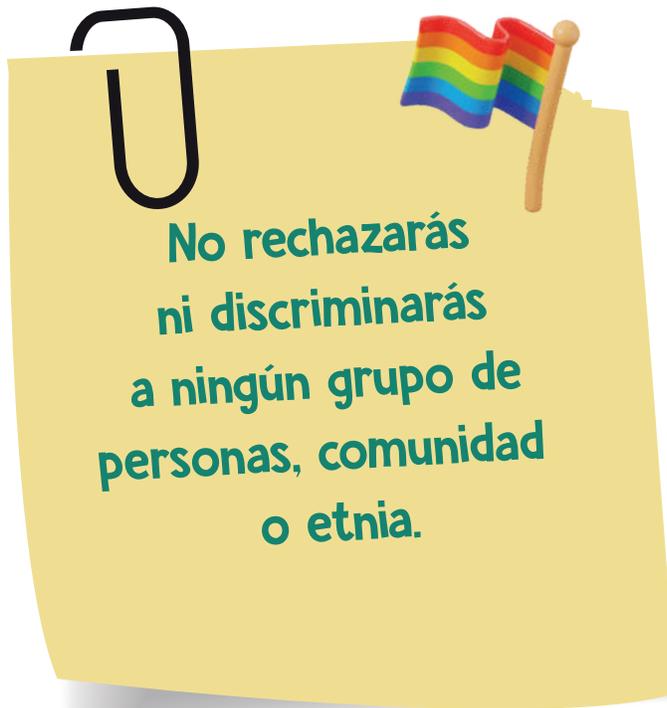


# LEY 1482 DE 2011

## Artículo 134 A.

### Actos de racismo o discriminación:

11. "El que arbitrariamente impida, obstruya o restrinja el pleno ejercicio de los derechos de las personas por razón de su raza, nacionalidad, sexo u orientación sexual (...)"





**ACCIONES**

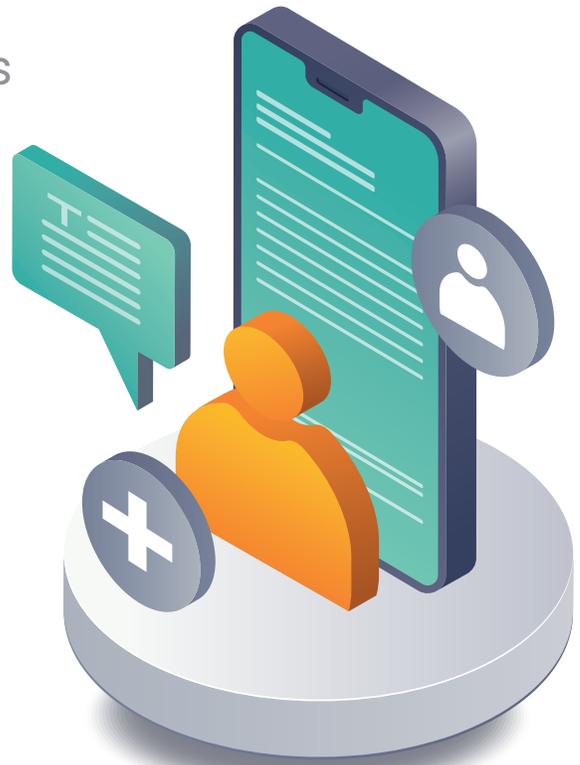
---

**PREVENTIVAS**

# 1. ACTUALIZA TUS DATOS

---

Tu dirección de operaciones publicada en tu anuncio de actividad para que sea conocida por todos los comprometidos en la labor de arrendamiento como la Secretaría del Hábitat, arrendatarios, propietarios y, en caso de traslado, lo informarás a cada uno, de manera oportuna.



Voy a actualizar mi dirección, me mudé hace poco y debo informar a la Secretaria del Hábitat.

## 2. REALIZA EL ACTA DE INVENTARIO

---

Expedirás, a la firma del contrato conforme a la previsita al inmueble, el acta de inventario que reflejará el estado real del inmueble.



### 3. ENTREGA EL INMUEBLE EN ÓPTIMAS CONDICIONES

---

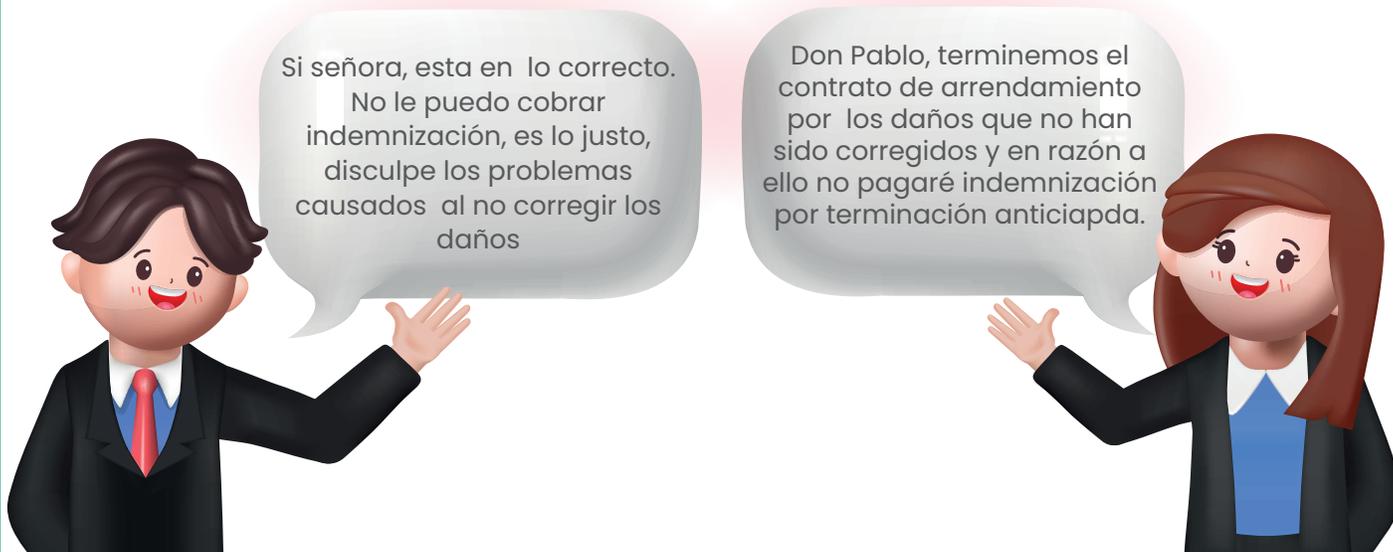
Harás la entrega del inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad, al arrendatario.



### 4. NO EXIGIRÁS INDEMINAZACIONES NO CORRESPONDIENTES

---

No exigirás pago de indemnización alguna al arrendatario si éste decidiera terminar el contrato por no ofrecer las debidas condiciones de habitabilidad.



## PALABRAS CLAVE

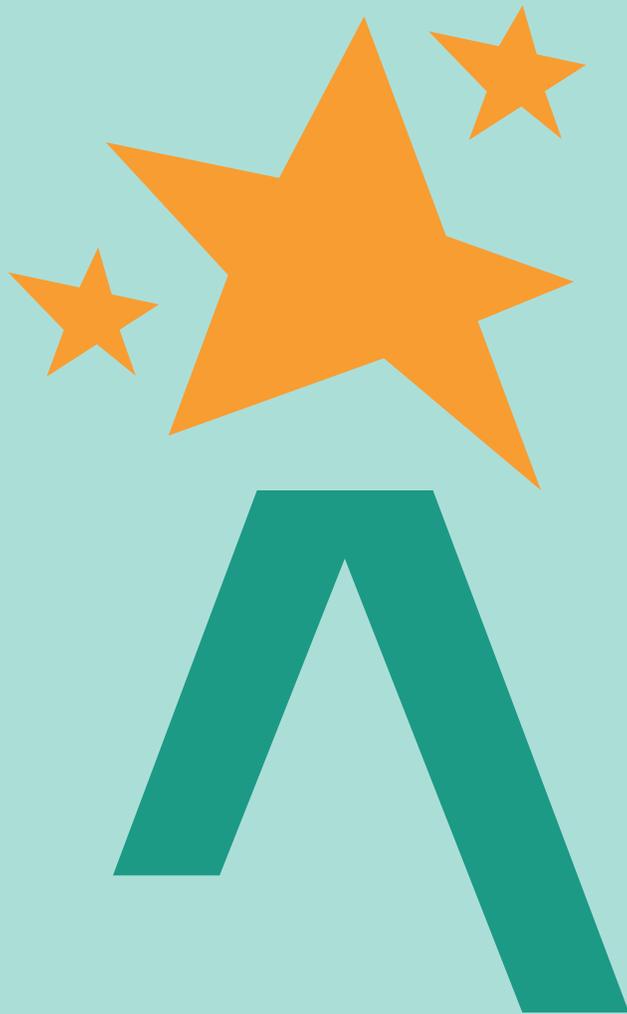
---

**Arrendador:** podrá ser el propietario o administrador del inmueble que recibe el canon de arrendamiento de parte del arrendatario o inquilino como contraprestación por el uso.

**Arrendatario:** es la persona que adquiere el derecho a usar el inmueble a cambio del pago de un canon o remuneración.

**Contrato de arrendamiento:** documento en el que consta la relación contractual entre dos partes, mediante la cual se obligan, de manera recíproca y por un tiempo determinado, una a la cesión del bien para su uso y la otra a pagar un precio cierto como canon.

**IPC :** índice de precios de consume, es un indicador que se utiliza para medir la evolución de los precios de los bienes y servicios que consumen las familias.



 @sdhabitat

 @habitatbogota

 @habitatbogota

 @habitatbogota



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

