



Universidad de **Nariño**  
COLOMBIA

### **¿Qué es un contrato de arrendamiento de vivienda?**

Un contrato de arrendamiento de vivienda urbana es un contrato mediante el cual una persona natural o jurídica le entrega a otra un inmueble como una casa, apartamento, habitación, etc, para que sea usado como vivienda a cambio de un precio mensual. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana se establecen las condiciones del arrendamiento, tales como el inmueble que se entregará, la duración del arriendo y el valor mensual de este.

### **¿Cuáles son los tipos de contratos de arrendamiento?**

Los contratos de arrendamiento pueden ser de vivienda, o comerciales. Los de vivienda, como su nombre lo indica, son aquellos en que el inmueble se destina para la residencia de una o varias personas, estos pueden ser de vivienda urbana [o de habitación](#). Los comerciales por su parte, son aquellos en que el inmueble se destina a la realización de una actividad económica o comercial:

- Contrato de arrendamiento de vivienda urbana: como su nombre lo indica, se arrienda un inmueble (apartamento, casa, apartaestudio, etc) para que el arrendatario, su familia o un tercero resida en él.
- [Contrato de arrendamiento de habitación](#): como su nombre lo indica, se arrienda una parte del inmueble que no es independiente y se incluyen servicios o bienes adicionales, como internet, cocina equipada o alimentación. El contrato de arrendamiento de habitación tiene una duración máxima de un año y otorga la posibilidad de terminar el contrato dando un preaviso de 10 días sin indemnización alguna.
- [Contrato de arrendamiento de local comercial](#): en este tipo de contrato se arrienda un inmueble desocupado para que funcione allí un establecimiento de comercio o negocio.
- [Contrato de arrendamiento de negocio](#): en este tipo de contrato se arrienda un establecimiento de comercio o negocio con todos los elementos requeridos para su funcionamiento.

### **¿Es obligatorio tener un contrato de arrendamiento de vivienda urbana?**

No, los contratos de arrendamiento de vivienda también pueden ser verbales. Sin embargo, tener el documento por escrito permite tener certeza sobre las obligaciones a las que se somete cada una de las partes. Por ejemplo, si no se realiza el contrato por escrito puede haber controversias sobre el precio del arrendamiento, la fecha de pago o el tipo de inmueble que se había alquilado. Al contar con el contrato por escrito, estas obligaciones y las demás que incluya el contrato estarán claras para las partes.

### **¿Qué son las reparaciones necesarias y locativas?**



Universidad de **Nariño**  
COLOMBIA

Las reparaciones necesarias son aquellas que indispensables para conservar el inmueble en un estado que permita su uso, mientras que las locativas son aquellas centradas en aspectos estéticos o funcionales que no impiden el uso del inmueble. Por ejemplo, la reparación de goteras o filtraciones de agua es una reparación necesaria, mientras que la reparación de una ventana rota será una locativa. Las reparaciones necesarias son responsabilidad del arrendador y las locativas del arrendatario.

### **¿Qué es un codeudor?**

Un codeudor es una persona que responde por las mismas obligaciones que el arrendatario, sin el derecho de ocupar o usar el inmueble arrendado. Sirven como garantía de pago de las obligaciones del arrendatario, así, por ejemplo, si el arrendatario dejar de pagar el arriendo estas sumas podrán cobrarse al codeudor.

### **¿Qué no se permite en un contrato de arrendamiento de vivienda urbana?**

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana está plenamente regulado en Colombia y entre estas regulaciones hay varias restricciones. En este contrato se encuentra prohibido:

- Solicitar depósitos de dinero en garantía: es decir, sumas de dinero que el arrendador recibe como garantía de pago en caso de incumplimiento del arrendatario. En su lugar se puede recurrir a codeudores, es decir, personas que responden por las obligaciones del arrendatario.
- Terminar el contrato de manera unilateral y sin previo aviso: en cualquier caso de terminación del contrato se deberá avisar a la otra parte con al menos tres meses de antelación. Si quien desea terminar el contrato es el arrendador, además de los tres meses de preaviso deberá pagar al arrendatario una indemnización equivalente a tres meses de arrendamiento.