

MANTENIMIENTO

Aquí presentaremos dos listas claras y prácticas.

1. Daños o responsabilidades que pueden cargarse al arrendatario (inquilino) según la ley colombiana.
2. Daños o responsabilidades que corresponden al propietario (arrendador).

También explicamos cuándo se incurre en cada uno para que pueda ser aplicado correctamente al momento de entregar o recibir un inmueble.



ColPropiedades

Inmobiliaria

“Experiencia & Bienestar”



Daños o gastos que se pueden cobrar al arrendatario

Fundamento: Ley 820 de 2003, Código Civil art. 1996 y ss. El arrendatario debe mantener el bien en el mismo estado en que lo recibió, salvo el desgaste natural por uso normal.

◆ Lista de daños imputables al arrendatario:

1

Pintura interior deteriorada por mal uso o manchas excesivas

Cuando hay rayones, humo, humedad por mala ventilación o grafitis. No aplica si es solo desgaste natural.

2

Puertas, chapas o cerraduras dañadas

Si se rompen, desajustan o cambian sin autorización del propietario.

3

Vidrios rotos o espejos dañados

Cuando el daño no proviene de una causa externa (por ejemplo, tormenta).

4

Muebles, clósets o gabinetes rotos o arrancados

Si se nota maltrato, humedad por falta de ventilación o golpes.

5. Instalaciones eléctricas manipuladas o dañadas

Cuando hay conexiones alteradas, cortocircuitos por mal uso o sobrecarga.

6. Llaves, duchas, grifos o sanitarios rotos

Si no se reportaron oportunamente y se agravó el daño.

7. Daños por humedad o moho

Debido a falta de limpieza o ventilación.

8. Pisos rayados, levantados o con quemaduras

Si no se debe al desgaste natural del tiempo sino a maltrato o derrames.

9. Pérdida de llaves o controles

Se cobra el duplicado o reemplazo.

10. No entregar el inmueble limpio

Se puede cobrar limpieza o fumigación.

11. Daños causados por mascotas no autorizadas

Rayones, olores, daños a puertas o pisos.

12. Retrasos en reportar daños menores

Ejemplo: una fuga no reportada que causa humedad o daño estructural.

Daños o responsabilidades del propietario

Fundamento: Ley 820 de 2003 art. 8 y 10. El propietario debe entregar el inmueble en condiciones de habitabilidad y mantener las reparaciones necesarias para su conservación estructural y funcional.

◆ Lista de daños a cargo del propietario:

1. Daños estructurales

Fisuras en muros de carga, columnas o vigas. Grietas o desprendimientos del techo o pisos por problemas estructurales.

2. Humedades o filtraciones

Provenientes de tuberías internas o cubiertas defectuosas. Siempre que no sean causadas por el uso del arrendatario.

3. Problemas en la red eléctrica o de agua

Que provengan de una instalación vieja o defectuosa.

4. Mantenimiento o reemplazo de electrodomésticos

Incluidos en el arriendo (si estaban en inventario). Ejemplo: calentador, campana extractora, lavadora, etc., si fallan por desgaste natural.

5. Reparaciones mayores o estructurales

Techos, muros, pisos, instalaciones fijas que fallan por antigüedad.

1. Cumplir con las normas de salubridad y seguridad del inmueble.
1. Pintura o mejoras generales cuando se deba a envejecimiento normal o renovación entre contratos.
1. Pago de impuestos y valorizaciones. No se trasladan al arrendatario salvo pacto expreso.
1. Reparación de daños ocasionados por fuerza mayor o caso fortuito. Ejemplo: tormenta, sismo, inundación no causada por el arrendatario.



Resumen práctico

Tipo de daño	Responsable	Cuándo aplica
Daño por mal uso o negligencia	Arrendatario	Se cobra o descuenta del depósito
Daño por desgaste natural	Propietario	No se cobra al inquilino
Daño estructural o de red fija	Propietario	Reparación obligatoria
Falta de limpieza o entrega deficiente	Arrendatario	Se descuenta del canon o depósito
Fuerza mayor (tormenta, sismo, etc.)	Propietario	No imputable al arrendatario