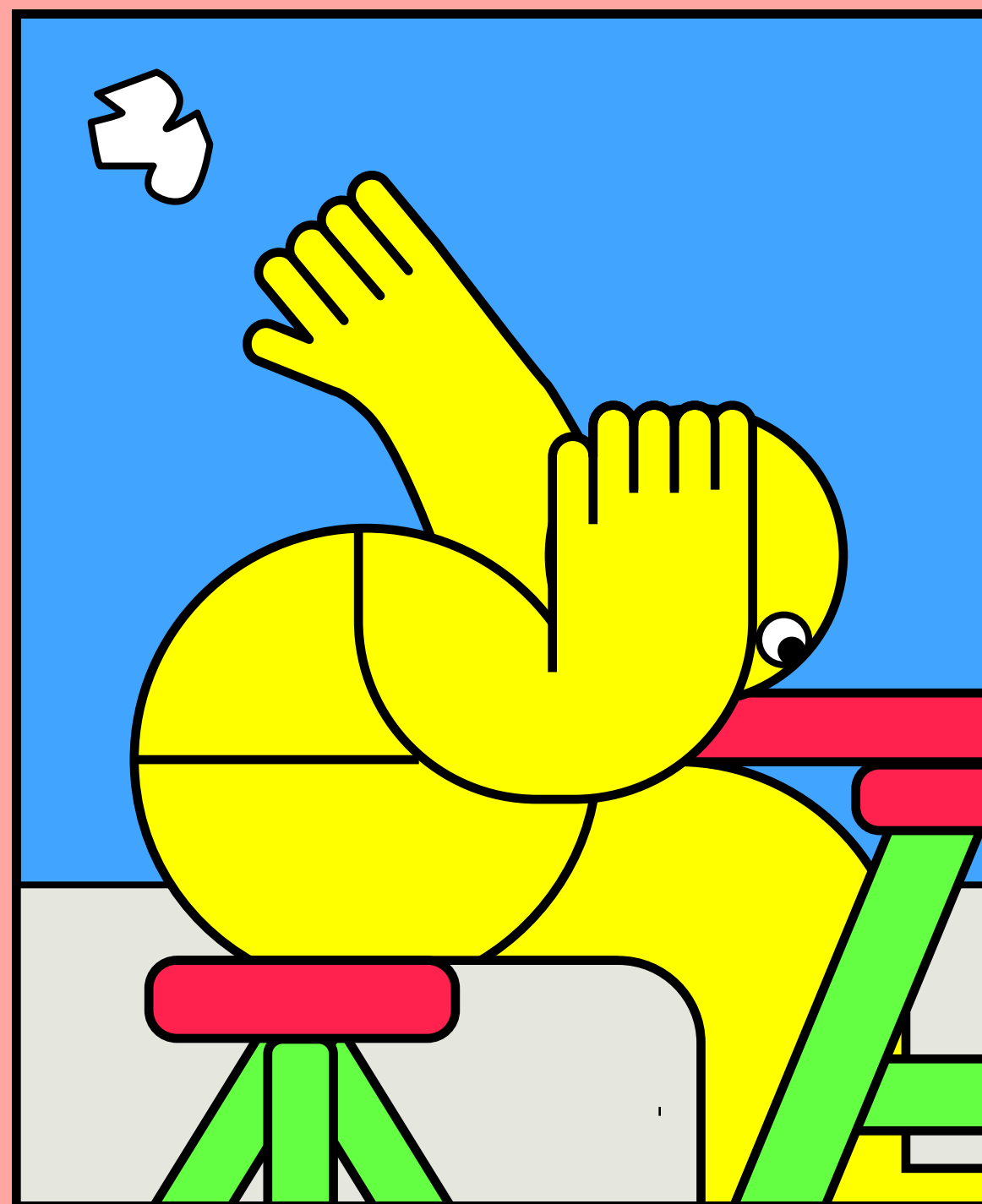


# Antimanual para enfrentar los arriendos abusivos

Recomendaciones  
básicas de **Diego  
Sierra**, abogado  
especialista  
en gestión  
inmobiliaria  
y docente del  
Consultorio  
Jurídico de  
la Universidad  
de Antioquia.



# 1

## Reconocer el vínculo aceptado

Vivir en arriendo implica **convivir con una relación contractual**. Es decir, con un acuerdo de voluntades que crea obligaciones.

Casi siempre ese acuerdo se **materializa en un contrato escrito**. Aunque un acuerdo verbal también se considera un contrato.



## 2

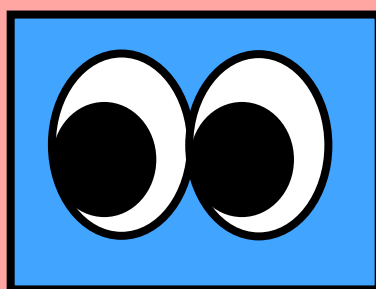
## Conocer las reglas de juego

Las de los arrendamientos están en la **Ley 820 de 2003**, que establece las obligaciones y protecciones.

Por ejemplo, **la definición del canon de arrendamiento**. El artículo 18 regula este punto, dice que debe hacerse al inicio del contrato.

*“Y que no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble”*, explica el abogado Sierra. Ese 1% no podrá ser mayor en cualquier caso al 2% del valor catastral.

¿Cómo así?



Sigue leyendo...



## 3

### Entender los porcentajes: ¿1% o 2%?

En una casa o apartamento, cuyo avalúo comercial\* sea de 300 millones, pero que tiene un avalúo catastral de 100 millones, ¿qué porcentaje definiría el canon máximo de arrendamiento?

**El 1% de 300 millones**  
(valor comercial) es 3 millones.

**El 2% de 100 millones**  
(valor catastral) es 2 millones.

El tope máximo del canon sería 2 millones. **“No será el 1% del valor comercial, sino el 0.6 - 0.7%”,** anota Sierra.

\* Estimación del precio real que tiene una propiedad según las reglas del mercado inmobiliario y las leyes que lo regulan.



## 4

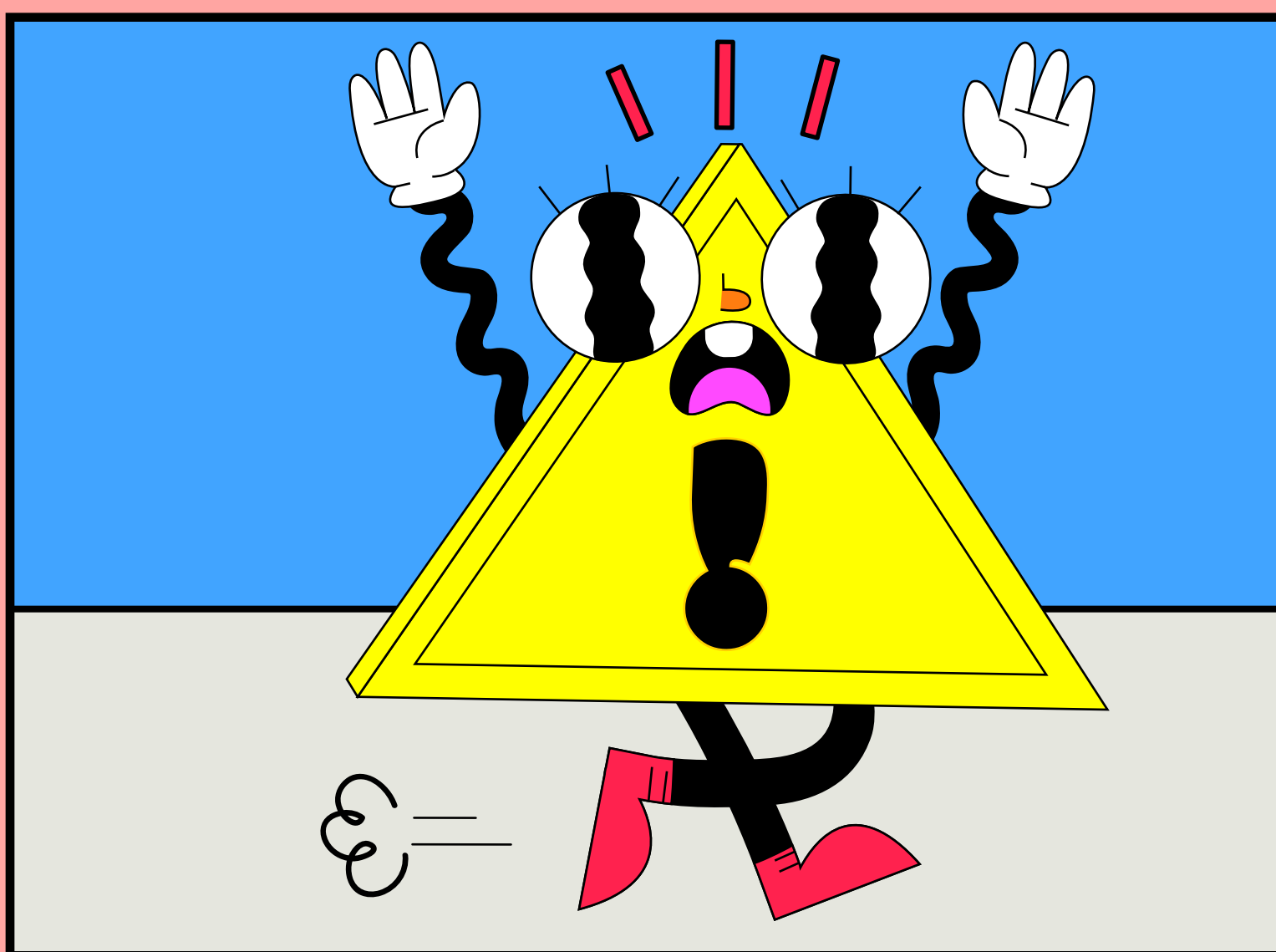
### Al César lo que es del César

Aunque hay información sobre los inmuebles que es privada, como el valor catastral, **existen maneras de determinar si un canon de arrendamiento está dentro del porcentaje.**

- Si arriendas a través de una inmobiliaria, **acércate al ente de tu ciudad que las vigila** (a veces Secretaría de Hacienda) e indaga si el canon está dentro de los rangos permitidos por la **Ley 820**.



- Si tu arrendador es una persona natural, puedes hacer el mismo procedimiento a través de **solicitud formal con copia del contrato de arrendamiento**.
- Haz un **rastreo propio del valor de los arrendamientos en la zona de la vivienda que te interesa y compara con el canon que te piden**. Si está muy por encima, enciende tu alarma de inquilino.



**“No necesariamente puede ser grave, porque hay modelos muy diferentes de alquilar. Por ejemplo, una casa o un apartamento en una propiedad horizontal que tenga portería, piscina, canchas y otras comodidades (puede aumentar su valor)”, señala el abogado Sierra.**



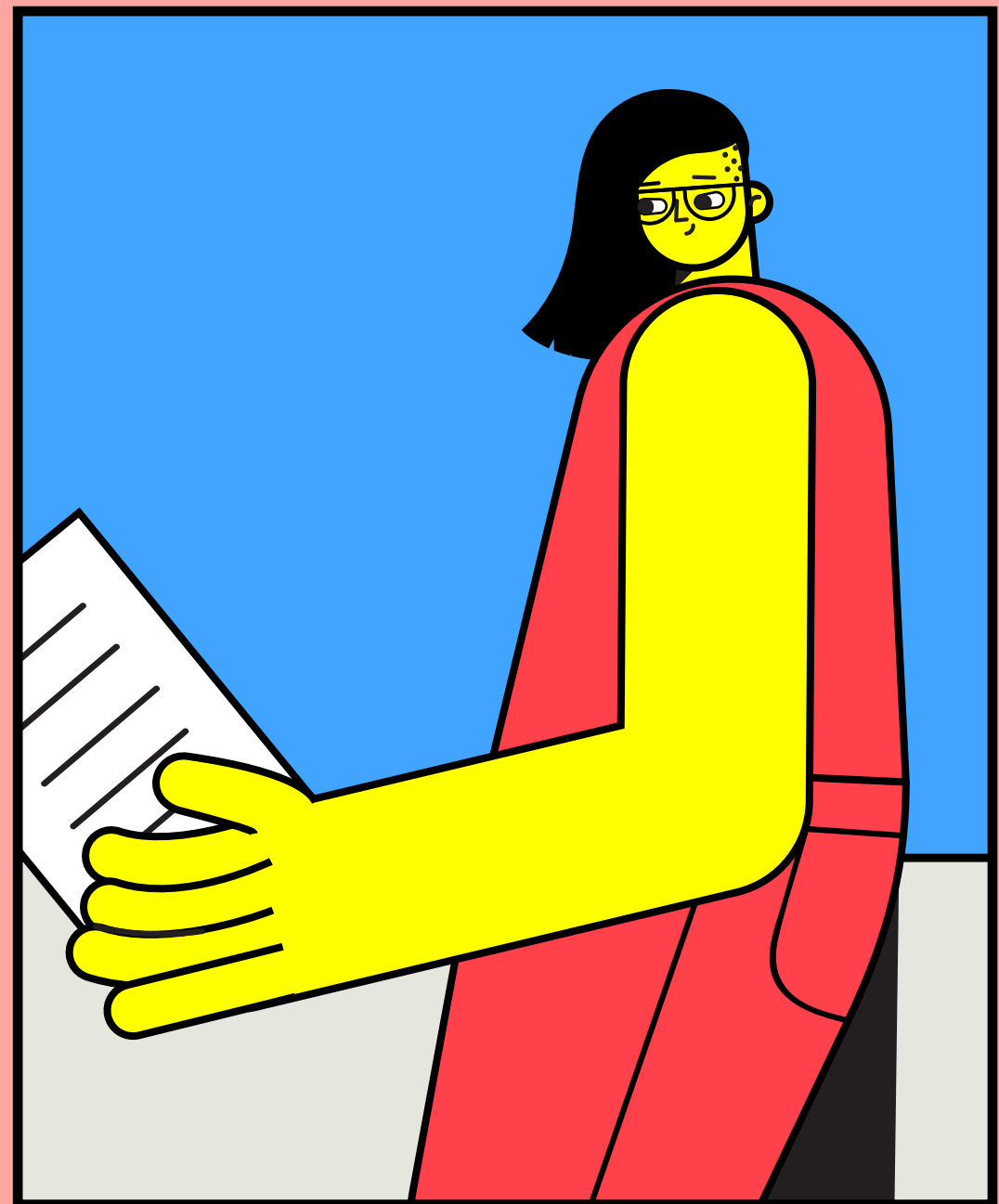


## 5

## Velar por lo justo

Cada año, **el valor del canon de arrendamiento aumenta de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior, que para 2023 es 13,12%.**

Esto no significa que cada enero aumente tu arriendo. **Aplica al cumplirse los 12 meses del contrato:** si firmaste en junio de 2022, tu canon aumentará a partir de junio de 2023.



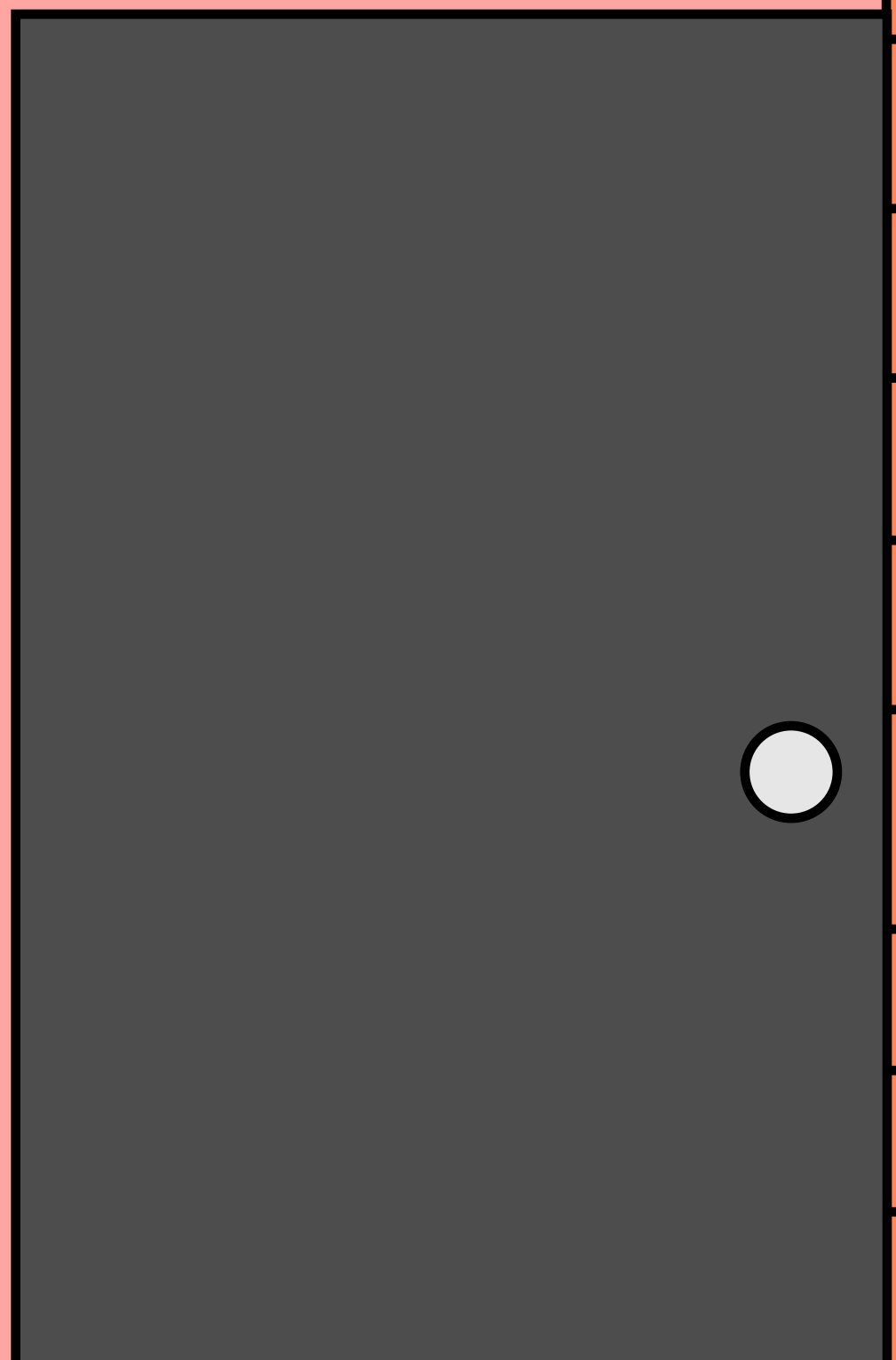


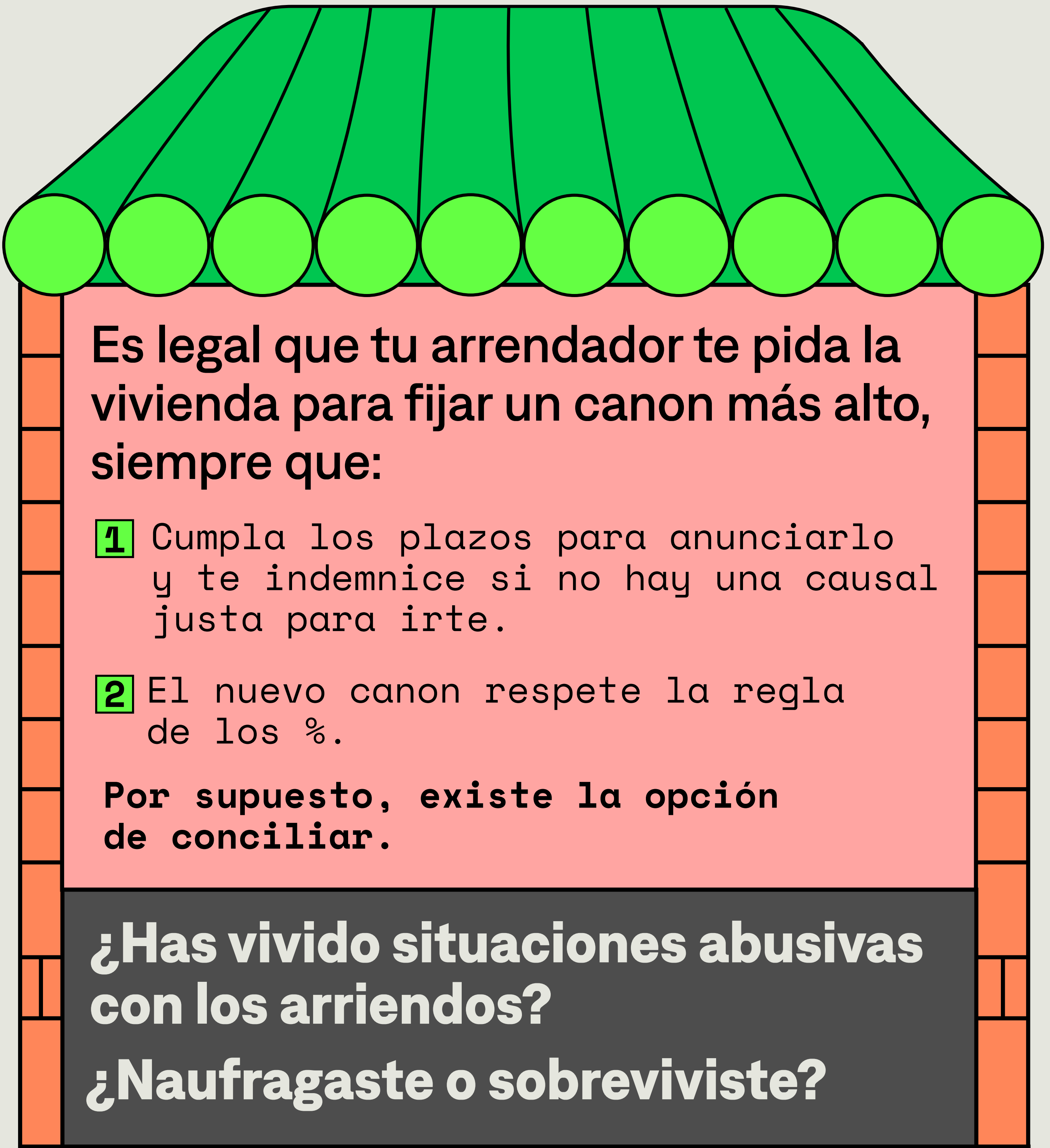
**6**

## ¿Me colabora con la salida?

Hay causales justas para terminar un contrato de arrendamiento, como incumplir los pagos. **Pero si un arrendador decide hacerlo sin una causal justa, debe anunciarlo al menos tres meses antes del vencimiento del contrato.**

Y pagar una **indemnización** al arrendatario equivalente a tres meses de arriendo, para aliviar su carga y que pueda conseguir un inmueble de características similares.





Es legal que tu arrendador te pida la vivienda para fijar un canon más alto, siempre que:

- 1** Cumpla los plazos para anunciarlo y te indemnice si no hay una causal justa para irte.
- 2** El nuevo canon respete la regla de los %.

**Por supuesto, existe la opción de conciliar.**

**¿Has vivido situaciones abusivas con los arriendos?**

**¿Naufragaste o sobreviviste?**