

Cómo terminar un contrato de arrendamiento

Guía sencilla para arrendador y arrendatario

Vivienda urbana · Ley 820 de 2003

Antes de empezar

Terminar un arriendo tiene reglas, y equivocarse cuesta. Si el aviso llega tarde, por el canal equivocado o sin cumplir un requisito, el contrato puede renovarse solo por un período igual, o puede aparecer una indemnización que se pudo evitar.

La primera pregunta siempre es la misma: **¿hay un incumplimiento de la otra parte, o no lo hay?**

Si la otra parte incumplió, hay justa causa y el camino es más corto. Si nadie incumplió, la terminación es por sola voluntad y exige preaviso y, en algunos casos, una indemnización. Esta guía separa las dos situaciones para cada parte.

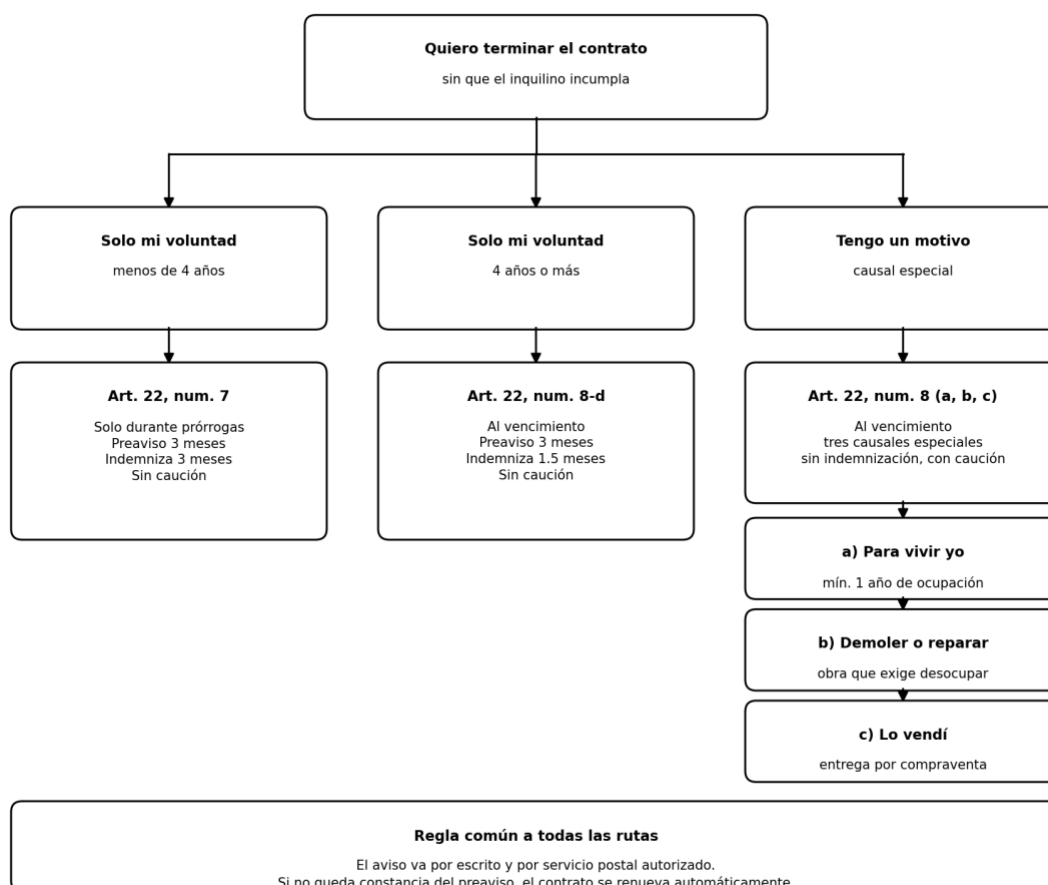
Regla de oro para todos los casos: el aviso va por escrito y por servicio postal autorizado. Si no queda constancia, el contrato se entiende renovado automáticamente.

1. Cuando termina el propietario (arrendador)

El propietario que quiere recuperar su inmueble tiene dos caminos, según si el inquilino incumplió o no.

1.1. Sin justa causa — el inquilino no incumplió

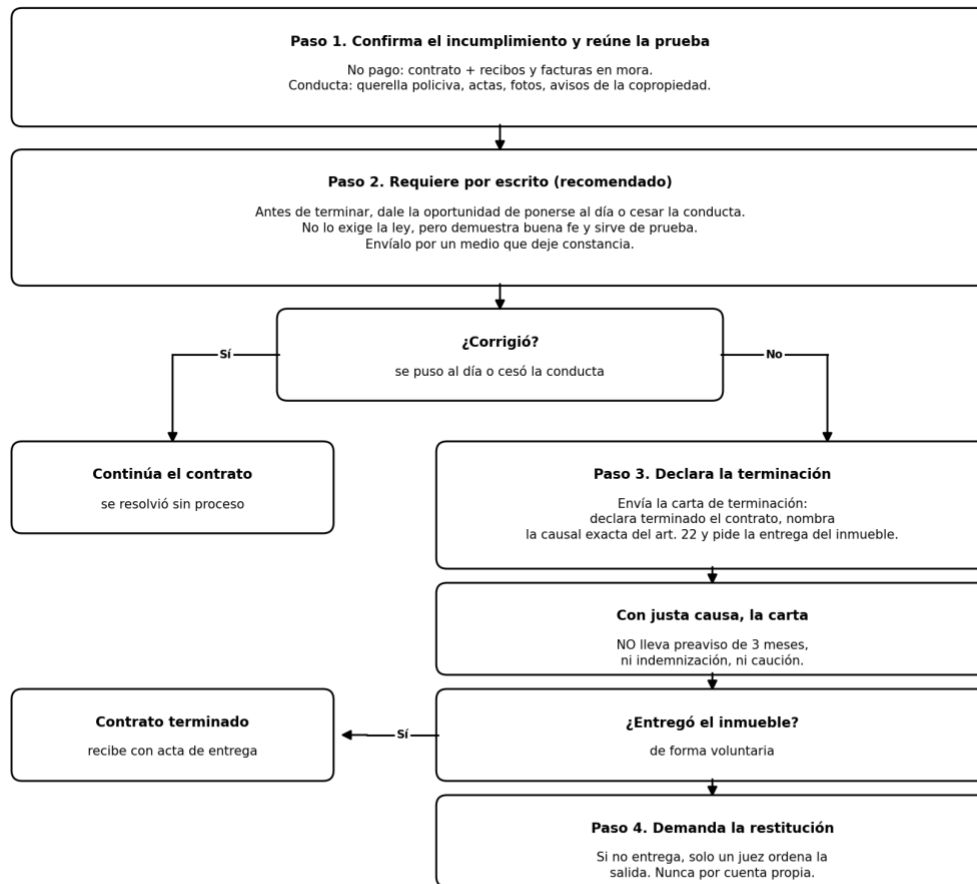
Aquí el inquilino cumplió con todo. El propietario solo puede terminar por su voluntad si paga una indemnización, o si invoca una de las tres causales especiales del artículo 22. El organigrama muestra las tres rutas posibles:



En resumen: si no hay incumplimiento, terminar cuesta una indemnización, salvo que necesites el inmueble para vivir, para demolerlo o repararlo, o porque lo vendiste (esas tres no pagan indemnización, pero exigen caución).

1.2. Con justa causa — el inquilino incumplió

Cuando el inquilino no paga, no cancela los servicios, subarrienda sin permiso o afecta la convivencia, hay justa causa. En este caso la carta de terminación no lleva preaviso de tres meses, ni indemnización, ni caución. El paso a paso es:



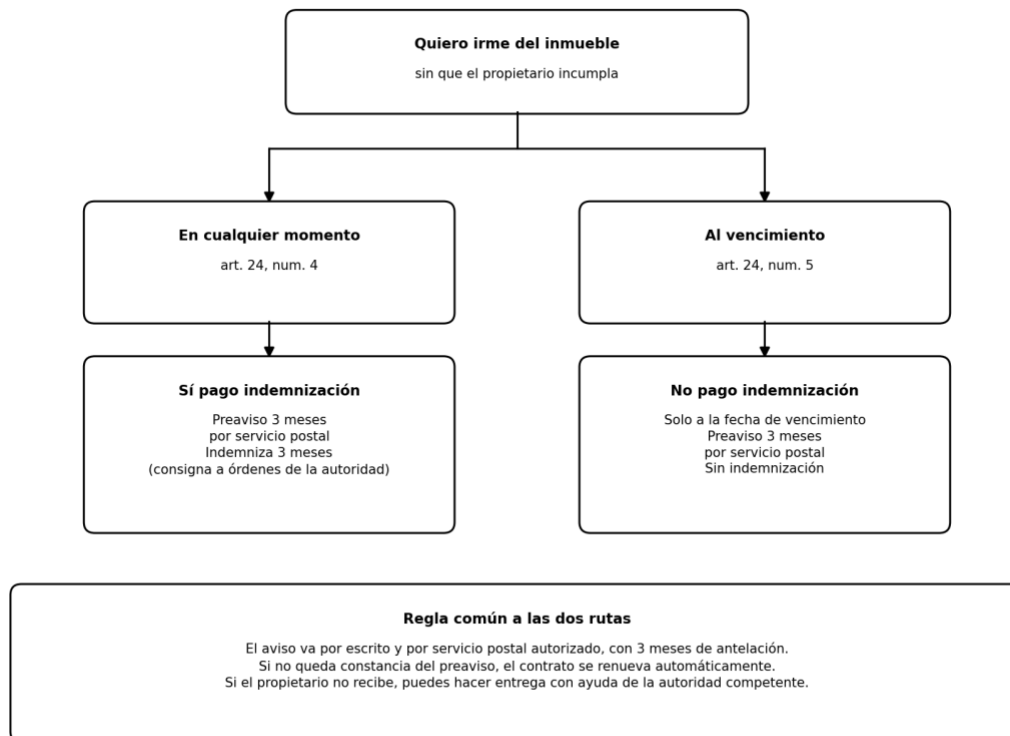
Punto clave: aunque tengas toda la razón, nunca puedes sacar al inquilino por tu cuenta. Si no entrega el inmueble de forma voluntaria, solo un juez puede ordenar la restitución.

2. Cuando termina el inquilino (arrendatario)

El inquilino que quiere irse también tiene dos caminos, según si el propietario incumplió o no.

2.1. Sin justa causa — el propietario no incumplió

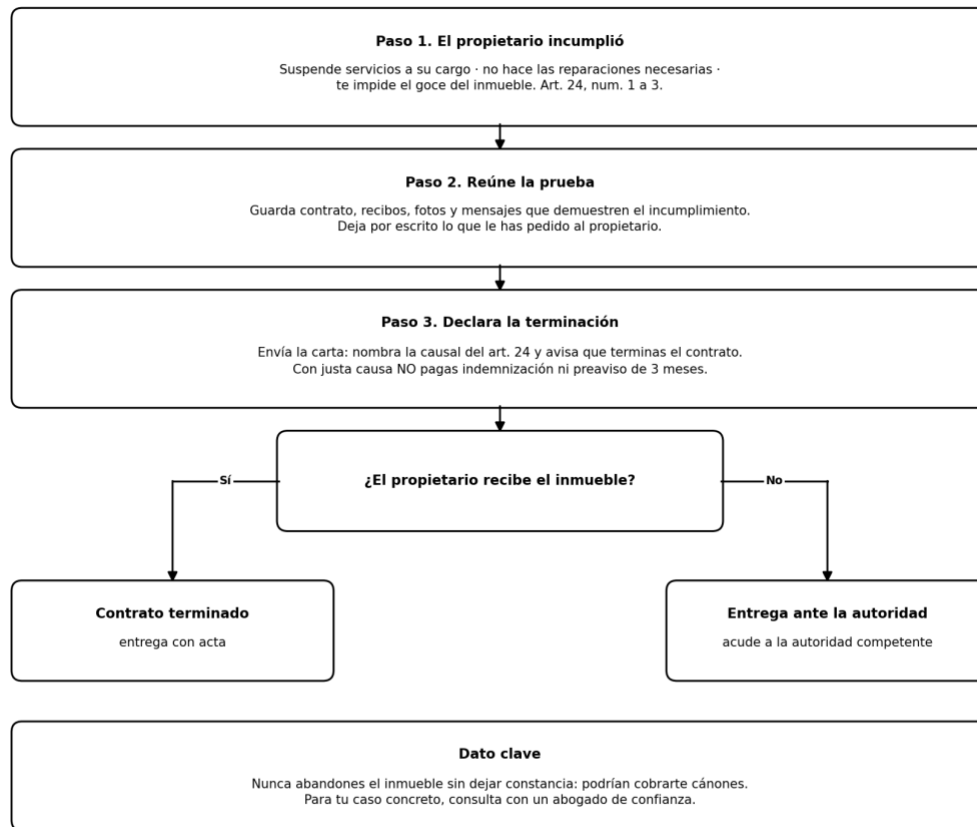
Si el propietario cumplió con todo, el inquilino puede irse de dos formas: en cualquier momento pagando una indemnización de tres meses, o esperando el vencimiento del contrato sin pagar nada. En ambos casos avisa con tres meses de anticipación.



En resumen: irte antes del vencimiento cuesta tres meses de indemnización; esperar al vencimiento no cuesta nada. Las dos rutas exigen el preaviso escrito de tres meses.

2.2. Con justa causa — el propietario incumplió

Cuando el propietario suspende los servicios que le corresponden, no hace las reparaciones necesarias o te impide usar el inmueble, hay justa causa. El inquilino puede terminar sin pagar indemnización ni preaviso de tres meses. El paso a paso es:



Punto clave: nunca abandones el inmueble sin dejar constancia de la entrega. Si te vas sin acta o sin avisar formalmente, podrían seguir cobrándote los cánones.

En síntesis

- 1. La primera pregunta siempre es si hay incumplimiento.** Con justa causa el camino es corto y sin indemnización; sin justa causa exige preaviso y, a veces, pago.
- 2. El aviso siempre va por escrito y por servicio postal autorizado.** Sin constancia, el contrato se renueva solo.
- 3. Nadie se saca ni se echa por la fuerza.** Si no hay entrega voluntaria, la salida la ordena un juez o la autoridad competente.
- 4. Para tu caso concreto, consulta con un abogado de confianza.** Esta guía explica la regla general; tu situación puede tener detalles que cambian el resultado.

Estos son aspectos que debes tener presente antes de firmar.