

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	13
--------------------	----

CAPÍTULO PRIMERO

PRESENTACIÓN GENERAL A LA FIGURA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS MODALIDADES DE VIVIENDA URBANA Y LOCAL COMERCIAL

1.1. SOBRE EL INCREMENTO DEL ARRIENDO DE VIVIENDA.....	22
1.2. CÓMO FUNCIONA Y CÓMO SE APLICA EL INCREMENTO DEL ARRIENDO DE VIVIENDA.....	22
1.3. FACTORES AL MOMENTO DE REALIZAR EL AUMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.....	23
1.4. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	25

CAPÍTULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DESDE SU ÁMBITO NORMATIVO

2.1. SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. ARTÍCULOS: 1974 A 2044 (DE COSAS, CASA, ALMACENES U OTROS EDIFICIOS Y PREDIOS RÚSTICOS) DEL CÓDIGO CIVIL.....	43
2.2. REGLAS DE QUE COSAS SON SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO	43
2.3. REGLAS SOBRE EL PRECIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	44
2.3.1. REQUISITOS DEL PRECIO.....	44
2.3.1.1. <i>Que consista en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada, así lo expresa el artículo 1975 del Código Civil cuando establece</i>	44
2.3.1.2. <i>Que el precio sea determinado o determinable.....</i>	47
2.3.2. EL PAGO DEL PRECIO	49
2.3.2.1. <i>Pago del precio por fuera del término convencional o plazo de la Ley que ocurriría si el pago del precio ocurre por fuera del término convencional del contrato o plazo de la ley, aceptado por el arrendador.....</i>	50
2.4. LA NOVACIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	53
2.5. LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	54

2.5.1.	ENTREGAR LA COSA ARRENDADA NUMERAL 1° DEL ART. 1982 DEL C.C.	55
2.5.2.	MANTENERLA EN ESTADO DE SERVIR PARA EL FIN QUE HA SIDO ARRENDADA, NUMERAL 2° ART. 1982 DEL C.C.	57
2.5.2.1.	<i>Las reparaciones necesarias del arrendatario</i>	59
2.5.2.2.	<i>Las reparaciones locativas a cargo del arrendatario</i>	60
2.5.2.3.	<i>Las mejoras útiles realizadas por el arrendatario</i>	60
2.5.2.4.	<i>Las mejoras voluptuarias a cargo del arrendatario</i>	60
2.5.3.	LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA PERTURBACIÓN O EMBARAZO EN EL GOCE DE LA COSA ARRENDADA.....	62
2.6.	REGLAS PARTICULARES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES U OTROS EDIFICIOS, DE LOS ARTÍCULOS: 2028 AL 2034 DEL C.C.	65
2.6.1.	EL SUBARRIENDO.....	67
2.6.1.1.	<i>Parcial</i>	67
2.6.1.2.	<i>Total</i>	67
2.6.2.	LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	68

CAPÍTULO TERCERO

EL ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA: LA LEY 820 DE 2003

3.1.	SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA LEY 820 DE 2003.....	70
3.2.	CAUSALES PARA QUE EL ARRENDADOR PUEDA PEDIR UNILATERALMENTE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ARTÍCULO 22)	75
3.3.	CAUSALES PARA QUE EL ARRENDATARIO PUEDA PEDIR UNILATERALMENTE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ARTÍCULO 24)	78

CAPÍTULO CUARTO

ASPECTOS ESPECÍFICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN COMERCIAL

4.1.	LA PRÓRROGA.....	85
4.2.	LA RENOVACIÓN.....	85
4.3.	LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS AL ARRENDATARIO DE LOCAL COMERCIAL.....	89

CAPÍTULO QUINTO

EL PROCEDIMIENTO DE LA RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

5.1.	ALTERNATIVAS PREVIAS PARA ADELANTAR UN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.....	92
------	--	----

5.1.1.	EL JUEZ DE PAZ O CONCILIACIÓN EN EQUIDAD.....	93
5.1.2.	LA CONCILIACIÓN EN DERECHO	93
5.1.3.	LA TRANSACCIÓN.....	95
5.1.4.	LA MEDIACIÓN	95
5.1.5.	LA AMIGABLE COMPOSICIÓN	96
5.1.6.	EL PROCESO ARBITRAL	98
5.1.7.	EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE UN INMUEBLE.....	100
5.2.	REGLAS PARA LA RESTITUCIÓN DE UN INMUEBLE ARRENDADO	106
5.2.1.	LA DEMANDA.....	106
5.2.1.2.	<i>La competencia</i>	106
5.2.1.3.	<i>Contenido de la demanda y anexos especiales</i>	107
5.2.1.4.	<i>Admisión o inadmisión de la demanda</i>	109
5.2.2.	INDICACIÓN DEL CANAL DIGITAL PARA NOTIFICACIONES	110
5.2.3.	LAS NOTIFICACIONES.....	111
5.2.4.	AUSENCIA DE OPOSICIÓN A LA DEMANDA.....	113
5.2.5.	LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	114
5.2.6.	LA COMPENSACIÓN DE CRÉDITO.....	116
5.2.7.	TRÁMITES INADMISIBLES EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO	117
5.2.8.	EL EMBARGO Y SECUESTRO	117
5.3.	PROCEDENCIA DE LA RESTITUCIÓN PROVISIONAL.....	119
5.4.	¿CUANDO EL PROCESO DE RESTITUCIÓN ES DE ÚNICA INSTANCIA?.....	119
5.5.	SITUACIONES QUE PUEDEN PRESENTARSE AL MOMENTO DE HACER EFECTIVA LA ORDEN JUDICIAL DE RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO	119
5.5.1.	PERSONAS QUE PUEDEN OPONERSE.....	120
5.5.2.	RECHAZO DE PLANO DE LA OPOSICIÓN	120
5.5.3.	OPORTUNIDAD PARA OPONERSE.....	120
5.5.4.	ADMISIÓN DE LA OPOSICIÓN. EFECTOS.....	120
5.5.5.	INSISTENCIA EN LA ENTREGA	121
5.5.6.	RECHAZO DE LA OPOSICIÓN.....	121
5.5.7.	CONDENA EN COSTAS Y PERJUICIOS	121
5.5.8.	SITUACIÓN DEL TERCERO POSEEDOR QUE NO ESTUVO PRESENTE EN LA DILIGENCIA DE ENTREGA	122
5.5.9.	SITUACIÓN DEL TERCERO POSEEDOR QUE NO ESTUVO REPRESENTADO POR APODERADO EN LA DILIGENCIA	122

CAPÍTULO SEXTO

DESARROLLO DE LA JURISPRUDENCIA
DESDE LA ALTAS CORTES SOBRE LA RESTITUCIÓN
DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

6.1.	JURISPRUDENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL	124
------	---	-----

6.2.	JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA.....	129
------	---	-----

CAPÍTULO SÉPTIMO

	TRES CASOS DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO TANTO DE VIVIENDA URBANA COMO COMERCIAL.....	131
--	---	-----

CAPITULO OCTAVO

	CRONOLOGÍA DE LEYES Y DECRETOS QUE HAN REGULADO EL ARRENDAMIENTO EN COLOMBIA DESDE 1943	145
--	---	-----

	BIBLIOGRAFÍA	225
--	--------------------	-----