

# TABLA DE CONTENIDO

## CAPÍTULO I

### RESTITUCIÓN DE INMUEBLES ARRENDADOS

1.	GENERALIDADES .....	1
----	---------------------	---

## CAPÍTULO II

### ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA URBANA

2.	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEFINICIÓN .....	7
3.	CARACTERES DEL CONTRATO .....	8

## CAPÍTULO III

### ESENCIALIDAD CONTRACTUAL

4.	COSAS O ELEMENTOS DE LA ESENCIA DEL CONTRATO .....	11
5.	MANERAS DE REALIZAR LA ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO .....	13
6.	ARRENDAMIENTO DEL MISMO BIEN A DOS PERSONAS SEPARADAMENTE .....	14
7.	DURACIÓN DEL GOCE Y CONDICIONES DEL BIEN .....	15
8.	DEL CONSENTIMIENTO .....	15
9.	EL PRECIO .....	15
10.	FORMA DEL CONTRATO .....	16
11.	PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS .....	20
12.	NORMATIVIDAD JURÍDICA .....	20
13.	CLASIFICACIONES DEL ARRENDAMIENTO .....	20

## CAPÍTULO IV

### OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

14.	GENERALIDADES .....	23
-----	---------------------	----

15.	IMPOSIBILIDAD Y MORA DE ENTREGAR.....	26
16.	OBLIGACIÓN DE MANTENER EL BIEN ARRENDADO EN BUEN ESTADO.....	27
17.	REPARACIONES LOCATIVAS.....	28
18.	REPARACIONES INDISPENSABLES.....	28
19.	MEJORAS ÚTILES.....	29
20.	MEJORAS VOLUPTUARIAS.....	30
21.	OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA TURBACIÓN O EMBARAZO EN EL GOCE DEL BIEN ARRENDADO.....	31
22.	CONDUCTA DEL ARRENDADOR AL REFORMAR O REPARAR EL BIEN ARRENDADO.....	31
23.	TURBACIÓN EN EL GOCE POR TERCEROS.....	32
24.	TURBACIÓN DE HECHO POR TERCEROS QUE NO PRETENDE MEJOR DERECHO SOBRE EL BIEN ARRENDADO.....	32
25.	TURBACIÓN POR UN TERCERO QUE JUSTIFICA ALGÚN DERECHO SOBRE EL BIEN ARRENDADO.....	33

## CAPÍTULO V

### OBLIGACIONES ESPECIALES Y OTROS ASPECTOS

26.	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	35
27.	PAGO DE LA RENTA O CANON DE ARRENDAMIENTO.....	36
28.	TIEMPO DEL PAGO DEL PRECIO O RENTA (O CANON) DEL ARRIENDO.....	36
29.	OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA DE TODOS LOS DÍAS HASTA QUE CESE EL ARRENDAMIENTO.....	36
30.	¿QUÉ HACER CON LA RENTA CONSIGNADA A LA ORDEN DEL JUZGADO?.....	37
31.	COMPROBACIÓN DEL PAGO.....	37
32.	PRESUNCIÓN EN LOS PAGOS PERIÓDICOS.....	38
33.	NEGATIVA DEL ARRENDADOR A RECIBIR EL PAGO.....	38
34.	VALIDEZ DEL PAGO MEDIANTE CONSIGNACIÓN.....	38
35.	REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.....	40
36.	OBLIGACIÓN DE CUIDAR EL INMUEBLE Y LAS COSAS RECIBIDAS EN ARRENDAMIENTO.....	40
37.	OBLIGACIÓN GENERAL DEL INQUILINO DE EFECTUAR LAS REPARACIONES LOCATIVAS.....	42
38.	OBLIGACIONES ESPECIALES DEL INQUILINO.....	42
39.	OTRAS OBLIGACIONES ESPECIALES DEL INQUILINO.....	42
40.	OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE RESTITUIR EL BIEN.....	44
41.	CÓMO Y POR QUIÉN DEBE HACERSE LA RESTITUCIÓN.....	44
42.	CONSTITUCIÓN DEL ARRENDATARIO EN MORA DE RESTITUIR EL BIEN.....	45
43.	OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE DENUNCIAR EL PLEITO AL ARRENDADOR.....	45

**CAPÍTULO VI**

**TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

44.	TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO .....	47
45.	TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.....	47
46.	TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO, PREVIO AVISO E INDEMNIZACIÓN .....	50
47.	TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO, PREVIO AVISO Y SIN INDEMNIZACIÓN .....	54

**CAPÍTULO VII**

**EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS, CAUSALES  
Y OTROS CONCEPTOS**

48.	GENERALIDADES .....	55
49.	POR LA DESTRUCCIÓN TOTAL DEL BIEN ARRENDADO .....	55
50.	POR DESTRUCCIÓN PARCIAL.....	55
51.	POR LA EXPIRACIÓN DEL TIEMPO PACTADO COMO DURACIÓN DEL ARRIENDO .....	56
52.	POR EXPIRACIÓN DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA .....	56

**CAPÍTULO VIII**

53.	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO PARA VIVIENDA URBANA.....	57
54.	PODER PARA PROCESO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO) .....	57
55.	AUTO PARA RECONOCER APODERADO.....	59
56.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN .....	64
57.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (NO PAGO DE LA RENTA O MORA EN EL PAGO, PETICIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES) .....	68
58.	EMBARGOS Y SECUESTROS .....	74
59.	SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE EMBARGO.....	76
60.	AUTO QUE FIJA LA CAUCIÓN.....	76
61.	AUTO QUE ACEPTA LA CAUCIÓN Y DESEMBARGA .....	77
62.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (NO PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS) .....	77
63.	DEMANDA PARA DECLARAR LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (E INCURSIÓN REITERADA DEL ARRENDATARIO EN PROCEDERES QUE AFECTAN LA TRANQUILIDAD CIUDADANA DE LOS VECINOS. INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL) .....	80
64.	CAUSALES QUE REQUIEREN PRESTACIÓN DE CAUCIÓN, EQUIVALENTE A TRES (3) MESES DEL PRECIO VIGENTE DEL ARRENDAMIENTO.....	84
65.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (POR LA NO ENTREGA CUANDO HA MEDIADO LA TERMINACIÓN CON INDEMNIZACIÓN Y PREAVISO). .....	84
66.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (CUANDO EL PROPIETARIO NECESITA OCUPARLO PARA SU PROPA HABITACIÓN) .....	87
67.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (CUANDO EL INMUEBLE HAYA	

	DE DEMOLERSE PARA EFECTUAR UNA NUEVA CONSTRUCCIÓN) .....	90
68.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (CUANDO EL PROPIETARIO HA VENDIDO EL BIEN Y NECESITA ENTREGARLO).....	94
69.	RECHAZO DE PLANO DE LA DEMANDA (CGP; ART. 90 CONC.: C. DE P. C., ART. 85) .....	97
70.	AUTO QUE RECHAZA DE PLANO LA DEMANDA .....	97
71.	INADMISIÓN DE LA DEMANDA .....	97
72.	AUTO PARA DECLARAR INADMISIBLE LA DEMANDA (CGP, ART. 90, INC. 3º, NUMS. 1 A 7 CONC.: C. DE P. C., ART. 85, NUM. 5º).....	98
73.	AUTO QUE RECHAZA LA DEMANDA .....	98
74.	ADMISIÓN DE LA DEMANDA.....	99
75.	AUTO PARA ADMITIR LA DEMANDA (CON MEDIDAS CAUTELARES).....	99
76.	AUTO PARA ADMITIR LA DEMANDA (SIN CAUTELARES).....	102
	NOTIFICACIONES.....	103
77.	NOTIFICACIÓN DE LAS PROVIDENCIAS.....	103
78.	PROCEDENCIA DE LA NOTIFICACIÓN PERSONAL .....	103
79.	COMUNICACIÓN PARA QUIEN DEBE NOTIFICARSE PERSONALMENTE.....	103
80.	NOTIFICACIÓN PERSONAL Y TRASLADO DE LA DEMANDA CUANDO SE COMPARECE AL JUZGADO ...	104
81.	INFORME SECRETARIAL DE NO COMPARECENCIA DEL DEMANDADO .....	105
82.	NOTIFICACIÓN PERSONAL POR AVISO .....	105
83.	ACTOS QUE PUEDE EJECUTAR EL DEMANDADO CUANDO SE LE CORRE EL TRASLADO DE LA DEMANDA .....	107
84.	CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.....	108
85.	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CON EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MÉRITO .....	108
86.	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CON EXCEPCIONES PREVIAS, DE MÉRITO Y RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA .....	108
87.	REQUISITOS PARA SER OÍDO.....	108
88.	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (CGP, ART. 96).....	109
89.	LA DEMANDA SE TENDRÁ POR NO CONTESTADA .....	110
90.	MEMORIAL DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA .....	110
	COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS.....	114
91.	MEMORIAL PARA INTERPONER EL RECURSO DE REPOSICIÓN .....	114
92.	PRESENTACIÓN PERSONAL E INFORME SECRETARIAL.....	115
91.	TRASLADOS .....	116
93.	AVISO DE TRASLADO .....	116
94.	INFORME SECRETARIAL PARA PASAR AL DESPACHO .....	116
95.	AUTO PARA RESOLVER LA REPOSICIÓN (CGP, ART. 120 CONC.: C. DE P. C., ART. 124) .....	116
96.	MEMORIAL PARA INTERPONER EXCEPCIÓN PREVIA .....	117
97.	CORRECCIÓN, ACLARACIÓN Y REFORMA DE LA DEMANDA (CGP, ART. 93) .....	121
98.	ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES (CGP, ART. 88).....	122
99.	REFORMA DE LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	

	(ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES SUBARRIENDO Y NO PAGO).....	123
100.	DEMANDA DEL ARRENDATARIO PARA QUE EL ARRENDADOR LE RECIBA LA COSA ARRENDADA.....	126
101.	SENTENCIA ANTICIPADA.....	129
102.	CITACIÓN PARA AUDIENCIA INICIAL.....	129
103.	AUTO QUE CITA PARA AUDIENCIA INICIAL (CGP, ART. 372).....	130
104.	MODELO O ACTA DE LA AUDIENCIA INICIAL (CGP, ART. 372).....	131
105.	ACTA DE LA AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO (CGP, ART. 373).....	133
106.	COMPORTAMIENTO EN LAS AUDIENCIAS.....	134
107.	APLAZAMIENTO DE LA AUDIENCIA.....	135
108.	INICIACIÓN DE LA AUDIENCIA EVENTUALIDADES QUE PUEDEN PRESENTARSE.....	136
109.	SENTENCIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.....	137
110.	DILIGENCIA DE ENTREGA O DE LANZAMIENTO.....	139
111.	DEMANDA EJECUTIVA EN EL MISMO EXPEDIENTE.....	141

## CAPÍTULO IX

### ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

112.	GENERALIDADES.....	225
113.	LA RESTITUCIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES.....	226
114.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO (MORA O NO PAGO DE LA RENTA).....	227
115.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO (CUANDO EL PROPIETARIO LO NECESITE PARA SU PROPIA HABITACIÓN).....	268
116.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO (CUANDO EL PROPIETARIO LO NECESITE PARA UN ESTABLECIMIENTO SUYO DESTINADO A UNA EMPRESA SUSTANCIALMENTE DISTINTA).....	276
117.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL (ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES, PARA SER DEMOLIDO POR SU ESTADO DE RUINA, O PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA NUEVA Y POR SUBARRIENDO).....	279

## CAPÍTULO X

118.	RENOVACIÓN DEL CONTRATO.....	305
119.	CUÁNDO NACE EL DERECHO A LA RENOVACIÓN (C. DE C.O., ARTS. 518, 520).....	305
120.	¿QUÉ CONLLEVA LA RENOVACIÓN?.....	305
121.	¿CUÁNDO SE ADQUIERE EL DERECHO A LA PRÓRROGA?.....	306

## CAPÍTULO XI

122.	REGULACIÓN DE LA RENTA.....	319
123.	DEMANDA REGULACIÓN DE LA NUEVA RENTA.....	319
124.	AUTO PARA ADMITIR LA DEMANDA DE REGULACIÓN DE LA RENTA.....	323
125.	ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.....	323
126.	ACTA DE LA AUDIENCIA Y SENTENCIA DE REGULACIÓN DE LA RENTA.....	325

## SUPLEMENTO LEGISLATIVO

LEY 675 DE 2001 .- “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” .....	347
ACUERDO No. 1887 DE 2003.- Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho .....	382
LEY 820 DE 2003 .- Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones .....	391
DECRETO 3130 DE 2003 .- Por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la ley 820 de 2003 .....	410
LEY 1469 DE 2011.- Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda .....	414
LEY 1579 DE 2012.- Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.....	415
LEY 1743 DE 2014 .- Por medio de la cual se establecen alternativas de financiamiento para la Rama Judicial .....	445
ACUERDO No. PSAA15-10444 DICIEMBRE 16 DE 2015. -Por el cual se reglamenta el protocolo de audiencias para el Código General del Proceso .....	456
ACUERDO No. PSAA16-10554 AGOSTO 5 DE 2016.- Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho .....	459
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>467</b>
<b>ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>469</b>