

411

Fabio Naranjo Ochoa

✓
Contrato de Arrendamiento
Proceso de Restitución
del Inmueble
Proceso de Regulación
de la Renta

- Normas generales contrato de arrendamiento
 - Contrato de arrendamiento mercantil
 - Contrato de arrendamiento habitacional
- Contrato de arrendamiento sobre bienes no habitacionales, ni comerciales.
 - Contrato de arrendamiento agrario
 - Contrato de arrendamiento administrativo
- Regulación de la renta en el contrato de arrendamiento mercantil

12a. Edición 2006 ✓



LIBRERIA JURIDICA
SANCHEZ R. LTDA.

Índice General

Pág.

Capítulo I Normatividad General

1. Características del contrato:	15
2. El bien arrendado	15
3. El Precio	16
4. Término del contrato	16
5. Obligaciones del arrendador	17
5.1. <i>Entregar el inmueble</i>	17
5.2. <i>Mantener el inmueble, los servicios, cosas y usos conexos y adicionales en buen estado, para el fin convenido</i>	18
5.3. <i>Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del bien</i>	19
5.4. <i>Rebolsar al arrendatario el valor de las reparaciones que éste haya sufragado por su cuenta</i>	20
5.5. <i>Pagar el costo de los servicios públicos cuando a ello se ha comprometido</i>	21
5.6. <i>Suministrar copia del contrato</i>	21
5.7. <i>Suministrar copia de la parte normativa del reglamento de la propiedad horizontal, cuando el inmueble está sometido a este régimen</i>	21
5.8. <i>Expedir comprobante de pago</i>	21
6. Obligaciones del arrendatario	21
6.1. <i>Pagar el precio dentro del término pactado y en el lugar convenido</i>	21
6.2. <i>Hacer del bien una utilización apropiada</i>	22
6.3. <i>Cuidar y conservar el bien y las cosas recibidas en arrendamiento</i>	23
6.4. <i>Pagar a tiempo los servicios, cosa o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes</i>	23
6.5. <i>Abstenerse de ceder a terceros el uso de la cosa y de sub-arrendarlo</i>	23
7. Restituir el inmueble en su debido tiempo (2.005)	24
8. Expiración del arrendamiento	24
8.1. <i>Destrucción de la cosa arrendada</i>	24

8.2. <i>Por expiración del término estipulado</i>	25
8.3. <i>Por sentencia judicial</i>	25
9. Cláusula de no enajenar el bien arrendado	25

Capítulo II
Contrato de Arrendamiento Habitacional

1. Comentarios preliminares	29
2. La ley 820 de 2.003, en cuanto a sus disposiciones sustanciales	29
3. Son inconsistentes y contrarias a nuestra legislativa normatividad jurídica algunas de sus normatividades	30
4. Objeto de la ley	31
5. A qué inmuebles de refiere	31
5.1. <i>La cosa arrendada</i>	32
5.2. <i>Precio</i>	32
5.3. <i>Pueden incluirse en el contrato</i>	33
6. Formalidades del contrato	33
7. Clasificación del contrato de vivienda urbana	36
7.1. <i>El contrato de arrendamiento es individual</i>	36
7.2. <i>El contrato es mancomunado</i>	36
7.3. <i>Compartida</i>	37
7.4. <i>Pensión</i>	37
8. Normatividad Jurídica	38
9. Término del Contrato	39
10. Obligaciones de las partes	39
11. Obligaciones del arrendador	41
11.1. <i>Entregar al arrendatario, en la fecha convenida, el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad</i>	41
11.2. <i>Mantener en el inmueble, los servicios, cosas y usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato, durante el término de su vigencia</i>	43
11.3. <i>Suministrar tanto al arrendatario como al codeudor copia del contrato</i>	43
11.4. <i>Suministrar al arrendatario una copia de la parte normativa del reglamento de la propiedad horizontal, cuando el contrato se refiere a inmuebles urbanos destinados a vivienda, sometidos a este régimen</i>	44
11.5. <i>Expedir comprobante de pago de la renta</i>	44
12. Obligaciones del arrendatario	46
12.1. <i>Pagar el precio del arrendamiento dentro del término pactado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido (1.9)</i>	46

12.2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento	51
12.3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, <i>así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo pactado</i>	52
12.4. Cumplir las normas del reglamento de copropiedad	53
12.5. Restituir el inmueble	53
12.6. No ceder el goce del bien arrendado, ni darlo <i>en arrendamiento, ni cambiar su destinación</i>	54
13. Causales de Terminación del Contrato por parte del arrendador. - Art. 22.-	54
13.1. Falta de pago de la renta y reajustes dentro <i>del término estipulado en el contrato</i>	55
13.2. La no cancelación de los servicios públicos que cause la desconexión <i>o pérdida del servicio o el pago de las expensas comunes, cuando ello estuviere a cargo del arrendatario</i>	60
13.3. Sub-arriendo total o parcial del inmueble; la cesión del contrato <i>o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.</i>	61
14. Incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que implique contravención, debidamente comprobados ante autoridad policiva	67
15. Realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario	68
15.1. La destrucción total o parcial	68
15.2. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble <i>por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador</i>	68
15.3. Cambios o ampliaciones en el inmueble	70
16. Violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen	70
17. Preaviso durante la prórroga.- El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante la prórroga, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento (No 7, Art. 22)	70
18. Preaviso con tres meses de antelación a la finalización del término inicial o su prórroga, sin indemnización, en los siguientes casos:	73
18.1. Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo <i>para su propia habitación, por un término no inferior a un (1) año</i>	73

18.2. Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere su desocupación para ejecutar obras indispensables para su reparación	79
18.3. Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.	81
19. Extinción del derecho del arrendador por expropiación de la cosa por entidades de derecho público y por causa de utilidad pública	82
20. No garantizar el pago de los servicios públicos domiciliarios	82
21. Terminación por mutuo acuerdo	83
22. Causales de terminación del contrato por el arrendatario. (Art. 24)	83
22.1. Por suspensión	84
22.2. Incurción reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobado ante autoridad policiva	84
22.3. Desconocimiento por el arrendador de los derechos reconocidos por la ley o el contractualmente	85
22.4. Por decisión unilateral, mediante preaviso postal, con tres meses de antelación, dentro del término inicial o su prórroga, y el pago de una indemnización equivalente a tres (3) meses de renta, vigente entonces	85
22.5. Por decisión unilateral para la fecha de vencimiento del término inicial o de su prórroga, mediante preaviso escrito con tres meses de antelación, remitido por vía postal, sin indemnización	86
23. Normas relativas a la Inspección, Vigilancia y control sobre actividades de arrendadores de bienes raíces	88
23.1. Término para solicitar la matrícula	89
23.2. Funcionarios competentes	89
23.3. Suspensión o revocatoria de la matrícula de arrendador	89
23.4. De la Inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana	89

Capítulo III

Contrato de Arrendamiento Comercial

1. Regulación del contrato	94
2. Definición del contrato de arrendamiento de local con destinación comercial	95
3. Precio o renta	95
3.1. Reajuste del precio	95
4. Término del contrato	95

5. Derechos del arrendatario	96
5.1. <i>El derecho a la renovación contractual</i>	96
5.2. <i>Derecho al desahucio para dar por terminado el contrato por las causales 2 y 3 del Art. 518</i>	102
5.3. <i>Derecho de preferencia de ocupación</i>	103
5.4. <i>Derecho a indemnización si son violados sus derechos a la renovación</i>	104
5.5. <i>Derecho a sub-arrendar</i>	105
5.6. <i>Derecho a cambiar la destinación del inmueble</i>	106
5.7. <i>Derecho a la cesión del contrato</i>	106
5.8. <i>Causales de terminación del contrato.- Específicas y taxativas</i>	110
6. Enajenación del inmueble	116
7. Obligtoriedad e irrenunciabilidad de las normas contenidas en los Arts 518 a 524 del C. de Co	117
8. Control de arrendamientos	117
9. Locales comerciales arrendados por entidades de derecho público	117
10. Prima Comercial.- Concepto	118

Capítulo IV

Contrato de Arrendamiento Referentes a Inmuebles Urbanos no Destinados a Actividades Comerciales, ni a Vivienda

1. La renta.....	122
1.1. <i>Qué ocurre cuando se fija un precio superior al señalado en las normas reguladoras de la congelación?.- Podrá alegarse la nulidad del contrato?</i>	123
1.2. <i>Sanciones administrativas</i>	124
2. Término del contrato	125
3. Causales de terminación del contrato	125
3.1. <i>Falta de pago de la renta</i>	125
3.2. <i>Cesión a terceros del goce del bien</i>	128
3.3. <i>Sub-arriendo del bien arrendado</i>	128
3.4. <i>Cambio de destinación</i>	129
3.5. <i>Necesidad de ocupación</i>	129
3.6. <i>Reconstrucción, reparación, demolición</i>	131
3.7. <i>Son causales de restitución las señaladas en los Arts 1.996, 1.997, 2024, 2026?</i>	132
3.8. <i>Extinción del derecho del arrendador por expropiación de la cosa arrendada por entidades de derecho público y por causa de utilidad pública</i>	134

Capítulo V
Contrato de Arrendamiento de Predios Rurales

1. Predios rurales no destinados a explotación agrícola	138
2. Predios rurales o urbanos destinados a la explotación agrícola	138
3. Solemnidad del contrato	139
4. Término de duración	139
5. Causales de terminación del contrato	140
6. Competencia	141
7. Demanda y anexos	142
8. Corrección de la demanda y citaciones de oficio	142
9. Mejoras y otras obligaciones	143
10. Retención de bienes del demandado	143
11. Sentencia	144
12. Entrega	144
13. Oposición de terceros a la entrega	144
14. Actuaciones inadmisibles	145

Capítulo VI
Contrato de Arrendamiento Administrativo

Bienes de Dominio Público	147
Renta de los bienes inmuebles dados en arrendamiento a entidades de Derecho Público	148
Naturaleza de este contrato	149

Capítulo VII
Aspectos Procesales

1. Personas naturales	153
1.1. <i>El menor estará representado por sus padres o su guardador. Pero hay casos en que el padre y la madre no llevan la representación del hijo</i>	153
1.2. <i>El demente y el sordomudo que no puede darse a entender por escrito, mayores de edad, estarán representados por su curador</i>	154
1.3. <i>El disipador estará representado por su curador</i>	154
2. Personas jurídicas	155

3.	Patrimonios autónomos	156
3.1.	<i>La herencia yacente</i>	156
3.2.	<i>Herencia no yacente</i>	157
3.3.	<i>La comunidad</i>	159
3.4.	<i>Curaduría de los bienes del ausente</i>	159
3.5.	<i>Masa de la quiebra y concordato</i>	159
4.	La demanda	160
4.1.	<i>Admisión</i>	160
4.2.	<i>Anexos de la demanda</i>	163
4.3.	<i>Otros anexos</i>	164
4.4.	<i>Acumulación de pretensiones en la demanda</i>	165
4.5.	<i>Acumulación objetiva</i>	169
4.6.	<i>Inadmisión de la demanda</i>	170
4.7.	<i>Caución</i>	171
4.8.	<i>Admisión de la demanda</i>	173
4.9.	<i>Notificación</i>	173
4.10.	<i>Traslado</i>	178
4.11.	<i>Derechos procesales del demandado</i>	178
4.12.	<i>Reposición del auto admisorio</i>	179
4.13.	<i>Contestación de la demanda</i>	179
4.14.	<i>Traslado de las excepciones de mérito</i>	180
5.	Llamamiento en garantía	181
6.	Allanamiento	182
7.	Intervención adhesiva o ad.adjuvendum	183
8.	Laudatio o nominatio auctoris	186
9.	Excepciones previas	186
9.1.	<i>Falta de jurisdicción</i>	186
9.2.	<i>Falta de competencia</i>	187
9.3.	<i>El compromiso o cláusula compromisoria</i>	187
9.4.	<i>Inexistencia del demandante o del demandado</i>	188
9.5.	<i>Incapacidad del demandante o demandado</i>	188
9.6.	<i>Indebida representación</i>	189
9.7.	<i>Ineptitud de la demanda</i>	189
9.8.	<i>Trámite inadecuado</i>	191
9.9.	<i>No comprender la demanda a todos los litis consortes necesarios</i>	191
9.10.	<i>Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto</i>	192
9.11.	<i>No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar</i>	193
9.12.	<i>Haberse notificado la admisión de la demanda a persona distinta de la que fue demandada</i>	193
9.13.	<i>Cosa Juzgada</i>	193
9.14.	<i>Transacción</i>	194
9.15.	<i>Caducidad y Prescripción</i>	194

10. Trámite de las excepciones previas	195
11. Reforma de la demanda	196
12. Llamamiento ex officio	198
13. Término Probatorio	198
14. Traslado para alegar	200
15. Exigencia de pago de la renta para ser oído en la oposición y en el curso del proceso	201
16. Sentencia	203
17. Reconocimiento de mejoras – Derecho de retención	204
17.1. Clasificación	205
17.2. Condenación en abstracto	208
17.3. Trámite	209
18. Adición de la Sentencia	210
19. Cumplimiento de la sentencia	210
19.1. Oposición a la entrega	210
19.2. Incidente sobre la oposición admitida	213
19.3. Situación del tercero poseedor con derecho a oponerse, que no estuvo presente en la diligencia de entrega	214
19.4. Oposición por enfermedad de un morador	214
20. Medidas Previas.- Ejecución dentro del proceso	214
21. Recursos de la sentencia	218
21.1 Apelacion	218
21.2 La Consulta	220
22 .Restitución Provisional del bien arrendado	221
23. Suspensión del Proceso	222
24. Prelación en el trámite del proceso de restitución	224

Suplemento Legislativo

DECRETO 453 DE 1956 (marzo 2)

Por el cual se suprimen los depósitos y cauciones reales en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos 227

RESOLUCIÓN 226 DE 1956 (junio 15)

Por la cual se reglamenta el decreto número 453 de 1956..... 227

DECRETO 1849 DE 1956 (agosto 1)

Por el cual se consagra una excepción al Decreto 1070 de 1956..... 228

1976, para evitar la especulación con el precio de los arrendamientos 233

DECRETO 2770 DE 1976 (diciembre 27)

Por el cual se dictan disposiciones sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas 234

DECRETO 63 DE 1977 (enero 14)

Por el cual se reglamenta el decreto 2270 de 1976 y se expiden otras disposiciones 235

DECRETO 2923 DE 1977 (noviembre 28)

Por el cual se prorroga la vigencia y se complementan los decretos 2770 de 1976 y 63 de 1977 sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas 240

DECRETO 2813 DE 1978 (diciembre 22)

Por el cual se prorroga la vigencia y se modifican los decretos 2770 de 1976, 063 y 2923 de 1977, y 2813 de 1978, sobre congelación de arrendamientos en áreas urbanas 244

DECRETO 3209 DE 1979 (diciembre 29)

Por el cual se prorroga la vigencia y se notifican los decretos 2770 de 1976, 063 y 2923 de 1977, y 2813 de 1978, sobre congelación de arrendamientos en áreas urbanas 246

DECRETO 3450 DE 1980 (diciembre 22)

Por el cual se fijan normas sobre control de arrendamientos 246

DECRETO 237 DE 1981 (febrero 2)

Por el cual se adiciona un decreto 247

DECRETO 3817 DE 1982 (diciembre 30)

Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas 247

DECRETO 2221 DE 1983 (agosto 3)

Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas 250

DECRETO 1376 DE 1986 (abril 30)

Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas 253

DECRETO 444 DE 1988

Por el cual se subroga el numeral 2o. del artículo 6o. del decreto 1376 de 1986 256

DECRETO 2131 DE 1990 (septiembre 13)

Por el cual se adiciona el decreto 1376 de 1986 en cuanto se refiere a arrendamientos de bienes inmuebles destinados

DECRETO 2221 DE 1983 (agosto 3)

Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas 250

DECRETO 1376 DE 1986 (abril 30)

Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas 253

DECRETO 444 DE 1988

Por el cual se subroga el numeral 2o. del artículo 6o. del decreto 1376 de 1986 256

DECRETO 2131 DE 1990 (septiembre 13)

Por el cual se adiciona el decreto 1376 de 1986 en cuanto se refiere a arrendamientos de bienes inmuebles destinados a despachos judiciales y otras oficinas públicas 256

DECRETO 1657 DE 1985 (junio 18)

Por el cual se dictan disposiciones sobre el control de cánones de arrendamiento de algunos inmuebles urbanos destinados a vivienda 257

LEY 56 DE 1985

Por el cual se dictan las normas sobre arrendamientos de vivienda urbana, y se dictan otras disposiciones 258

DECRETO 1919 DE 1986 (junio 12)

Por el cual se determina el sistema de estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles a que se refiere el parágrafo del art. 9o. de la ley 56 de 1985 y se establece el régimen de procedimiento administrativo, de sanciones y de recursos aplicables en desarrollo de la misma 269

DECRETO 1816 DE 1990 (agosto 06)

Por el cual se reglamenta la Ley 56 de 1985 274

RESOLUCIÓN NÚMERO 1941 DE 1990 (septiembre 17)**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

Por el cual se dictan algunas disposiciones en aplicación a lo ordenado en los artículos 11 y 12 del decreto reglamentario 1816 de 1990 278

RESOLUCIÓN 2186 DE 1992 (diciembre 18)**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

Por el cual se delegan unas funciones 279

Arrendadores de Inmuebles de Vivienda Urbana: Matrícula**DECRETO 51 DE 2004 (enero 8)**

Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003 283