

**LUZ AMANDA SÁENZ FONSECA
MANUEL ENRIQUE CABRERA
HILDEBRANDO LEAL PÉREZ**

**EL
CONTRATO
DE
ARRENDAMIENTO
Y EL
PROCESO DE RESTITUCIÓN
DEL INMUEBLE
(LANZAMIENTO)**

NOVENA EDICIÓN

**LEYER**

ÍNDICE GENERAL

PRIMERA PARTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES RELATIVOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I- Antecedentes.....	7
II- Definición.....	8
III- Elementos y diferencias con otros contratos.....	9
IV- Características.....	10
A- Bilateral.....	10
B- Oneroso.....	10
C- Consensual.....	10
D- Conmutativo.....	10
E- Tracto sucesivo.....	10
F- Acto administrativo, no dispositivo.....	11
G- Principal.....	12
H- Nominado.....	12
I- Prorrogable.....	12
V- Clases de arrendamiento.....	12
A- Por la índole de las prestaciones.....	12
1- Arrendamiento de cosas.....	12
2- Arrendamiento de obra.....	16
3- Arrendamiento de servicios.....	18
B- Por la naturaleza de los bienes.....	18
1- Sobre bienes urbanos.....	18
a- Reglas generales.....	18
b- Reglas sobre vivienda urbana.....	19
c- Reglas sobre arrendamiento de locales comerciales.....	20
2- Sobre predios rústicos.....	21
VI- Requisitos del contrato de arrendamiento.....	22
VII- Prueba del contrato.....	22

CAPÍTULO II EL ARRENDAMIENTO DE COSAS

I- Consideración previa.....	25
II- Existencia de la cosa.....	25
III- Cosas objeto del contrato de arrendamiento.....	26
A- Las cosas corporales.....	26

B- Las cosas incorporales	27
C- Cosas no consumibles con el uso.....	28
D- Cosas de arrendamiento permitido.....	28
E- El evento de arrendamiento de cosa ajena.....	29
F- El caso de arrendamiento de cosa propia.....	30
IV- El precio en el arrendamiento	30
V- Obligaciones del arrendador.....	32
A- Entregar al arrendatario la cosa arrendada	33
1- La entrega.....	33
2- Momento y lugar de la entrega	33
3- La entrega en arrendamiento a varias personas por separado	34
4- Estado de entrega de la cosa arrendada	34
5- Incumplimiento de la entrega	35
a- Imposibilidad de la entrega.....	35
b- Mora en la entrega.....	37
B- Mantener la cosa en estado de servicio.....	38
1- Las reparaciones	38
a- Reparaciones necesarias	38
b- Reparaciones locativas.....	38
2- Mejoras y reparaciones	39
a- Mejoras necesarias.....	40
b- Mejoras útiles.....	40
c- Mejoras voluptuarias.....	42
3- Irrenunciabilidad a las mejoras y derecho de retención	42
C- Librar al arrendatario de toda perturbación.....	44
1- Actos provenientes del mismo arrendador.....	45
2- Actos provenientes de terceros	47
a- Por la vía de hecho.....	47
b- Por vía de derecho	48
3- Perturbaciones provenientes de vicios redhibitorios	49
VI- Obligaciones del arrendatario	51
A- Usar y gozar de la cosa conforme al contrato.....	51
1- Sentidos del uso y goce de la cosa	51
2- Prohibición de la cesión y el subarriendo	52
a- Cesión.....	53
b- Subarriendo	53
c- Diferencias	54
B- Conservar la cosa objeto del contrato.....	56
1- Cuidar de la cosa de manera responsable.....	57
2- Efectuar las reparaciones locativas.....	57
3- Responder por los perjuicios	58
C- Pagar el precio o renta.....	56
1- La obligación de pagar el precio.....	59
2- Períodos de pago	60
3- Extensión de la obligación de pago.....	61
4- Pago por fuera del término y variación del precio	61

5- Persona a quien debe hacerse el pago.....	65
6- Pago por consignación.....	65
7- Naturaleza del inciso 2º del artículo 2000 del Código Civil.....	66
D- Restituir la cosa.....	67
1- Estado de restitución.....	67
2- Requerimientos para la restitución.....	68
a- Concepto.....	68
b- Requerimiento y constitución en mora.....	69
c- Los efectos de la mora.....	70
VII- Derecho a la cesión del contrato de arrendamiento.....	70

CAPÍTULO III

**EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS
A VIVIENDA URBANA**

I- Reglas traídas por el Código Civil relativas al arrendamiento de inmuebles.....	75
II- Intervención estatal en los arrendamientos de vivienda urbana.....	76
A- Intervención constitucional.....	76
B- Intervención legal.....	77
1- Ley 7ª de 1943.....	77
2- Decreto 2768 de 1946.....	78
3- Decreto 888 de 1946.....	78
4- Decreto 453 de 1956.....	78
5- Decreto 1070 de 1956.....	79
6- Decreto 2770 de 1976.....	82
7- Decretos 3450 de 1980 y 237 de 1981.....	83
8- Decreto 3817 de 1982.....	84
9- Decreto 2221 de 1983.....	85
10- Ley 56 de 1985.....	86
11- Ley 820 de 2003.....	86
a- El objeto de la ley.....	86
b- Definición del contrato.....	86
c- Forma del contrato.....	87
d- Clasificación de los contratos.....	87
e- Duración y prórroga del contrato.....	88
f- Solidaridad contractual.....	88
g- Obligaciones del arrendador.....	89
h- Obligaciones del arrendatario.....	90
i- Lugar para notificaciones.....	92
j- Obligaciones generales en viviendas compartidas y pensiones.....	93
k- Exigibilidad de sumas de dinero.....	93
l- Reglas sobre servicios públicos domiciliarios.....	93
m- Prohibición de garantías o depósitos.....	95
n- Subarriendo y cesión del contrato.....	95
o- Fijación de la renta o canon de arrendamiento.....	95
p- Reajuste del canon de arrendamiento.....	96
q- Derecho de retención en favor del arrendatario.....	96

r- Terminación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.....	97
s- Personas dedicadas a ejercer actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana	97
1) Matrícula de arrendador	97
2) Requisito para obtener la matrícula.....	97
3) Condición para anunciarse como arrendador	98
4) Sanciones	98
t- Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos.....	98
1) Entidades encargadas	98
2) Funciones de control, inspección y vigilancia.....	99
u- Controversias asignadas a las autoridades territoriales.....	99
III- Aspectos procesales.....	100

CAPÍTULO IV

EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

I- Normatividad reguladora	101
II- El arrendamiento en el Código de Comercio.....	102
III- ¿Es el arrendamiento de locales comerciales una figura autónoma?.....	105
IV- Locales comerciales, establecimientos de comercio y propiedad comercial.....	106
V- Inmuebles comprendidos en el arrendamiento comercial	109
VI- Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el ordenamiento civil.....	112
VII- Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el Código de Comercio	112
A- Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento	112
1- La renovación	113
2- Renovación y prórroga	113
3- Renovación y tácita reconducción.....	114
4- Requisitos para que opere el derecho a la renovación del contrato	116
5- Causales que impiden la renovación del contrato.....	117
a- Incumplimiento del contrato.....	117
b- Restitución del inmueble por necesidad de ocupación	118
c- Restitución del inmueble por reconstrucción, reparación, demolición o construcción.....	119
6- Procedimiento para impedir la renovación del contrato: el desahucio	120
a- Desahuciar al arrendatario	120
b- No se necesita probar la causal invocada.....	122
c- Personas facultadas para desahuciar	123
d- Forma de hacerse el desahucio	125
7- Obligaciones del arrendador ante la no renovación del contrato. Derecho a la indemnización.....	125
8- Procedimiento para dirimir controversias con motivo de la renovación del contrato	129
B- Derecho de preferencia.....	132
C- Cesión y subarriendo	135
1- El subarriendo comercial.....	135
a- Subarriendo total	135
b- Subarriendo parcial.....	136

c- Alteración en el destino del local	136
2- La cesión del contrato de arrendamiento comercial.....	136

CAPÍTULO V

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I- Expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato	141
II- Preaviso unilateral: el desahucio	142
A- El desahucio en general	142
B- El desahucio o preaviso unilateral en la Ley 820 de 2003.....	145
III- Terminación unilateral del contrato de arrendamiento en inmuebles destinados a vivienda urbana.....	146
A- Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización	146
B- Terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización	148
C- Terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso sin indemnización	149
D- Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso por causales especiales de restitución y sin indemnización.....	149
1- Causales.....	149
2- Forma y tiempo para invocar la restitución.....	151
3- Personas que pueden solicitar la restitución.....	151
4- Anexo a la comunicación.....	151
E- Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso por causal especial de restitución con indemnización.....	151
IV- Terminación del contrato por destrucción de la cosa arrendada	152
V- Extinción del derecho del arrendador	155
A- Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya.....	155
B- Extinción del derecho del arrendador por culpa suya	157
VI- Necesidad de ocupación	161
VII- Reconstrucción, reparación o demolición del inmueble.....	161
VIII- Incumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales.....	162
A- Mora o falta de pago del canon.....	162
B- Cesión o subarriendo	165
C- Cambio de destinación.....	166
D- Realización de mejoras sin autorización.....	167
E- No pago de servicios públicos.....	167
F- Violación de reglamentos	168
G- Actos atentatorios de la tranquilidad y seguridad	168
IX- Terminación del contrato por parte del arrendatario	168
A- Suspensión de la prestación de servicios públicos.....	169
B- Perturbación del arrendador.....	169
C- Desconocimiento de derechos por parte del arrendador.....	170
D- Mal estado o calidad de la cosa arrendada	170

SEGUNDA PARTE

EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE Y OTROS PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO I

EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

I- El trámite del proceso de restitución del inmueble arrendado	173
II- Contenido de la demanda.....	174
A- La designación del juez a quien se dirija	176
B- El nombre de las partes o de sus representantes o de sus apoderados.....	176
C- Determinación de la edad de las partes.....	182
D- El domicilio o residencia del demandante y demandado.....	183
E- Domicilio o residencia de los representantes o apoderados.....	186
F- Lo que se pretende o demanda.....	187
G- Los hechos que fundamentan las pretensiones	194
H- Los fundamentos de derecho.....	195
I- La cuantía	195
J- La clase de proceso.....	196
K- Las pruebas.....	197
L- El lugar para las notificaciones.....	199
M- Determinación e identificación del bien arrendado.....	200
III- Anexos de la demanda.....	200
A- El poder	201
B- La prueba de la representación legal.....	203
C- Prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albacea	206
D- Prueba de la existencia del contrato.....	207
E- Prueba de los requerimientos	209
F- Otros documentos	209
G- Copias de la demanda	209
IV- Presentación de la demanda.....	209
V- Inadmisibilidad de la demanda.....	209
VI- Rechazo de plano de la demanda	212
VII- Admisión de la demanda y adecuación del trámite.....	212
VIII- Notificación y traslado de la demanda	213
IX- Retiro, sustitución y reforma de la demanda.....	216
X- Contestación de la demanda.....	218
A- Contenido de la contestación.....	219
B- Falta de contestación de la demanda	219
C- Allanamiento a la demanda.....	220
1- Procedencia.....	220
2- Ineficacia.....	221
D- Proposición de excepciones	223
E- Excepciones de fondo.....	227

F- Excepciones previas.....	228
1- Clases de excepciones previas.....	228
a- Falta de jurisdicción.....	228
b- Falta de competencia.....	228
c- Compromiso.....	229
d- Inexistencia del demandante o demandado.....	229
e- Incapacidad del demandante o demandado.....	230
f- Indebida representación.....	230
g- Ineptitud de la demanda.....	230
h- Trámite inadecuado.....	231
i- No comprender la demanda todas las personas que constituyen el litisconsorcio necesario.....	231
j- Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.....	232
k- Cosa juzgada.....	232
l- Transacción.....	233
2- Proposición, trámite y decisión.....	233
3- Inoponibilidad posterior de los mismos hechos.....	236
XI- Pruebas del proceso y alegaciones.....	236
XII- Otros aspectos relativos al proceso de restitución del inmueble.....	236
A- Inadmisión de algunos trámites.....	236
B- Derecho de retención por parte del arrendador y práctica de medidas cautelares.....	237
C- Derecho de retención por parte del arrendatario.....	239
D- Consignación de cánones dentro del proceso.....	241
1- Cánones adeudados.....	241
2- Cánones causados durante el proceso.....	242
E- Exequibilidad de los numerales 2º a 6º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.....	243
F- Pago de servicios.....	250
G- Posibilidad de ser escuchado en juicio sin que el demandado demuestre el pago o consigne lo adeudado.....	250
XIII- Sentencia de lanzamiento o restitución.....	255
A- Procedencia de la sentencia de restitución o lanzamiento.....	255
B- Reconocimiento en la sentencia del derecho de retención en favor del demandado.....	256
C- Aclaración y adición de la sentencia.....	256
D- Recursos contra la sentencia.....	261
XIV- Entrega y oposiciones.....	263
A- Entrega del bien objeto del proceso.....	263
B- Oposición a la entrega.....	265
1- Personas que pueden oponerse, pruebas y recursos.....	265
2- Admisión de la oposición.....	265
3- Insistencia en la entrega, decisión de la oposición y recursos.....	266
4- Incidente promovido por poseedor que no estuvo en la diligencia de entrega o estuvo sin apoderado.....	266
XV- Restitución provisional.....	268

CAPÍTULO II

LANZAMIENTOS O RESTITUCIONES ESPECIALES

I- Restitución de predios rurales.....	269
--	-----

A- Aspectos generales.....	269
B- Lanzamiento de arrendatarios, aparceros y similares	272
1- Presentación y admisión de la demanda.....	273
2- Demanda contra varios tenedores y requerimiento previo.....	274
3- Anexos a la demanda.....	274
4- Plazo para cumplir.....	274
5- Traslado de la demanda y notificación.....	274
6- Orden de lanzamiento	275
7- Entrega de inmuebles, oposición y mejoras.....	275
8- Retención de bienes del demandado.....	276
9- Trámites inadmisibles.....	276
C- Restitución del predio a solicitud de arrendatario, aparcerero o similar	276
1- Aspectos aplicables.....	276
2- Orden de recibo, entrega del predio, oposición del demandado y retenciones.....	277
3- Terminación del contrato por impedimento para disfrutar del inmueble	277
4- Secuestro del inmueble.....	277
II- Lanzamiento por ocupación de hecho.....	278
A- Aspectos generales y normatividad aplicable	278
B- Lanzamiento por ocupación de hecho en inmuebles urbanos.....	279
1- Competencia.....	280
2- Petición o querellas, anexos y requisitos	280
3- Procedimiento.....	281
4- Cuantía y prescripción.....	281
C- Lanzamiento por ocupación de hecho en predios rurales	282
1- Procedencia y competencia	283
2- Requisitos de la demanda y anexos.....	283
3- Rechazo, inadmisión y traslado de la demanda.....	284
4- Notificación por aviso.....	284
5- Suspensión de la actuación e improcedencia del lanzamiento.....	284
6- Lanzamiento	285
7- Determinación y pago de las mejoras	285
8- Inventario, depósito de bienes, improcedencia de la conciliación y actas.....	285
9- Otras normas aplicables.....	285
D- Intervención policiva.....	286
III- Otros procesos de restitución de tenencia	287

TERCERA PARTE

ASPECTOS PRÁCTICOS

-Modelos de contratos de arrendamiento y demandas de restitución-

1- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana.....	291
2- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial.	300
3- Modelo de contrato de subarriendo de local comercial	304
4- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble con muebles	305
5- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble en condominio turístico.....	307
6- Modelo de contrato de arrendamiento de bien mueble (maquinaria).....	310

7- Modelo de contrato de arrendamiento de vehículo automotor.....	312
8- Modelo de contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio.....	315
9- Modelo de cesión de contrato de arrendamiento.....	319
10- Modelo de notificación privada de cesión del contrato de arrendamiento.....	319
11- Modelo de demanda de notificación judicial de cesión del contrato de arrendamiento.....	321
12- Modelo de demanda para declarar prorrogado en las mismas condiciones un contrato de arrendamiento comercial.....	322
13- Modelo de demanda por motivo de divergencias en la renovación del contrato de arrendamiento comercial.....	324
14- Modelo de demanda de regulación judicial del canon de arrendamiento de local comercial.....	326
15- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por falta de pago del canon (en caso de vivienda urbana).....	329
16- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por subarriendo (en caso de local comercial).....	331
17- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cesión del contrato de arrendamiento (en el evento de vivienda urbana).....	333
18- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por reconstrucción del inmueble (de vivienda urbana).....	335
19- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por necesidad de ocupación del inmueble (vivienda urbana).....	337
20- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por mora en el pago del canon (local comercial).....	339
21- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cambio de destinación de la actividad para la cual fue arrendado el inmueble.....	341
22- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por realización de mejoras (obras) sin autorización del arrendador.....	343
23- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por el no pago de servicios públicos.....	345
24- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por violación del reglamento de propiedad.....	348
25- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por comisión de actos atentatorios contra la seguridad (o tranquilidad).....	350
26- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por tenerse que entregar el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas en un contrato de compra-venta.....	353
27- Modelo de contestación de demanda de lanzamiento (restitución del inmueble arrendado).....	355
28- Modelo de demanda (querrela) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por el propietario.....	357
29- Modelo de demanda (querrela) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por un poseedor o mero tenedor.....	359
30- Modelo de demanda de lanzamiento por ocupación de hecho en predio rural.....	361