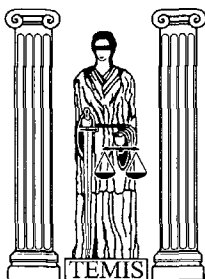


**JOSÉ IGNACIO CASTAÑO GARCÍA**

Profesor de las Universidades Autónoma,  
de los Andes, Libre y Santo Tomás.

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
DE INMUEBLES Y EL NUEVO  
PROCESO DE RESTITUCIÓN**

Ley 820 de 2003  
y decretos reglamentarios



EDITORIAL TEMIS S. A.

Bogotá - Colombia

2004

# ÍNDICE GENERAL

## CAPÍTULO I

### RELACIÓN CRONOLÓGICA DE LAS NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTOS

PÁG.

1. Primera etapa: intervención estatal en materia de arrendamientos de inmuebles .....	1
a) Año 1943. Ley 7ª .....	1
b) Año 1946. Decreto 2768 .....	2
c) Año 1956. Decretos-leyes 1070, 1616, 1849 y 1943 .....	3
d) Año 1957. Decreto 699 .....	4
e) Año 1958. Decreto 210 .....	4
2. Etapa intermedia o neutra de intervención estatal .....	5
a) Año 1961. Ley 141 .....	5
b) Año 1964. Decreto 1148 .....	5
c) Año 1965. Decreto 344 .....	5
3. Etapa de transición y antesala al sistema de leyes estatutarias .....	6
a) Año 1976. Decreto 2770 .....	6
b) Año 1977. Decreto reglamentario 63 .....	7
c) Año 1977. Decreto 2923 .....	8
d) Año 1978. Decreto 2813 .....	8
e) Año 1979. Decreto 3209 .....	9
f) Año 1980. Decreto 3450 .....	10
g) Año 1981. Decreto 237 .....	10
h) Año 1981. Decreto 3745 .....	10
i) Año 1982. Decreto 3817 .....	11
j) Año 1983. Decreto 169 .....	12
k) Año 1983. Decreto 2221 .....	12
4. Etapa de leyes estatutarias que unifican la legislación sobre arrendamientos de inmuebles .....	13
a) Año 1946. Decreto 2768 .....	13
b) Año 1985. Ley 56 .....	13
c) Año 2003. Ley 820 .....	15

## CAPÍTULO II

ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS CONTRACTUALES  
REGULADOS EN LA LEY 820 DE 2003

PÁG.

1. De las definiciones de tipo contractual contenidas en el nuevo estatuto de arrendamiento .....	17
A) Qué se entiende por contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	17
a) Definición legal vigente .....	19
b) Desarrollo de la definición legal de contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	19
B) Inmuebles urbanos .....	20
a) Concepto urbanístico .....	20
b) Concepto legal .....	20
c) Concepto por defecto .....	20
C) Qué se entiende por servicios, cosas o usos conexos .....	21
D) Definición y análisis de servicios, cosas o usos adicionales .....	21
E) Aspectos jurídicos y prácticos de los conceptos de servicios, cosas o usos adicionales y conexos .....	21
a) Aspecto jurídico .....	22
b) Aspecto práctico .....	22
F) Partes contractuales .....	22
a) Arrendador .....	23
b) Arrendatario .....	23
c) Calidad del arrendador .....	23
d) Denominaciones impropias .....	23
G) Parte independiente de inmuebles .....	23
H) De las cuatro modalidades contractuales de arrendamiento de vivienda urbana .....	24
a) Contrato individual de arrendamiento de vivienda urbana .....	25
b) Contrato mancomunado de arrendamiento de vivienda urbana .....	25
c) Contrato compartido de arrendamiento de vivienda urbana .....	26
d) Contrato-pensión de arrendamiento de vivienda urbana .....	26
2. Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Legislación vigente .....	27
A) Formalidades del contrato de arrendamiento .....	27
a) Identificación del inmueble objeto del contrato .....	28
B) Precisión contractual del lugar para recibir notificaciones .....	29
a) Determinación contractual del lugar para recibir notificaciones .....	30
b) Exigencia de indicar direcciones en todo contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	31

c) Limitada aplicación de la disposición que ordena suministrar información sobre el lugar de notificación .....	31
d) De la inutilidad de exigir la indicación del lugar para recibir notificaciones .....	31
e) Imposibilidad de prevenir nulidades procesales o sustantivas, o el emplazamiento del artículo 318 mediante la exigencia de fijar un lugar para recibir notificaciones .....	32
C) Duración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y prórroga .....	32
a) De la prórroga del contrato .....	33
b) La prórroga: una figura distinta a la renovación .....	34
3. Regulación y determinación del valor del canon en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana .....	36
A) Tasación e incrementos del canon de arrendamiento .....	37
a) Del precio en el contrato de arrendamiento conforme a la ley 820 de 2003 .....	37
b) En los contratos de arrendamiento de vivienda urbana .....	37
B) Valor del canon de arrendamiento .....	38
a) Máximos y mínimos del valor del canon de arrendamiento ....	38
b) Límites para establecer el valor comercial del inmueble materia de arrendamiento .....	39
c) Casos de sobrevaloración que dan lugar a la devolución de excedentes .....	40
d) Avalúos comerciales y avalúos catastrales. ¿Qué es formar y conservar el avalúo catastral? .....	40
e) Valor comercial inferior al doble del avalúo catastral .....	42
C) Determinación del canon que ha de ser pagado cuando solo una parte del inmueble se arrienda .....	42
D) Mayor valor del arrendamiento por servicios, cosas o usos adicionales .....	43
E) Posibilidad de fijar el canon en cualquier moneda o divisa extranjera .....	44
a) Tasa representativa del mercado fija a la fecha en que fue contraída la obligación .....	44
b) Tasa o fecha de referencia diferente .....	44
F) Determinación del canon para inmuebles que sean objeto de contrato de arrendamiento de vivienda compartida, pensión, o no incorporadas a catastro .....	45
G) De los tres tipos de bienes que constituyen categorías especiales para contratos de arrendamiento .....	45
a) Vivienda compartida .....	45
b) Viviendas con servicios esenciales y áreas compartidos .....	46
c) Vivienda de alquiler por piezas o contrato-pensión .....	47

H) Del canon en el contrato de arrendamiento de vivienda compartida, pensión, o no incorporadas a catastro .....	47
a) Valor estadístico catastral .....	48
b) Otros elementos valorativos .....	48
I) Determinación del valor comercial del inmueble sin considerar el avalúo catastral .....	48
J) Reajuste de cánones cada doce mensualidades .....	49
4. El pago del canon de arrendamiento en los contratos de vivienda urbana .....	51
A) Diversas formas de pago .....	51
a) Pago en efectivo .....	51
b) Pago por compensación .....	51
c) Pago por consignación .....	52
d) Del pago mediante consignación bancaria extrajudicial .....	53
e) Procedimiento para el pago de cánones de arrendamiento mediante consignación extrajudicial .....	55
f) Del incumplimiento de las formalidades de la consignación extrajudicial .....	58
g) Cuadro comparativo sobre consignación bancaria entre el decreto 1943 de 1956 y el nuevo sistema de la ley 820 de 2003 .....	58
B) Comprobación del pago .....	61
5. Obligaciones legales y contractuales de los arrendadores en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana .....	62
A) De las obligaciones del arrendador .....	62
B) De las obligaciones legales del arrendador .....	63
C) Obligación del arrendador de entregar el inmueble arrendado .....	64
a) Cómo se efectúa la entrega .....	64
b) Consecuencias de la no entrega del inmueble arrendado .....	64
c) Entrega del inmueble cuando ha sido objeto de dos contratos de arrendamiento .....	67
d) Conservación y mantenimiento del inmueble arrendado .....	67
e) Liberar al arrendatario de toda perturbación proveniente de terceros en el libre uso y goce del inmueble arrendado .....	68
6. Obligaciones legales y contractuales de los arrendatarios .....	69
A) De las obligaciones generales del arrendatario .....	69
B) De las obligaciones legales de los arrendatarios .....	70
a) Obligaciones de carácter principal .....	70
b) Obligaciones de carácter legal en relación con el inmueble arrendado .....	70

7. Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana bajo garantía de cumplimiento y con protección legal .....	71
A) Solidaridad de las partes en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana .....	72
a) De la solidaridad y del litisconsorcio necesario .....	72
b) Obligaciones contractuales solidarias .....	75
c) Obligaciones exigibles por vía ejecutiva .....	75
8. Normas sobre servicios públicos domiciliarios .....	76
A) De las garantías para el pago de los servicios públicos domiciliarios .....	78
B) De la denuncia del contrato de arrendamiento y de las garantías para el pago de servicios públicos domiciliarios .....	81
a) Objeto del nuevo sistema de garantías .....	81
b) Ámbito de aplicación .....	81
c) Clases de garantías y depósito a favor de la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios .....	82
d) Liquidación del valor de la garantía o depósito .....	83
e) Determinación del consumo promedio .....	83
f) Reajustes anuales en el valor del depósito o de la garantía .....	83
g) Duración de la fianza o garantía mediante póliza .....	84
h) Formato para la denuncia del arriendo y su terminación .....	84
i) Trámite interno en la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios .....	84
9. Prohibiciones para las partes .....	84
A) Prohibición especial de exigir depósitos y cauciones reales .....	85
B) Prohibición de subarrendar el inmueble o de ceder el contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	86
10. Terminación de la relación contractual .....	88
A) Resolución y terminación de contratos .....	89
11. Terminación del contrato de arrendamiento por el arrendador .....	89
A) Causales que autorizan al arrendador a pedir judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento .....	90
a) Previstas en el Código Civil .....	90
b) Estipuladas en la ley 820 de 2003 .....	91
B) Causales de terminación unilateral del contrato por el arrendador .....	92
a) No pagar la renta .....	93
b) No cancelar los servicios públicos .....	95
c) Subarriendo total o parcial del inmueble .....	95
d) Conductas del arrendatario que afecten la tranquilidad de los vecinos .....	96
e) Mejoras .....	97
f) Violación del reglamento de propiedad horizontal .....	97

	PÁG.
C) Terminación unilateral sin justa causa, mediante pago indemnizatorio .....	98
a) Contratos de arrendamiento con menos de cuatro años de ejecución .....	98
b) Contratos de arrendamiento con más de cuatro años de ejecución .....	99
c) De la terminación del contrato, mediante preaviso con reconocimiento y pagos indemnizatorios .....	100
d) Cómo se consigna la indemnización .....	102
e) Destino final de la consignación .....	103
f) Devolución al arrendador .....	103
D) Causales especiales de terminación unilateral del contrato .....	103
a) Causales especiales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	104
b) Notificación al arrendatario de la causal especial de terminación .....	105
c) Cobro ejecutivo de la garantía otorgada por el arrendador .....	110
12. De las causales especiales de terminación unilateral del contrato por el arrendatario .....	111
A) Suspensión de los servicios públicos domiciliarios por acción premeditada del arrendador .....	111
B) Actos del arrendador que afecten el disfrute del inmueble .....	112
C) Desconocimiento de los derechos del arrendatario .....	112
D) Terminación unilateral del contrato por el arrendatario sin justa causa .....	112
E) Trámite de la terminación unilateral del contrato .....	114
a) Previo aviso al arrendador .....	114
b) Requisitos especiales del aviso .....	115
c) Efectos de la falta del respectivo aviso .....	115
F) Terminación unilateral del contrato por el arrendatario, sin justa causa y mediante preaviso y pago de indemnización .....	115
G) Trámite para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, sin justa causa y mediante indemnización .....	116
a) Previo aviso al arrendador .....	116
b) Requisitos especiales del aviso .....	116
c) De la indemnización previa .....	116
d) Formalidades de la consignación .....	117
e) Oportunidad y fecha de consignación .....	117
f) Base del monto de la consignación .....	117
g) Notificación de la consignación al arrendador .....	117
h) Destino final de la consignación .....	117
i) Devolución al arrendatario .....	117
j) Efectos de la falta del aviso .....	117

	PÁG.
13. Terminación por mutuo acuerdo .....	118
14. Del derecho de retención en favor del arrendador .....	118
15. Derecho de retención en favor del arrendatario .....	119
A) Derecho de retención del inmueble arrendado .....	120
B) Descuentos del valor de la renta .....	120
C) Derecho de retención de tipo procesal .....	120

### CAPÍTULO III

#### ESTUDIO DEL NUEVO SISTEMA DE CONTROL Y VIGILANCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

1. De las entidades encargadas del control y vigilancia en materia de arrendamientos de vivienda urbana .....	123
A) De las funciones encomendadas a la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., a la gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y a las alcaldías municipales .....	125
a) Controversias contra el arrendador .....	125
b) Controversias contra el arrendatario .....	125
c) Resolver lo relacionado con la terminación unilateral del contrato .....	126
B) De las labores de control, inspección y vigilancia .....	126
a) Competencia sancionatoria por violación del estatuto de arrendamientos .....	126
b) Imponer medidas correctivas como el llamado de atención ....	126
c) Cuándo proceden las medidas correctivas .....	126
d) Aplicación de multas sucesivas .....	127
e) Otras funciones .....	127
2. Constitución de sistemas propios de inspección, vigilancia y control .....	127
3. Régimen sancionatorio especial. Normatividad vigente .....	128
A) Análisis del régimen sancionatorio especial establecido por la ley 820 de 2003 .....	128
B) De la aplicación del régimen sancionatorio especial establecido por la ley 820 de 2003 .....	129
4. De los procedimientos administrativos para solucionar controversias relacionadas con la ejecución del contrato .....	130
A) Procedimiento administrativo para sancionar la violación o el incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	130
a) Aspectos particulares de la actuación administrativa .....	131
b) Recurso que procede contra las providencias que ponen fin a la actuación administrativa sancionatoria .....	134

c)	El decreto 1919 de 1986, fundamento del trámite para sancionar toda violación o incumplimiento que afecte el contrato de arrendamiento .....	135
B)	Procedimiento administrativo para regular el valor comercial del inmueble objeto de contrato de arrendamiento de vivienda urbana	136
a)	Normas sobre procedimiento administrativo para regular el valor comercial del inmueble objeto de contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	136
b)	Designación de la autoridad competente .....	138
c)	Relación de hechos y pretensiones .....	138
d)	Relación de medios probatorios .....	139
e)	Poder cuando se actúa por intermedio de abogado .....	141
C)	Características generales del procedimiento administrativo para regular el valor comercial del inmueble materia de contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	141
a)	Legitimación en la causa .....	142
b)	Plazos y términos para que el arrendatario presente petición de regulación del valor comercial del inmueble y extinción del derecho .....	142
c)	Análisis del tema desde la perspectiva de la prescripción .....	143
D)	Del trámite administrativo directo para regular el valor comercial del inmueble .....	144
a)	Término para adoptar la decisión .....	144
b)	Primer acto para la decisión: nombramiento de perito .....	144
c)	Términos para el perito .....	144
d)	Traslado del dictamen pericial .....	145
e)	Críticas a la falta de notificación personal al arrendador .....	145
f)	Notificaciones mediante estado .....	145
g)	Objeciones al dictamen del perito .....	146
h)	Consecuencias de la decisión tomada dentro del trámite administrativo .....	147
i)	Normas del Código Contencioso Administrativo aplicables al procedimiento de regulación del valor comercial del inmueble	148
E)	Procedimiento administrativo para resolver desacuerdos sobre el valor de servicios, cosas o usos adicionales incluidos en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	148
a)	Normatividad vigente .....	149
b)	Breve comentario .....	149
F)	Procedimiento administrativo para la devolución de excedentes pagados en la ejecución de contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	150
a)	Devolución de excedentes conforme al decreto 63 de 1977 ....	150
b)	Trámite vigente para la devolución de excedentes .....	151

	PÁG.
c) Plazos para la devolución de excedentes .....	152
d) Autoridad competente .....	152
G) Procedimiento administrativo para la entrega provisional del inmueble al arrendador .....	152
a) Mecanismo administrativo para la entrega provisional del inmueble .....	153
b) Entrega provisional .....	153
c) Entrega del inmueble a un auxiliar de la justicia .....	153
d) Pruebas necesarias .....	154
e) Autoridad competente .....	154
5. Normas sobre nombramiento de peritos y secuestres en procesos administrativos. Regulación del pago de honorarios .....	154

#### CAPÍTULO IV

### RÉGIMEN ESPECIAL PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. Normas vigentes .....	161
2. Del nuevo sistema para ejercer la actividad de arrendamiento de vivienda urbana .....	162
A) Exigencia de matrícula de arrendador .....	162
B) Autoridad administrativa competente .....	163
C) Causales para exigir la matrícula de arrendadores .....	163
D) Presunción legal .....	163
E) Requisitos de la matrícula .....	163
F) Falta de matrícula. Sanciones .....	164
3. Disposiciones que fomentan la inversión en la construcción de vivienda nueva para arrendar .....	164
A) De los mecanismos para fomentar la inversión en construcción de vivienda nueva para arrendar .....	165
a) Construcción de vivienda nueva de interés social mediante sociedades especializadas .....	165
b) Construcción de vivienda nueva por los fondos de inversión ..	165
c) Subsidios del Estado para el alquiler de vivienda .....	165
d) Reglamentación y término para expedirse .....	166
4. Régimen aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana en ejecución y derogatorias de disposiciones contrarias a la ley 820 de 2003 .....	166
A) Régimen aplicable a los contratos de arrendamiento actualmente en ejecución .....	166
B) Tránsito de legislación .....	166
C) Derogatorias .....	167
D) Demandas de inconstitucionalidad .....	167

## CAPÍTULO V

## ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

	PÁG.
1. Nociones preliminares .....	169
2. Arrendamiento de locales comerciales. Régimen vigente .....	171
3. La propiedad comercial como derecho del arrendatario comerciante .....	173
4. De las diferencias entre las partes al renovar el contrato de arrendamiento sobre un local comercial .....	173
5. Congelación de los arrendamientos como sanción .....	175
6. Inoperatividad de la renovación o de la prórroga del contrato de arrendamiento de locales comerciales .....	176
7. Otras causales de desahucio .....	178

## CAPÍTULO VI

RESTITUCIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES  
ARRENDADOS PARA VIVIENDA URBANA

1. Fin de la relación contractual mediante declaratoria judicial .....	179
A) Fuentes de las obligaciones .....	179
B) Los contratos como fuente primaria de obligaciones .....	181
C) De las posibles causas para que un contrato no genere obligaciones .....	181
a) Hechos que imposibilitan el nacimiento de la relación contractual .....	182
b) Hechos especiales de las partes que impiden la ejecución del contrato .....	182
D) El contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo. Consecuencias .....	183
E) Trámite procesal para la resolución de contratos de ejecución instantánea y terminación para los contratos de tracto sucesivo .....	183
F) Consecuencias para las partes contractuales de la declaratoria de terminación .....	184
a) Para el arrendador .....	184
b) Para el arrendatario .....	184
2. Normas que regulan nuevo proceso de restitución del inmueble arrendado .....	186
A) De las normas que permiten construir un proceso abreviado de restitución de bien inmueble, nuevo y diferente .....	193
a) Ley 446 de 1998, art. 69 .....	193
b) Ley 640 de 2001 .....	193
c) Ley 794 de 2003, art. 44 .....	194
d) Ley 820 de 2003 .....	196

B) Comentario sobre las normas que establecen el nuevo proceso de restitución del inmueble arrendado .....	198
a) Etapa de iniciación .....	202
b) Etapa o fase probatoria .....	204
c) Etapa o fase para alegatos de conclusión .....	204
d) Cuarta etapa: sentencia de instancia .....	205
e) Fase o etapa de ejecución .....	205
C) Aplicación de las nuevas normas en el proceso abreviado de restitución de bienes inmuebles, dentro del esquema lineal por etapas	205
a) Etapa inicial o de proposición .....	205
D) Nuevas formas de notificación personal, por aviso y por curador “ad litem”. Sentido y alcance de la reforma .....	207
a) Sobre la nueva forma de notificación personal .....	207
b) Citación a persona por fuera de la sede del juzgado o que se encuentre en el exterior.....	209
c) Reglamentación de la casuística .....	210
d) Repetición de texto normativo .....	210
e) Cuando efectivamente se entregó en la dirección del demandado	211
f) De los honorarios del curador “ad litem” que actúa como citador calificado .....	213
g) De la notificación por aviso como medio supletorio de la notificación personal prevista en el modificado artículo 318 del Código de Procedimiento Civil .....	213
h) Nueva notificación por aviso .....	214
i) Nuevo trámite para notificar al demandado mediante aviso notificadorio .....	215
j) Envío del aviso por correo que no requiere ser fijado en la puerta de acceso .....	215
k) Cumplimiento de la notificación .....	215
l) Notificación a la dirección electrónica registrada .....	216
E) De las medidas cautelares en favor del arrendador demandante en la etapa de iniciación o de proposición .....	217
F) De la restitución provisional del inmueble (lanzamiento anticipado).....	218
a) Derecho del demandado a solicitar caución que le garantice el pago de perjuicios por la entrega anticipada del inmueble .....	220
b) Trámite preferente .....	220
c) Trámite de única instancia .....	221
d) Excepciones previas con trámite procesal especial .....	221
e) La sentencia no es consultable .....	222

	PÁG.
G) Etapa inicial o de proposición: cinco maneras de violar el principio de igualdad de las partes ante la ley procesal .....	223
a) El demandado no puede ser escuchado en su defensa (primera y más antigua forma de desigualdad) .....	223
b) Concepción amplia de las medidas cautelares .....	224
c) La restitución provisional del inmueble constituye una forma más de desigualdad ante la ley procesal .....	224
d) Trámite preferente .....	225
e) Nuevo trámite de única instancia .....	226
H) Conclusiones .....	226
I) Etapa probatoria .....	227
J) Etapa de ejecución de la sentencia .....	228
a) Sentido y alcance de la reforma .....	228
b) Del nuevo sistema de ejecución de la sentencia conforme a la ley 794 de 2003 .....	229
c) Término para presentar la solicitud de ejecución y formas de notificar el auto de mandamiento de pago o cumplimiento .....	230
d) Formulación de las excepciones de fondo .....	231
e) Caución de las partes cuando hay oposición a la diligencia de entrega .....	231
4. Análisis de los requerimientos del artículo 2035 del Código Civil colombiano .....	231
A) Definición del artículo 2035 del Código Civil colombiano sobre requerimientos .....	231
B) Requerimientos del artículo 2035 desde el punto de vista social .....	232

## CAPÍTULO VII

### DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO APLICABLE A LOS CONFLICTOS POR ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

1. Evolución de la conciliación extrajudicial simple o voluntaria .....	235
A) Desarrollo del mandato constitucional del artículo 116 .....	237
B) Pronunciamientos de la Corte Constitucional .....	239
2. Sujetos de la conciliación .....	241
A) Sujetos específicos y necesarios para el trámite conciliatorio .....	241
a) Persona jurídica .....	241
b) Personas naturales .....	242
c) Partes interesadas .....	242
B) Capacidad o vocación conciliatoria .....	242

3. Jurisdicción judicial ejercida por particulares en calidad de conciliadores .....	243
A) De los conciliadores. Ley 640 de 2001 .....	243
a) De los requisitos para recibir la investidura de conciliador .....	244
b) Funcionarios públicos con investidura conciliatoria y materias en las que pueden intervenir .....	245
4. Competencia conciliatoria .....	245
A) Competencia a prevención en materia de conciliación en derecho .....	246
B) Competencia privativa .....	247
C) Ámbito territorial en que puede actuar el conciliador en derecho .....	248
5. La conciliación en derecho como género y sus tres especies .....	249
A) Aspectos generales de la conciliación extrajudicial simple o voluntaria .....	250
a) Definición .....	250
b) Evolución de la conciliación extrajudicial simple o voluntaria .....	250
c) Normas vigentes sobre conciliación extrajudicial simple o voluntaria .....	250
d) Estudio de la actual conciliación extrajudicial simple o voluntaria .....	252
e) Objeto conciliable .....	252
f) El conciliador .....	252
g) Etapas .....	252
f) Régimen sancionatorio .....	255
g) Aplicación de la conciliación extrajudicial en derecho a las controversias sobre inmuebles arrendados .....	256

### ANEXO NORMATIVO

Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones .....	259
Decreto 3130 de 2003, por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la ley 820 de 2003 .....	278
Decreto 51 de 2004, por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la ley 820 de 2003 .....	281
Decreto 1877 de 2004, por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria .....	285