

LUIS ALBERTO REYES

**RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO
DE
VIVIENDA URBANA**

LEY 820 DE 2003

LEASING HABITACIONAL

LEY 795 DE 2003

PARTE OPERATIVA DEL LEASING HABITACIONAL

DECRETO 777 DE 2003

SUPLEMENTO LEGISLATIVO



Ediciones Doctrina y Ley Ltda.
Bogotá D.C.

2003

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	1
--------------------	---

PARTE I

CAPITULO I	3
ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	3
CAPÍTULO II	9
ANTECEDENTES Y GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	9
ORÍGENES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	9
ALCANCES Y PROYECCIÓN DE LA LEY 820 DE 2003	10
CONCEPTOS BÁSICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	14
<i>Definición</i>	14
<i>Generalidades</i>	15
REQUISITOS BÁSICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	16
<i>Requisitos del contrato de arrendamiento</i>	17
<i>Capacidad</i>	18
<i>Cosa arrendada</i>	22
<i>No se pueden arrendar</i>	24
<i>Arrendamiento de cosa ajena</i>	25
PRECIO	28
<i>Condiciones para la efectividad del precio</i>	30

<i>La lesión enorme en el arrendamiento no es posible</i>	32
<i>Denominación del precio</i>	32
<i>La obligaciones de arrendador y arrendatario</i>	40
<i>El arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana en el código civil</i> 40	
<i>Mora en el pago.....</i>	41

PARTE II

LEY 820 DE 2003	47
<i>“Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”</i>	47
CAPÍTULO I	47
<i>Disposiciones Generales</i>	47
CAPÍTULO II	49
<i>Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.....</i>	49
CAPÍTULO III.....	56
<i>Obligaciones de las partes</i>	56
<i>Litisconsorcio necesario. Nulidad</i>	57
<i>Obligación de entregar la cosa arrendada.....</i>	61
<i>Entrega de la cosa arrendada.....</i>	62
<i>Entrega de la cosa cuando se ha arrendado a varias personas</i>	62
<i>Estado en que se debe entregar la cosa arrendada</i>	62
<i>Efectos del incumplimiento del arrendador de entregar la cosa arrendada.....</i>	63
<i>Inexistencia de la cosa</i>	64
<i>Obligación del arrendador de mantener en estado de servir la cosa arrendada</i>	64

<i>Efectos de las reparaciones necesarias realizadas por el arrendatario</i>	65
<i>Mejoras útiles realizadas por el arrendatario</i>	66
<i>Mejoras voluptuarias realizadas por el arrendatario</i>	66
<i>Obligación de saneamiento o de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada</i>	66
<i>Extensión del saneamiento</i>	67
<i>«Obligaciones del arrendatario</i>	73
<i>Obligación de usar y gozar la cosa arrendada según los términos o espíritu del contrato</i>	73
<i>Efectos del incumplimiento del arrendatario al usar la cosa</i>	74
<i>Facultad de usar y gozar la cosa por el arrendatario</i>	74
<i>Obligación de velar por la conservación de la cosa</i>	75
<i>Obligación de pagar el precio o renta</i>	75
<i>Pago del precio</i>	76
<i>Duración de la obligación de pagar el precio</i>	77
<i>A quién debe hacerse el pago</i>	78
<i>Pago del precio fuera del término convencional del contrato o plazo de la ley, aceptado por el arrendador</i>	78
<i>Modificación del precio</i>	81
<i>Obligación de restituir la cosa arrendada a la finalización del contrato</i>	82
<i>Requerimiento para la restitución de la cosa arrendada</i>	83
<i>Efectos de la mora de restituir la cosa arrendada</i>	84
<i>Retención en favor del arrendador</i>	85
<i>-Renta de arrendamiento</i>	87
<i>- Fijación del canon de arrendamiento</i>	87

<i>Legitimación, activa de los herederos. Pago</i>	107
CAPÍTULO IV	122
<i>Prohibición de garantías y depósitos</i>	122
CAPÍTULO V	122
<i>Subarriendo y cesión del contrato.</i>	122
<i>Subarriendo</i>	125
<i>Cesión</i>	125
<i>Jurisprudencia</i>	126
CAPÍTULO VI	127
<i>Renta de Arrendamiento</i>	127
CAPÍTULO VII	134
<i>Terminación del contrato de arrendamiento.</i>	134
<i>Por la destrucción total de la cosa arrendada</i>	134
<i>Concepto de destrucción total</i>	135
<i>Efectos de la destrucción</i>	135
<i>Terminación por expiración del tiempo estipulado por las partes para la duración del contrato o por desahucio</i>	135
<i>Fundamentos doctrinales del derecho de retención del arrendatario</i>	151
CAPÍTULO VIII	156
<i>Personas dedicadas a ejercer la actividad</i>	156
<i>de arrendamiento de bienes raíces.</i>	156
CAPÍTULO IX	161
<i>Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos</i>	161
CAPÍTULO X	163
<i>Sanciones</i>	163
CAPÍTULO XI	164

<i>Aspectos procesales</i>	164
CAPÍTULO XII	172
<i>Disposiciones finales</i>	172
MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA	175

PARTE III

PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO ARRENDADO	181
<i>Disposiciones especiales al procedimiento abreviado</i>	182
PODER ESPECIAL EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE	185
PRESENTACIÓN PERSONAL ANTE NOTARIO	186
PRESENTACIÓN ANTE JUEZ Y SECRETARIO	186
AUTO PARA RECONOCER APODERADO	188
DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	188
<i>Requisitos formales de la demanda</i>	202
<i>Acumulación de pretensiones. -Objetiva-</i>	204
<i>Requisitos adicionales</i>	205
<i>Anexos obligatorios de la demanda (C. de P. C., art. 77)</i>	205
<i>Inadmisión y rechazo de la demanda</i>	207
AUTO PARA DECLARAR INADMISIBLE LA DEMANDA (C. DE P. C., ART. 85, NÚM. 5°)	208
AUTO QUE RECHAZA LA DEMANDA	209
AUTO PARA ADMITIR LA DEMANDA	210
NOTIFICACIÓN PERSONAL Y TRASLADO	211
NOTIFICACIÓN PERSONAL	211
NOTIFICACIÓN POR AVISO	215
INFORME SECRETARIAL, SOBRE LA NOTIFICACIÓN (BAJO JURAMENTO)	216
NOTIFICACIÓN POR AVISO	216
INFORME SECRETARIAL VENCIDO EL TÉRMINO	217
LUEGO QUE SE CORRE TRASLADO EL DEMANDADO PUEDE REALIZAR:	217
CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	220

ESCRITO DE OPOSICIÓN DEL DEMANDADO	226
INFORME SECRETARIAL DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES	228
REQUISITOS PARA SER OÍDO	228
<i>Casos en que se presenta la no contestación de la demanda</i>	231
EXCEPCIONES PREVIAS	231
MEMORIAL PARA PROPONER EXCEPCIONES PREVIAS	231
PRESENTACIÓN E INFORME SECRETARIAL	233
AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN:	233
AUTO PARA CORRER TRASLADO DE EXCEPCIONES PREVIAS	233
TRÁMITE VERBAL PARA DESATAR LAS EXCEPCIONES PREVIAS	234
INFORME SECRETARIAL	236
PRUEBAS DEL PROCESO	237
AUTO QUE DECRETA PRUEBAS	237
SENTENCIA ANTICIPADA	238
MEMORIAL EN QUE SE PIDE CORRER TRASLADO PARA ALEGAR	239
AUTO QUE ORDENA EL TRASLADO PARA ALEGAR	239
CONSTANCIA SECRETARIAL DEL TRASLADO	239
MEMORIAL PARA SOLICITUD DE SENTENCIA	240
SENTENCIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	240
NOTIFICACIÓN PERSONAL	243
NOTIFICACIONES POR EDICTO	243
CONSTANCIA EN EL EXPEDIENTE DE LA FIJACIÓN DEL EDICTO	244
SOLICITUD DE REGULACIÓN DE AGENCIAS EN DERECHO	244
AUTO QUE REGULA LAS AGENCIAS EN DERECHO	245
DILIGENCIA DE LANZAMIENTO	245
DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	246

PARTE IV

LEASING HABITACIONAL	251
<i>Definición</i>	252
<i>Diferencia con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana</i>	252

<i>Aspectos generales</i>	253
<i>Requisitos para comprar con leasing habitacional</i>	253
<i>Ventajas del sistema</i>	254
<i>Ventajas Tributarias</i>	254
<i>Mayores beneficiarios del sistema</i>	254
<i>Deudores de crédito hipotecario morosos que desean entrar al sistema de leasing habitacional</i>	255
<i>Seguros que debe tener la vivienda adquirida por medio de este sistema</i>	256
<i>Obligaciones adicionales a la del contrato de arrendamiento con opción de compra</i>	256
<i>Garantías para vender la vivienda antes del término del contrato</i>	256
LEY 795 DE 2003	257
CAPÍTULO I	257
<i>Reglas generales</i>	277
CAPÍTULO II	286
<i>Régimen personal</i>	286
CAPÍTULO III	287
<i>Régimen institucional</i>	287
CAPÍTULO IV	288
<i>Intereses sobre sanciones</i>	288
<i>Otras disposiciones relacionadas con el sector financiero</i>	308
PARTE OPERATIVA DEL LEASING HABITACIONAL	319
DECRETO 777 DE 2003	322
<i>por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la ley 795 de 2003</i>	322

SUPLEMENTO LEGISLATIVO

LEY 142 DE 1994	331
<i>Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones</i>	331
LEY 446 DE 1998	378
LEY 689 DE 2001	437
<i>Por la cual se modifica parcialmente la ley 142 de 1994.</i>	437
LEY 791 DE 2002	448
<i>Por medio de la cual se reducen los términos de</i>	448
<i>prescripción en materia civil.</i>	448
LEY 794 DE 2003	451
<i>Por la cual se modifica el Código de Procedimiento Civil, se regula el proceso ejecutivo y se dictan otras disposiciones.</i>	451
DECRETO NUMERO 867 DE 2003	491
<i>por medio del cual se reglamenta parcialmente el artículo 104 de la ley 795 de 2003 y se dictan otras disposiciones.</i>	491
ÍNDICE TEMÁTICO	495