

DARÍO PRECIADO AGUDELO

**EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO Y EL
PROCESO DE RESTITUCIÓN
DEL INMUEBLE**

**JURISPRUDENCIA - COMENTARIOS - LEGISLACIÓN
MODELOS PRÁCTICOS**

TERCERA EDICIÓN



EDICIONES LIBRERÍA DEL PROFESIONAL

TABLA DE CONTENIDO

La obra	XIII
El autor	XV
Resoluciones judiciales	3
Jurisprudencia	187
<i>El control de arrendamiento (Reseña histórica)</i>	457
I. El devenir de control de arrendamientos	459
1. Función social e intervencionismo estatal	459
2. La intervención en los arrendamientos	460
II. Normatividad vigente	466
1. La derogación	466
2. Contenido de las normas vigentes	468
III. Sistemas de control	480
1. La congelación absoluta	480
2. Reajustes legales del precio	481
3. La regulación de las rentas	482
IV. Análisis integral del régimen vigente	483
1. Sistematización de las normas	483
2. Mecanismos de control	483
3. Propiedades y contratos exentos	484
4. Causales de terminación del contrato	491
5. El plazo contractual	493
6. El subarriendo	494
7. Los requerimientos	495
<i>Ley 56 de 1985 (Ley de arrendamientos)</i>	497
I. Duración y prórroga del contrato	499
II. Terminación del contrato	500

III.	Fijación del canon y reajustes	501
IV.	Aspectos procesales	502
V.	Control administrativo	502
	<i>Vigencia y terminación del contrato</i>	503
I.	Vigencia	505
II.	Terminación del contrato	506
III.	Causales	507
	A) Terminación del contrato por declaratoria del juez	507
	B) Cesión del contrato	509
	C) Cesión del goce	509
	D) Cambio de destinación	509
	E) Terminación de pleno derecho	511
IV.	Excepciones	515
V.	Lanzamiento y oposición	515
VI.	Intervención del subarrendatario y del cesionario	515
	<i>Comentarios al estatuto de arrendamientos</i>	517
	Arrendamiento de vivienda urbana. Definición	518
	Servicios, cosas o usos en el arrendamiento	519
	Servicios, cosas o usos adicionales	520
	Forma del contrato de arrendamiento	522
	Prohibición de depósitos	524
	Clasificación inútil de los contratos de arrendamiento	525
	Subarriendo y cesión	528
	Término del contrato y prórroga	530
	Canon de arrendamiento	531
	Se fortalecen los fiscos y los arrendadores	535
	Valor comercial de inmuebles cuyo avalúo catastral no está actualizado	537
	Facultades extraordinarias	537
	Obligaciones del arrendador	540
	Obligaciones del arrendatario	541
	Casos en que el arrendador puede lanzar	546
	La voluntad del arrendador erigida en causal de terminación	549
	Casos en que el inquilino puede entregar el inmueble	552
	La entrega por voluntad del inquilino	553

Derecho de retención	556
Matrícula de arrendadores	556
Asociaciones	557
Servicios independientes	558
Nuevos títulos ejecutivos	559
Identificación del inmueble por señales	560
Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario	564
Control y vigilancia	565
Jerarquía legal en los arriendos	565
Facultades al presidente	565
Vigencia	566
<i>Puntos discutibles en arrendamientos urbanos</i>	571
I. Aplicación de la ley en el año 1985	571
II. Pretensión declarativa y de mera terminación	571
III. Trámite	572
IV. Requerimientos y desahucio	572
V. Terminación unilateral durante las prórrogas	573
VI. Notificación de la cesión	574
VII. Anuncio de terminación	575
VIII. Integración del contradictorio	576
IX. Coarrendatarios solidarios	576
X. Notificación por aviso	576
XI. Mora en pagar los cánones	577
XII. Propietario y arrendador distintos	578
XIII. Excepciones previas	578
XIV. Identificación del predio	578
XV. Contratos vigentes antes de regir la Ley 56	579
XVI. Canon estipulable	579
XVII. Innovaciones en materia de causales de terminación	582
XVIII. Mérito ejecutivo del contrato	583
XIX. Contratos simulados	583
Comentarios al actual artículo 424 del Código de Procedimiento Civil	584
Lanzamiento por ocupación de hecho	589
Proceso de lanzamiento por ocupación de hecho en predio agrario (rural)	590

Lanzamiento por ocupación de hecho en predio urbano no agrario	591
Ocupación de hecho sobre bienes de uso público	593
Intervención de la autoridad de policía para amparar la posesión y tenencia en predios urbanos y rurales	594
Normatividad aplicable	595
Lanzamiento por ocupación de hecho	603
Artículo 13 del Decreto 992 de 1930	603
Procedencia de la apelación	606
Posesión y tenencia	608
Manual de seguro de arrendamiento	617
<i>Minutas</i>	639
– Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana	641
– Modelo arrendamiento de un apartamento	644
– Modelo de arrendamiento en aparcería	645
– Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial	648
– Modelo de demanda de restitución del inmueble arrendado por falta de pago del canon (caso de vivienda urbana)	652
– Modelo de demanda de lanzamiento (restitución del inmueble arren- dado) por cesión del contrato de arrendamiento en el caso de vivienda urbana	654
– Modelo de demanda de restitución del inmueble arrendado por subarriendo (en caso de local comercial)	657
<i>Apéndice</i>	661
Resolución Número 1941 (septiembre 17 de 1990)	663
Decreto 2441 de 1991 (octubre 30)	666
Decreto 2223 de 1996 (diciembre 5)	668
Decreto 1818 de 1998	670
Decreto 2605 de 1998 (diciembre 21)	671
Decreto 2797 de 2000 (diciembre 29)	674
Reajuste arrendamiento de los últimos cuatro (4) años	677
Jurisprudencia Corte Constitucional. Sentencia C-070/93	679
Jurisprudencia Corte Suprema de Justicia Exp. 4818	696
Jurisprudencia Tribunal Superior de Santafé de Bogotá	723
<i>Índices</i>	751