

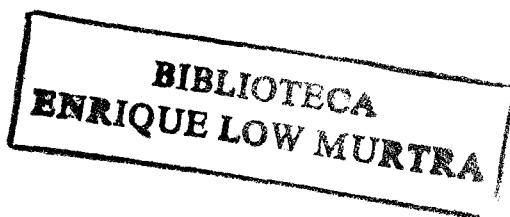
BIBLIOTECA
ENRIQUE LOW MURTRA

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

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

CUARTA 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.....	23
II- Existencia de la cosa.....	23
III- Cosas objeto del contrato de arrendamiento.....	24
A- Las cosas corporales.....	24
B- Las cosas incorporeales.....	25
C- Cosas no consumibles con el uso.....	26
D- Cosas de arrendamiento permitido.....	26
E- El evento de arrendamiento de cosa ajena.....	27
F- El caso de arrendamiento de cosa propia.....	28
IV- El precio en el arrendamiento.....	28
V- Obligaciones del arrendador.....	30
A- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.....	31
1- La entrega.....	31
2- Momento y lugar de la entrega.....	31
3- La entrega en arrendamiento a varias personas por separado.....	32
4- Estado de entrega de la cosa arrendada.....	32
5- Incumplimiento de la entrega.....	33
a- Imposibilidad de la entrega.....	33
b- Mora en la entrega.....	34
B- Mantener la cosa en estado de servicio.....	36
1- Las reparaciones.....	36
a- Reparaciones necesarias.....	36
b- Reparaciones locativas.....	36
2- Mejoras y reparaciones.....	37
a- Mejoras necesarias.....	38
b- Mejoras útiles.....	38
c- Mejoras voluptuarias.....	39
3- Irrenunciabilidad a las mejoras y derecho de retención.....	40
C- Librar al arrendatario de toda perturbación.....	42
1- Actos provenientes del mismo arrendador.....	42
2- Actos provenientes de terceros.....	44
a- Por la vía de hecho.....	44
b- Por vía de derecho.....	45
3- Perturbaciones provenientes de vicios redhibitorios.....	47
VI- Obligaciones del arrendatario.....	48
A- Usar y gozar de la cosa conforme al contrato.....	49
1- Sentidos del uso y goce de la cosa.....	49
2- Prohibición de la cesión y el subarriendo.....	50

a- Cesión	50
b- Subarriendo.....	51
c- Diferencias.....	51
B- Conservar la cosa objeto del contrato	54
1- Cuidar de la cosa de manera responsable	54
2- Efectuar las reparaciones locativas.....	55
3- Responder por los perjuicios	55
C- Pagar el precio o renta.....	56
1- La obligación de pagar el precio.....	56
2- Períodos de pago	58
3- Extensión de la obligación de pago	58
4- Pago por fuera del término y variación del precio.....	59
5- Persona a quien debe hacerse el pago.....	62
6- Pago por consignación	62
7- Naturaleza del inciso 2º del artículo 2000 del Código Civil.....	63
D- Restituir la cosa.....	64
1- Estado de restitución.....	64
2- Requerimientos para la restitución	65
a- Concepto	65
b- Requerimiento y constitución en mora.....	65
c- Los efectos de la mora.....	66
VII- Derecho a la cesión del contrato de arrendamiento.....	67

CAPÍTULO III

EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA URBANA

I- Reglas particulares relativas al arrendamiento de inmuebles.....	71
II- Intervención estatal en los arrendamientos de vivienda urbana	72
A- Intervención constitucional.....	73
B- Ley 7ª de 1943.....	73
C- Decreto 2768 de 1946.....	74
D- Decreto 888 de 1946.....	74
E- Decreto 453 de 1956	74
F- Decreto 1070 de 1956	75
G- Decreto 2770 de 1976.....	78
H- Decretos 3450 de 1980 y 237 de 1981	79
I- Decretos 3817 de 1982.....	80
J- Decreto 2221 de 1983.....	80
III- Ley 56 de 1985: Régimen de arrendamientos de vivienda urbana.....	81
A- El objeto de la ley	82
B- Definición del contrato.....	83

C- Forma del contrato	84
D- Depósitos.....	84
E- Clases de contratos	84
F- Subarriendo y cesión	85
G- Duración y prórroga del contrato	86
H- Fijación del canon de arrendamiento	86
I- Reajuste del canon de arrendamiento.....	89
J- Obligaciones del arrendador	89
K- Obligaciones del arrendatario.....	91
L- Derecho de retención en favor del arrendatario.....	93
M- Exigibilidad de sumas de dinero.....	93
N- Control y vigilancia de los arrendamientos.....	94
Ñ- Otros aspectos.....	94

CAPÍTULO IV

EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

I- Normatividad reguladora.....	97
II- El arrendamiento en el Código de Comercio	98
III- Es el arrendamiento de locales comerciales una figura autónoma?.....	101
IV- Locales comerciales, establecimientos de comercio y propiedad comercial	102
V- Inmuebles comprendidos en el arrendamiento comercial	105
VI- Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el ordenamiento civil.....	108
VII- Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el Código de Comercio.....	108
A- Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento.....	108
1- La renovación.....	108
2- Renovación y prórroga	109
3- Renovación y tácita reconducción	110
4- Requisitos para que opere el derecho a la renovación del contrato	112
5- Causales que impiden la renovación del contrato.....	113
a- Incumplimiento del contrato	113
b- Restitución del inmueble por necesidad de ocupación.....	114
c- Restitución del inmueble por reconstrucción, reparación, demolición o construcción	115
6- Procedimiento para impedir la renovación del contrato: el desahucio	116
a- Desahuciar al arrendatario	116
b- No se necesita probar la causal invocada.....	118

c- Personas facultadas para desahuciar	119
d- Forma de hacerse el desahucio	120
7- Obligaciones del arrendador ante la no renovación del contrato. Derecho a la indemnización	121
8- Procedimiento para dirimir controversias con motivo de la renovación del contrato	125
B- Derecho de preferencia	128
C- Cesión y subarriendo	130
1- El subarriendo comercial	131
a- Subarriendo total	131
b- Subarriendo parcial	131
c- Alteración en el destino del local	132
2- La cesión del contrato de arrendamiento comercial	132

CAPÍTULO V

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I- Expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato	137
II- Preaviso unilateral: el desahucio	138
III- Destrucción de la cosa arrendada	144
IV- Extinción del derecho del arrendador	146
A- Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya	146
B- Extinción del derecho del arrendador por culpa suya	148
V- Necesidad de ocupación	152
VI- Reconstrucción, reparación o demolición del inmueble	152
VII- Incumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales	153
A- Mora o falta de pago del canon	153
B- Cesión o subarriendo	157
C- Cambio de destinación	157
D- Realización de mejoras sin autorización	158
E- No pago de servicios públicos	159
F- Violación de reglamentos	159
G- Actos atentatorios de la tranquilidad y seguridad	159
VIII- Terminación del contrato por parte del arrendatario	160
A- Suspensión de la prestación de servicios públicos	160
B- Perturbación del arrendador	161
C- Desconocimiento de derechos por parte del arrendador	161
D- Mal estado o calidad de la cosa arrendada	161
IX- Terminación del contrato por el procedimiento de restitución especial: Ley 56 de 1985	162
A- Causales	162

B- Tiempo para solicitar la restitución	162
C- Personas que pueden solicitar la restitución	163
D- Anexos a la solicitud	163
E- Comentarios generales	163

SEGUNDA PARTE

EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE Y OTROS PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO I

EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

I- El proceso de restitución del inmueble arrendado como proceso abreviado	173
II- Contenido de la demanda.....	174
A- La designación del juez a quien se dirija.....	175
B- El nombre de las partes o de sus representantes o de sus apoderados	176
C- Determinación de la edad de las partes.....	180
D- El domicilio o residencia del demandante y demandado	181
E- Domicilio o residencia de los representantes o apoderados	184
F- Lo que se pretende o demanda	184
G- Los hechos que fundamentan las pretensiones	191
H- Los fundamentos de derecho.....	191
I- La cuantía	192
J- La clase de proceso.....	193
K- Las pruebas	193
L- El lugar para las notificaciones	195
M- Determinación e identificación del bien arrendado.....	195
III- Anexos de la demanda	196
A- El poder	196
B- La prueba de la representación legal.....	198
C- Prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albacea	200
D- Prueba de la existencia del contrato	202
E- Prueba de los requerimientos	203
F- Otros documentos	203
G- Copias de la demanda	204
IV- Presentación de la demanda.....	204
V- Inadmisibilidad de la demanda	204
VI- Rechazo de plano de la demanda	206

VII- Admisión de la demanda y adecuación del trámite	207
VIII- Notificación y traslado de la demanda	207
IX- Retiro, sustitución y reforma de la demanda.....	210
X- Contestación de la demanda	211
A- Contenido de la contestación.....	212
B- Falta de contestación de la demanda.....	212
C- Allanamiento a la demanda.....	213
1- Procedencia	213
2- Ineficacia	214
D- Proposición de excepciones	215
E- Excepciones de fondo	219
F- Excepciones previas	220
1- Clases de excepciones previas	220
a- Falta de jurisdicción.....	220
b- Falta de competencia.....	221
c- Compromiso.....	221
d- Inexistencia del demandante o demandado	222
e- Incapacidad del demandante o demandado	222
f- Indebida representación	222
g- Ineptitud de la demanda	222
h- Trámite inadecuado	223
i- No comprender la demanda todas las personas que constituyen el litisconsorcio necesario	223
j- Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.....	224
k- Cosa juzgada	224
l- Transacción	225
2- Proposición, trámite y decisión	225
3- Inoponibilidad posterior de los mismos hechos	228
XI- Pruebas del proceso y alegaciones.....	228
XII- Otros aspectos relativos al proceso de restitución del inmueble	228
A- Inadmisión de algunos trámites.....	228
B- Derecho de retención por parte del arrendador y práctica de medidas cautelares	229
C- Derecho de retención por parte del arrendatario.....	231
D- Consignación de cánones dentro del proceso	232
1- Cánones adeudados	232
2- Cánones causados durante el proceso	233
E- Exequibilidad de los numerales 2º a 6º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil	234
XIII- Sentencia de lanzamiento o restitución.....	241

A- Casos en que procede la sentencia de restitución o lanzamiento	241
B- Reconocimiento en la sentencia del derecho de retención en favor del demandado	242
C- Aclaración y adición de la sentencia.....	242
D- Recursos contra la sentencia	246
XIV- Entrega y oposiciones	248
A- Entrega del bien objeto del proceso	248
B- Oposición a la entrega.....	249
1- Personas que pueden oponerse, pruebas y recursos	249
2- Admisión de la oposición.....	250
3- Insistencia en la entrega, decisión de la oposición y recursos.....	251
4- Incidente promovido por poseedor que no estuvo en la diligencia de entrega o estuvo sin apoderado.....	251

CAPÍTULO II

LANZAMIENTOS O RESTITUCIONES ESPECIALES

I- Restitución de predios rurales	253
A- Aspectos generales	253
B- Lanzamiento de arrendatarios, aparceros y similares	256
1- Presentación y admisión de la demanda	257
2- Demanda contra varios tenedores y requerimiento previo.....	257
3- Anexos a la demanda	258
4- Plazo para cumplir	258
5- Traslado de la demanda y notificación.....	258
6- Orden de lanzamiento	258
7- Entrega de inmuebles, oposición y mejoras	259
8- Retención de bienes del demandado.....	260
9- Trámites inadmisibles	260
C- Restitución del predio a solicitud de arrendatario, aparcerero o similar	260
1- Aspectos aplicables	260
2- Orden de recibo, entrega del predio, oposición del demandado y retenciones.....	260
3- Terminación del contrato por impedimento para disfrutar del inmueble.....	261
4- Secuestro del inmueble.....	261
II- Lanzamiento por ocupación de hecho.....	261
A- Aspectos generales y normatividad aplicable	261
B- Lanzamiento por ocupación de hecho en inmuebles urbanos	263

1- Competencia	263
2- Petición o querellas, anexos y requisitos.....	264
3- Procedimiento	265
4- Cuantía y prescripción	265
C- Lanzamiento por ocupación de hecho en predios rurales.....	265
1- Procedencia y competencia.....	267
2- Requisitos de la demanda y anexos.....	267
3- Rechazo, inadmisión y traslado de la demanda	267
4- Notificación por aviso.....	268
5- Suspensión de la actuación e improcedencia del lanzamiento	268
6- Lanzamiento	268
7- Determinación y pago de las mejoras.....	269
8- Inventario, depósito de bienes, improcedencia de la conciliación y actas	269
9- Otras normas aplicables.....	269
D- Intervención policiva.....	270
III- Otros procesos de restitución de tenencia	271

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.....	275
2- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial.....	277
3- Modelo de contrato de subarriendo de local comercial	281
4- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble con muebles	282
5- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble en condominio turístico.....	284
6- Modelo de contrato de arrendamiento de bien mueble (maquinaria)	287
7- Modelo de contrato de arrendamiento de vehículo automotor.....	289
8- Modelo de contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio.....	292
9- Modelo de cesión de contrato de arrendamiento.....	296
10- Modelo de notificación privada de cesión del contrato de arrendamiento	297
11- Modelo de demanda de notificación judicial de cesión del contrato de arrendamiento	298
12- Modelo de demanda para declarar prorrogado en las mismas condiciones un contrato de arrendamiento comercial	300

13- Modelo de demanda por motivo de divergencias en la renovación del contrato de arrendamiento comercial.....	302
14- Modelo de demanda de regulación judicial del canon de arrendamiento de local comercial	305
15- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por falta de pago del canon (en caso de vivienda urbana)	307
16- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por subarriendo (en caso de local comercial)	309
17- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cesión del contrato de arrendamiento (en el evento de vivienda urbana).....	312
18- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por reconstrucción del inmueble (de vivienda urbana).....	314
19- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por necesidad de ocupación del inmueble (vivienda urbana).....	316
20- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por mora en el pago del canon (local comercial).....	318
21- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cambio de destinación de la actividad para la cual fue arrendado el inmueble	320
22- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por realización de mejoras (obras) sin autorización del arrendador.....	323
23- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por el no pago de servicios públicos	325
24- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por violación del reglamento de propiedad	328
25- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por comisión de actos atentatorios contra la seguridad (o tranquilidad)	331
26- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por tenerse que entregar el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas en un contrato de compraventa.....	334
27- Modelo de contestación de demanda de lanzamiento (restitución del inmueble arrendado).....	336
28- Modelo de demanda (querella) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por el propietario.....	339
29- Modelo de demanda (querella) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por un poseedor o mero tenedor.....	340
30- Modelo de demanda de lanzamiento por ocupación de hecho en predio rural.....	342