

ARMANDO JARAMILLO CASTAÑEDA

ARRENDAMIENTO Y RESTITUCIÓN

VIVIENDA URBANA Y COMERCIAL
REGULACIÓN DE LA RENTA

JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA,
CONSTITUCIONAL Y TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
LEY 820 DE 2003

SEGUNDA EDICIÓN
2003



EDICIONES DOCTRINA Y LEY LTDA.
Bogotá, D.C.

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA URBANA. NATURALEZA JURÍDICA

1.	MODIFICACIONES DE MAYOR IMPORTANCIA SEGÚN LA LEY 820 DEL 10 DE JULIO DE 2003	1
2.	CONCEPTO	3
3.	CARACTERES DEL CONTRATO	5

CAPÍTULO II

ESENCIALIDADES CONTRACTUALES

4.	COSAS O ELEMENTOS DE LA ESENCIA DEL CONTRATO	7
5.	MANERAS DE REALIZAR LA ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO	7
6.	ARRENDAMIENTO DEL MISMO BIEN A DOS PERSONAS SEPARADAMENTE	8
7.	DURACIÓN DEL GOCE Y CONDICIONES DEL BIEN	8
8.	DEL CONSENTIMIENTO	8
9.	EL PRECIO	9
10.	FORMA DEL CONTRATO	12
11.	PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS	13
12.	NORMATIVIDAD JURÍDICA	13
13.	CLASIFICACIONES DEL ARRENDAMIENTO	14

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

14.	GENERALIDADES	19
15.	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR DE ACUERDO CON EL CÓDIGO CIVIL	20
16.	IMPOSIBILIDAD Y MORA DE ENTREGAR	23
17.	OBLIGACIÓN DE MANTENER EL BIEN ARRENDADO EN BUEN ESTADO	25

18.	REPARACIONES LOCATIVAS	25
19.	REPARACIONES INDISPENSABLES	25
20.	MEJORAS ÚTILES	26
21.	MEJORAS VOLUPTUARIAS	28
22.	OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA TURBACIÓN O EMBARAZO EN EL GOCE DEL BIEN ARRENDADO	28
	Conducta del arrendador al reformar o reparar el bien arrendado	29
23.	TURBACIÓN EN EL GOCE POR TERCEROS	30
24.	TURBACIÓN DE HECHO POR TERCEROS QUE NO PRETENDE MEJOR DERECHO SOBRE EL BIEN ARRENDADO	30
25.	TURBACIÓN POR UN TERCERO QUE JUSTIFICA ALGÚN DERECHO SOBRE EL BIEN ARRENDADO	31

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES ESPECIALES Y OTROS ASPECTOS

26.	OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO	33
27.	PAGO DE LA RENTA O CANON DE ARRENDAMIENTO	34
28.	TIEMPO DEL PAGO DEL PRECIO O RENTA (O CANON) DEL ARRIENDO	34
	Frecuencia	34
	Periodicidad	34
29.	OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA DE TODOS LOS DÍAS HASTA QUE CESE EL ARRENDAMIENTO	34
30.	COMPROBACIÓN DEL PAGO	35
31.	PRESUNCIÓN EN LOS PAGOS PERIÓDICOS	35
32.	PAGO AL DEPOSITARIO (SECUESTRE) JUDICIAL	36
33.	NEGATIVA DEL ARRENDADOR A RECIBIR EL PAGO	36
34.	VALIDEZ DEL PAGO MEDIANTE CONSIGNACIÓN (LEY 66 DE 1993, ARTS. 1º. Y 8º.; LEY 270 DE 1976, ART. 203; DECR. 1065 DE 1999, ART. 1º.)	37
35.	REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	38
	Reclamos, por el cobro del precio del arrendamiento y sus reajustes	39
36.	OBLIGACIÓN DE CUIDAR EL INMUEBLE Y LAS COSAS RECIBIDAS EN ARRENDAMIENTO	39
37.	OBLIGACIÓN GENERAL DEL INQUILINO DE EFECTUAR LAS REPARACIONES LOCATIVAS	40
38.	OBLIGACIONES ESPECIALES DEL INQUILINO	41
39.	OTRAS OBLIGACIONES ESPECIALES DEL INQUILINO	41
40.	OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE RESTITUIR EL BIEN	42

41.	CÓMO Y POR QUIÉN DEBE HACERSE LA RESTITUCIÓN	43
42.	CONSTITUCIÓN DEL ARRENDATARIO EN MORA DE RESTITUIR EL BIEN	43
43.	OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE DENUNCIAR EL PLEITO AL ARRENDADOR	44

CAPÍTULO V

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

44.	TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO	45
45.	TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR	45
	La no cancelación de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio, cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario	47
	El propietario o poseedor a cualquier título, el suscriptor y los usuarios, serán solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos	47
	El subarriendo total o parcial del inmueble o el cambio de destinación de éste por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador ...	47
	Cuando exista subarriendo o cesión sin autorización expresa del arrendador, éste podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la restitución del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efecto, situación que se comunicará por escrito al arrendatario	47
	Cambio de destinación	47
	La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.	48
	La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.	48
	La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen	48
46.	TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO	52
47.	TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO, PREVIO AVISO E INDEMNIZACIÓN	52
48.	TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO, PREVIO AVISO Y SIN INDEMNIZACIÓN	54

CAPÍTULO VI

**EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS,
CAUSALES Y OTROS CONCEPTOS**

49.	GENERALIDADES	55
-----	---------------------	----

50.	POR LA DESTRUCCIÓN TOTAL DEL BIEN ARRENDADO	55
51.	POR DESTRUCCIÓN PARCIAL	55
52.	POR LA EXPIRACIÓN DEL TIEMPO PACTADO COMO DURACIÓN DEL ARRIENDO	55
53.	POR EXPROPIACIÓN DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA	56
54.	POR SENTENCIA DEL JUEZ EN ALGUNOS CASOS PREVISTOS POR LA LEY	56
55.	ARRIENDO DE PREDIOS PUPILARES	56

CAPÍTULO VII
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
PARA VIVIENDA URBANA

56.	CUANTÍAS	59
57.	MEMORIAL PARA CONFERIR PODER	61
58.	PRESENTACIÓN ANTE EL SECRETARIO	61
59.	PRESENTACIÓN ANTE JUEZ Y SECRETARIO	61
	Memoriales y poderes, se presumirán auténticos, salvo aquellos que impliquen o comporten disposición del derecho en litigio y los poderes otorgados a los apoderados judiciales que, en todo caso, requerirán de presentación personal o autenticación	63
	Autenticidad de documentos	63
60.	AUTO PARA RECONOCER APODERADO	63
61.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (No pago de la renta)	66
62.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (Mora en el pago de la renta)	72
63.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (Reforma de la demanda, acumulación de pretensiones subarriendo y no pago)	77
64.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (no cancelación de los servicios públicos)	81
65.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (por la no entrega cuando ha mediado la terminación con indemnización y preaviso).	84
	CAUSALES QUE REQUIEREN PRESTACIÓN DE CAUCIÓN, EQUIVALENTE A TRES (3) MESES DEL PRECIO VIGENTE DEL ARRENDAMIENTO	90
66.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (cuando el propietario lo necesitare ocuparlo para su propia habitación)	90
67.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	

	(cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción)	93
68.	REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA	145
	Acumulación de pretensiones.- Objetiva	146
	Derecho de retención	147
	Requisitos adicionales	147
69.	ANEXOS OBLIGATORIOS DE LA DEMANDA (C. de P. C., art. 77)	147
70.	INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA	149
	Salvo los procesos ejecutivos, el juez debe limitarse a examinar el cumplimiento externo de los siguientes requisitos	150
	Su competencia	150
71.	AUTO PARA DECLARAR INADMISIBLE LA DEMANDA (C. de P. C., art. 85, num. 5°.)	150
	Hay rechazo in limine (o de plano) de la demanda	151
	Cuando el juez carece de jurisdicción	151
	En los procesos en que exista término de caducidad para instaurarla	151
72.	AUTO QUE RECHAZA LA DEMANDA	151
73.	AUTO PARA ADMITIR LA DEMANDA	152
74.	AUTO PARA ADMITIR LA DEMANDA (sin cautelares)	155
75.	MECANISMO DE LAS NOTIFICACIONES	156
76.	MEMORIAL DE SOLICITUD ENVÍO COMUNICACIÓN	158
77.	COMUNICACIÓN SECRETARIAL PARA QUIEN DEBE NOTIFICARSE ...	159
78.	NOTIFICACIÓN PERSONAL Y TRASLADO (C. de P. C., arts. 87, 315, 322, 329; ley 446 de 1998, arts. 23, 24).	159
	El traslado es un acto complejo que implica la notificación del auto admisorio y la entrega de copias de la demanda y sus anexos.	159
	Notificaciones de las entidades públicas	160
79.	INFORME SECRETARIAL DE NO COMPARECENCIA DEL DEMANDADO	160
80.	MEMORIAL DE SOLICITUD DE NOTIFICACIÓN POR AVISO	161
81.	NOTIFICACIÓN PERSONAL POR AVISO	161
82.	ACTOS QUE PUEDE EJECUTAR EL DEMANDADO CUANDO SE LE CORRE EL TRASLADO DE LA DEMANDA	167
83.	SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE EMBARGO	169
84.	AUTO QUE FIJA LA CAUCIÓN	170
85.	AUTO QUE ACEPTA LA CAUCIÓN Y DESEMBARGA	170
86.	MEMORIAL PARA INTERPONER EL RECURSO DE REPOSICIÓN	170
87.	PRESENTACIÓN PERSONAL E INFORME SECRETARIAL	171

88.	INFORME SECRETARIAL PARA PASAR AL DESPACHO	171
89.	AUTO QUE RESUELVE LA REPOSICIÓN	172
90.	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (C. de P. C., arts. 92, 120 y 313, inc. 2º)	173
	La falta de contestación de la demanda será apreciada por el juez como un indicio en contra del demandando	173
91.	ESCRITO DE OPOSICIÓN DEL DEMANDADO	174
92.	INFORME SECRETARIAL DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES	176
93.	REQUISITOS PARA SER OÍDO	177
94.	CUÁNDO OCURRE LA NO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	184
95.	MEMORIAL PARA PROPONER EXCEPCIONES PREVIAS	185
96.	PRESENTACIÓN E INFORME SECRETARIAL	193
97.	AUTO PARA CORRER TRASLADO EXCEPCIONES PREVIAS	193
98.	¿QUÉ HACER CON LA RENTA CONSIGNADA A LA ORDEN DEL JUZGADO?	198
99.	INFORME SECRETARIAL	199
100.	AUTO QUE DECRETA PRUEBAS	199
101.	SENTENCIA ANTICIPADA	211
102.	MEMORIAL EN QUE SE PIDE CORRER TRASLADO PARA ALEGAR	211
103.	AUTO QUE ORDENA EL TRASLADO PARA ALEGAR	211
104.	CONSTANCIA SECRETARIAL DEL TRASLADO	212
105.	MEMORIAL PARA SOLICITUD DE SENTENCIA	212
106.	SENTENCIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	212
107.	NOTIFICACIÓN PERSONAL (C. DE P. C., ART. 315)	215
108.	NOTIFICACIONES POR EDICTO (C. DE P. C., ARTS. 323, 454)	215
109.	CONSTANCIA EN EL EXPEDIENTE DE LA FIJACIÓN DEL EDICTO	216
110.	SOLICITUD DE REGULACIÓN DE AGENCIAS EN DERECHO	258
111.	AUTO QUE REGULA LAS AGENCIAS EN DERECHO	258
112.	DILIGENCIA DE LANZAMIENTO	262
113.	DEMANDA EJECUTIVA CON APOYO EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	266
114.	DEMANDA EJECUTIVA (CON APOYO EN CUOTAS DE ADMINISTRA- CIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL)	270
115.	INFORME SECRETARIAL DE PASAR AL DESPACHO	273
116.	AUTO EJECUTIVO	273

CAPÍTULO VIII

ARRENDAMIENTO MERCANTIL

117.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO (mora o no pago de la renta)	277
------	--	-----

118.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO (cuando el propietario lo necesite para su propia habitación)	322
119.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO (cuando el propietario lo necesite para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta)	330
120.	DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL (acumulación de pretensiones, para ser demolido por su estado de ruina, o para la construcción de una obra nueva y por subarriendo).	335

**CAPÍTULO IX
RENOVACIÓN DEL CONTRATO**

121.	CUÁNDO NACE EL DERECHO A LA RENOVACIÓN (C. DE CO., ARTS. 518, 520)	375
122.	¿QUÉ CONLLEVA LA RENOVACIÓN?	375
123.	¿CUÁNDO SE ADQUIERE EL DERECHO A LA PRÓRROGA?	376

**CAPÍTULO X
REGULACIÓN DE LA RENTA**

124.	DEMANDA REGULACIÓN DE LA NUEVA RENTA	385
	Número de peritos. Dictamen pericial	388
	Término para la presentación personal de la demanda	388
125.	AUTO PARA ADMITIR LA DEMANDA	388
126.	ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA	389
127.	INFORME SECRETARIAL DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO	391
	Actos que puede ejecutar el demandado cuando se le corre traslado de la demanda	391
128.	AUTO PARA CORRER TRASLADO EXCEPCIONES PREVIAS	391
129.	AUTO QUE CITA PARA AUDIENCIA (C. de P. C., arts. 430 y 431)	392
	Señalamiento de fecha para la audiencia	394
	El auto que dispone la citación para la audiencia se decreta una vez vencido el término del traslado de la demanda, cuando no se proponen excepciones previas ni de fondo	395
	Si se propusieron previas, han de estar ya decididas	395
	Si se propusieron de mérito, que además esté vencido el término del traslado al actor.	395
130.	APLAZAMIENTO DE LA AUDIENCIA	395
131.	DESARROLLO DE LA AUDIENCIA	396
132.	INICIACIÓN DE LA AUDIENCIA	397