

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

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

DECIMASEGUNDA EDICIÓN

**LEYER**

ÍNDICE GENERAL

PRIMERA PARTE
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES RELATIVOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I. Antecedentes	9
II. Definición.....	10
III. Elementos y diferencias con otros contratos	11
IV. Características	12
A. Bilateral	12
B. Oneroso	12
C. Consensual	13
D. Conmutativo	13
E. Tracto sucesivo	13
F. Acto administrativo, no dispositivo.....	14
G. Principal	14
H. Nominado	15
I. Prorrogable.....	15
V. Clases de arrendamiento	15
A. Por la índole de las prestaciones.....	15
1. Arrendamiento de cosas	15
2. Arrendamiento de obra	20
3. Arrendamiento de servicios	22
B. Por la naturaleza de los bienes	22
1. Sobre bienes urbanos.....	22
a. Reglas generales	22
b. Reglas sobre vivienda urbana	24
c. Reglas sobre arrendamiento de locales comerciales	25
2. Sobre predios rústicos	26
VI. Requisitos del contrato de arrendamiento	27
VII. Prueba del contrato.....	28

**CAPÍTULO II
EL ARRENDAMIENTO DE COSAS**

I. Consideración previa.....	29
II. Existencia de la cosa	29
III. Cosas objeto del contrato de arrendamiento.....	30
A. Las cosas corporales	31
B. Las cosas incorporales	32
C. Cosas no consumibles con el uso	32
D. Cosas de arrendamiento permitido	33
E. El evento de arrendamiento de cosa ajena.....	33
F. El caso de arrendamiento de cosa propia	35
IV. El precio en el arrendamiento	35
V. Obligaciones del arrendador	38
A. Entregar al arrendatario la cosa arrendada.....	38
1. La entrega.....	38
2. Momento y lugar de la entrega	39
3. La entrega en arrendamiento a varias personas por separado	39
4. Estado de entrega de la cosa arrendada	40
5. Incumplimiento de la entrega	41
a. Imposibilidad de la entrega	41
b. Mora en la entrega	43
B. Mantener la cosa en estado de servicio	44
1. Las reparaciones	45
a. Reparaciones necesarias	45
b. Reparaciones locativas.....	45
2. Mejoras y reparaciones	46
a. Mejoras necesarias	47
b. Mejoras útiles	48
c. Mejoras voluptuarias.....	49
3. Irrenunciabilidad a las mejoras y derecho de retención	50
C. Librar al arrendatario de toda perturbación.....	53

1. Actos provenientes del mismo arrendador.....	53
2. Actos provenientes de terceros	55
a. Por la vía de hecho	55
b. Por vía de derecho	57
3. Perturbaciones provenientes de vicios redhibitorios	58
VI. Obligaciones del arrendatario	60
A. Usar y gozar de la cosa conforme al contrato	61
1. Sentidos del uso y goce de la cosa	61
2. Prohibición de la cesión y el subarriendo.....	62
a. Cesión	62
b. Subarriendo.....	63
c. Diferencias.....	64
B. Conservar la cosa objeto del contrato	67
1. Cuidar de la cosa de manera responsable.....	67
2. Efectuar las reparaciones locativas	68
3. Responder por los perjuicios.....	69
C. Pagar el precio o renta.....	69
1. La obligación de pagar el precio	70
2. Períodos de pago.....	72
3. Extensión de la obligación de pago	72
4. Pago por fuera del término y variación del precio	73
5. Persona a quien debe hacerse el pago	77
6. Pago por consignación	77
7. Naturaleza del inciso 2º del artículo 2000 del Código Civil	79
D. Restituir la cosa	80
1. Estado de restitución	80
2. Requerimientos para la restitución.....	81
a. Concepto	81
b. Requerimiento y constitución en mora.....	82
c. Los efectos de la mora.....	83
VII. Derecho a la cesión del contrato de arrendamiento.....	84

CAPÍTULO III
EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA URBANA

I. Reglas traídas por el Código Civil relativas al arrendamiento de inmuebles	89
II. Intervención estatal en los arrendamientos de vivienda urbana	90
A. Intervención constitucional	91
B. Intervención legal	92
1. Ley 7 ^a de 1943	92
2. Decreto 2768 de 1946	93
3. Decreto 888 de 1946	93
4. Decreto 453 de 1956	93
5. Decreto 1070 de 1956	93
6. Decreto 2770 de 1976	97
7. Decretos 3450 de 1980 y 237 de 1981	99
8. Decreto 3817 de 1982	100
9. Decreto 2221 de 1983	100
10. Ley 56 de 1985	101
11. Ley 820 de 2003	102
a. Objeto de la ley	102
b. Definición del contrato	102
c. Forma del contrato	103
d. Clasificación de los contratos	103
e. Duración y prórroga del contrato	105
f. Solidaridad contractual	105
g. Obligaciones del arrendador	105
h. Obligaciones del arrendatario	107
i. Lugar para notificaciones	109
j. Obligaciones generales en viviendas compartidas y pensiones	110
k. Exigibilidad de sumas de dinero	110
l. Reglas sobre servicios públicos domiciliarios	111
m. Prohibición de garantías o depósitos	112

n. Subarriendo y cesión del contrato	112
o. Fijación de la renta o canon de arrendamiento	113
p. Reajuste del canon de arrendamiento	114
q. Derecho de retención en favor del arrendatario	114
r. Terminación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana	115
s. Personas dedicadas a ejercer actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.....	115
1) Matrícula de arrendador	115
2) Requisitos para obtener la matrícula	116
3) Condición para anunciarse como arrendador	116
4) Sanciones	116
t. Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos.....	117
1) Entidades encargadas	117
2) Funciones de control, inspección y vigilancia.....	117
u. Controversias asignadas a las autoridades territoriales.....	117
III. Aspectos procesales	118

CAPÍTULO IV

EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

I. Normatividad reguladora	119
II. El arrendamiento en el código de comercio	120
III. ¿Es el arrendamiento de locales comerciales una figura autónoma?	123
IV. Locales comerciales, establecimientos de comercio y propiedad comercial	125
V. Inmuebles comprendidos en el arrendamiento comercial	129
VI. Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el ordenamiento civil	132
VII. Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el Código de Comercio	133

A. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento	133
1. La renovación	133
2. Renovación y prórroga	133
3. Renovación y tácita reconducción	135
4. Requisitos para que opere el derecho a la renovación del contrato	137
5. Causales que impiden la renovación del contrato	138
a. Incumplimiento del contrato	139
b. Restitución del inmueble por necesidad de ocupación	139
c. Restitución del inmueble por reconstrucción, reparación, demolición o construcción	140
6. Procedimiento para impedir la renovación del contrato: el desahucio	142
a. Desahuciar al arrendatario	142
b. No se necesita probar la causal invocada	144
c. Personas facultadas para desahuciar	146
d. Forma de hacerse el desahucio	147
7. Obligaciones del arrendador ante la no renovación del contrato. Derecho a la indemnización	148
8. Procedimiento para dirimir controversias con motivo de la renovación del contrato	153
B. Derecho de preferencia	156
C. Cesión y subarriendo	159
1. El subarriendo comercial	160
a. Subarriendo total	160
b. Subarriendo parcial	161
c. Alteración en el destino del local	161
2. La cesión del contrato de arrendamiento comercial	162

CAPÍTULO V

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I. Expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato	167
---	-----

II. Preaviso unilateral: el desahucio	168
A. El desahucio en general	168
B. El desahucio o preaviso unilateral en la Ley 820 de 2003	171
III. Terminación unilateral del contrato de arrendamiento en inmuebles destinados a vivienda urbana	173
A. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización	173
B. Terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización	175
C. Terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso sin indemnización	176
D. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso por causales especiales de restitución y sin indemnización	177
1. Causales	177
2. Forma y tiempo para invocar la restitución	179
3. Personas que pueden solicitar la restitución	179
4. Anexo a la comunicación	179
E. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso por causal especial de restitución con indemnización	179
IV. Terminación del contrato por destrucción de la cosa arrendada	181
V. Extinción del derecho del arrendador	184
A. Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya	184
B. Extinción del derecho del arrendador por culpa suya	186
VI. Necesidad de ocupación	191
VII. Reconstrucción, reparación o demolición del inmueble	191
VIII. Incumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales	191
A. Mora o falta de pago del canon	192
B. Cesión o subarriendo	196
C. Cambio de destinación	196

- D. Realización de mejoras sin autorización..... 197
- E. No pago de servicios públicos..... 198
- F. Violación de reglamentos 198
- G. Actos atentatorios de la tranquilidad y seguridad 199
- IX. Terminación del contrato por parte del arrendatario..... 199
 - A. Suspensión de la prestación de servicios públicos 200
 - B. Perturbación del arrendador 200
 - C. Desconocimiento de derechos por parte del arrendador..... 201
 - D. Mal estado o calidad de la cosa arrendada 201

**SEGUNDA PARTE
EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE
Y OTROS PROCEDIMIENTOS**

**CAPÍTULO I
EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO**

- I. El trámite del proceso de restitución del inmueble arrendado 205
- II. Contenido de la demanda..... 206
 - A. La designación del juez a quien se dirija 208
 - B. El nombre de las partes o de sus representantes o de sus apoderados..... 209
 - C. Determinación de la edad de las partes 215
 - D. El domicilio o residencia del demandante y demandado 217
 - E. Domicilio o residencia de los representantes o apoderados 221
 - F. Lo que se pretende o demanda 221
 - G. Los hechos que fundamentan las pretensiones..... 231
 - H. Los fundamentos de derecho 232
 - I. La cuantía..... 232
 - J. La clase de proceso 233
 - K. Las pruebas 234
 - L. El lugar para las notificaciones..... 236
 - M. Determinación e identificación del bien arrendado..... 237
- III. Anexos de la demanda 238

A. El poder.....	238
B. La prueba de la representación legal	241
C. Prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albacea	245
D. Prueba de la existencia del contrato.....	247
E. Prueba de los requerimientos.....	248
F. Otros documentos	248
G. Copias de la demanda	249
IV. Presentación de la demanda	249
V. Inadmisibilidad de la demanda	249
VI. Rechazo de plano de la demanda	252
VII. Admisión de la demanda y adecuación del trámite	253
VIII. Notificación y traslado de la demanda	254
IX. Retiro, sustitución y reforma de la demanda.....	258
X. Contestación de la demanda	260
A. Contenido de la contestación.....	261
B. Falta de contestación de la demanda	262
C. Allanamiento a la demanda	263
1. Procedencia.....	263
2. Ineficacia.....	263
D. Proposición de excepciones	265
E. Excepciones de fondo.....	270
F. Excepciones previas.....	272
1. Clases de excepciones previas	272
a. Falta de jurisdicción.....	272
b. Falta de competencia.....	273
c. Compromiso.....	273
d. Inexistencia del demandante o demandado	274
e. Incapacidad del demandante o demandado	274
f. Indevida representación.....	274
g. Ineptitud de la demanda	275

h. trámite inadecuado	276
i. No comprender la demanda todas las personas que constituyen el litisconsorcio necesario	276
j. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.....	277
k. Cosa juzgada	277
1. Transacción	278
2. Proposición, trámite y decisión	279
3. Inoponibilidad posterior de los mismos hechos.....	281
XI. Pruebas del proceso y alegaciones.....	282
XII. Otros aspectos relativos al proceso de restitución del inmueble.....	282
A. Inadmisión de algunos trámites	282
B. Derecho de retención por parte del arrendador y práctica de medidas cautelares	283
C. Derecho de retención por parte del arrendatario	286
D. Consignación de cánones dentro del proceso	288
1. Cánones adeudados.....	288
2. Cánones causados durante el proceso	289
E. Exequibilidad de los numerales 2º a 6º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil	290
F. Pago de servicios	299
G. Posibilidad de ser escuchado en juicio sin que el demandado demuestre el pago o consigne lo adeudado.....	299
XIII. Sentencia de lanzamiento o restitución.....	305
A. Procedencia de la sentencia de restitución o lanzamiento.....	305
B. Reconocimiento en la sentencia del derecho de retención en favor del demandado.....	306
C. Aclaración y adición de la sentencia	306
D. Recursos contra la sentencia	312
XIV. Entrega y oposiciones	314
A. Entrega del bien objeto del proceso	315

B. Oposición a la entrega	316
1. Personas que pueden oponerse, pruebas y recursos.....	317
2. Admisión de la oposición.....	317
3. Insistencia en la entrega, decisión de la oposición y recursos.....	318
4. Incidente promovido por poseedor que no estuvo en la diligencia de entrega o estuvo sin apoderado.....	319
XV. Restitución provisional	320

**CAPÍTULO II
LANZAMIENTOS O RESTITUCIONES ESPECIALES**

I. Restitución de predios rurales	323
A. Aspectos generales.....	323
B. Lanzamiento de arrendatarios, aparceros y similares.....	327
1. Presentación y admisión de la demanda.....	328
2. Demanda contra varios tenedores y requerimiento previo	328
3. Anexos a la demanda	329
4. Plazo para cumplir	329
5. Traslado de la demanda y notificación.....	329
6. Orden de lanzamiento.....	330
7. Entrega de inmuebles, oposición y mejoras.....	330
8. Retención de bienes del demandado	331
9. Trámites inadmisibles.....	331
C. Restitución del predio a solicitud de arrendatario, aparcero o similar.....	332
1. Aspectos aplicables.....	332
2. Orden de recibo, entrega del predio, oposición del demandado y retenciones	332
3. Terminación del contrato por impedimento para disfrutar del inmueble	333
4. Secuestro del inmueble	333
II. Lanzamiento por ocupación de hecho.....	333
A. Aspectos generales y normatividad aplicable.....	333

B. Lanzamiento por ocupación de hecho en inmuebles urbanos	335
1. Competencia.....	336
2. Petición o querellas, anexos y requisitos	336
3. Procedimiento	337
4. Cuantía y prescripción.....	338
C. Lanzamiento por ocupación de hecho en predios rurales	338
1. Procedencia y competencia	340
2. Requisitos de la demanda y anexos	340
3. Rechazo, inadmisión y traslado de la demanda	341
4. Notificación por aviso	341
5. Suspensión de la actuación e improcedencia del lanzamiento	341
6. Lanzamiento	342
7. Determinación y pago de las mejoras	342
8. Inventario, depósito de bienes, improcedencia de la conciliación y actas	342
9. Otras normas aplicables	343
D. Intervención policiva	343
III. Otros procesos de restitución de tenencia	345

**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	349
2. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial.....	360
3. Modelo de contrato de subarriendo de local comercial	364
4. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble con muebles	365
5. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble en condominio turístico	367
6. Modelo de contrato de arrendamiento de bien mueble (maquinaria)	371

7. Modelo de contrato de arrendamiento de vehículo automotor.....	374
8. Modelo de contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio.....	377
9. Modelo de cesión de contrato de arrendamiento.....	382
10. Modelo de notificación privada de cesión del contrato de arrendamiento.....	383
11. Modelo de demanda de notificación judicial de cesión del contrato de arrendamiento.....	384
12. Modelo de demanda para declarar prorrogado en las mismas condiciones un contrato de arrendamiento comercial.....	386
13. Modelo de demanda por motivo de divergencias en la renovación del contrato de arrendamiento comercial.....	389
14. Modelo de demanda de regulación judicial del canon de arrendamiento de local comercial.....	391
15. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por falta de pago del canon (en caso de vivienda urbana).....	394
16. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por subarriendo (en caso de local comercial).....	396
17. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cesión del contrato de arrendamiento (en el evento de vivienda urbana).....	398
18. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por reconstrucción del inmueble (de vivienda urbana).....	401
19. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por necesidad de ocupación del inmueble (vivienda urbana).....	404
20. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por mora en el pago del canon (local comercial).....	406
21. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cambio de destinación de la actividad para la cual fue arrendado el inmueble.....	408
22. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por realización de mejoras (obras) sin autorización del arrendador.....	410

23. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por el no pago de servicios públicos	413
24. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por violación del reglamento de propiedad	416
25. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por comisión de actos atentatorios contra la seguridad (o tranquilidad)	419
26. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por tenerse que entregar el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas en un contrato de compraventa	422
27. Modelo de contestación de demanda de lanzamiento (restitución del inmueble arrendado).....	425
28. Modelo de demanda (querella) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por el propietario	427
29. Modelo de demanda (querella) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por un poseedor o mero tenedor.....	429
30. Modelo de demanda de lanzamiento por ocupación de hecho en predio rural.....	431