

DARIO PRECIADO AGUDELO

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



EDICIONES LIBRERIA DEL PROFESIONAL

## INDICE GENERAL

|  |     |
|--|-----|
| <i>DISPOSICIONES REFORMADAS POR LA CONSTITUCION NACIONAL DE 1991</i> | 11  |
| <i>RESOLUCIONES JUDICIALES</i> .....                                 | 25  |
| <i>JURISPRUDENCIA</i> .....  | 205 |
| <i>SUPLEMENTO</i> .....  | 265 |
| <i>CONTROL DE ARRENDAMIENTOS</i> .....                               | 461 |
| Función social e intervencionismo estatal .....                      | 463 |
| Intervención en los arrendamientos .....                             | 463 |
| Normatividad vigente .....   | 470 |
| - <i>Derogación</i> .....  | 470 |
| Sistemas de control .....  | 482 |
| - <i>Congelación absoluta</i> .....                                  | 482 |
| - <i>Reajustes legales del precio</i> .....                          | 483 |
| - <i>Regulación de las rentas</i> .....                              | 484 |
| Análisis integral del régimen vigente .....                          | 485 |
| - <i>Sistematización de las normas</i> .....                         | 485 |
| - <i>Mecanismos de control</i> .....                                 | 485 |
| - <i>Propiedades y contratos exentos</i> .....                       | 486 |
| - <i>Causales de terminación del contrato</i> .....                  | 493 |
| - <i>Plazo contractual</i> .....                                     | 495 |
| - <i>El subarriendo</i> .....  | 495 |
| - <i>Los requerimientos</i> .....                                    | 496 |
| <i>LEY DE ARRENDAMIENTOS (LEY 56 DE 1985)</i> .....                  | 499 |
| Duración y prórroga del contrato .....                               | 501 |
| Terminación del contrato .....                                       | 501 |
| Fijación del canon y reajustes .....                                 | 502 |
| Aspectos procesales .....  | 503 |
| Control administrativo .....   | 504 |
| <i>Vigencia y terminación del contrato</i> .....                     | 505 |
| Vigencia .....   | 506 |
| Terminación del contrato .....                                       | 508 |

|  |     |
|--|-----|
| Causales .....   | 508 |
| -Terminación del contrato por declaratoria del juez .....                    | 508 |
| -Cesión del contrato .....   | 510 |
| -Cesión del goce .....   | 510 |
| -Cambio de destinación .....   | 511 |
| <br>   |     |
| -Terminación de pleno derecho .....  | 512 |
| Excepciones .....  | 516 |
| Lanzamiento y oposición .....  | 516 |
| Intervención del subarrendatario y del cesionario .....                      | 516 |
| <br>   |     |
| <i>Comentarios al nuevo estatuto de arrendamiento</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 .....   | 527 |
| Término del contrato y prórroga .....  | 529 |
| Canon de arrendamiento .....   | 530 |
| Se fortalecen los fiscos y los arrendadores .....                            | 534 |
| Valor comercial de inmuebles cuyo avalúo catastral no está actualizado ..... | 535 |
| Facultades extraordinarias .....   | 536 |
| Obligaciones del arrendador .....  | 538 |
| Obligaciones del arrendatario .....  | 540 |
| Casos en que el arrendador puede lanzar .....                                | 545 |
| La voluntad del arrendador erigida en causal de terminación .....            | 547 |
| Casos en que el inquilino puede entregar el inmueble .....                   | 549 |
| La entrega por voluntad del inquilino .....                                  | 551 |
| Derecho de retención .....   | 554 |
| Matrícula de arrendadores .....  | 554 |
| Asociaciones .....   | 555 |
| Servicios independientes .....   | 556 |
| Nuevos títulos ejecutivos .....  | 557 |
| Identificación de un inmueble por señales .....                              | 557 |
| Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario .....             | 561 |
| Control y vigilancia .....   | 562 |
| Jerarquía legal en los arriendos .....                                       | 562 |
| Facultades del Presidente .....  | 563 |
| Vigencia .....   | 563 |
| <br>   |     |
| <i>Avalúos catastrales 1992</i> .....  |     |
| (Decreto 2441 de 1991 octubre 30) .....                                      | 568 |
| <br>   |     |
| <i>Puntos discutibles en arrendamientos urbanos</i> .....                    | 570 |
| Aplicación de la ley en el año 1985 .....                                    | 570 |
| Pretensión declarativa de mera terminación .....                             | 570 |

|  |     |
|--|-----|
| Trámite .....  | 570 |
| Requerimientos y desahucio .....   | 571 |
| Terminación unilateral durante las prórrogas .....   | 572 |
| Notificación de la cesión .....  | 573 |
| Anuncio de terminación .....   | 574 |
| Integración del contradictorio .....   | 574 |
| Coarrendatarios solidarios .....   | 575 |
| Notificación por aviso .....   | 575 |
| Mora en pagar los cánones .....  | 575 |
| Propietario y arrendador distintos .....   | 576 |
| Excepciones previas .....  | 576 |
| Identificación del predio .....  | 577 |
| Contratos vigentes antes de regir la Ley 56 .....  | 577 |
| Canon estipulable .....  | 578 |
| Innovaciones en materia de causales de terminación .....   | 580 |
| Mérito ejecutivo del contrato .....  | 581 |
| Contratos simulados .....  | 582 |
| <i>Comentarios al actual artículo 424 del Código de Procedimiento Civil</i> .....                              | 582 |
| <i>Lanzamiento por ocupación de hecho</i> .....  | 588 |
| Proceso de lanzamiento por ocupación de hecho en predio agrario (rural) .....                                  | 588 |
| <i>Lanzamiento por ocupación en predio urbano no agrario</i> .....   | 590 |
| Ocupación de hecho sobre bienes de uso público .....   | 591 |
| Intervención de la autoridad de policía para amparar la posesión y tenencia en predios rurales y urbanos ..... | 592 |
| Normatividad aplicable .....   | 593 |
| <i>JURISPRUDENCIA</i> .....  | 598 |
| <i>MINUTAS</i> .....   | 615 |
| <i>APENDICE</i> .....  | 633 |