

DARIO PRECIADO AGUDELO



*EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Y EL PROCESO DE LANZAMIENTO*

(SEGUN LA LEGISLACION ACTUAL Y LA ANTERIOR).

PRIMERA EDICION 1985



EDICIONES LIBRERIA DEL PROFESIONAL

INDICE ANALITICO DE MATERIAS

RESOLUCIONES JUDICIALES

—A—

<i>Acción.</i> Qué es la acción	80
<i>Administrativo.</i> Criterios del contrato administrativo. Cláusulas de caducidad como exorbitantes. Falta de jurisdicción civil. Competencia del Tribunal Administrativo	122
<i>Agencias que arriendan.</i> Arrendatarios y terceros deben estar informados de los cambios de la sociedad arrendadora	56
<i>Agencias arrendadoras son mandatarias de los propietarios.</i> Si la agencia arrendadora no firma el contrato y demanda, puede intervenir como litisconsorte facultativo de la arrendadora dueña. Relaciones en el proceso entre agencia arrendadora y propietario	84
<i>Aparcería agrícola.</i> Conflictos rurales referidos en el decreto 291 de 1957. Inspectores conciliadores. Es necesario agotar la conciliación en los conflictos rurales	8
<i>Aparcería agrícola.</i> Si no constaba por escrito, se presumía celebrada de conformidad con lo establecido en el artículo 2º. de la Ley 100 de 1944.	9
<i>Aparcería agrícola, en qué consiste. Pequeña aparcería agrícola, en qué consistía.</i> Prórrogas que hubo de las pequeñas aparcerías agrícolas. La aparcería es de orden público. Si no se extiende por escrito, se entiende celebrada conforme al Decreto 2873 de 1945 (en la legislación anterior)	12
<i>Aparcería no es sociedad, sino arrendamiento, llamado aparcería . .</i>	16
<i>Aparcería.</i> Restitución y entrega de bienes dados en aparcería sigue el proceso abreviado, pero la competencia no se determina por la naturaleza del asunto. En esa restitución se deben respetar las disposiciones especiales y sustanciales sobre la materia. Hay	

que agotar los requerimientos establecidos en la Ley 6 ^a . y su Decreto Reglamentario 2815 de 1975	99
<i>Aparcerías</i> . Contratos agrarios que entrañan coparticipación de productos deben constar por escrito; si no, se presumen celebrados de acuerdo con la ley	20
<i>Apelación</i> hay que considerarla con respecto a la causal alegada y resuelta, y nada más	33
<i>Arrendador</i> . Extinción de su derecho por alguna causa legítima. ...	36
<i>Arrendador puede no ser propietario</i>	38
<i>Arrendadoras</i> . Las agencias arrendadoras son mandatarias de los propietarios. Si la agencia arrendadora no firma el contrato y demanda, puede intervenir como litisconsorte facultativo de la arrendadora dueña. Relaciones en el proceso entre la agencia arrendadora y el propietario	84
<i>Arrendamiento</i> es contrato consensual.	6
<i>Arrendamiento de cosa ajena vale</i>	16
<i>Arrendamiento</i> constituye negocio bilateral	74
<i>Arrendamiento de locales comerciales</i> . Estudio. Qué son actos de comercio y quién es comerciante. Presunción del ejercicio del comercio. Inscripción en el registro mercantil. Qué es un establecimiento de comercio. Inclusión del arriendo en el establecimiento de comercio. Arrendamiento de cosa ajena vale. Propietario, arrendador, arrendatario, sus relaciones. Prórroga del contrato, renovación a terminación, congelación de precios (estudio). Alcance de los decretos sobre congelación de precios en los arriendos. Compaginación de derechos de arrendador y locatario. Caso debatido. Arrendatario y fiador	105
<i>Arrendamiento</i> . El contrato de arrendamiento forma parte del establecimiento de comercio.	114
<i>Arrendamiento</i> . No se debe arrendar cosa ajena	114

<i>Arrendamiento</i> . Elementos del contrato. El arrendamiento comercial termina a los dos años por lo menos. Prórroga y renovación	140
<i>Arrendamiento</i> termina, no se resuelve	151
<i>Arrendamiento</i> . Elementos del contrato	153
<i>Arrendamientos</i> . Las normas sobre arrendamientos son preceptos de derecho público	97
<i>Arrendamientos</i> . Los decretos buscan proteger al arrendatario. Seguridad social de las normas sobre arrendamiento	127
<i>Arrendatario</i> . Ley mercantil protege a los arrendatarios	76
<i>Arriendo</i> . Incendio del local arrendado. Terminación del arriendo por destrucción total de la cosa arrendada. Demolición de obra (Código de Policía, art. 216). Inmueble que debe ser reconstruido puede pedirse en restitución. Destinación del local nuevo a empresa distinta. Artículos 518 y 522 del Código de Comercio. Derecho de preferencia del artículo 521 del C. de Co. Cánones consignados con posterioridad al incendio deben devolverse . . .	76
<i>Arriendo</i> . Terminación por demolición de inmueble en estado de ruina resultante de incendio	76
<i>Arriendo</i> . los decretos sobre arriendo tienen un sentido de protección; ejemplos legales	149
<i>Autenticación</i> tácita de documentos	137
<i>Autenticidad</i> tácita	159
<i>Auténtico</i> . Contrato inauténtico por falta de atestación. Autenticación tácita.	91
<i>Aviamiento</i> . enseña, nombre comercial y arrendamiento se pueden enajenar en bloque en los establecimientos de comercio.	114

—C—

<i>Caja</i> Colombiana de Ahorros corre a cargo de la Caja Agraria	91
<i>Cánones</i> . Las consignaciones de cánones deben hacerse según las disposiciones legales	34
<i>Caso</i> fortuito lo constituye el incendio	76
<i>Causahabiente</i> , dependiente del arrendatario, sigue la misma suerte de éste	99
<i>Ceder</i> ni subarrendar se puede sin permiso del arrendador. Contratante cedente debe tener autorización expresa para ceder el contrato	99
<i>Cesión</i> y subarriendo necesita facultad expresa	27
<i>Cesión</i> y subarriendo necesitan autorización expresa. El artículo 523 del Código de Comercio es supletivo de la voluntad de las partes (subarriendo hasta la mitad del inmueble	33
<i>Cesión del contrato</i> . Hay que notificarla para que produzca efectos respecto del contratante cedido. La notificación debe hacerse con exhibición del título	38
<i>Cesión</i> y subarriendo exigen facultad expresa	64
<i>Cesión del arriendo</i> . Requisitos de la cesión en establecimientos de comercio	106
<i>Cesión del contrato</i> . Hay que pactarla expresamente	122
<i>Cesión del contrato</i> . Aceptación expresa de la cesión del contrato . .	124
<i>Colusión y pacto en daño del inquilino</i> . Las cosas pactadas entre unos no pueden perjudicar a otros	122
<i>Comisión</i> . Decirle comisión al pago no afecta este último. Qué se entiende por comisión	130

<i>Comodato</i> . Entrega a título de comodato. Qué es el comodato. Antecedentes. Entrega de lote sobre el cual se construye casa. Entrega cuando todos los contendientes viven en la casa. Si no existe desprendimiento de uso, no hay comodato. Demandados que son propietarios. El registro de la propiedad en la Tesorería de Rentas no constituye título de dominio. La entrega constituye supuesto del contrato de comodato, pero no es el contrato. Falta de documento constituye indicio de la ineficacia de la convención. Testimonios ineficaces por falta de razón del dicho. Cómo termina el comodato.	68
<i>Compensación</i> . En qué consiste. Cuándo opera en el arriendo	58
<i>Compensación</i> en los pagos del arriendo. Cuándo existe	110
<i>Compensación</i> . Requisitos de la compensación	151
<i>Comunero</i> . Lanzamiento de arrendatario que se ha convertido en comunero. Prescendencia de un comunero en la comunidad. Comunero puede ser propietario de cuota y arrendatario simultáneo de las demás	56
<i>Conciliación</i> . En los procesos de lanzamiento que se originan en contrato de aparcería y formas análogas de explotación de la tierra, es decir: que entrañan alguna especie de coparticipación de productos entre el arrendador o dueño de tierras y el cultivador, en estos procesos hay que agotar la etapa de conciliación, que corresponde a los Inspectores de Asuntos Campesinos, con arreglo a las facultades que les confiere el Decreto 291 de 1957.	11
<i>Conciliación</i> . No hay nulidad por falta de conciliación previa; razones	12
<i>Confesión tácita</i> . Aceptar hechos de la demanda equivale a confesión tácita	140
<i>Confesiones</i> próximas a la realidad de los hechos	130
<i>Congelación</i> . Incumplimiento de congelación de precios constituye indicio en contra	34

<i>Congelación de precios de los arriendos.</i> Sus normas suspenden las normas del Código Civil incompatibles.	36
<i>Congelación de precios es norma de orden público económico.</i> No se puede burlar la ley para elevar precios de arriendo.	42
<i>Congelación.</i> Las normas mercantiles han dejado vigentes las normas civiles sobre congelación de precios de los arriendos.	47
<i>Congelación de arriendos.</i> Están exentas de congelación las propiedades administradas por entidades de crédito y mediante contrato de anticresis	80
<i>Congelación de precios en el arrendamiento de locales comerciales.</i> Renovación y terminación. Alcance de los decretos sobre congelación	105
<i>Congelación de precios.</i> El artículo 523 del Código de Comercio prevalece sobre las normas de congelación	116
<i>Congelación de arriendos.</i> Limitaciones que existen en el contrato de arriendo. Es misión del juez aplicar la justicia y la equidad. No se pueden burlar las normas sobre congelación de precios de los arriendos. La ley hay que aplicarla según el caso debatido. No existen aplicaciones rígidas y universales. Hay que buscar el verdadero sentido de la ley. La intención del legislador es la permanencia de los inquilinos en los bienes arrendados	117
<i>Consentimiento</i> puede darse en forma tácita	97
<i>Consentimiento.</i> La autonomía de la voluntad está limitada por motivos de interés social.	110
<i>Consignación</i> dentro del proceso de facultad para ser oído, pero no purga la mora tácita	47
<i>Consignación.</i> Certeza del pago hecho por consignación. La mera consignación no implica reconocimiento de algo que se debe	127
<i>Consignación</i> sólo a nombre del arrendador	159

<i>Consignaciones</i> se hacen a favor de los arrendatarios o de quienes los representen legalmente. Los avisos de consignación, igualmente a ellos	57
<i>Consignaciones.</i> Hay que consignar cuando se deja de cobrar. <i>Consignaciones</i> fuera de tiempo no purgan la mora	153
<i>Contrato</i> es ley para las partes	27
<i>Contrato.</i> Prueba sumaria documental del contrato que se complementa. Desconocimiento de la firma puesta por el causante en el contrato. Prueba sumaria testimonial y documental	58
<i>Contrato es ley para las partes.</i> La buena fe en los contratos. Hay que cumplir lo voluntariamente aceptado. Arrendamiento constituye negocio bilateral	74
<i>Contrato inauténtico por falta de atestación.</i> Autenticación tácita.	91
<i>Contrato.</i> Actos de mera tolerancia no modifican sustancialmente el contrato	96
<i>Contrato.</i> Su modificación tácita, por ser consensual. Uno o dos actos de mera tolerancia no modifican el contrato	110
<i>Contrato de arriendo.</i> Limitaciones que existen en el contrato de arriendo	117
<i>Contrato administrativo.</i> Criterios del contrato administrativo. Cláusula de caducidad como exorbitante. Competencia del Tribunal administrativo para el lanzamiento	122
<i>Contrato</i> de arrendamiento es consensual y no solemne	130
<i>Contratos.</i> Carácter solemne de los contratos sobre bienes raíces ...	3
<i>Contratos.</i> Autonomía de la voluntad. Se modifica el contrato en la misma forma como se constituye	33
<i>Contratos.</i> Demandados no pueden renunciar al arriendo porque los arrendadores retiren los implementos de la cosa arrendada.	58

<i>Contratos</i> . Agregados de palabra en los contratos. Cambio de destino de salsamentaria para restaurante. Meras tolerancias no cambian el destino pactado	120
<i>Contratos controlados escapan a la libre regulación de las partes</i> . En ellos existe interés público. Se debe buscar es la seguridad social	126
<i>Control y vigilancia de congelación de precios, a quién corresponde</i>	30
<i>Control</i> . Los decretos sobre arriendo sólo buscan el control de los precios, situación que debe controlar el Estado. Por manio- bras no se pueden burlar los estatutos sobre control de precios .	91
<i>Control de precios busca proteger a los inquilinos</i> . Visitas de inspec- ción y vigilancia. Aspectos básicos del control. Juzgados no pueden conocer de violaciones sobre el control de precios	151
<i>Copias</i> . Valor probatorio de las copias	76
<i>Cosa juzgada</i> ; sus condiciones	26
<i>Costas</i> . En fallo inhibitorio no hay condena en costas	38
<i>Costas</i> . En sentencia sobre renovación de arriendo mercantil no hay condena en costas	140
<i>Costas</i> . Razón de ser de las costas	159
<i>Costumbre mercantil</i> en los actos y convenciones mercantiles	114
<i>Costumbre</i> . En ella tiene validez la renovación del arriendo mer- cantil por un año	140
<i>Costumbres</i> . Buenas costumbres. No son renunciables las normas en que estén interesados el orden público y las buenas costum- bres. Limitaciones que existen en el contrato de arriendo	117
<i>Crítica</i> . Fuentes de la sana crítica. Sistema de persuasión racional.	58

—CH—

<i>Cheque.</i> Es medio de pago, pero debe aportarse en original. Si se pierde el original hay que reponerlo procesalmente	135
<i>Cheque.</i> El giro del cheque vale como pago de cánones, pero se necesita provisión de fondos. Recibir un cheque no constituye novación. El tenedor de un cheque puede rechazar pago parcial	138
<i>Cheques deben tener fondos suficientes y presentarse oportunamente para el pago.</i> Los títulos valores de contenido crediticio valen como pago de la obligación	83
<i>Cheques y letra no constituyen pago efectivo si no son cubiertos.</i> Términos de consignación del cheque no afectan el “cuándo debe hacerse el pago”	158

—D—

<i>Decreto 2969 de 1966</i> está derogado	12
<i>Decreto 291 de 1957.</i> Los literales c), d) y e) del artículo 27, fueron sustituidos por el artículo 434 del Código de Pto. Civil	96
<i>Decretos</i> sobre arriendo son de orden público económico	40
<i>Decretos sobre arriendo buscan proteger al arrendatario.</i> Seguridad social de las normas sobre arrendamiento	127
<i>Decretos</i> sobre arriendo tienen un sentido de protección; ejemplos legales	149
<i>Demanda.</i> Los hechos fijan la causa petendi	3
<i>Demanda.</i> Las afirmaciones hechas en la demanda implican confesión. Excepción dilatoria de inepta demanda	12
<i>Demanda.</i> Se debe desentrañar la verdadera intención del demandante. El juez debe interpretar la demanda y examinarla de oficio. La materia del debate judicial debe estar de acuerdo con las peticiones de los litigantes. Extra, ultra y mínima petita	66

<i>Demanda.</i> Los hechos de la demanda fijan el ámbito del proceso. Se deben resolver todos los extremos de la relación procesal. Principio de congruencia o armonía del fallo	71
<i>Demanda.</i> Inadmisión de demanda o excepción previa de ineptitud de demanda por falta de anexo legal. La falta de la prueba si-guiera sumaria del contrato no acarrea nulidad. Las meras irregularidades se sanean. Afirmaciones hechas en la contesta-ción de la demanda implican confesión.	84
<i>Demanda.</i> Tiempo de reforma y adición de la demanda	97
<i>Demanda.</i> Su interpretación	106
<i>Demanda.</i> Falta de contestación de la demanda	120
<i>Demanda</i> inepta por falta de requerimientos previos en caso de rea-justes legales de precios	133
<i>Demanda.</i> No contestar la demanda constituye indicio en contra . .	155
<i>Demanda.</i> No contestar la demanda constituye indicio en contra . .	166
<i>Demandas.</i> No se pueden mezclar objetos diferentes de demandas .	96
<i>Demolición</i> de obra (Código de Policía, art. 216)	76
<i>Dental gabinete.</i> No tiene destinación mercantil, y sus operaciones no son actos mercantiles.	99
<i>Derecho</i> de preferencia del artículo 521 del Código de Comercio . . .	76
<i>Derecho público.</i> Las normas sobre arrendamientos son preceptos de derecho público	97
<i>Derecho.</i> Regula la conducta humana. A cada cual hay que respe-tarle su propia libertad. No se debe interpretar exegética y lite-ralmente el derecho. No se debe arrendar cosa ajena. No se pueden hacer expresiones injuriosas en los juicios	114
<i>Desahucio</i> y constitución en mora	6

<i>Desahucio</i> . Cuándo tiene lugar	16
<i>Desahucio</i> para la entrega	22
<i>Desahucio</i> . En qué consiste y cuándo tiene lugar	26
<i>Desahucio</i> de los seis meses, cuándo tiene lugar	47
<i>Desahucio</i> y requerimientos pueden renunciarse	80
<i>Desahucio</i> . En qué consiste el desahucio	106
<i>Desahucio</i> . Qué es	112
<i>Desahucio</i> . Qué es. Desahucio del artículo 520 del Código de Comercio. Si no se desahucia hay prórroga del contrato por igual término al pactado. Desahucio constituye disposición imperativa.	124
<i>Desahucio</i> y requerimientos en qué consisten	140
<i>Desahucio</i> . Naturaleza jurídica del desahucio consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.	145
<i>Destinación</i> . Cambio de destinación de salsamentaria para restaurante. Meras tolerancias no cambian el destino pactado	121
<i>Devolución de excedentes</i> . Jueces no tienen competencia en este respecto. El juez no puede imputar cánones de más a precios debidos. Los juzgados no pueden conocer de violaciones sobre el control de precios	151
<i>Días hábiles</i> . Cuáles se entienden para el pago por consignación	149
<i>Dictamen</i> de peritos bien fundamento debe aceptarse	140
<i>Documental</i> . Prueba documental privada, su valor probatorio. Valor probatorio de los documentos públicos	84
<i>Documento</i> auténtico reconocido ante notario.	27

<i>Documento privado</i> . Su autenticidad tácita y valor probatorio	74
<i>Documento</i> . Modificación tácita en el pago, por comportamiento. autenticación tácita de documentos.	137
<i>Documentos</i> . Reconocimiento tácito	64
<i>Documentos públicos</i> . Valor probatorio de los documentos públicos	84

—E—

<i>Emplazamiento</i> . Tácita ratificación cuando existe falta de citación o emplazamiento.	3
<i>Empresa comercial</i> . En qué consiste	50
<i>Enriquecimiento sin causa</i> hay que evitarlo	36
<i>Equidad</i> . El juez debe fallar en equidad	96
<i>Equidad</i> . Se debe fallar en equidad	101
<i>Equidad</i> . Es misión del juez aplicar la justicia y la equidad. No se pueden burlar las normas sobre congelación de precios en los arriendos. La ley hay que aplicarla según el caso debatido. No existen aplicaciones rígidas y universales. Hay que buscar el verdadero sentido de la ley	117
<i>Establecimiento de comercio</i> . Protección legal y mercantil para es- tos establecimientos	47
<i>Establecimiento mercantil sigue la ley del comercio</i> . Estas leyes buscan salvaguardar el derecho de permanencia de los comer- ciantes empresarios; ejemplos	65
<i>Establecimiento de comercio existe en los servicios de hospedaje y hotel</i> . Establecimiento de comercio abierto al público	127
<i>Establecimientos de comercio pueden ser objeto del contrato de arriendo</i>	97

<i>Excepción dilatoria de inepta demanda.</i> Excepción de petición antes de tiempo	12
<i>Excepción genérica.</i> Mal llamada excepción.	43
<i>Excepción de carencia de acción no existe.</i> Qué es la acción	80
<i>Excepción genérica.</i> Mal llamada excepción.	135
<i>Excepción de inepta demanda por falta de especificación correcta del bien.</i> Cómo se identifican los bienes	156
<i>Establecimiento de comercio.</i> Compra. Costumbre mercantil en los actos y convenciones mercantiles. Enseña, nombre comercial, arrendamiento y aviamiento se pueden enajenar en bloque. El contrato de arrendamiento forma parte del establecimiento de comercio	117
<i>Establecimiento de comercio lo constituye el hotel.</i> Se aplica la ley mercantil. En el establecimiento de comercio se deben incluir el mobiliario y las instalaciones.	130
<i>Excepciones</i> propias deben resolverse en la sentencia	47
<i>Excepciones que se presentan sin fundamento constituyen mala fe.</i> La inexistencia de obligación no constituye excepción	99
<i>Expedientes.</i> Formación de expedientes deben seguir las normas del artículo 125 del Código de Pto. Civil	47

—F—

<i>Falsedad</i> de firma en el contrato hay que probarla, al igual que la tacha de testigos	43
<i>Falsedad de documento, sus diversas formas.</i> Alteración del precio en el arriendo en fraude de la ley fiscal	101
<i>Falsedad.</i> Agregados de palabras en los contratos	120
<i>Falsedad.</i> Rasgos de diferencia en las firmas.	127

<i>Falsedad.</i> No hay falsedad en el documento porque se agregan las firmas de los testigos	153
<i>Falsedad.</i> No se pone en duda el contrato cuando hay llenos en el documento, de la firma de la parte arrendadora. Lo importante son los elementos del contrato. Falso atestado y falsedad ideológica. Hojas separadas y agregadas	159
<i>Fallo inhibitorio.</i> En él no hay condena en costas	38
<i>Fallo.</i> El juez no puede fallar ni ultra ni extra petita	50
<i>Familia.</i> Alquiler de piezas a miembros diferentes al de familia. Qué se entiende por familia.	84
<i>Fe.</i> Mala fe existe cuando se presentan excepciones sin fundamento.	99
<i>Fiador</i> sigue la suerte del arrendatario principal	56
<i>Fiador</i> que se constituye en arrendatario.	97
<i>Fiador</i> y arrendatario en locales comerciales	105
<i>Fiador</i> sigue la suerte de su fiado	106
<i>Fiador</i> sigue la suerte de su fiado en cuanto a la obligación de entrega	153
<i>Fiador</i> sigue la suerte del arrendatario vencido, y por eso debe entregar.	158
<i>Finca</i> urbana comprende cualquier inmueble o bien raíz.	47
<i>Firma.</i> Desconocimiento de la firma puesta por el causante en el contrato	58
<i>Firmas.</i> Rasgos de diferencias en ellas	127
<i>Frutos pendientes.</i> Facultad para recolectar frutos pendientes	17
<i>Fuerza</i> mayor exige imprevisibilidad	27

<i>Fuerza mayor.</i> No hay fuerza mayor por desconocimiento del lugar donde debe recibirse el pago	110
---	-----

—H—

<i>Hechos.</i> Lo que debe probarse son los hechos alegados	43
<i>Hechos.</i> El juez debe tener certeza sobre los hechos	58
<i>Herederos.</i> Transmisión de obligaciones a herederos	3
<i>Hospedaje y hotel.</i> En su servicio existe establecimiento de comercio	127
<i>Hotel.</i> Qué se entiende por pensión u hotel	36
<i>Hotel.</i> Al arrendamiento de hotel se aplica la ley mercantil	130

—I—

<i>Identificación razonable de propiedades, aún sin expresión cierta de los colindantes reales</i>	84
<i>Identificación.</i> Un simple error de linderos no puede incidir en la falta de identificación del inmueble. Quitar placas de identificación y cerrar la puerta de entrada constituyen falta de lealtad procesal e indicios en contra	91
<i>Identificación de bienes.</i> Cómo se identifican	156
<i>Identificación en el arriendo.</i> Basta identificación numérica	159
<i>Incendio del local arrendado.</i> Terminación del arriendo por esa causa. Incendio es caso fortuito. Demolición de obra (Código de Policía, art. 216). Inmueble que debe ser reconstruido puede pedirse en restitución. Destinación del local nuevo a empresa distinta. Artículo 518 y 522 del Código de Comercio. Cánones consignados con posterioridad al incendio deben devolverse . . .	76
<i>Indicio en contra de una parte cuando guarda silencio en el proceso</i>	84
<i>Indicio.</i> Falta de presentarse al proceso constituye indicio en contra	101

<i>Indicio en contra lo constituye no contestar la demanda</i>	166
<i>Inspección ocular. El acta constituye documento público; su valor probatorio</i>	64
<i>Inspección judicial no necesita citación de partes</i>	116
<i>Indicios en contra. No poner la cara en el proceso ni contestar la demanda</i>	155
<i>Inspecciones judiciales son plena prueba aun sin citación de la parte contraria</i>	84
<i>Interés en el proceso</i>	43
<i>Intereses. No existen intereses de los dineros adeudados sino a partir de la sentencia</i>	41
<i>Interpretación de la ley. Es misión del juez aplicar la justicia y la equidad. La ley hay que aplicarla según el caso debatido. No existen aplicaciones rígidas y universales. Hay que buscar el verdadero sentido de la ley. La intención del legislador es la permanencia de los inquilinos en los bienes arrendados</i>	117
<i>Interpretación. Hay que buscar la verdad verdadera</i>	127
<i>Interrogatorio. Cada pregunta de un interrogatorio debe referirse a un solo hecho</i>	3
<i>Interrogatorio a instancia de parte. Respuestas evasivas van en contra de la parte</i>	106
<i>Interrogatorio. Presunción de certeza cuando el demandado no comparece a absolver interrogatorio</i>	120
<i>Intervención forzosa y voluntaria de terceros. Quiénes son terceros en el proceso. Litisconsorcio necesario y facultativo</i>	43
<i>Intervención adhesiva del propietario no arrendador en establecimientos de comercio</i>	106

—J—

- Juicio.* Hay que oír al imputado para vencerlo en juicio. Quien tiene la razón no le debe tener miedo a oír a la contraparte 135

—L—

- Lanzamiento.* El procedimiento para lanzar aparcero, tanto grandes como pequeños es el abreviado y no el verbal 10
- Lanzamiento.* En los procesos de lanzamiento que se originan en contrato de aparcería y formas análogas de explotación de la tierra, es decir: que entrañan alguna especie de coparticipación de productos entre el arrendador o dueño de tierras y el cultivador, en estos procesos hay que agotar la etapa de conciliación, que corresponde a los Inspectores de Asuntos Campesinos, con arreglo a las facultades que les confiere el Decreto 291 de 1957 11
- Lanzamiento.* Trámite que debe seguirse para el lanzamiento de pequeños aparceros. Nuevo procedimiento sobre restitución de predios rurales, que establece el Código de Pto. Civil. 12
- Lanzamiento de pequeño aparcero.* Cuál se el trámite. Razones. El nuevo Código de Pto. Civil unificó procesos. Se deben tener en cuenta las disposiciones especiales sobre la materia. Objeto de las leyes agrarias. Lanzamiento por establecimiento de mejoras. Estipulaciones no pueden ser alteradas por el propietario. Consignaciones de pagos insolutos en la Caja Agraria. Cuándo hay mora en el cumplimiento. Culpa se presume a cargo del deudor incumplido. Facultad para recolectar frutos pendientes. 10
- Lanzamiento de tenente, su procedimiento.* Contravención contractual al empleo del bien. 22
- Lanzamiento.* Acción de lanzamiento. Prueba sumaria del contrato. Documento privado no auténtico. Si no hay oposición a la demanda, se dicta de plano sentencia de lanzamiento 23
- Lanzamiento.* Prueba sumaria documental del contrato. Si no hay oposición se dicta sentencia inmediata de lanzamiento 25

<i>Lanzamiento.</i> La expiración del tiempo estipulado ya no es causal de lanzamiento. La necesidad de ocupación no constituye causal nueva de lanzamiento, sino una modalidad a la causal de expiración del arriendo	30
<i>Lanzamiento.</i> Para poder lanzar al arrendatario por falta de pago, hay que constituirlo en mora	36
<i>Lanzamiento.</i> El incumplimiento de cualquier obligación que emane del contrato o que por naturaleza le pertenece, da lugar al lanzamiento	47
<i>Lanzamiento</i> por incumplimiento en el pago	50
<i>Lanzamiento</i> por vencimiento del término, en el arriendo mercantil	50
<i>Lanzamiento</i> de arrendatario que se ha convertido en comunero	56
<i>Lanzamiento de inquilinos de locales comerciales.</i> No se puede acudir a formas antijurídicas para expelerlos	65
<i>Lanzamiento</i> por entrega del bien raíz como parte del salario en especie	66
<i>Lanzamiento de tenedor que aparece como poseedor.</i> Promitente comprador que recibe el objeto vendido sin promesa escrita. El contrato de promesa es solemne. Conciencia de posesión. Cuerpo de posesión	71
<i>Lanzamiento</i> cuando no se cumple lo pactado en cuanto al tiempo de pago	74
<i>Lanzamiento.</i> Si no hay oposición se dicta sentencia inmediata de lanzamiento. La ocupación de inmueble como causal de lanzamiento no necesita prueba. Sí debe estar comprobada la seriedad y actualidad de la intención de ocupación.	91
<i>Lanzamiento.</i> El vencimiento del término no es causal de lanzamiento en los contratos controlados	97
<i>Lanzamiento.</i> Por qué se lanza, en general	103

<i>Lanzamiento</i> . Vencimiento del tiempo en el arriendo de establecimientos de comercio, como causal de lanzamiento	112
<i>Lanzamiento del Municipio que arrienda local de Policía</i> . Falta de jurisdicción civil. Competencia del Tribunal Administrativo . .	122
<i>Lanzamiento</i> se extiende a coarrendatarios	151
<i>Lanzamiento</i> se extiende a coarrendatarios y fiadores	153
<i>Lanzamiento de plano cuando no hay contestación de la demanda</i> .	166
<i>Lanzar</i> . Para lanzar a alguien hay que vencerlo en juicio.	122
<i>Lanzar</i> . No se puede lanzar a quien no ocupa el bien, por carencia de objeto y abstracción de materia.	159
<i>Lealtad procesal</i> . Conductas procesales no ajustadas a una estricta lealtad y colaboración de parte.	84
<i>Lealtad procesal</i> . Quitar placas de identificación y cerrar la puerta de entrada constituyen falta de lealtad procesal e indicios en contra.	91
<i>Lealtad</i> y buena fe exigen no hacer expresiones injuriosas en los juicios	114
<i>Legitimación en la causa</i> . La falta de esta legitimación debe declararse aún de oficio, ya que constituye impedimento sustancial. En fallo inhibitorio no hay condena en costas	38
<i>Legitimación</i> en la causa por pasiva.	43
<i>Legitimación en la causa</i> . Su falta para pedir, en qué consiste	47
<i>Letras</i> y cheques no constituyen pago efectivo si no son cubiertos. . .	158
<i>Licencia</i> administrativa tiene valor probatorio de documento público	30

<i>Licencia administrativa.</i> Lanzamiento cuando se exige licencia. Estas licencias no constituyen título para exigir la entrega	42
<i>Licencia administrativa;</i> su naturaleza jurídica	91
<i>Litisconsorcio.</i> El propietario puede ser litisconsorte facultativo del arrendador	36
<i>Litisconsorcio necesario y facultativo.</i> División de la continencia de la causa cuando hay una relación de derecho sustancial única .	99
<i>Locales comerciales.</i> Estudio sobre el arrendamiento de locales comerciales. Qué son actos de comercio y quién es comerciante. Presunción del ejercicio del comercio. Inscripción en el registro mercantil. Qué es establecimiento de comercio. Inclusión del arriendo en el establecimiento de comercio. Propietario, arrendador, arrendatario, sus relaciones. Prórroga del contrato, renovación terminación, congelación de precios en los arriendos. Compaginación de derechos, de arrendador y locatario. Arrendatario y fiador	105
—M—	
<i>Mejoras.</i> Reembolso de mejoras en el arrendamiento. Mejoras útiles. Reparaciones indispensables. Voluntad de consentimiento sobre el establecimiento de mejoras útiles	3
<i>Mejoras.</i> El derecho a establecer mejoras estables y cultivos de tardío rendimiento debe constar por escrito. Normas incompatibles entre sí que tienen una misma especialidad o generalidad. Derecho al retiro de materiales según las reglas del Código Civil. .	20
<i>Mejoras.</i> El retiro de materiales debe hacerse sin detrimento de la cosa arrendada. En qué consisten las mejoras útiles	25
<i>Mejoras.</i> Hay que discriminarlas en cantidad, calidad y naturaleza. Cuantía y precio de mejoras deben separarse, distinguirse y diferenciarse	36
<i>Mercantil.</i> Acto mercantil para una de las partes se rige la ley mercantil	33

<i>Mercantil.</i> Ley mercantil se decide analógicamente por la ley civil. Ley mercantil protege a los arrendatarios.	76
<i>Mercantil.</i> Se aplica la ley mercantil cuando el acto es mercantil para una de las partes	84
<i>Mercantiles arriendos.</i> La empresa comercial. Las leyes mercantiles son de interés social y de inmediato cumplimiento. Efecto retrospectivo de ellas	50
<i>Mercantiles.</i> Hay interés social en los arrendamientos mercantiles ..	145
<i>Monetaria.</i> Valen las cláusulas sobre corrección monetaria	140
<i>Mora</i> en el pago de la renta	3
<i>Mora.</i> Requerimiento para constituir en mora	6
<i>Mora del deudor en satisfacer sus obligaciones, cuándo tiene lugar.</i> La culpa se presume a cargo del deudor incumplido	12
<i>Mora.</i> Cuándo hay mora en el cumplimiento de obligaciones del aparcerero. Culpa se presume a cargo del deudor incumplido ...	17
<i>Mora.</i> Hay que constituir en mora al arrendatario para poderlo lanzar por falta de pago	36
<i>Mora.</i> Cuándo hay mora automática en el pago. Los arrendatarios deben comprobar el pago negado por los arrendadores	41
<i>Mora.</i> Cómo se define la mora. Cuándo el deudor está en mora. Casos de mora. El deudor puede avenirse a prestar una seguridad de pago	46
<i>Mora.</i> No puede purgarse la mora en los lanzamientos de fincas urbanas. La consignación dentro del proceso de facultad para ser oído, pero no purga la mora tácita	47
<i>Mora.</i> Requerimientos para constituir en mora	83

<i>Mora</i> . Cuándo el deudor está en mora. Reconvenciones necesarias para ello. Seguridad competente para verificar el pago	95
<i>Mora creditoria del arrendador en recibir</i> . El que incumple no puede exigir cumplimiento	101
<i>Mora creditoria por provocación</i>	103
<i>Mora de un período entero</i> . <i>Mora creditoria vel accipiendi</i>	110
<i>Mora</i> . Se necesita un período entero de mora para poder lanzar. Hay período de gracia para realizar el pago. Tesis de los tres meses y diez días. Hay que buscar el verdadero sentido de la ley. La intención del legislador es la permanencia de los inquilinos en los bienes arrendados	117
<i>Mora de un período entero</i>	124
<i>Mora creditoria vel accipiendi</i>	127
<i>Mora</i> . Pago inválido lleva a la mora	132
<i>Mora en el pago de reajustes no opera automáticamente, hay que requerir al arrendatario</i>	133
<i>Mora del acreedor o creditoria no exite se se deja de cobrar, hay que consignar</i>	153
<i>Mora de un período entero</i> . Interpretación del artículo 2035 del Código Civil. Oportunidad para surtir las reconvenciones, a que se refiere el artículo 2035	164

—N—

<i>Necesidad del inmueble para un establecimiento propio</i> . La necesidad del inmueble hay que acreditarla. La 'carta de intención' es institución de derecho internacional, inoponible a terceros. La necesidad de un nuevo establecimiento hay que acreditarla. Indicios de la falta de propósito para un nuevo establecimiento	28
<i>Necesidad de ocupar la finca urbana para propia habitación o negocio</i>	30

<i>Necesidad de ocupar el inmueble para propia habitación o negocio.</i> Propia no quiere decir de familiares ni allegados. La necesidad de ocupación no constituye causal nueva de lanzamiento, sino una modalidad a la causal de expiración del arriendo.	30
<i>Necesidad de ocupar el inmueble para propia habitación o negocio;</i> se debe prestar garantía y comprobar el hecho.	42
<i>Necesidad de ocupar el inmueble para propia habitación o negocio.</i> Realidad de la toma de vivienda.	43
<i>Necesidad de ocupación del inmueble no necesita prueba.</i> Si debe estar comprobada la seriedad y actualidad de la intención de ocupación. Por maniobras no se deben burlar los estatutos sobre control de precios	91
<i>Necesidad de ocupación del inmueble por el propietario no empresario.</i> Propietario o arrendador?... Intervención adhesiva del propietario no arrendador. Necesidad de ocupar el inmueble, reconstruirlo o repararlo no exigen prueba real y concreta, porque existe la indemnización.	106
<i>Necesidad de ocupación o de reconstrucción.</i> Excepción de necesidad, consagrada en el numeral 2º. del artículo 518 del Código de Comercio; la puede proponer el propietario o el arrendador. Debe probarse la necesidad de ocupación o reconstrucción. Hay que acreditar propiedad del bien, licencia de construcción y copia del contrato de construcción de obra.	145
<i>Necesidad de reconstrucción.</i> Cómo se comprueba la necesidad de reconstrucción. Primero se remodela y luego se procede al régimen de propiedad horizontal. No se necesita protocolización previa de documentos.	157
<i>Negaciones</i> indefinidas no requieren prueba	23
<i>Negativas.</i> Obligaciones negativas no se prueban	3
<i>Negativos.</i> Hechos negativos desplazan la carga de la prueba	16
<i>Notificación busca que se conozca la providencia.</i> Notificación por	

aviso en donde no vive el notificado. Lo importante es buscar la defensa de la parte	161
<i>Novación</i> . Formas de novación de la obligación de pagar	110
<i>Novación</i> . No hay novación en la tolerancia de pagos retardados ...	153
<i>Nula</i> . Corrección de una inspección judicial nula	64
<i>Nulidad</i> . No toda informalidad conduce a la nulidad	3
<i>Nulidad</i> . No hay nulidad por falta de conciliación previa; razones. .	12
<i>Nulidades buscan salvaguardar el derecho de legítima defensa y el debido proceso</i> . Razones por las cuales no se puede buscar proliferación de nulidades. No hay nulidad sin perjuicio o agravio	161
—O—	
<i>Obligación de usar de la cosa según los términos del contrato</i>	33
<i>Obligación de destinar la cosa según su destinación natural, a falta de voluntad contractual, o según la destinación anterior al arrendamiento</i> . Destinación a casas de lenocinio. Cumplimiento de las disposiciones de seguridad y control en estos casos.	34
<i>Obligación</i> . El incumplimiento de cualquier obligación que emane del contrato o que por naturaleza le pertenezca, da lugar al lanzamiento.	47
<i>Obligación de destinación</i> . No puede haber cambio de destinación del objeto arrendado. Cambio de destinación parcial.	101
<i>Obligación de destinación en el arriendo mercantil</i> . El cambio de destinación debe ser en forma que lesione los derechos del arrendador. El artículo 523 del Código de Comercio prevalece sobre las normas de congelación de precios.	116
<i>Obligación de entrega por lanzamiento comprende a los coarrendatarios y fiadores</i>	153

<i>Obligación de usar el bien y destinarlo según lo convenido. Se debe usar la cosa según los términos y espíritu del contrato.</i>	155
<i>Obligaciones solidarias. La entrega del inmueble puede exigirse totalmente de uno solo de los arrendatarios o 'in solidum' de los demás</i>	99
<i>Obligaciones del contrato van hasta su vencimiento</i>	159
<i>Orden público. No se pueden renunciar las normas en que estén interesados el orden público y las buenas costumbres. Limitaciones que existen en el contrato de arriendo</i>	117

—P—

<i>Pago. Cómo debe hacerse el pago en los casos en que los arrendadores se niegan a recibir. Cuándo el pago es válido legalmente . . .</i>	40
<i>Pago. Cuándo hay mora automática en el pago. Los arrendatarios deben comprobar el pago negado por los arrendadores</i>	41
<i>Pago. Demandados deben comprobar el pago de cánones. En qué consiste la prueba del pago. Cómo se realiza el pago por consignación</i>	47
<i>Pago del arriendo por períodos vencidos. Modificación tácita del contrato en cuanto a pago de arriendos. Cómo debe hacerse el pago por consignación</i>	58
<i>Pago. Cuándo debe hacerse el pago del arriendo. La costumbre en estos casos. La estipulación en este respecto</i>	64
<i>Pago por consignación cuando el arrendador se niega a recibir</i>	74
<i>Pago por consignación. Requisitos para que sea válido. Si el arrendador se niega a recibir, hay que consignar. Uno o dos actos de mera tolerancia en el pago retardado no modifican el contrato</i>	80
<i>Pago por meses vencidos. Los títulos valores de contenido crediticio valen como pago de la obligación. Cheques deben tener fondos suficientes y presentarse oportunamente para el pago</i>	83

- Pago.* Dónde debe hacerse el pago. Hay que cumplir lo pactado. Usos y costumbres en el pago 103
- Pago.* No se puede pagar por partes lo debido. Cuándo hay compensación. Devolución de excedentes por pago de más. No hay fuerza mayor por desconocimiento del lugar donde debe recibirse el pago. Pago a persona diferente del arrendador. Formas de novación de la obligación de pagar 110
- Pago.* El pago puede hacerse a la persona diputada para ello. El pago de buena fe hecho, vale. Certeza del pago hecho por consignación. Pago hecho una vez realizado el uso de la cosa. La mera consignación implica reconocimiento de algo que se debe 127
- Pago efectivo es la prestación de lo que se debe.* No puede hacerse el pago por partes. No pueden rebajarse los precios de arriendo, porque el recibo se esté expidiendo por menos. Decirle comisión al pago no afecta este último. Qué se entiende por comisión . . . 130
- Pago.* Debe hacerse en la forma y términos establecidos en el contrato. Solución por período entero. Dónde debe hacerse el pago. cobro de arriendo fuera de término no modifica el contrato. Situación legal cuando los títulos de consignación se cobran antes de proceder a demandar el lanzamiento. Debe existir voluntad de aceptación del pago. Pago inválido lleva a la mora 132
- Pago.* Se puede oír en juicio a quien comprueba el pago mediante documentos aparentemente fidedignos. El cheque es medio de pago, pero debe aportarse en original. Si se pierde el original hay que reponerlo procesalmente. Cuándo hay presunción de pagos anteriores. 135
- Pago.* Escrito de paz y salvo constituye verificación de pago. Carta de cancelación de tres períodos hace presumir el pago de los anteriores; igual acontece con el finiquito de cuentas. Modificación tácita del documento por comportamiento. El cumplimiento del pago es uno solo y conviene a todos. 137
- Pago.* El giro de cheques vale como pago de cánones, pero se necesita provisión de fondos. El deudor no puede obligar a su acreedor a que reciba pagos parciales. Aceptación de pagos tardíos

no modifica la convención. El pago debe hacerse conformidad con la convención. Disculpas no valen para el pago	138
<i>Pago por consignación.</i> Razón de ser de este pago. Qué se entiende por días hábiles para la consignación	149
<i>Pago dentro de los cinco días siguientes al vencimiento de cada período.</i> Se debe dar aviso de la consignación	151
<i>Pago de lo no debido.</i> Actio in rem verso	151
<i>Pago.</i> A quién debe hacerse el pago. Consignación sólo a nombre del arrendador. No se pueden hacer descuentos de los cánones, ni para catastro ni por tasas de servicios.	159
<i>Pago.</i> Vale el pago moratorio al momento de la reconvencción	164
<i>Pagos según períodos estipulados y conforme a la costumbre.</i> El que incumple no puede exigir cumplimiento. Pago de servicios para varios locales comunes	101
<i>Pagos retardados.</i> No hay novación por su tolerancia. El pago debe hacerse en los períodos estipulados.	153
<i>Parte demandante y parte demandada,</i> quiénes son	106
<i>Partes plurales</i> en el proceso	84
<i>Peritos.</i> Su dictamen bien fundamentado debe aceptarse.	140
<i>Perjuicios.</i> Se debe indemnizar perjuicios en caso de terminación unilateral del contrato sin justa causa. El advenimiento del término pone fin al contrato.	41
<i>Persuasión racional; sistema.</i> Fuentes de la sana crítica	58
<i>Prescribiente</i> que se acoge a la ley nueva	50
<i>Presunción.</i> Se presume contra aquel que con dilaciones rehuye el juicio. El que calla consiente.	95

<i>Procedimientos</i> . Objeto de los procedimientos	3
<i>Procedimientos</i> . El objeto de los procedimientos es el reconocimiento de la ley sustancial	66
<i>Proceso</i> . Su fin es reconocer la ley sustancial	58
<i>Propiedad</i> . La adjudicación en sucesión constituye título de propiedad	30
<i>Propiedad</i> implica una función social	145
<i>Propiedad horizontal</i> . Necesidad de reconstrucción. Primero se remodela y luego se procede al régimen de propiedad horizontal.	157
<i>Propietario</i> que haya de ocupar puede solicitar la entrega; tiene personería sustantiva para presentarse al proceso	43
<i>Propietario</i> . En el arrendamiento no se toma en cuenta esa calidad. Propietario no arrendador puede coadyuvar acción de este último	124
<i>Propietario</i> o arrendatario puede proponer la excepción de necesidad de ocupación o reconstrucción, consagrada en el numeral 2º. del artículo 518 del Código de Comercio.	145
<i>Propietarios</i> . También a ellos los protegen las normas mercantiles. Existe interés social	157
<i>Prórroga</i> . Si no hay renovación existe prórroga del contrato mercantil	50
<i>Prórroga</i> del contrato mercantil	127
<i>Prórroga y renovación en el arrendamiento mercantil</i> . Estudio	140
<i>Prórroga y renovación de arriendos sobre establecimientos de comercio</i> . Contratos que se firman posteriormente implican renovación y no prórroga	145
<i>Prórrogas convencionales en el arriendo de establecimientos de comercio</i> . Interés social también debe comprender a los propietarios	119

<i>Prórrogas</i> sucesivas mes por mes no tienen valor en los arriendos mercantiles.	124
<i>Prostitución.</i> Destinación a casa de lenocinio. Cumplimiento de las disposiciones de seguridad y control en estos casos.	34
<i>Prostitución.</i> Destinación del inmueble a prostitución o proxenetismo. Se requiere constancia sobre autorización de funcionamiento.	36
<i>Protección.</i> Los decretos sobre arriendo buscan proteger al arrendatario. Seguridad social de las normas sobre arriendo.	127
<i>Prueba sumaria documental del contrato, que se complementa. Prueba sumaria testimonial y documental. Prueba sumaria como incompleta y su valor probatorio. Dos o más pruebas incompletas. Pruebas plenas. Pruebas contradichas. Sistema de persuasión racional</i>	58
<i>Prueba</i> sumaria tiene eficacia probatoria	64
<i>Prueba.</i> La falta de la prueba siquiera sumaria del contrato no acarrea nulidad. Las meras irregularidades se sanean	84
<i>Prueba.</i> Principio de la formalidad y la legalidad de la prueba. Es a la parte a quien corresponde la carga de la prueba. La investigación oficiosa del juez es complementaria	84
<i>Prueba.</i> Carga de la prueba	103
<i>Prueba.</i> La carga de la prueba incumbe al actor	145
<i>Prueba.</i> Al actor incumbe la prueba. Al excepcionar, el reo se convierte en actor	155
<i>Pruebas incompletas.</i> Prueba sumaria de los instrumentos privados	3
<i>Pruebas.</i> Deben ser decretadas y pedidas en las oportunidades legales	47
<i>Pruebas.</i> Términos ordinarios para pedir pruebas	84

<i>Pruebas</i> pedidas extemporáneamente	127
<i>Pruebas de oficio</i> . Se deben decretar para buscar la verdad verdadera	166

—R—

<i>Reconvenciones</i> para constituir en mora	3
<i>Reconvenciones</i> ordenadas por el artículo 2035 del Código Civil, en caso de mora en el pago de la renta	25
<i>Reconvenciones</i> o requerimientos del 2035 del Código Civil y renuncia de ellos	26
<i>Reconvenciones se surten para el pago, no para el lanzamiento</i> . Oportunidad para surtir las reconvenciones, a que se refiere el artículo 2035 del Código Civil	164
<i>Renovación del arriendo mercantil después de dos años de vigencia; desde cuándo comienzan a contarse</i> . Diferencias sobre la renovación, que se resuelven por el proceso verbal. Situaciones diferentes que se pactan en la renovación. Si no hay renovación existe prórroga del mismo contrato. Diferencias y discrepancias en la renovación, en qué pueden consistir	50
<i>Renovación del arriendo mercantil</i> . Este termina a los dos años por lo menos. Renovación implica terminación. Prórroga indefinida. Renovación por un año tiene validez de costumbre. Antecedentes del artículo 519 del Código de Comercio. Fecha de surgimiento de las controversias sobre el precio, en la renovación del arrendamiento mercantil. En estas sentencias no hay condena en costas	140
<i>Renovación de arriendos sobre establecimientos de comercio</i> . Contratos que se firman posteriormente implican renovación y no prórroga	145
<i>Renovación del arrendamiento en los establecimientos de comercio</i> . Competencia para los casos del artículo 519 del Código de Comercio; cómo se entiende el quantum	161

<i>Requerimiento para el pago de reajustes legales.</i> Estos no operan automáticamente. La reconvencción judicial debe ser anterior a la demanda. Si no se reconviene hay inepta demanda, con su consecuente sentencia inhibitoria, por falta de presupuesto procesal.	133
<i>Requerimientos.</i> En qué consisten. Significado de la palabra. No es una orden judicial para que se cumpla o incumpla una obligación. Requerimiento para dar por terminado un contrato de arrendamiento. Cómo se surte requerimiento. El requerimiento no implica controversia ni oposición	6
<i>Requerimientos</i> buscan constituir en mora	16
<i>Requerimientos en caso de mora.</i> Hay requerimientos en el comodato?	22
<i>Requerimientos</i> y notificación de la demanda por aviso	23
<i>Requerimientos</i> judiciales, renuncia expresa	30
<i>Requerimientos</i> y desahucio pueden renunciarse	80
<i>Requerimientos</i> para constituir en mora	83
<i>Requerimientos.</i> Renuncia a ellos y al plazo de gracia de la ley. No son renunciables las normas en que estén interesados el orden publico y las buenas costumbres. Limitaciones que existen en el contrato de arriendo	117
<i>Requerimientos</i> y desahucio en qué consisten	140
<i>Requerimientos</i> pueden hacerse como diligencia previa a la admisión de la demanda	164
<i>Retención</i> por mejoras	3
<i>Retención</i> de seguridad que tiene el arrendador, según el artículo 2000 del Código Civil	64
<i>Retención.</i> Derecho de retención que consagra el artículo 2000 del	

Código Civil, requisitos	80
<i>Retención.</i> Requisitos para que opere la retención consagrada en el artículo 2000 del Código Civil	96
<i>Retención.</i> Derecho de retención del arrendador	135

—S—

<i>Sentencia.</i> Qué contiene la motivación de la sentencia	3
<i>Sentencia.</i> En la sentencia deben tenerse en cuenta hechos nuevos modificativos o extintivos del derecho pretendido	56
<i>Sentencia</i> inhibitoria se debe evitar	58
<i>Sentencia</i> extra, ultra y mínima petita	66
<i>Sentencia.</i> Principio de congruencia o armonía del fallo	71
<i>Sentencia.</i> Falta de congruencia entre la parte expositiva y la resolutive de la sentencia	84
<i>Sentencia</i> inutiliger data (inútilmente dada); en qué consiste	99
<i>Sentencia.</i> Toda decisión judicial debe fundarse en hechos comprobados	120
<i>Sentencia.</i> No se puede fallar con extremado rigorismo	124
<i>Sentencia inhibitoria.</i> A ella leva la inepta demanda por falta de requerimientos en los reajustes legales	133
<i>Sentencia</i> de lanzamiento se extiende a coarrendatarios	151
<i>Sentencias</i> inhibitorias hay que evitarlas, y se debe fallar en equidad	101
<i>Sentencias.</i> Efecto retroactivo de las sentencias determinativas, ex tunc (desde entonces), en la renovación de arriendos mercantiles. No hay condena en costas	140

<i>Servicios.</i> Pago de servicios para varios locales comunes	101
<i>Sociedad de hecho.</i> Representante de la sociedad de hecho arrendadora. Arrendatarios y terceros deben estar informados de los cambios de la sociedad arrendadora	56
<i>Sociedad conyugal.</i> Sanción para el cónyuge que dolosamente oculta o distrae una cosa de la sociedad conyugal	96
<i>Subarrendar.</i> No se puede subarrendar ni ceder el inmueble sin permiso del arrendador	99
<i>Subarriendo y cesión del contrato necesitan facultad expresa</i>	27
<i>Subarriendo y cesión necesitan autorización expresa.</i> El artículo 523 del Código de Comercio es supletivo de la voluntad de las partes (subarrendar hasta la mitad del inmueble)	33
<i>Subarriendo mercantil hasta la mitad de los inmuebles.</i> en los casos de ley el subarriendo se equipara al arrendamiento. El artículo 523 del Código de Comercio prevalece sobre las normas de congelación de precios. El cambio de destinación debe ser en forma que lesione los derechos del arrendador. Subarrendatarios no tienen relación sustancial con el arrendador	116
<i>Subarriendo.</i> Asentimiento tácito de subarriendo	153
<i>Subarriendo.</i> Prohibición de subarriendo, cambio de destinación y uso exclusivo para familia de cuatro personas	155
<i>Sucesión.</i> Adjudicación en sucesión constituye título de propiedad.	30
<i>Sumaria.</i> Prueba sumaria. Los testigos sólo se necesitan para la sumariadad de la prueba	159
—T—	
<i>Tacha</i> de falsedad y negación de autenticidad en documentos	3
<i>Tacha</i> de testigos y falsedad de firma en el contrato hay que probarlas	43

<i>Temeridad</i> . La conducta de dilación de las partes constituye temeridad	127
<i>Terceros</i> . intervención de terceros, si es procedente, se acepta de plano	38
<i>Terceros en el proceso</i> . Quiénes son. Intervención forzosa y voluntaria. Litisconsorcio necesario y facultativo	43
<i>Termina</i> el arriendo. no se resuelve	151
<i>Terminación del arriendo mercantil. cuando el propietario necesita el inmueble para un establecimiento suyo</i> . La necesidad del inmueble hay que acreditarla. La 'carta de intención' es institución de derecho internacional, inoponible a terceros. La necesidad de un nuevo establecimiento hay que acreditarla. Indicios de la falta de propósito para un nuevo establecimiento	28
<i>Terminación</i> de arriendo por necesidad de ocupación para habitación propia o negocio	30
<i>Terminación del arriendo sin causa justa conlleva indemnización de perjuicios</i> . El advenimiento del término pone fin al contrato	41
<i>Término</i> . El advenimiento del término pone fin al contrato	41
<i>Testimonios</i> ineficaces por falta de razón del dicho	68
<i>Tradicón</i> . El adquirente de un bien está obligado a respetar el arriendo. No importa que el bien se haya adquirido en remate.	36
<i>Tradicón</i> . Por entrega de tradente a adquirente no se pueden lanzar inquilinos. Siempre hay que iniciar juicio de lanzamiento.	96
<i>Tradicón</i> . En entrega de tradente a adquirente no puede privarse de la tenencia a los arrendatarios	99
<i>Traslado</i> . cómo se surte	3

—U—

- Uso.* Cambio de destinación de salsamentaria para restaurante.
Meras tolerancias no cambian el destino pactado 121

—V—

- Voluntad.* La autonomía de la voluntad está limitada por motivos
de interés social 110

JURISPRUDENCIA

—A—

- Arrendamientos de locales comerciales.* Disminución de la auto-
nía de la voluntad, por motivos de interés social y aún de or-
den público 171
- Autonomía de la voluntad.* Disminución progresiva de la auto-
nía de la voluntad por motivos de interés social y aún de orden
público, en arrendamientos de locales comerciales 171

—C—

- Consignación de cánones.* No ser oído sin consignar es constitucio-
nal. No se viola el derecho de legítima defensa. El numeral 5º
del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil es consti-
tucional 186
- Control* de los arrendamientos de inmuebles urbanos 171
- Control de arriendos.* Intervención del Gobierno según la Ley 7ª.
de 1943. Constitucionalidad e inconstitucionalidad de esta ley. 180
- Control de arrendamientos.* Decreto 3450 de 1980, inciso 1º del ar-
tículo 1º. y artículo 2º., son exequibles. La ley 7ª. de 1943 es
constitucional 189

Control de arrendamientos. facultad de control de arrendamientos, consagrada en la Ley 7ª. de 1943. Está vigente y no está vigente. 212

—D—

- Decreto 3817 de 1982.* Constitucionalidad e inconstitucionalidad de este decreto. Determinación del precio del arriendo según porcentajes correspondientes gradualmente a una tabla de avalúos catastrales. Estudio del Decreto 3817 de 1982. Su exequibilidad e inexecutable. El paz y salvo no forma parte del contrato de arrendamientos. Todas las normas no contrarias a este decreto 3817, sobre control de arrendamientos, continúan vigentes 180
- Decreto 1400 de 1970, (Código de Procedimiento Civil).* El numeral 5º del artículo 434 del Código es constitucional 186
- Decreto 237 de 1981, artículo 1º.* (Reajuste del 10% en el valor del arrendamiento) es constitucional 186
- Decreto 2923 de 1977,* que prorrogó vigencia y complementó Decretos 2770 de 1976 y 63 de 1977, es executable 212
- Decretos sobre control de arrendamientos.* Son executable el inciso 1º del artículo 1º., y el artículo 2º. del Decreto 3450 de 1980. Inhibición respecto del 2º. inciso del artículo 1º., del mismo decreto 189
- Decretos reglamentarios de leyes.* Incompetencia de la Corte para conocer de las acciones de inexecutable contra esos decretos. Decreto 2770 de 1976 y 063 de 1977. Salvamento de voto 194
- Derecho de legítima defensa.* No ser oído sin consignar cánones es constitucional. No se viola el derecho de legítima defensa. El numeral 5º del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil es constitucional 186
- Determinación del precio en arrendamientos.* Precio sin uso es donación y uso sin precio es comodato. El precio debe ser determinado o determinable. Modos de hacer la fijación del precio. Determinación del precio por peritos en caso de disputa 224

<i>Devolución de excedentes pagados como cánones.</i> Las decisiones administrativas tienen mérito ejecutivo cuando así lo dispone la ley	205
---	-----

—E—

<i>Ejecutivo.</i> Tienen mérito ejecutivo las decisiones administrativas cuando así lo dispone la ley	205
---	-----

—F—

<i>Fiador puede ser perseguido en juicio sin la comparecencia del deudor principal.</i> Obligaciones del deudor accesorio. El fiador es únicamente, respecto del acreedor, un sujeto pasivo de las obligaciones pendientes de su fiado	221
--	-----

—I—

<i>Identificación del bien que se arrienda.</i> especificaciones que deben hacerse en el contrato. Hay que singularizar el bien de modo que pueda identificarse. Se requiere identificarlo por sus cuatro costados	222
--	-----

<i>Intereses.</i> Mora en el pago de intereses	215
--	-----

<i>Intervencionismo de Estado.</i> Qué comprende esta intervención. La ejecución del mandato de intervención corresponde al gobierno. Límites de la intervención. Intervención del Gobierno en el control de arriendos según la Ley 7 ^a . de 1943.	180
---	-----

<i>Intervencionismo</i> de Estado en el control de arrendamientos	205
---	-----

—J—

<i>Jurisdicción.</i> Que es. La función jurisdiccional no es exclusiva de las autoridades judiciales. Función jurisdiccional y judicial (explicación de términos)	205
---	-----

—L—

<i>Ley 7^a. de 1943.</i> Intervención del gobierno en los arriendos según esta ley. Constitucionalidad e inconstitucionalidad de la ley....	180
---	-----

<i>Ley 7^a. de 1943 es constitucional</i>	189
<i>Ley 7^a. de 1943. Autorizaciones al gobierno, de esta ley</i>	194
<i>Ley 7^a. de 1943. La facultad de control de arrendamientos, consagrada en esa ley, está vigente y no está vigente</i>	212
<i>Ley 7^a. de 1943. Naturaleza de las facultades de control, consagradas en el artículo 3^o. de la Ley 7^a. de 1943</i>	171
<i>Locales comerciales. Arrendamiento. Estimación de los perjuicios consagrados en el artículo 522 del C. de Co. Regulación de los contratos de arrendamiento por el C. de Co. Qué comprende la indemnización</i>	171
—M—	
<i>Mora debitoria. Retardo y reconvencción. Mora en el pago de intereses. Efectos de la mora debitoria</i>	215
—N—	
<i>Nulidad. No existe sin texto</i>	205
—P—	
<i>Paz y salvo no forma parte del contrato de arrendamiento</i>	180
<i>Perjuicios en arrendamiento de locales comerciales. Estimación de los perjuicios consagrados en el artículo 522 del Código de Comercio. Perjuicios indemnizables. Inclusión de la prima dejada de percibir por el local ya acreditado</i>	171
<i>Precio. En arrendamientos hay que determinar bien el precio. Precio sin uso es donación y uso sin precio es comodato. El precio debe ser determinado o determinable. Modos de hacer la fijación del precio. Determinación del precio por peritos en caso de disputa</i>	224
<i>Prueba. Carga de la prueba. Al actor incumbe la carga de la prueba</i>	222

—R—

<i>Reajuste del (10%) en el valor del arrendamiento no es inconstitucional. (Decreto 237 de 1981, artículo 1º)</i>	186
<i>Renovación de los contratos sobre locales comerciales</i>	171
<i>Requerimiento es una diligencia que no implica controversia. Equivale a una sencilla notificación</i>	227

—T—

<i>Terminación o cesación del arriendo por incumplimiento de obligaciones</i>	222
---	-----

SUPLEMENTO

—A—

<i>Acción. Condiciones de la acción. La acción en su sentido técnico procesal y como derecho de pretensión</i>	344
<i>Acumulación en obligaciones alternativas sí cabe</i>	344
<i>Acumulación de pretensiones. Indebida acumulación: pago por consignación y lanzamiento de arrendatario. Persiguen fines distintos y siguen normas diferentes</i>	355
<i>Administrador. Designación de administrador de la comunidad en el proceso divisorio</i>	346
<i>Agencia comercial y mandato. Arrendamiento de obra y servicios. Compraventa y suministros. Diferencias entre todos estos contratos</i>	411
<i>Apelación. El ámbito de apelación lo determinan las partes</i>	261
<i>Arbitros. Qué diferencias pueden someterse a la decisión arbitral según el Código de Comercio. Cuál es el procedimiento correcto para resolver las diferencias entre arrendador y arrendatario. Es</i>	

válido el nombramiento de árbitro único en el contrato, a fin de sustraerse al proceso verbal para zanjar diferencias?	306
<i>Arrendamiento de establecimientos de comercio. Renovación y prórroga de los arrendamientos mercantiles. Control y congelación de precios. Estudio.</i>	306
<i>Arrendamiento. El contrato de arrendamiento es negocio bilateral obligatorio. Es ley para las partes. Debe ejecutarse de buena fe</i>	313
<i>Arrendamiento. Desigualdad de las partes contratantes en el contrato de arrendamiento. Protección del arrendatario que padece una mora accipiendi o del arrendador</i>	321
<i>Arrendamiento. No hay modificación del plazo porque el arrendador reciba cánones vencidos</i>	324
<i>Arrendamiento. Bilateralidad del contrato. Si el arrendatario se obliga a pagar, el arrendador debe recibir</i>	326
<i>Arrendamiento. En el arrendamiento no es causal de terminación la muerte de alguno de los contratantes. Qué contratos se celebran intuitu personae. El arrendamiento no constituye ordinariamente contrato intuitu personae</i>	380
<i>Arrendamiento. Del contrato de arrendamiento surgen obligaciones bilaterales. Los compromisos deben ser efectivos y son ley para las partes.</i>	383
<i>Arrendamiento. Naturaleza del proceso de lanzamiento</i>	387
<i>Arrendamiento de obra y servicios. Compraventa y suministro. Agencia comercial y mandato. Diferencias entre todos estos contratos.</i>	411
<i>Arrendamientos. Régimen sobre arrendamientos. Normas sobre arrendamiento mercantil. Exégesis de normas.</i>	294
<i>Arrendamientos de locales comerciales. Fundamentos filosófico-ju-</i>	

rídicos del sistema de protección legal al derecho del arrendatario, en los arrendamientos de locales comerciales.	364
<i>Arrendatario</i> , propietario, asalariado y minifundio (conceptos)	421
<i>Arrendatarios</i> . La intervención del Estado tiene por objeto proteger a los inquilinos. Los contratos de arrendamiento perdieron su exclusivo carácter privado y actualmente se rigen concurrentemente por normas de derecho público.	400
<i>Asalariado</i> , arrendatario, propietario y minifundio (conceptos)	421
<i>Autenticidad</i> tácita del contrato	328

—C—

<i>Canon</i> . La novación en los contratos de arriendo por modificación del valor del canon. Modificación por uno solo de los coarrendatarios. No hay novación.	417
<i>Causahabientes</i> de los arrendatarios no pueden ser poseedores	251
<i>Cesión del contrato de arriendo; vale si se hace previamente en el documento respectivo</i> . Sustitución por otro en los contratos mercantiles de ejecución periódica. Lo convenido no puede invalidarse sino por consentimiento mutuo y por causas legales . .	232
<i>Cesión de los contratos</i> . Regla general	362
<i>Cesión del contrato de arriendo, por parte del arrendador y por parte del arrendatario, cómo se surte</i> . Cómo opera la cesión del arriendo cuando hay venta del establecimiento de comercio	374
<i>Cesión</i> de los contratos mercantiles (art. 887 del C. de Co.)	379
<i>Código</i> de Comercio es de interés social.	402
<i>Comercio</i> . Código de Comercio es de interés social	402
<i>Competencia del juez de la cuantía</i> . Determinación de la cuantía	

en los procesos que versen sobre diferencias surgidas entre las partes al momento de la renovación del arrendamiento	260
<i>Competencia.</i> Los juzgados no son competentes para conocer en proceso ordinario sobre la devolución de cánones de arrendamiento.	312
<i>Compraventa y suministros.</i> Arrendamiento de obra y servicios. Agencia comercial y mandato. Diferencias entre todos estos contratos.	411
<i>Compromiso.</i> Diferencias en renovación de arriendo sobre establecimientos de comercio hay que someterlas al proceso verbal. No vale al respecto la transacción ni el compromiso. Los preceptos legales sobre arriendo de establecimientos de comercio son de orden público. No se puede transigir sobre derechos ajenos, ni sobre cuestiones de público interés. Si se acude al juez, se renuncia al compromiso y a la cláusula compromisoria	280
<i>Comunidad.</i> Designación de administrador de la comunidad en el proceso divisorio	346
<i>Congelación de arrendamientos.</i> Entidades exentas de la congelación. Están congelados los arriendos de los inmuebles construidos con posterioridad al 1º. de enero de 1956; tesis al respecto. Doctrinas y jurisprudencias al respecto. Los locales comerciales no están congelados	292
<i>Congelación.</i> Al cesar la congelación del precio de los alquileres, que debe ser norma transitoria, vuelve la libertad para contratar. Lo mismo vale en cuanto a las prórrogas indefinidas del contrato	306
<i>Congelación.</i> Interpretación de los artículos 1º. y 9º. del Decreto 63 de 1977, sobre congelación "durante la vigencia del contrato respectivo"	316
<i>Congelación.</i> Exclusión del régimen de congelación de arrendamientos, a las propiedades raíces de las entidades de beneficencia y asistencia pública.	330

<i>Congelación de arrendamientos.</i> Exégesis del artículo 1º. del Decreto 63 de 1977. Normas sobre congelación de arrendamientos son de orden público, de inmediata aplicación, pero sin efecto retroactivo. Las normas se interpretan tomando la integridad de su texto. Estudio sobre la congelación en los arrendamientos mercantiles, en cuanto a locales comerciales. Renovación de estos últimos contratos. Inmuebles de destinación mixta. Bienes exentos de la congelación.	356
<i>Congelación</i> se funda en razones de orden público económico	383
<i>Consignación.</i> Si el arrendador se niega a recibir, hay que consignar. Requisitos de la consignación. El arrendador no se puede guardar para sí los originales de consignación. Los servicios pagados no pueden deducirse del precio del arriendo	313
<i>Consignación.</i> Requisitos del pago por consignación.	321
<i>Consignación</i> cuando el arrendador se niega a recibir. Requisitos del pago por consignación. Existen cinco días para dar aviso de la consignación y cinco días más para consignar	328
<i>Consignación.</i> Si el pago se hace por consignación, debe realizarse dentro de los cinco días siguientes al período acordado.	383
<i>Contrato.</i> Todo contrato es ley para las partes. Los contratos deben ejecutarse de buena fe. El contrato de arrendamiento es negocio bilateral obligatorio	313
<i>Contrato.</i> No se pueden establecer prácticas que contravengan las estipulaciones contenidas en un contrato	324
<i>Contratos.</i> Deben ser efectivos y son ley para las partes	383
<i>Contratos.</i> Autonomía de la voluntad y sus limitaciones. Declaración de terminación del contrato con o sin indemnización de perjuicios	387
<i>Control.</i> Los decretos sobre arriendos sólo tienen el alcance de un control de precios	261

<i>Costas.</i> En estos procesos de zanjar diferencias en renovación de arriendos sobre establecimientos de comercio, no hay condena en costas, salvo la temeridad o la mala fe	341
<i>Costas.</i> El criterio de fijación de costas no es el subjetivo de temeridad o mala fe, sino el objetivo de vencimiento en el juicio	372
<i>Costumbre</i> mercantil hay que probarla	275
<i>Costumbres.</i> Las buenas costumbres forman partes del orden público. La ilicitud de un acto jurídico no se mira exclusivamente bajo el punto de vista de la prohibición legal	338
<i>Cuantía.</i> Competencia del juez en razón de la cuantía. Determinación de la cuantía en los procesos que versen sobre diferencias surgidas entre las partes al momento de la renovación del arrendamiento mercantil	260
<i>Cuantía.</i> Cómo se determina la cuantía en los procesos de tenencia. Renta inicial y término inicial, sentido de estas expresiones. Sentido de los adverbios: "durante e inicialmente". Proceso verbal y su fijación de cánones	273
—CH—	
<i>Cheques.</i> Prueba del pago del arriendo con copias de cheques, y pago sin fondos	282
—D—	
<i>Decreto 63 de 1977.</i> Exégesis del artículo 1º	355
<i>Decreto 63 de 1977.</i> Naturaleza jurídica de este decreto	268
<i>Decreto 63 de 1977.</i> Interpretación de los artículos 1º. y 9º. sobre congelación "durante la vigencia del contrato respectivo". Acción de inexecuibilidad y excepción de inaplicabilidad de los Decretos 2770 o 63	316
<i>Decreto 2770 de 1976.</i> Acción de inexecuibilidad y excepción inaplicabilidad	316

<i>Decretos 1070 y 699 de 1957, y 210 de 1958. Conceptos del Consejo de Estado al respecto</i>	254
<i>Decretos sobre arriendos sólo tienen el alcance de un control de precios</i>	261
<i>Decretos sobre arrendamientos. Exégesis de normas. Decreto 1070 de 1956; Ley 140 de 1961; Decreto 410 de 1971; Decreto 2770 de 1976; Decreto 63 de 1977, estudio de este último. Clasificación de los decretos que expide el Presidente de la República. Dónde se clasifican los Decretos 2770 y 63. Facultades de la Ley 7^a. de 1943 para el ejecutivo; estudio. excepción de inaplicabilidad</i>	294
<i>Demanda. Sólo se discute lo que se pide en la demanda</i>	275
<i>Demanda. Rechazo de la demanda cuando no se practica en legal forma el desahucio</i>	359
<i>Derecho público. Son de orden público todas las normas de derecho público. Qué instituciones de derecho privado son de orden público</i>	338
<i>Derecho público. Los contratos de arrendamiento perdieron su exclusivo carácter privado y actualmente se rigen concurrentemente por normas de derecho público</i>	400
<i>Desahucio que consagra el artículo 520 del Código de Comercio. Consecuencias de su incumplimiento. El desahucio reemplaza la licencia administrativa</i>	288
<i>Desahucio. Hay acción de lanzamiento transcurridos los seis meses del desahucio, a que se refiere el artículo 520 del Código de Comercio</i>	306
<i>Desahucio. Las partes pueden renunciar expresamente al desahucio, a los requerimientos previstos en el artículo 2035 del Código Civil y al derecho a oponerse a la cesación del arriendo, de que habla ese mismo artículo</i>	325
<i>Desahucio. La falta de desahucio en los arrendamientos mercanti-</i>	

les prorroga el contrato en las mismas condiciones y plazos del inicial	325
<i>Desahucio en caso de demolición de inmuebles destinados a establecimientos de comercio (arts. 518 y 520 del C. de Co.). Resolución formal o inhibitoria cuando no se practica el desahucio o se practica en ilegal forma. Rechazo de la demanda en estos casos</i>	359
<i>Destinación. Cambio de destinación del inmueble según las acepciones de motel, residencias, pensiones, bares, cafés, cantinas, griles, estaderos, tiendas, agencias de abarrotes, graneros, etc</i>	330
<i>Destinación mixta de inmuebles. Congelación y renovación</i>	356
<i>Devolución de cánones de arriendo. No son competentes los juzgados para conocer en proceso ordinario sobre la devolución de cánones de arrendamiento</i>	312
—E—	
<i>Ejecución de cánones de arriendo debidos, teniendo por título ejecutivo el contrato de arriendo. Bajo qué condiciones se puede librar ejecución</i>	253
<i>Ejecución de cánones insolutos con el contrato de arriendo. El patrimonio del deudor constituye la prenda general de sus acreedores. Para ejecutar se necesita que la obligación sea expresa, clara y exigible. El contrato de arrendamiento da acción ejecutiva para el cobro de cánones debidos. Basta la afirmación de no pago</i>	284
<i>Ejecución con títulos contractuales. Requisitos para que se pueda presentar demanda ejecutiva. Cuándo el contrato de arriendo puede ser título ejecutivo. Basta la afirmación de cánones adeudados, hecha por el arrendador demandante</i>	334
<i>Ejecución con un contrato de arriendo. Requisitos</i>	360
<i>Ejecutivo. Los documentos privados reconocidos prestan mérito ejecutivo. En el juicio ejecutivo no se pueden declarar excep-</i>	

ciones de oficio; sólo la errónea calificación del título ejecutivo vale como excepción de oficio	380
<i>Ejecutoria</i> de las providencias judiciales	324
<i>Empresa</i> . Qué se entiende por empresa	346
<i>Establecimiento de comercio</i> . Qué se entiende por él	346
<i>Excepción</i> de inaplicabilidad, en relación con la Ley 7 ^a . de 1943, sobre facultades al gobierno para controlar los arriendos	294
<i>Excepción</i> de petición antes de tiempo en los contratos mercantiles de duración indefinida, no existe, ya que se puede desahuciar en cualquier tiempo	341
<i>Excepción</i> genérica no existe	341
<i>Excepción</i> de falta de legitimación procesal impide un pronunciamiento de mérito	330
<i>Excepción</i> de falta de legitimación en la causa: diversas tesis sobre su naturaleza jurídica y sus efectos en la sentencia	364
<i>Excepción</i> de contrato no cumplido en el subarriendo	380
<i>Excepción</i> de ilegitimación procesal que lleva a la sentencia inhibitoria	400
<i>Excepciones</i> . Hay que exponer los hechos en que consisten las excepciones, no basta enumerar estas	364
<i>Expropiación</i> . Proceso de expropiación. Los bienes se adquieren libres de todo gravamen. A quiénes se debe indemnización. Se debe indemnizar a los arrendatarios con escritura pública. Oposición de los arrendatarios demandados y propietarios. Qué es el derecho de retención. elementos estructurales de ese derecho. Oposición a la entrega por quienes son titulares del derecho de retención. Elementos personal y real del derecho de retención. Qué se entiende por estar legitimado en la causa. Legitimación activa y pasiva	348

—F—

- Familia.* No se lanza porque el arrendatario conviva con su familia, reciba huéspedes o visitantes, o destine la habitación para vivienda de sus dependientes económicos. En estos casos no se puede hablar de subarriendo 287
- Fiador no puede oponerse a la terminación del arriendo.* Fiador es fiador **aunque en** el contrato aparezca como coarrendatario 362
- Fiador no puede actuar en juicio para impedir que termine el contrato de arrendamiento.* La *ilegitimación procesal* lleva a la sentencia *inhibitoria* 400
- Fiscal.* Constituye objeto ilícito el dar un recibo por menos dinero del pagado, para evadir el pago fiscal. Así se quebrantan el orden público y las buenas costumbres 338
- Fuerza mayor o caso fortuito.* requisitos para que un hecho pueda considerarse como fuerza mayor o caso fortuito 364

—G—

- Good Will.* Propiedad comercial: buena fama comercial y good will, fue objeto de tratamiento protector por parte del Código de Comercio, **en favor** de los arrendatarios 275
- Good Will.* Los intangibles no son mejoras en el sentido de la ley. Derecho a impedir la desviación de la clientela y protección de la fama comercial 324
- Good Will.* En qué **consiste** y la prima de cesión del local en el arriendo mercantil. No se deben confundir ambas instituciones 364

—H—

- Hospedaje.* Contrato de hospedaje. Huéspedes no son arrendatarios 346
- Hotel, motel, residencias, pensiones, bares, cafés, cantinas, griles, estaderos, tiendas, agencias de abarrotes, graneros, etc.* Cambio de *destinación* de inmuebles según esas acepciones 330

—I—

<i>Impuesto de timbre.</i> Documentos sin pago de ese impuesto no pueden tenerse como prueba de obligaciones	360
<i>Intangibles no son mejoras en el sentido de la ley.</i> Derecho a impedir la desviación de la clientela y protección de la fama comercial	324
<i>Intereses.</i> La ley no reconoce intereses sobre perjuicios, sino en el caso de fijación de ellos por sentencia o contrato	364
<i>Interpretación.</i> Las normas se interpretan tomando la integridad de su texto	356
<i>Irregularidades</i> del proceso se sanean	324

—L—

<i>Lanzamiento.</i> Es el cesionario el que puede demandarlo, no el cedente	232
<i>Lanzamiento.</i> Existe cuando no se hace el pago anticipado pactado. Estudio del tribunal al respecto	282
<i>Lanzamiento.</i> No se lanza porque el arrendatario conviva con su familia, reciba huéspedes o visitantes, o destine la habitación para vivienda de sus dependientes económicos. En estos casos no se puede hablar de subarriendo	287
<i>Lanzamiento.</i> Hay acción de lanzamiento cuando el arrendatario incumple la obligación del contrato, las de su esencia, las de su naturaleza o las simplemente accidentales	325
<i>Lanzamiento.</i> No hay lugar al lanzamiento cuando se paga y se recibe antes de la presentación de la demanda o al momento de los requerimientos para constituir en mora, o se garantiza el pago al momento de la reconvencción	337
<i>Lanzamiento</i> de arrendatario y pago por consignación constituyen indebida acumulación de pretensiones. Persiguen fines distin-	

tos y siguen normas diferentes	355
<i>Lanzamiento</i> . No se lanza si se paga antes de presentar la demanda, ni cuando se paga al momento de la reconvención, ni por cánones causados y no pagados durante el proceso	362
<i>Lanzamiento</i> . Sólo se lanza por pago no hecho, una vez proporcionado el goce de la cosa y según los periodos establecidos. para lanzar se necesita no pago de período entero. Tesis contraria: se lanza cuando no se paga según la forma estipulada	383
<i>Lanzamiento</i> . Naturaleza del proceso de lanzamiento	387
<i>Lanzamiento de hecho</i> . Vigencia del artículo 15 de la Ley 57 de 1905 y su Decreto Reglamentario 992 de 1930. Diferencia entre un lanzamiento por ocupación de hecho y el amparo posesorio ante las autoridades policivas	397
<i>Lanzar</i> . Se puede lanzar al arrendatario que vive en otro inmueble. Los efectos de una sentencia se extienden al obligado solidario .	335
<i>Legitimación</i> en la causa y validez del proceso hay que revisarlos previamente en la sentencia, y en general los presupuestos procesales	277
<i>Legitimación en la causa</i> . Su falta no da lugar a sentencia inhibitoria. En qué consiste la legitimación en la causa. La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial. Es deber del juez decidir el fondo de la controversia	344
<i>Legitimación en la causa</i> . Qué se entiende por estar legitimado en la causa. Legitimación activa y pasiva	348
<i>Legitimación procesal</i> . Su falta impide un pronunciamiento de mérito	362
<i>Legitimación en la causa</i> : diversas tesis sobre su naturaleza jurídica y sus efectos en la sentencia	364
<i>Legitimación en la causa</i> , en qué consiste	374

<i>Ley 7^a. de 1943</i> , sobre facultades de control de arrendamientos para el ejecutivo; estudio. Excepción de inaplicabilidad	294
<i>Ley 7^a. de 1943</i> sólo facultó al ejecutivo para fijar el valor de los arrendamientos. Las normas del Código Civil siguen vigentes. Al cesar la congelación del precio de los alquileres, que debe ser norma transitoria, vuelve la libertad para contratar	306
<i>Leyes</i> . Su retroactividad y los derechos adquiridos. El derecho a la renovación del arriendo, que consagra el artículo 518 del Código de Comercio, tiene efecto general inmediato, pero no tiene efecto retrospectivo.	402
<i>Licencia administrativa</i> . Su finalidad. La licencia debe ser acatada en principio por la autoridad judicial, por la presunción de legalidad que tiene	261
<i>Licencia administrativa</i> . La reemplaza en ciertos casos el desahucio	288
<i>Licencia administrativa no es título per se para decretar un lanzamiento; sólo constituye una decisión previa de procedibilidad</i> . La necesidad de ocupación hay que probarla	370
<i>Licencia administrativa</i> . Su naturaleza jurídica	400
<i>Licencias administrativas en general como requisito de procedibilidad</i>	254
<i>Licencias administrativas</i> las debe respetar el órgano judicial	265
<i>Litisconsorcio necesario</i> (se debe demandar a todos) en la restitución de tenencia de cosa arrendada a varios conjuntamente, a menos que se haya pactado la solidaridad entre ellos. Igual juicio vale para el caso de desahucio	231
<i>Litisconsorcio</i> . La precisión jurídica de coarrendatarios vincula por igual a todas las personas obligadas; lo que hace el uno aprovecha a los otros en el proceso	275
<i>Litisconsorcio necesario</i> . Modalidad del pasivo y sus consecuencias procesales	321

<i>Litisconsorcio necesario.</i> Cuando hay varios arrendatarios del mismo bien, especialmente cuando se incluye la cláusula de solidaridad, hay jurisprudencia de que se requiere demandar a todos ellos, por existir litisconsorcio necesario. Tesis contraria del Profesor Hernando Morales	387
<i>Locales comerciales</i> no están congelados	292
<i>Locales comerciales.</i> Fundamentos filosófico-jurídicos del sistema de protección legal al derecho del arrendatario, en los arrendamientos de locales comerciales	364
—M—	
<i>Mandato y agencia comercial.</i> Arrendamiento de obra y servicios. Compraventa y suministros. Diferencias entre todos estos contratos	411
<i>Mejoras: sólo se reconocen con la expresa condición de abonarlas;</i> sentido de esta expresión. No siempre se reconocen las mejoras.	250
<i>Mejoras.</i> Los intangibles no son mejoras en el sentido de la ley. Derecho a impedir la desviación de la clientela y protección de la fama comercial	324
<i>Mejoras.</i> Las mejoras que deben reconocerse son las que en realidad y efectivamente mejoren el uso del bien; no las que varían la forma del inmueble. Sentido de la expresión legal: "con la expresa condición de abonarlas". No se puede abusar de la implantación de mejoras	335
<i>Mercantik.</i> Código mercantil es de interés social	402
<i>Minifundio.</i> arrendatario, propietario y asalariado (conceptos)	421
<i>Mora.</i> Aumentos legales de precios hay que requerirlos. La mora no opera automáticamente. La renuncia previa a los requerimientos sobre reajustes de precios no tiene validez. En qué consiste la mora. Hay que requerir para constituir en mora de pagar servicios	278

<i>Mora en el pago de los cánones: tesis de los tres meses y diez días para el retardo. Protección del arrendatario que padece una mora accipiendi. La mora del acreedor en recibir</i>	321
<i>Mora de un período entero</i>	325
<i>Mora accipiendi o del acreedor. Requisitos de la mora solvendi. La mora purga la mora</i>	326
<i>Mora del acreedor en recibir</i>	328
<i>Mora sólo ocurre cuando se paga el período vencido</i>	337

—N—

<i>Necesidad de ocupar el bien con su propia habitación o negocio: debe comprobarse esta causal? . . . sí o no. Diversas tesis al respecto. Necesidad, bien, interés, utilidad (acepciones)</i>	249
<i>Necesidad de ocupar el bien. Hay que probar la seriedad y actualidad de la intención de ocupar el bien</i>	261
<i>Necesidad de ocupación, invocada como causal de lanzamiento. Algunas consideraciones sobre esa necesidad. No hay que probar la necesidad. Acepciones de las palabras bien, utilidad e interés</i>	265
<i>Necesidad de ocupación. No es factible probar el hecho futuro sobre la necesidad de ocupación, en los arriendos mercantiles. Tampoco hay que comprobar la calidad de comerciante. Desahucio que consagra el artículo 520 del Código de Comercio. El desahucio reemplaza la licencia administrativa</i>	288
<i>Necesidad de demoler inmuebles destinados a establecimientos de comercio. Desahucio en estos casos (artículos 518 y 520 del Código de Comercio)</i>	359
<i>Necesidad de ocupación hay que probarla</i>	370
<i>Negación. No pago es concepto absolutamente negativo que desplaza la carga de la prueba</i>	282

<i>Negación</i> . No incumbe al arrendador probar que el arrendatario no pagó, hasta su afirmación en este respecto	284
<i>Novación</i> . No hay novación en la tolerancia de pagos retardados . .	324
<i>Novación en los contratos de arriendo por modificación del valor del canon</i> . Modificación por uno solo de los coarrendatarios. No hay novación	417

—O—

<i>Obligación</i> de usar de la cosa es personal y no de terceras personas ajenas a la convención	331
<i>Obligación</i> . La causa de la obligación de pagar la constituye el uso de la cosa	383
<i>Obligaciones</i> solidarias de los arrendatarios	284
<i>Obligaciones</i> de la esencia del contrato, de su naturaleza o las simplemente accidentales	325
<i>Obligaciones</i> . Causa de las obligaciones en el contrato de arriendo. Precio sin uso es donación y uso sin precio es comodato	337
<i>Obligados solidarios</i> . Los efectos jurídicos de una sentencia se extienden al obligado solidario	335
<i>Orden público</i> . En qué consiste descriptivamente el orden público. El orden público se confunde con el interés público o social. Son de orden público todas las normas del derecho público. Qué instituciones de derecho privado son de orden público. Las buenas costumbres forman parte del orden público. La ilicitud de un acto jurídico no se mira exclusivamente bajo el punto de vista de la prohibición legal	338
<i>Orden público</i> . Las normas de congelación son de orden público, de inmediata aplicación, pero sin efecto retroactivo	356
<i>Orden público</i> . Las normas procesales son de orden público	360

Orden público e interés social. Código de Comercio es de interés social 402

—P—

Pago del arriendo puede pactarse por períodos anticipados, y si no se hace en tal manera, habrá lugar al lanzamiento. Estudio del Tribunal al respecto. Se puede pactar la prestación de pago antes de hacer uso de la cosa. Causas de las obligaciones de uso y pago en el arriendo. No pago es concepto absolutamente negativo, que no admite prueba. Prueba del pago del arriendo con copias de cheques, y pago sin fondos. El acreedor puede no admitir pagos parciales. El incumplimiento parcial mínimo no faculta la terminación o resolución del contrato 282

Pago debe hacerse dentro del período estipulado, directamente al arrendador y en el lugar convenido. Si el arrendador se niega a recibir hay que consignar. Requisitos de la consignación. El arrendador no se puede guardar para si los originales de consignación. Los servicios pagados no pueden deducirse del precio del arriendo 313

Pago por consignación. Requisitos de ese pago 321

Pago por consignación cuando el arrendador se niega a recibir. Requisitos del pago por consignación. Existen cinco días para dar aviso de la consignación y cinco más para consignar. La prueba del pago puede hacerse por cualquier medio probatorio. se puede pagar a la persona diputada para el pago 328

Pago por consignación y lanzamiento persiguen fines distintos y siguen normas diferentes 355

Pago antes de presentar la demanda, o al momento de la reconven- ción, inhibe el lanzamiento. Lo mismo pasa por cánones causa- dos, y no pagados durante el proceso 362

Pago. Presunciones legales del pago. Artículos 1628 y 1653 del Có- digo Civil, y 877 del Código de Comercio 370

Pago. Debe hacerse por período vencido y según lo estipulado. Di- ferentes tesis al respecto. Si el pago se hace por consignación,

debe realizarse dentro de los cinco días siguientes al período acordado	383
<i>Patrimonio del deudor constituye la prenda general de sus acreedores.</i> El contrato de arrendamiento constituye título ejecutivo ..	284
<i>Pericial.</i> El aumento del precio en la renovación de arriendos sobre establecimientos de comercio está sujeto a tarifa pericial	375
<i>Peritos.</i> La apreciación de los peritos no puede sustituir a la apreciación del juez; el dictamen de peritos no constituye fuerza vinculatoria para el juez	332
<i>Perjuicios.</i> Indemnización cuando no se inician las obras o no se da a los locales el destino anunciado	232
<i>Perjuicios.</i> La indemnización que consagra el artículo 522 del Código de Comercio. No es factible probar el hecho futuro sobre la necesidad de ocupación, en los arriendos mercantiles. Sólo se responde de la indemnización de perjuicios	288
<i>Perjuicios.</i> Indemnización que consagra el artículo 522 del Código de Comercio. Requisitos para que un hecho pueda considerarse como fuerza mayor o caso fortuito. En qué consiste el perjuicio o daño y requisitos de su indemnización. Qué comprende la indemnización de perjuicios. En qué consiste la prima de cesión del local y el good-will; son distintos. La ley no reconoce intereses sobre perjuicios.	364
<i>Poseedores.</i> Subarrendatarios no pueden ser poseedores. Usurpador no adquiere posesión. Intervención del título de tenedor a poseedor. Quienes derivan su derecho de los arrendatarios no pueden ser poseedores	251
<i>Posesorio.</i> Amparo posesorio. Diferencia entre un lanzamiento por ocupación de hecho y el amparo posesorio ante las autoridades policivas	397
<i>Precio</i> de los locales comerciales con menos de dos años de ocupación no puede ser aumentado en ese lapso	268

<i>Precio del arriendo debe ser real y serio. La anotación de precio irrisorio es indicio de simulación</i>	331
<i>Precio de arriendo. No se puede fijar precio de arriendo más allá de lo pedido, ultra petita.</i>	332
<i>Precio sin uso es donación y uso sin precio es comodato.</i>	337
<i>Precio del arriendo. La modificación del precio por uno solo de los coarrendatarios no constituye novación</i>	417
<i>Precios en los arriendos. Su aumento no opera automáticamente, sino que hay que requerir</i>	278
<i>Presunciones legales del pago. Artículos 1628 y 1653 del Código Civil, y 877 del Código de Comercio</i>	370
<i>Presupuestos procesales. Precisamente en la sentencia hay que revisar la legitimación en la causa y la validez del proceso, y en general los presupuestos procesales</i>	277
<i>Prima de cesión. En qué consiste la prima de cesión del local en el arriendo mercantil. En qué consiste el good-will. No se deben confundir ambas instituciones</i>	364
<i>Propiedad tiene una función social que implica obligaciones; sentido de esta expresión.</i>	261
<i>Propiedad comercial: buena fama comercial y good-will, fue objeto de tratamiento protector por parte del Código de Comercio, en favor de los arrendatarios</i>	275
<i>Propietario, arrendatario, asalariado y minifundio. (Conceptos) . . .</i>	421
<i>Prórroga. El artículo 519 del Código de Comercio derogó el Decreto 1070 de 1956, sobre congelación del precio de los arriendos y prórroga del contrato de arrendamiento?... Arrendamiento de establecimientos de comercio. Renovación y prórroga de los arrendamientos mercantiles</i>	306
<i>Prórroga de los arriendos mercantiles cuando no se surte el desahucio</i>	325

<i>Prórroga.</i> El arrendamiento mercantil se prorroga en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. No valen las prórrogas mes por mes. Renovación constituye figura diferente a la prórroga. En la renovación lo importante es la noticia anticipada. El precio del aumento está sujeto a tarifa probatoria legal. La apreciación de los peritos no puede sustituir a la apreciación del juez; el dictamen de peritos no constituye fuerza vinculatoria para el juez. No se puede fijar precio de arriendo más allá de lo pedido, ultra petita	332
<i>Prórroga y renovación del arrendamiento mercantil, según el artículo 518 del Código de Comercio.</i> Renovación por dos años es lógica. El derecho a la renovación no es absoluto. Conceptos de la Comisión revisora del Código de Comercio, en cuanto a prórroga y renovación del arrendamiento de establecimientos de comercio. Terminación del arriendo por vencimiento del término. Qué pasa si no se hace uso del derecho a la renovación, pasados los dos años de duración. El aumento del precio está sujeto a tarifa pericial. Momento a partir del cual debe comenzar a regir el nuevo canon: diferentes tesis	375
<i>Prórrogas convencionales y legales en los arriendos sobre establecimientos de comercio</i>	268
<i>Pórrogas en establecimientos de comercio, mes por mes, no valen.</i> Por costumbre debe aceptarse una duración mínima de un año	287
<i>Prórrogas convencionales y por ministerio de la ley en los contratos sobre arrendamientos mercantiles</i>	316
<i>Prueba.</i> Al actor incumbe la carga de la prueba.	261
<i>Prueba siquiera sumaria del contrato es requisito especial de la demanda de lanzamiento. Si no se aporta o el arrendador es diferente, se dicta sentencia inhibitoria</i>	277
—R—	
<i>Recibos de pago.</i> Constituye objeto ilícito el dar un recibo por menos dinero del pagado, para evadir el pago fiscal. Así se quebrantan el orden público y las buenas costumbres	338

Renovación y prórroga de los arriendos sobre establecimientos de comercio. El canon de los locales comerciales con menos de dos años de ocupación no puede ser aumentado en ese lapso. No se puede obligar la renovación del arriendo ni lanzar mientras no se cumplan los dos años. Se puede pedir la restitución por vencimiento del término, luego de pasados los dos años. Prórrogas convencionales y legales. 268

Renovación del arriendo sobre establecimientos de comercio. Cómo se determina la cuantía. Proceso verbal y su fijación de cánones 273

Renovación del arriendo sobre establecimientos de comercio. Desaveniencias sobre el precio al momento de la renovación. Sólo se discute lo que se pide en la demanda. Derecho de renovación nunca puede significar derecho al mantenimiento de la tenencia. En proceso la duración en la renovación del arriendo mercantil toma en cuenta la vigencia inicialmente fijada por las partes en el contrato 275

Renovación de arriendos en locales comerciales. Las diferencias hay que someterlas al proceso verbal. No vale al respecto la transacción o el compromiso. Los preceptos legales sobre arriendo de establecimientos de comercio son de orden público. No se puede transigir sobre derechos ajenos, ni sobre cuestiones de público interés. Si se acude al juez, se renuncia al compromiso y a la cláusula compromisoria. 280

Renovación de arriendo sobre establecimientos de comercio. En ella no caben prórrogas mes por mes. Por costumbre debe aceptarse una duración mínima de un año. 287

Renovación del arriendo sobre establecimientos de comercio. Alcance de las excepciones a la norma del artículo 518 del Código de Comercio. 288

Renovación del arriendo mercantil. A partir de cuándo comienza el nuevo contrato. Diversas tesis al respecto 290

Renovación del arriendo mercantil. El proceso verbal se puede vincular al proceso a uno solo de los arrendatarios anteriores a la

renovación. Régimen sobre arrendamientos. Normas sobre arrendamiento mercantil. Exégesis de normas. 294

Renovación de arriendo sobre establecimientos de comercio. El artículo 519 del Código de Comercio derogó el Decreto 1070 de 1956, sobre congelación del precio de los arriendos y prórroga del contrato de arrendamiento?... Renovación y prórroga. Qué diferencias pueden someterse a la decisión arbitral, según el Código de Comercio. Hay acción de lanzamiento transcurridos los seis meses del desahucio, a que se refiere el artículo 520?... En caso de silencio de las partes al vencimiento del contrato, a qué régimen legal están sometidas las prórrogas tácitas de los contratos. Cuál es el procedimiento correcto para resolver las diferencias entre arrendador y arrendatario. Es válido el nombramiento de árbitro único en el contrato, a fin de sustraerse al proceso verbal, para zanjar diferencias?..... 306

Renovación del arriendo mercantil. Fijación de canon de arriendo en proceso verbal. El arrendamiento mercantil se prorroga en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. No valen las prórrogas mes por mes. Renovación constituye figura diferente a la prórroga. En la renovación lo importante es la noticia anticipada. El precio del aumento está sujeto a tarifa probatoria. La apreciación de los peritos no puede sustituir a la apreciación del juez; el dictamen de peritos no constituye fuerza vinculatoria para el juez. No se puede fijar precio de arriendo más allá de lo pedido, ultra petita 332

Renovación del arriendo mercantil. Se puede pedir pasados dos años de vigencia, pero hay que desahuciar. Contrato mercantil celebrado en forma verbal. Simultáneamente no se puede pedir la terminación del arriendo y su renovación. El nuevo precio del arriendo comienza a la fecha de las desaveniencias. **Diferencias o desaveniencias implican juicios en descuerdo de ambas partes, no de una sola: si no ocurre así, las diferencias surgen al momento de oposición a la demanda. La fecha de la sentencia no marca el punto de partida del nuevo precio. La duración del nuevo contrato se fija según la costumbre o según la duración inicial pactada. En estos procesos de zanjar diferencias no hay condena en costas, salvo la temeridad o la mala fe. Hay que tener en cuenta el estado del local, los precios recibi-**

<p>bidos por subarriendo, el estado de los implementos arrendados, etc. No hay petición antes de tiempo en los contratos de duración indefinida, ya que se puede desahuciar en cualquier tiempo. No existe la excepción genérica</p>	341
<p><i>Renovación de los arriendos mercantiles en cuanto a locales comerciales. Inmuebles de destinación mixta</i></p>	356
<p><i>Renovación del arriendo sobre establecimientos de comercio. Casos legales en que el propietario puede negarse a la renovación del arriendo. La indemnización de perjuicios que consagra el artículo 522 del Código de Comercio. Fuerza mayor y caso fortuito</i></p>	364
<p><i>Renovación del arriendo mercantil. Diferencias de la renovación. Momento a partir del cual debe regir el nuevo canon. Naturaleza de la sentencia en estos procesos. Antecedentes del artículo 519 del Código de Comercio. El criterio de fijación de costas no es el subjetivo de temeridad o mala fe, sino el objetivo de vencimiento en el juicio</i></p>	372
<p><i>Renovación y prórroga del arrendamiento mercantil, según el artículo 518 del Código de Comercio. Renovación por dos años es lógica. El derecho a la renovación no es absoluto. Conceptos de la comisión revisora del Código de Comercio, en cuanto a prórroga y renovación del arrendamiento de establecimientos de comercio. Terminación del arriendo por vencimiento del término. Qué pasa si no se hace uso del derecho a la renovación pasados los dos años de duración. El aumento del precio está sujeto a tarifa pericial. Momento a partir del cual debe comenzar a regir el nuevo canon; diferentes tesis</i></p>	375
<p><i>Renovación del arriendo mercantil, que consagra el artículo 518 del Código de Comercio, tiene efecto general inmediato, pero no tiene efecto retrospectivo</i></p>	402
<p><i>Requerimiento judicial debe ser anterior a la demanda</i></p>	362
<p><i>Requerimientos. Se pueden hacer por servicio telegráfico</i></p>	313
<p><i>Requerimientos. Las partes pueden renunciar expresamente al desahucio, a los requerimientos previstos en el artículo 2035 del</i></p>	

Código Civil y al derecho de oponerse a la cesación del arriendo, de que habla ese mismo artículo	325
<i>Requerimientos</i> judiciales deben ser anteriores a la demanda	337
<i>Requerimientos.</i> Hay que agotar los requerimientos establecidos en la Ley 6 ^a . de 1975 y su Decreto Reglamentario 2815 de 1975, para lanzar aparceros	352
<i>Requerir.</i> El arrendador debe requerir previamente a su arrendatario para constituirlo en mora de pagar aumentos legales. La renuncia previa a los requerimientos sobre reajustes de precios no tienen validez. En qué consiste la mora. Hay que requerir para constituir en mora de pagar servicios	278
<i>Retención.</i> Qué es el derecho de retención. Elementos estructurales de ese derecho. Oposición a la entrega por quienes son titulares del derecho de retención. Elementos personal y real del derecho de retención	348
<i>Retroactividad de las leyes y derechos adquiridos.</i> El derecho a la renovación del arriendo, que consagra el artículo 518 del Código de Comercio, tiene efecto general inmediato, pero no tiene efecto retrospectivo.	402
—S—	
<i>Saneamiento.</i> Se deben tomar medidas de saneamiento para evitar sentencias inhibitorias	359
<i>Sentencia</i> inhibitoria existe si no aporta prueba siquiera sumaria del contrato o el arrendador es diferente	277
<i>Sentencia.</i> No se puede fallar más allá de lo pedido en la fijación de precios de arriendo	332
<i>Sentencia.</i> Los efectos jurídicos de una sentencia se extienden al obligado solidario	335
<i>Sentencia.</i> En la sentencia se deben tener en cuenta los hechos ocurridos después de presentada la demanda	337

<i>Sentencia inhibitoria.</i> La falta de legitimación en la causa no da lugar a <i>sentencia inhibitoria</i> . Es deber del juez decidir el fondo de la controversia	344
<i>Sentencia inhibitoria.</i> La ilegitimación procesal lleva a la <i>sentencia inhibitoria</i>	400
<i>Sentencias inhibitorias.</i> Se deben tomar medidas de saneamiento para evitarlas	359
<i>Servicios.</i> Hay que requerir para constituir en mora de pagar servicios	278
<i>Servicios</i> pagados no pueden deducirse del precio del arriendo	313
<i>Subarriendo.</i> No se lanza porque el arrendatario conviva con su familia o dependientes económicos. En estos casos no se puede hablar de <i>subarriendo</i>	287
<i>Subarriendo</i> es válido y no adolece de causa ilícita cuando se hace sin la autorización del arrendador	380
<i>Suministros y compraventa.</i> Arrendamiento de obra y servicios. Agencia comercial y mandato. Diferencias entre todos estos contratos	411

—T—

<i>Terminación</i> del arriendo mercantil cuando se necesite el bien para un establecimiento propio; basta indicar la finalidad	232
<i>Terminación del arriendo en establecimientos de comercio.</i> Se puede pedir la restitución por vencimiento del término, luego de pasados los dos años	268
<i>Terminación del arriendo.</i> El incumplimiento parcial mínimo en el pago no faculta la terminación o resolución del contrato	282
<i>Terminación del contrato de arrendamiento sobre locales comerciales por la expiración del tiempo estipulado y por la expiración</i>	

<i>del derecho del arrendador. Causales para solicitar la entrega en los arrendamientos mercantiles. El vencimiento del término es causal de lanzamiento</i>	316
<i>Terminación del contrato. Una sentencia no es causal de terminación del contrato sino en los casos previstos por la ley.</i>	344
<i>Terminación del arriendo por vencimiento del término</i>	375
<i>Terminación. En el arrendamiento no es causal de terminación la muerte de alguno de los contratantes.</i>	380
<i>Timbre. Documentos sin el pago del impuesto de timbre no pueden tenerse como prueba de obligaciones</i>	360
<i>Tradición. El comprador puede pedir la entrega a su vendedor</i>	232
<i>Tradición. La venta del inmueble no traspasa las obligaciones propias del arrendamiento. En caso de compraventa de locales comerciales continúa vigente el artículo 2020 del Código Civil, sobre quienes están obligados a respetar el arriendo</i>	306
<i>Tradición. Entrega de tradente a adquirente cuando hay arrendatario. El adquirente se hace al título de arrendador para seguir entendiéndose con el inquilino. El comprador puede demandar en lanzamiento. Si el arrendamiento es anterior a la tradición, la entrega se hace en forma simbólica</i>	351
<i>Transacción y compromiso no valen para zanjar diferencias en la renovación del arrendamiento sobre establecimientos de comercio. Los preceptos legales en esta materia son de orden público. No se puede transigir sobre derechos ajenos, ni sobre cuestiones de público interés. Si se acude al juez, se renuncia al compromiso y a la cláusula compromisoria</i>	280
—U—	
<i>Usar. La facultad de usar de la cosa es personal y no de terceras personas ajenas a la convención</i>	331

EL CONTROL DE ARRENDAMIENTO

—A—

<i>Análisis del régimen vigente</i>	447
Causales de terminación del contrato	455
El plazo contractual	457
El subarriendo	457
Los requerimientos	458
Mecanismo de control	447
Propiedades y contratos exentos	448
Sistematización de las normas	447

—E—

<i>El devenir del control de arrendamientos</i>	425
Función social e intervencionismo estatal	425
La intervención de los arrendamientos	425

—N—

<i>Normatividad vigente</i>	432
Contenido de las normas vigentes	433
La derogación	432

—S—

<i>Sistema de control</i>	444
La congelación absoluta	444

La regulación de las rentas	446
Reajustes legales del precio	445

**NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS
LEY 56 DE 1985**

—A—

<i>Aspectos procesales</i>	465
----------------------------------	-----

—C—

<i>Control administrativo</i>	466
-------------------------------------	-----

—D—

<i>Duración y prórroga del contrato</i>	463
---	-----

—F—

<i>Fijación del canon y reajustes</i>	464
---	-----

—T—

<i>Terminación del contrato</i>	463
---------------------------------------	-----

VIGENCIA Y TERMINACION DEL CONTRATO

—C—

<i>Causales</i>	470
Terminación del contrato por declaratoria del juez	470
Terminación de pleno derecho	474

—E—

<i>Excepciones</i>	478
--------------------------	-----

—I—

<i>Intervención del subarrendatario y del cesionario</i>	478
--	-----

—L—

<i>Lanzamiento y oposición</i>	478
--------------------------------------	-----

—T—

<i>Terminación del contrato</i>	470
---------------------------------------	-----

—V—

<i>Vigencia</i>	468
-----------------------	-----

**COMENTARIOS AL NUEVO ESTATUTO DE
ARRENDAMIENTOS**

—A—

<i>Arrendamiento de vivienda urbana</i>	480
---	-----

<i>Asociaciones</i>	511
---------------------------	-----

—C—

<i>Casos en que el arrendador puede lanzar</i>	502
--	-----

<i>Casos en que el inquilino puede entregar el inmueble</i>	506
---	-----

<i>Canon de arrendamiento</i>	490
-------------------------------------	-----

<i>Clasificación inútil de los contratos de arrendamiento</i>	486
---	-----

<i>Control y vigilancia</i>	515
—D—	
<i>Derecho de retención</i>	509
—F—	
<i>Facultades al presidente</i>	516
<i>Facultades extraordinarias</i>	496
<i>Forma del contrato de arrendamiento</i>	483
—I—	
<i>Identificación de un inmueble por señales</i>	513
<i>Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario</i>	515
—J—	
<i>Jerarquía legal en los arriendos</i>	516
—L—	
<i>La entrega por voluntad del inquilino</i>	507
<i>La voluntad del arrendador erigida en causal de terminación</i>	505
—M—	
<i>Matrícula de arrendadores</i>	510
—N—	
<i>Nuevos títulos ejecutivos</i>	512
—O—	
<i>Obligaciones del arrendador</i>	498

<i>Obligaciones del arrendatario</i>	499
--	-----

—P—

<i>Prohibición de depósitos</i>	485
---------------------------------------	-----

—S—

<i>Servicios, cosas o usos adicionales</i>	482
--	-----

<i>Servicios, cosas o usos en el arrendamiento</i>	481
--	-----

<i>Servicios independientes</i>	512
---------------------------------------	-----

<i>Se fortalecen los fiscos y los arrendadores</i>	594
--	-----

<i>Subarriendo y cesión</i>	488
-----------------------------------	-----

—T—

<i>Término del contrato y prórroga</i>	490
--	-----

—V—

<i>Valor comercial de inmuebles cuyo avalúo catastral no esté actualizado</i>	495
---	-----

<i>Vigencia</i>	517
-----------------------	-----

PUNTOS DISCUTIBLES EN ARRENDAMIENTOS URBANOS

—A—

<i>Anuncio de terminación</i>	522
<i>Aplicación de la nueva ley</i>	519

—C—

<i>Canon estipulable</i>	526
<i>Coarrendatarios solidarios</i>	523

<i>Contratos simulados</i>	530
<i>Contratos vigentes antes de regir la Ley 56</i>	526
—E—	
<i>Excepciones previas</i>	525
—I—	
<i>Identificación del predio</i>	525
<i>Innovaciones en materia de causales de terminación</i>	528
<i>Integración del contradictorio</i>	523
—M—	
<i>Mérito ejecutivo del contrato</i>	530
<i>Mora en pagar los cánones</i>	524
—N—	
<i>Notificación de la cesión</i>	522
<i>Notificación por aviso</i>	524
—P—	
<i>Pretensión declarativa y de mera terminación</i>	519
<i>Propietario y arrendador distintos</i>	525
—R—	
<i>Requerimientos y desahucio</i>	520
—T—	
<i>Terminación unilateral durante las prórrogas</i>	521
<i>Trámite</i>	519