

---

**EL PROCESO DE  
RESTITUCION DEL INMUEBLE**

---

**EL PROCESO DE  
REGULACION DE LA RENTA**

**FABIO NARANJO OCHOA**

Sexta Edición 1993

  
**SEÑAL  
EDITORIA**

---

## **CONTENIDO**

---

|   |                                 |   |
|---|---------------------------------|---|
| — | CONSIDERACIONES GENERALES ..... | 7 |
|---|---------------------------------|---|

### **CAPITULO 1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL**

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1.      | CARACTERISTICAS Y NATURALEZA DEL CONTRATO .....   | 19 |
| 1.1.    | ¿A qué inmuebles se refiere? .....  | 19 |
| 1.2.    | Características del contrato .....  | 20 |
| 1.3.    | Clasificaciones .....   | 21 |
| 1.4.    | Normatividad jurídica .....   | 22 |
| —       | Formalidades del contrato .....   | 23 |
| 2.1.    | Falta de pago .....   | 25 |
| 2.1.1.  | Término para efectuar el pago .....   | 25 |
| 2.1.2.  | Alteración de la forma de pago en el desarrollo del contrato .....  | 27 |
| 2.1.3.  | Renuncia a los requerimientos de pago .....   | 27 |
| 2.1.4.  | Lugar de pago .....   | 28 |
| 2.1.5.  | Regulación de la renta .....  | 28 |
| 2.1.6.  | Revisión de la renta .....  | 32 |
| 2.1.7.  | Reajuste de la renta .....  | 34 |
| 2.1.8.  | Situación jurídica por violación de las normas reguladoras de la<br>congelación de la renta .....                                     | 35 |
| 2.1.9.  | Sanciones administrativas .....   | 36 |
| 2.1.10. | Requerimientos previos a la demanda cuando se ha producido reajuste<br>de la renta, dentro de los términos de los arts. 9o.y 10 ..... | 37 |
| 2.2.    | Cesión del inmueble .....   | 37 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| —       | Consideraciones generales   | 37 |
| 2.3.    | Sub-arriendo  | 38 |
| 2.3.1.  | Concepto sobre sub-arriendo   | 38 |
| 2.3.2.  | Consecuencias del sub-arriendo  | 39 |
| 2.3.3.  | Nuevo contrato con el sub-arrendatario  | 39 |
| 2.4.    | Cambio de destinación   | 40 |
| 2.4.1.  | Concepto según el art. 1996 del Código Civil  | 40 |
| 2.4.2.  | Destinación a fines ilícitos  | 41 |
| 2.5.    | Necesidad de ocupación  | 42 |
| 2.5.1.  | Consideraciones generales   | 42 |
| 2.5.2.  | Para quién es la caución otorgada a favor del juzgado   | 45 |
| 2.5.3.  | Quién debe evacuar el desahucio   | 45 |
| 2.5.4.  | Cómo debe evacuarse el desahucio  | 46 |
| 2.5.5.  | Prueba de la necesidad de ocupación   | 48 |
| 2.6.    | Construcción, reparación, demolición  | 49 |
| 2.6.1.  | Reparación  | 49 |
| 2.6.2.  | Demolición  | 49 |
| 2.6.3.  | Anexos de la demanda  | 50 |
| 2.6.4.  | Prueba del derecho de dominio o posesión  | 51 |
| 2.7.    | Enajenación del bien arrendado con obligación<br>entrega del mismo al adquirente  | 51 |
| 2.7.1.  | Conceptos generales   | 51 |
| 2.7.2.  | Extinción del derecho del arrendador por expropiación de la cosa<br>por entidades de derecho público y por causa de utilidad pública  | 53 |
| 2.8.    | Violación de las normas del reglamento de propiedad<br>horizontal cuando de ellas se trata  | 53 |
| 2.9.    | Realización de mejoras, sin autorización del arrendador<br>o la destrucción total o parcial del inmueble                              | 54 |
| 2.9.1.  | La destrucción total o parcial de la cosa arrendada   | 54 |
| 2.9.2.  | La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble,<br>por parte del arrendatario sin expresa autorización del arrendador | 55 |
| 2.10.   | Incursión reiterada en proceder que afecten la tranquilidad de<br>los vecinos o la destinación del inmueble para actos ilícitos       | 56 |
| 2.11.   | La no cancelación de los servicios públicos, que cause su desconexión   | 57 |
| 2.12.   | Terminación mediante preaviso unilateral y pago de indemnización  | 57 |
| 2.12.1. | Conceptos generales   | 57 |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.12.2. Cuándo debe efectuarse el pago de dicha indemnización .....   | 60        |
| 2.13. Terminación por mutuo acuerdo .....   | 62        |
| 2.14. Otras causales .....  | 62        |
| <b>3. CAUSALES DE TERMINACION DEL<br/>CONTRATO POR EL ARRENDATARIO .....</b>  | <b>63</b> |
| 3.1. Suspensión de la prestación de servicios públicos al inmueble<br>por acción premeditada del arrendador .....         | 63        |
| 3.2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que<br>afecten gravemente el disfrute cabal del arrendatario ..... | 64        |
| 3.3. Desconocimiento por parte del arrendador de los derechos<br>consagrados en la ley o en el contrato .....             | 64        |
| <b>4. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR .....</b>   | <b>65</b> |
| 4.1. La entrega del bien .....  | 65        |
| 4.1.1. Imposibilidad de entregar la cosa por hecho o culpa del arrendador .....   | 66        |
| 4.2. Mantener en el inmueble los servicios, cosas o usos conexos y adicionales .....                                      | 68        |
| 4.3. Entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del<br>reglamento de propiedad horizontal .....             | 68        |
| 4.4. Mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento,<br>seguridad y sanidad las zonas o servicios de uso común ..... | 68        |
| 4.5. Expedir comprobante del pago de la renta .....   | 68        |
| 4.6. <b>Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce la cosa arrendada</b> .....                        | <b>68</b> |
| 4.6.1. Perturbaciones del arrendador .....  | 68        |
| 4.6.2. Perturbaciones provenientes de terceros .....  | 69        |
| <b>5. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO .....</b>   | <b>70</b> |
| 5.1. Pagar al arrendador el precio del arrendamiento<br>dentro del término estipulado en el contrato .....                | 70        |
| 5.2. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal ...  | 73        |
| 5.3. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento .....  | 74        |
| 5.4. Cuidar las zonas y servicios de uso común .....  | 74        |
| 5.5. Restitución del bien a la terminación del contrato .....   | 74        |
| 5.5.1. Constitución en mora de restituir .....  | 75        |

## CAPITULO 2

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1. REGULACION DEL CONTRATO ..... | 78 |
| 2. RENOVACION DEL CONTRATO ..... | 79 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| —      | Diferencias entre prórroga y renovación .....   | 80 |
| 3.     | CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO .....  | 82 |
| 3.1.   | Incumplimiento del contrato .....   | 82 |
| 3.1.1. | Falta o mora en el pago de la renta .....   | 82 |
| 3.1.2. | Sub-arriendo .....  | 82 |
| 3.1.3. | Cesión .....  | 83 |
| 3.1.4. | Cambio de destinación .....   | 85 |
| 3.2.   | Necesidad de ocupación .....  | 85 |
| 3.2.1. | Residencia o habitación del propietario .....   | 86 |
| 3.2.2. | Necesidad de establecer una actividad sustancialmente<br>diferente a la que tuviere el arrendatario ..... | 86 |
| —      | Desahucio .....   | 87 |
| —      | Desahucio anticipado .....  | 88 |
| —      | Forma de notificación del desahucio .....   | 88 |
| —      | Quién puede evacuar el desahucio .....  | 90 |
| 3.3.   | Reconstrucción, reparación, demolición .....  | 91 |
| 3.3.1. | Reconstrucción .....  | 91 |
| 3.3.2. | Reparación .....  | 92 |
| 3.3.3. | Demolición .....  | 92 |
| 4.     | OBLIGACIONES AL PROPIETARIO POR<br>INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES .....                               | 93 |
| —      | Determinación de los perjuicios .....   | 94 |
| 5.     | ENAJENACION DEL INMUEBLE .....  | 95 |
| 6.     | NORMAS DE DERECHO PUBLICO .....   | 96 |
| 7.     | CONTROL DE ARRENDAMIENTOS .....   | 96 |
| 8.     | LOCALES COMERCIALES ARRENDADOS POR<br>ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO .....                                  | 96 |

### CAPITULO 3

#### ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS NO HABITACIONALES NI CON DESTINACION COMERCIAL

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 1.     | CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO .....                                       | 100 |
| 1.1.   | Falta de pago de la renta .....  | 100 |
| 1.1.1. | Modificación de la renta .....   | 103 |
| 1.1.2. | Situación jurídica por violación de las normas reguladoras de la congelación ... | 106 |
| 1.1.3. | Sanciones administrativas .....  | 107 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 1.1.4. | Requerimientos previos a la demanda .....   | 108 |
| 1.2.   | Objeto ilícito .....  | 110 |
| 1.3.   | Cesión a terceros del uso del bien .....  | 111 |
| 1.4.   | Sub-arriendo del bien arrendado .....   | 112 |
| 1.5.   | Cambio de destinación .....   | 113 |
| 1.6.   | Necesidad de ocupación .....  | 113 |
| —      | Cómo debe evacuarse el desahucio .....  | 115 |
| 1.7.   | Reconstrucción, reparación, demolición .....  | 115 |
| —      | ¿Son causales de lanzamiento las señaladas en<br>los artículos 1996, 1997, 2024, 2026 del C.C.? ..... | 117 |

#### CAPITULO 4 LANZAMIENTO DE PREDIOS RURALES

|   |   |     |
|---|---|-----|
| — | Predios rurales no destinados a explotación agrícola .....                | 122 |
| — | Predios rurales o urbanos con destinación a la explotación agrícola ..... | 123 |
| — | Solemnidad del contrato .....   | 124 |
| — | Término de duración .....   | 124 |
| — | Causales de terminación del contrato .....                                | 124 |
| — | Competencia .....   | 126 |
| — | Demanda y anexos .....  | 126 |
| — | Corrección de la demanda y citaciones de oficio .....                     | 127 |
| — | Mejoras y otras obligaciones .....  | 127 |
| — | Retención de bienes del demandado .....                                   | 128 |
| — | Sentencia .....   | 129 |
| — | Entrega .....   | 129 |
| — | Oposición de terceros a la entrega .....                                  | 129 |
| — | Actuaciones inadmisibles .....  | 130 |

#### CAPITULO 5 CONTRATOS DE CARACTER ADMINISTRATIVO

|   |                              |     |
|---|------------------------------|-----|
| — | Aspectos procesales .....    | 131 |
| — | Regulación de la renta ..... | 132 |

#### CAPITULO 6 RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE LOCALES COMERCIALES

|   |                            |     |
|---|----------------------------|-----|
| — | Principios generales ..... | 135 |
|---|----------------------------|-----|

|   |  |     |
|---|--|-----|
| — | Cuándo debe plantearse la renovación .....                     | 136 |
| — | Elementos axiomáticos de la acción .....                       | 137 |
| — | Contrato de arrendamiento a término indefinido .....           | 138 |
| — | Revisión del contrato por circunstancias imprevisibles .....   | 138 |
| — | Desde cuándo debe regir el nuevo precio .....                  | 139 |
| — | Competencia .....  | 140 |
| — | Demanda .....  | 142 |
| — | Inadmisión o rechazo de la demanda .....                       | 142 |
| — | Admisión de la demanda .....                                   | 143 |
| — | Notificación y traslado .....                                  | 143 |
| — | Contestación .....   | 144 |
| — | Citación a audiencia .....                                     | 145 |
| — | Audiencia .....  | 145 |
| — | Fijación de hechos, pretensiones y excepciones de mérito ..... | 147 |
| — | Pruebas .....  | 147 |
| — | Alegaciones .....  | 148 |
| — | Costas .....   | 149 |
| — | Recursos .....   | 149 |
| — | Incidentes .....   | 151 |

## CAPITULO 7 ASPECTOS EXTRAPROCESALES

|   |   |     |
|---|---|-----|
| — | Cesión del contrato de arrendamiento .....  | 153 |
| — | Notificación de la cesión .....   | 155 |
| — | ¿Se puede pactar la renta en dólares o en valor constante UPAC? .....   | 156 |
| — | Inmueble entregado al trabajador como parte de su salario .....   | 156 |
| — | ¿Jurídicamente resulta viable la notificación por aviso del auto<br>quee decreta el interrogatorio de parte anticipado? ..... | 157 |

## CAPITULO 8 ASPECTOS PROCESALES

|        |                             |     |
|--------|-----------------------------|-----|
| 1.     | PARTES EN EL PROCESO .....  | 161 |
| 1.1.   | Personas naturales .....    | 161 |
| 1.2.   | Personas jurídicas .....    | 164 |
| 1.3.   | Patrimonios autónomos ..... | 165 |
| 1.3.1. | La herencia yacente .....   | 165 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 1.3.2. | Herencia no yacente .....  | 166 |
| —      | ¿Es necesario que los herederos del arrendatario acepten la herencia para que puedan ser sujetos pasivos de la acción? ..... | 167 |
| 1.3.3. | La comunidad .....   | 168 |
| 1.3.4. | Curaduría de los bienes del ausente .....  | 168 |
| 1.3.5. | Masa de la quiebra y del concursado .....  | 168 |
| 2.     | LA DEMANDA .....   | 169 |
| 2.1.   | Admisión .....   | 169 |
| 2.1.1. | Requisitos de fondo .....  | 169 |
| 2.1.2. | Requisitos de forma .....  | 170 |
| 2.2.   | Anexos de la demanda .....   | 173 |
| —      | Imposibilidad de obtener la prueba de la representación .....  | 173 |
| 2.3.   | Otros anexos .....   | 174 |
| 2.4.   | Acumulación de pretensiones en la demanda .....  | 175 |
| 2.5.   | Acumulación objetiva .....   | 179 |
| 2.6.   | Inadmisión de la demanda .....   | 181 |
| 2.7.   | Caución .....  | 182 |
| 2.8.   | Admisión de la demanda .....   | 183 |
| 2.9.   | Notificación .....   | 184 |
| 2.10.  | Traslado .....   | 185 |
| 2.11.  | Derechos procesales del demandado .....  | 185 |
| 2.12.  | Reposición del auto admisorio .....  | 186 |
| 2.13.  | Contestación de la demanda .....   | 186 |
| —      | Traslado de las excepciones de mérito .....  | 187 |
| 3.     | LLAMAMIENTO EN GARANTÍA .....  | 189 |
| 4.     | ALLANAMIENTO .....   | 190 |
| —      | Oportunidad del allanamiento .....   | 191 |
| 5.     | INTERVENCION ADHESIVA AD-ADJUVANDUM .....  | 191 |
| 6.     | LAUDATIO O NOMINATIO AUTORIS .....   | 194 |
| 7.     | EXCEPCIONES PREVIAS .....  | 194 |
| 7.1.   | Falta de jurisdicción .....  | 195 |
| 7.2.   | Falta de competencia .....   | 195 |
| 7.3.   | El compromiso o cláusula compromisoria .....   | 195 |
| 7.4.   | Inexistencia del demandante o demandado .....  | 196 |
| 7.5.   | Incapacidad del demandante o del demandado .....   | 197 |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 7.6.  | Indebida representación .....  | 197 |
| 7.7.  | Ineptitud de la demanda .....  | 198 |
| 7.8.  | Trámite inadecuado .....   | 199 |
| 7.9.  | No comprender la demanda a todos los litis consortes necesarios .....                            | 200 |
| 7.10. | Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto .....                           | 200 |
| 7.11. | No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar .....                 | 201 |
| 7.12. | Haberse notificado la admisión de la demanda<br>a persona distinta de la que fue demandada ..... | 201 |
| 7.13. | Cosa Juzgada .....   | 202 |
| 7.14. | Transacción .....  | 203 |
| 7.15. | Caducidad .....  | 203 |
| 8.    | TRAMITE DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS .....   | 204 |
| 9.    | EXCEPCIONES EN PROCESOS SOBRE INMUEBLES<br>URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA .....                   | 205 |
| 10.   | REFORMA DE LA DEMANDA .....  | 207 |
| 11.   | LLAMAMIENTO EX-OFICIO .....  | 208 |
| 12.   | TERMINO PROBATORIO .....   | 209 |
| 13.   | TRASLADO PARA ALEGAR .....   | 211 |
| 14.   | CITACION PARA SENTENCIA .....  | 212 |
| 15.   | CONSIGNACION DE LA RENTA EN EL CURSO DEL PROCESO .....   | 212 |
| 16.   | SENTENCIA .....  | 213 |
| 17.   | RECONOCIMIENTO DE MEJORAS. RETENCION .....   | 214 |
| 18.   | CLASES DE MEJORAS .....  | 215 |
| 18.1. | Mejoras necesarias .....   | 215 |
| 18.2. | Mejoras útiles .....   | 216 |
| 18.3. | Mejoras voluptuarias .....   | 216 |
| 19.   | CONDENACION EN ABSTRACTO .....   | 218 |
| 20.   | TRAMITE .....  | 220 |
| 21.   | ADICION DE LA SENTENCIA .....  | 220 |
| 22.   | CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA .....   | 220 |
| 23.   | OPOSICION A LA ENTREGA .....   | 221 |
| —     | Causahabiente a título universal .....   | 222 |
| —     | Derecho-habientes a título particular .....  | 222 |
| —     | Tenedores .....  | 222 |
| 23.1  | Incidente sobre la oposición admitida .....  | 226 |

|  |     |
|--|-----|
| 23.2. Situación del tercero con derecho a oponerse, que no estuvo presente en la diligencia de entrega ..... | 227 |
| 23.3. Oposición por enfermedad de un morador .....   | 227 |
| 24. DERECHO DE RETENCION POR EL ARRENDADOR .....   | 228 |
| 25. RECURSOS CONTRA LA SENTENCIA .....   | 230 |
| 26. LA CONSULTA .....  | 233 |
| 27. SUSPENSION DEL PROCESO .....   | 234 |

## JURISPRUDENCIA

### LANZAMIENTO

M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez

Abril 18 de 1985 ..... 237

### LANZAMIENTO DE PREDIO RUSTICO

Competencia y proceso aplicable

M.P. Dr. Silvio Zuluaga

Agosto 31 de 1985 ..... 244

### ARRENDAMIENTO MERCANTIL

M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez

Mayo 22 de 1985 ..... 245

CULPA DEL ARRENDADOR ..... 250

### LA EXCEPCION DE FUERZA MAYOR, COMO CAUSAL DE EXONERACION DE RESPONSABILIDAD

M.P. Jaime Gómez Marín

Junio 11 de 1985 ..... 253

LOCALES COMERCIALES ..... 256

— Perjuicios indemnizables ..... 263

### RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR

Febrero 25 de 1976 ..... 266

— Culpa e indemnización ..... 266

### CANON

M.P. Dr. José Ma. Esguerra Samper

Febrero 25 de 1976 ..... 269

### PERTURBACIONES

Cuáles asume el arrendador y cuáles el arrendatario

Diciembre 11 de 1954 ..... 272

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| ARRENDAMIENTO .....                  | 273 |
| ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES |     |
| M.P. Antonio López Jaramillo         |     |
| Marzo 1o. de 1990 .....              | 278 |
| MORA EN EL PAGO                      |     |
| Juez José Luciano Sanfín             |     |
| Julio 13 de 1988 .....               | 285 |

### LEGISLACION

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| DECRETO 453 DE 1956 .....     | 291 |
| RESOLUCION 226 DE 1956 .....  | 292 |
| DECRETO 1849 DE 1956 .....    | 292 |
| DECRETO 1943 DE 1956 .....    | 293 |
| DECRETO 151 DE 1957 .....     | 294 |
| DECRETO 1798 DE 1963 .....    | 296 |
| DECRETO 1148 DE 1964 .....    | 298 |
| DECRETO 344 DE 1965 .....     | 299 |
| DECRETO 2770 DE 1976 .....    | 299 |
| DECRETO 63 DE 1977 .....      | 300 |
| DECRETO 2923 DE 1977 .....    | 307 |
| DECRETO 2813 DE 1978 .....    | 311 |
| DECRETO 3209 DE 1979 .....    | 313 |
| DECRETO 3450 DE 1980 .....    | 314 |
| DECRETO 237 DE 1981 .....     | 315 |
| DECRETO 3817 DE 1982 .....    | 315 |
| DECRETO 2221 DE 1983 .....    | 318 |
| DECRETO 1376 DE 1986 .....    | 322 |
| DECRETO 444 DE 1988 .....     | 325 |
| DECRETO 2123 DE 1990 .....    | 326 |
| DECRETO 1657 DE 1985 .....    | 327 |
| LEY 56 DE 1985 .....          | 328 |
| DECRETO 1919 DE 1986 .....    | 341 |
| DECRETO 1816 DE 1990 .....    | 347 |
| RESOLUCION 1941 DE 1990 ..... | 352 |