

**LUZ AMANDA SAENZ FONSECA
MANUEL ENRIQUE CABRERA
HILDEBRANDO LEAL PEREZ**

**CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO
Y
PROCESO DE RESTITUCION
DEL INMUEBLE
(LANZAMIENTO)**

SEGUNDA EDICION

**EDITORIAL
LEYER**

INDICE GENERAL

Capítulo I

GENERALIDADES

I- Antecedentes	11
II- Definición	12
III- Elementos y diferencias con otros contratos	13
IV- Características	14
A- Bilateral	14
B- Oneroso	14
C- Consensual	15
D- Conmutativo	15
E- De tracto sucesivo	15
F-Acto administrativo, no dispositivo	16
G-Principal	16
H-Nominado	16
I- Prorrogables	16
V- Clases de arrendamiento	17
A- Por la índole de las prestaciones	17
1- Arrendamiento de cosas	17
2- Arrendamiento de obra	21
3- Arrendamiento de servicios	23
B- Por la naturaleza de los bienes	23
1- Sobre bienes urbanos	24
a- Reglas generales	24
b- Reglas sobre vivienda urbana	25

c- Reglas sobre arrendamiento de locales comerciales	25
2- Sobre predios rústicos	27
VI- Requisitos del contrato de arrendamiento	28
VII- Prueba del contrato	28

Capítulo II

ARRENDAMIENTO DE COSAS

I- Consideración previa	31
II- Existencia de la cosa	31
III- Cosas objeto del contrato de arrendamiento	32
A- Las cosas corporales	33
B- Las cosas incorporales	34
C- Cosas no consumibles con el uso	34
D- Cosas de arrendamiento permitido	35
E- El evento de arrendamiento de cosa ajena	35
F- El caso de arrendamiento de cosa propia	36
IV- El precio en el arrendamiento	37
V- Obligaciones del arrendador	39
A- Entregar al arrendatario la cosa arrendada	40
1- La entrega	40
2- Momento y lugar de la entrega	40
3- La entrega en arrendamiento a varias personas por separado	41
4- Estado de entrega de la cosa arrendada	41
5- Incumplimiento de la entrega	42
a- Imposibilidad de la entrega	42
b- Mora en la entrega	44
B- Mantener la cosa en estado de servicio	45
1- Las reparaciones	45
a- Reparaciones necesarias	45
b- Reparaciones locativas	46
2- Mejoras y reparaciones	47
a- Mejoras necesarias	47

b- Mejoras útiles	48
c- Mejoras voluptuarias	49
3- Irrenunciabilidad a las mejoras y derecho de retención	49
C- Librar al arrendatario de toda perturbación	52
1- Actos provenientes del mismo arrendador	52
2- Actos provenientes de terceros	54
a- Por vía de hecho	54
b- Por vía de derecho	55
3- Perturbaciones provenientes de vicios redhibitorios	57
VI- Obligaciones del arrendatario	59
A- Usar y gozar de la cosa conforme al contrato	59
1- Sentidos del uso y goce de la cosa	59
2- Prohibición de la cesión y el subarriendo	60
a- Cesión	61
b- Subarriendo	61
c- Diferencias	62
B- Conservar la cosa objeto del contrato	65
1- Cuidar la cosa de manera responsable	65
2- Efectuar las reparaciones locativas	66
3- Responder por los perjuicios	67
C- Pagar el precio o renta	67
1- La obligación de pagar el precio	67
2- Períodos de pago	69
3- Extensión de la obligación de pago	70
4- Pago por fuera del término y variación del precio	70
5- Persona a quien debe hacerse el pago	74
6- Pago por consignación	74
7- Naturaleza del inciso 2o. del artículo 2.000 del Código Civil	75
D- Restituir la cosa	76
1- Estado de restitución	76
2- Requerimientos para la restitución	77

a- Concepto	77
b- Requerimiento y constitución en mora	78
c- Los efectos de la mora	79
VII- Derecho a la cesión del contrato de arrendamiento	79

Capítulo III

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA VIVIENDA URBANA

I- Reglas particulares relativas al arrendamiento de inmuebles	87
II- Intervención estatal en los arrendamientos de vivienda urbana	88
A- Intervención Constitucional	89
B- Ley 7a de 1943	89
C- Decreto 2768 de 1946	90
D- Decreto 888 de 1946	90
E- Decreto 453 de 1956	90
F- Decreto 1070 de 1956	91
G- Decreto 2770 de 1976	94
H- Decretos 3450 de 1980 y 237 de 1981	96
I- Decreto 3817 de 1982	96
J- Decreto 2221 de 1983	97
III- Ley 56 de 1985: Régimen de Arrendamientos de Vivienda Urbana	98
A- El objeto de la ley	99
B- Definición del contrato	100
C- Forma del contrato	101
D- Depósitos	101
E- Clases de contratos	102
F- Subarriendo y cesión	103
G- Duración y prórroga del contrato	103
H- Fijación del canon de arrendamiento	104
I- Reajuste del canon de arrendamiento	106
J- Obligaciones del arrendador	107

K- Obligaciones del arrendatario	109
L- Derecho de retención en favor del arrendatario	111
M- Exigibilidad de sumas de dinero	112
N- Control y vigilancia de los arrendamientos	112
Ñ- Otros aspectos	113

Capítulo IV

ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

I- Normatividad reguladora	117
II- El arrendamiento en el Código de Comercio	118
III- Es el arrendamiento de locales comerciales una figura autónoma?	121
IV- Locales comerciales, establecimientos de comercio y propiedad comercial	123
V- Inmuebles comprendidos en el arrendamiento comercial	126
VI- Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el ordenamiento civil	129
VII- Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el Código de Comercio	130
A- Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento	130
1- La renovación	130
2- Renovación y prórroga	130
3- Renovación y tácita reconducción	132
4- Requisitos para que opere el derecho de la renovación del contrato	133
5- Causales que impiden la renovación del contrato	135
a- Incumplimiento del contrato	135
b- Restitución del inmueble por necesidad de ocupación	136
c- Restitución del inmueble por reconstrucción, reparación, demolición o construcción	137
6- Procedimiento para impedir la renovación del contrato: el desahucio	138
a- Desahuciar al arrendatario	138

b- No se necesita probar la causal invocada	140
c- Personas facultadas para desahuciar	142
d- Forma de hacerse el desahucio	143
7- Obligaciones del arrendador ante la no renovación del contrato: Derecho a la indemnización	144
8- Procedimiento para dirimir controversias con motivo de la renovación del contrato	148
B- Derecho de preferencia	151
C- Cesión y subarriendo	154
1- El subarriendo comercial	155
a- Subarriendo total	155
b- Subarriendo parcial	155
c- Alteración en el destino del local	156
2- La cesión del contrato de arrendamiento comercial	156

Capítulo V

TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I- Expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato	161
II- Preaviso unilateral: el desahucio	162
III- Destrucción de la cosa arrendada	169
IV- Extinción del derecho del arrendador	171
A- Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya	171
B- Extinción del derecho del arrendador por culpa suya	173
V- Necesidad de ocupación	178
VI- Reconstrucción, reparación o demolición del inmueble	178
VII- Incumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales	179
A- Mora o falta de pago del canon	179
B- Cesión o subarriendo	183
C- Cambio de destinación	184
D- Realización de mejoras sin autorización	185
E- No pago de servicios públicos	185
F- Violación de reglamentos	186

G- Actos atentatorios de la tranquilidad y seguridad	186
VIII- Terminación del contrato por parte del arrendatario	187
A- Suspensión de la prestación de servicios públicos	187
B- Perturbaciones del arrendador	188
C- Desconocimiento de derechos por parte del arrendador	188
D- Mal estado o calidad de la cosa arrendada	188
IX- Terminación del contrato por el procedimiento de restitución especial: Ley 56 de 1985	189
A- Causales	189
B- Tiempo para solicitar la restitución	190
C- Personas que pueden solicitar la restitución	190
D- Anexos a la solicitud	190
E- Comentarios generales	191

Capítulo VI

EL PROCESO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO (LANZAMIENTO)

I- El proceso de lanzamiento como proceso abreviado	203
II- Contenido de la demanda	204
A- La designación del juez a quien se dirija	204
B- El nombre de las partes o de sus representantes o de sus apoderados	204
C- Determinación de la edad de las partes	205
D- El domicilio o residencia del demandante y demandado	206
E- Domicilio o residencia de los representantes o apoderados	207
F- Lo que se pretende o demanda	207
G- Los hechos que fundamentan las pretensiones	211
H- Los fundamentos de derecho	211
I- La cuantía	212
J- La clase de proceso	212
K- Las pruebas	212
L- El lugar para las notificaciones	212

M- Determinación e identificación del bien arrendado	213
III- Anexos de la demanda	213
A- El poder	213
B- La prueba de la representación legal	213
C- Prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albacea	214
D- Prueba de la existencia del contrato	216
E- Prueba de los requerimientos	218
F- Otros documentos	218
G- Copias de la demanda	218
IV- Presentación de la demanda	218
V- Inadmisibilidad de la demanda	219
VI- Rechazo de plano de la demanda	219
VII- Admisión de la demanda y adecuación del trámite	220
VIII- Notificación y traslado de la demanda	220
IX- Retiro, sustitución y reforma de la demanda	222
X- Contestación de la demanda	223
A- Contenido de la contestación	223
B- Falta de contestación de la demanda	223
C- Allanamiento a la demanda	223
1- Procedencia	223
2- Ineficacia	224
D- Proposición de excepciones de fondo o de mérito	225
XI- Presentación de excepciones previas	226
A- Clases de excepciones previas	226
1- Falta de jurisdicción	227
2- Falta de competencia	227
3- Compromiso	227
4- Inexistencia del demandante o demandado	228
5- Incapacidad del demandante o demandado	228
6- Indebida representación	229
7- Ineptitud de la demanda	229
8- Trámite inadecuado	230

9- No comprender la demanda todas las personas que constituyen el litisconsorcio necesario	230
10- Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto	231
11- Cosa juzgada	232
12- Transacción	232
B- Proposición, trámite y decisión	233
C- Inoponibilidad posterior de los mismos hechos	235
XII- Pruebas del proceso y alegaciones	236
XIII- Otros aspectos relativos al proceso de lanzamiento	236
A- Inadmisión de algunos trámites	236
B- Derecho de retención por parte del arrendador y práctica de medidas cautelares	236
C- Derecho de retención por parte del arrendatario	239
D- Consignación de cánones dentro del proceso	240
1- Cánones adeudados	240
2- Cánones causados durante el proceso	241
XIV- Sentencia de lanzamiento	242
A- Casos en que procede la sentencia de lanzamiento	243
B- Reconocimiento en la sentencia del derecho de retención en favor del demandado	243
C- Aclaración y adición de la sentencia	244
D- Recursos contra la sentencia	244
XV- Entrega y oposiciones	245
A- Entrega del bien objeto del proceso	246
B- Oposición a la entrega	246
1- Personas que pueden oponerse, pruebas y recursos	246
2- Admisión de la oposición	247
3- Insistencia en la entrega, decisión de la oposición y recursos	248
4- Incidente promovido por poseedor que no estuvo en la diligencia de entrega o estuvo sin apoderado	249
XVI- Lanzamientos o restituciones especiales	249
A- Restitución de predios rurales	249

1- Aspectos generales	249
2- Lanzamiento de arrendatarios, aparceros y similares	252
a- Presentación y admisión de la demanda	252
b- Demanda contra varios tenedores y requerimiento previo	253
c- Anexos a la demanda	253
d- Plazo para cumplir	253
e- Traslado de la demanda y notificación	253
f- Orden de lanzamiento	254
g- Entrega del inmueble, oposición y mejoras	254
h- Retención de bienes del demandado	255
i- Trámites inadmisibles	255
3- Restitución del predio a solicitud de arrendatario, aparcerero o similar	255
a- Aspectos aplicables	255
b- Orden de recibo, entrega del predio, oposición del demandado y retenciones	256
c- Terminación del contrato por impedimento para disfrutar del inmueble	256
d- Secuestro del inmueble	257
B- Lanzamiento por ocupación de hecho	257
1- Aspectos generales y normatividad aplicable	257
2- Lanzamiento por ocupación de hecho en inmuebles urbanos	259
a- Competencia	259
b- Petición o querellas, anexos y requisitos	260
c- Procedimiento	260
d- Cuantía y prescripción	261
3- Lanzamiento por ocupación de hecho en predios rurales	261
a- Procedencia y competencia	261
b- Requisitos de la demanda y anexos	262
c- Rechazo, inadmisión y traslado de la demanda	262
d- Notificación por aviso	262

e- Suspensión de la actuación e improcedencia del lanzamiento	263
f- Lanzamiento	263
g- Determinación y pago de las mejoras	263
h- Inventario, depósito de bienes, improcedencia de la conciliación y actas	264
i- Otras normas aplicables	264
4- Intervención policiva	265
C- Otros procesos de restitución de tenencia	266

Capítulo

MODELOS DE ARRENDAMIENTOS Y DEMANDAS DE

RESTITUCION

1- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana	273
2- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial	276
3- Modelo de contrato de subarriendo de local comercial	279
4- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble con muebles	281
5- Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble en condominio turístico	283
6- Modelo de contrato de arrendamiento de bien mueble (maquinaria)	286
7- Modelo de contrato de arrendamiento de vehículo automotor	289
8- Modelo de contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio	292
9- Modelo de cesión de contrato de arrendamiento	297
10- Modelo de notificación privada de cesión del contrato de arrendamiento	297
11- Modelo de demanda de notificación judicial de cesión del contrato de arrendamiento	299
12- Modelo de demanda para declarar prorrogado en las mismas condiciones un contrato de arrendamiento comercial	301

13- Modelo de demanda por motivo de divergencias en la renovación del contrato de arrendamiento comercial	303
14- Modelo de demanda de regulación judicial del canon de arrendamiento de local comercial	306
15- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por falta de pago del canon (en caso de vivienda urbana)	308
16- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por subarriendo (en caso de local comercial)	311
17- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cesión del contrato de arrendamiento (en el evento de vivienda urbana)	313
18- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por reconstrucción del inmueble (de vivienda urbana)	316
19- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por necesidad de ocupación del inmueble (vivienda urbana)	319
20- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por mora en el pago en el canon (local comercial)	321
21- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cambio de destinación de la actividad para la cual fue arrendado el inmueble	323
22- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por realización de mejoras (obras) sin autorización del arrendador	326
23- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por el no pago de servicios públicos	329
24- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por violación del reglamento de propiedad horizontal	331
25- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por comisión de actos atentatorios contra la seguridad (o tranquilidad)	335
26- Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por tenerse que entregar el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas en un contrato de compraventa	338
27- Modelo de contestación de demanda de lanzamiento (restitución del inmueble arrendado)	341
28- Modelo de demanda (querrela) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por el propietario	343

INDICE GENERAL	365
29- Modelo de demanda (querrela) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por poseedor o mero tenedor	345
30- Modelo de demanda de lanzamiento por ocupación de hecho en predio rural	347
Indice General	353