

INDICE GENERAL

CAPITULO I

NORMATIVIDAD GENERAL

1. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO.....	27
2. EL BIEN ARRENDADO	28
2.1. <i>Que pueda usarse sin consumirse, pues el consumo implica un acto dispositivo y, en razón de ello, sólo puede ser conferido por quien tiene la propiedad sobre el mismo.....</i>	28
2.2. <i>Que el arrendamiento no esté prohibido por la ley y no se trate de derechos estrictamente personales, como el derecho de usufructo que tienen los padres sobre los bienes del pupilo, pues ellos son inseparables de su titular (art. 1741 c.c.j.....</i>	28
2.3. <i>Que el arrendamiento no trate de bienes de uso público. ¿Se encuentra prohibido el arrendamiento de este tipo de bienes y fundamentalmente cuando ellos son inmuebles?.....</i>	29
3. EL PRECIO	29
4. TÉRMINO DEL CONTRATO.....	30
5. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	31
5.1. <i>Entregar el inmueble.....</i>	31
5.2. <i>Mantener el inmueble, los servicios, cosas y usos conexos y adicionales en buen estado, para el fin convenido.....</i>	32
5.3. <i>Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del bien.....</i>	34
5.3.1. <i>El arrendador debe librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el uso del bien</i>	34
5.3.2. <i>Si las perturbaciones provienen de terceros, ellas pueden ser de hecho y de derecho</i>	34
5.4. <i>Rembolsar al arrendatario el valor de las reparaciones que éste haya sufragado por su cuenta</i>	35
5.5. <i>Pagar el costo de los servicios públicos cuando a ello se ha comprometido.....</i>	37
5.6. <i>Suministrar copia del contrato</i>	37

Contrato de arrendamiento: procesos de restitución del inmueble y regulación de la renta

5.7.	<i>Suministrar copia de la parte normativa del Reglamento de la propiedad horizontal, cuando el inmueble está sometido a este régimen.....</i>	37
5.8.	<i>Expedir comprobante de pago.....</i>	37
6.	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	38
6.1.	<i>Pagar el precio dentro del término pactado y en el lugar convenido.....</i>	38
6.1.2.	<i>Lugar convenido</i>	39
6.2.	<i>Hacer del bien una utilización apropiada.....</i>	39
6.3.	<i>Cuidar y conservar el bien y las cosas recibidas en arrendamiento</i>	40
6.4.	<i>Pagar a tiempo los servicios, cosa o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes, de conformidad con lo pactado</i>	41
6.5.	<i>Abstenerse de ceder a terceros el uso de la cosa y de subarrendarla</i>	41
7.	RESTITUIR EL INMUEBLE EN SU DEBIDO TIEMPO (2005)	42
8.	EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	43
8.1.	<i>Destrucción de la cosa arrendada.....</i>	43
8.2.	<i>Por expiración del término estipulado.....</i>	44
8.3.	<i>Por sentencia judicial.....</i>	44
9.	CLAUSULA DE NO ENAJENAR EL BIEN ARRENDADO	44

CAPÍTULO II CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL

1.	COMENTARIOS PRELIMINARES.....	49
1.1.	<i>Falta de unificación de la legislación en relación con el contrato de arrendamiento.....</i>	49
1.2.	<i>La Ley 820 de 2003, en cuanto a sus disposiciones sustanciales..</i>	50
1.3.	<i>Son inconsistentes y contrarias a nuestra legendaria</i> normatividad jurídica algunas de sus normatividades	51
1.4.	<i>Objeto de la ley.....</i>	52
2.	¿A qué inmuebles se refiere?	53
2.1.	<i>La cosa arrendada</i>	54

Indice general

2.2.	<i>Precio</i>	54
2.3.	<i>Pueden incluirse en el contrato</i>	56
3.	FORMALIDADES DEL CONTRATO	56
4.	CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE VIVIENDA URBANA.....	60
4.1.	<i>El contrato de arrendamiento es individual</i>	60
4.2.	<i>El contrato es mancomunado</i>	60
4.3.	<i>Compartida</i>	62
4.4.	<i>Pensión</i>	63
5.	NORMATIVIDAD JURÍDICA.....	64
6.	TÉRMINO DEL CONTRATO	65
7.	OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	66
7.1	Obligaciones del arrendador.....	66
7.1.1	<i>Entregar al arrendatario, en la fecha convenida, el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad</i>	67
7.1.2	<i>Imposibilidad de entregar la cosa por hecho o culpa del arrendador</i>	68
7.1.3	<i>Si la mora o retardo en la entrega se debe a fuerza mayor o caso fortuito</i>	69
7.2	Mantener la cosa arrendada en buen estado	69
7.3	Mantener en el inmueble, los servicios, cosas y usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato, durante el término de su vigencia	70
7.4.	Suministrar tanto al arrendatario como al codeudor copia del contrato.....	71
7.5.	Suministrar al arrendatario una copia de la parte normativa del reglamento de la propiedad horizontal, cuando el contrato se refiere a inmuebles urbanos destinados a vivienda, sometidos a este régimen.....	71
7.6.	Expedir comprobante de pago de la renta.....	72

Contrato de arrendamiento: procesos de restitución del inmueble y regulación de la renta

7.7.	Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4° del C.C., entre ellas, librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado	72
7.7.1.	<i>Perturbaciones provenientes del arrendador.</i>	73
7.7.2.	<i>Perturbaciones provienen de terceros. Ellas pueden ser de hecho o de derecho.</i>	74
8.	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	75
8.1.	<i>Pagar el precio del arrendamiento dentro del término pactado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido (1.9)</i> 75	
8.1.1.	<i>El pago debe hacerse en el término estipulado.</i>	83
8.2.	<i>Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.</i>	84
8.3.	<i>Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo pactado</i>	84
8.4.	<i>Cumplir las normas del reglamento de copropiedad</i>	86
8.5.	<i>Restituir el inmueble</i>	87
8.6.	<i>No ceder el goce del bien arrendado, ni darlo en arrendamiento, ni cambiar su destinación</i>	88
9.	CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR. ART. 22. 88	
9.1.	<i>Falta de pago de la renta y reajustes dentro del término estipulado en el contrato</i>	89
9.2.	<i>Término para efectuar el pago.</i>	89
9.3.	<i>Alteración en la forma de pago en el desarrollo del contrato.</i>	91
9.4.	<i>Alteración de cuantía del precio en el desarrollo del contrato.</i>	91
9.5.	<i>Renuncia de los requerimientos de pago.</i>	91
9.6.	<i>Regulación de la renta</i>	92
9.6.1.	<i>Reajuste de la renta.</i>	92
9.7.	<i>Situación jurídica por violación de las normas reguladoras del canon de arrendamiento</i>	94
9.8.	<i>La no cancelación de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio o el pago de las expensas comunes, cuando ello estuviere a cargo del arrendatario</i>	97
9.9.	<i>Subarriendo total o parcial del inmueble; la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador. ..</i> ..	98

Índice general

9.9.1.	<i>Cesión del contrato o del goce del inmueble</i>	98
9.9.2.	<i>El subarriendo. Concepto sobre él</i>	101
9.9.3.	<i>Consecuencias del subarriendo</i>	102
9.9.4.	<i>Cambio de destinación</i>	104
9.9.5.	<i>Destinación para fines ilícitos</i>	105
9.9.6.	<i>La conducta reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que implique contravención, debidamente comprobados ante autoridad policiva</i>	107
10.	REALIZACIÓN DE MEJORAS, CAMBIOS O AMPLIACIONES DEL INMUEBLE, SIN EXPRESA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR O LA DESTRUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL INMUEBLE O ÁREA ARRENDADA POR PARTE DEL ARRENDATARIO	109
10.1.	<i>La destrucción total o parcial</i>	109
10.2.	<i>La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador</i>	110
10.3.	<i>Cambios o ampliaciones en el inmueble</i>	113
11.	VIOLACIÓN POR EL ARRENDATARIO A LAS NORMAS DEL RESPECTIVO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CUANDO SE TRATE DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ESTE RÉGIMEN	113
12.	Preaviso durante la prórroga.....	114
13.	Preaviso con tres meses de antelación a la finalización del término inicial o su prórroga, sin indemnización, en los siguientes casos:....	117
13.1.	<i>Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no inferior a un (1) año</i>	117
	13.1.1. <i>Necesidad de ocupación. Consideraciones generales</i>	118
	13.1.2. <i>¿Quién debe evacuar el preaviso?</i>	121
	13.1.3. <i>¿Cómo debe evacuarse el preaviso?</i>	123
13.2	<i>Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere su desocupación para ejecutar obras indispensables para su reparación</i>	126
	13.2.1. <i>Demolición para construcción</i>	127
	13.2.2. <i>Reparar el inmueble con obras necesarias no ejecutables sin desocupación</i>	127
13.3	<i>Anexos de la demanda</i>	128

Contrato de arrendamiento: procesos de restitución del inmueble y regulación de la renta

13.4.	<i>Quando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.....</i>	129
14.	EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR POR EXPROPIACIÓN DE LA COSA	
	POR ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO Y POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA	131
15.	Garantizar el pago de los servicios públicos domiciliarios.....	132
16.	TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO.....	133
17.	CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO. (ART. 24)	134
17.1.	<i>Por suspensión de la prestación de servicios públicos al inmueble..</i>	
	134	
17.2.	<i>Incurción reiterada del arrendador en proceder que afecten raramente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobado ante autoridad policiva...</i>	135
17.2.1.	<i>Que los actos de perturbación en el goce de la cosa arrendada sean reiterados,</i>	135
17.2.2.	<i>Que esos actos sean graves,</i>	135
17.2.3.	<i>Que esos actos se acrediten ante autoridades policivas..</i>	135
17.3.	<i>Desconocimiento por el arrendador de los derechos reconocidos por la ley o el contractualmente</i>	136
17.4.	<i>Por decisión unilateral, mediante preaviso postal, con tres meses de antelación, dentro del término inicial o su prórroga, y el pago de una indemnización equivalente a tres (3) meses de renta, vigente</i>	136
17.4.1.	<i>Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización</i>	137

índice general

17.5. *Por decisión unilateral para la fecha de vencimiento del término inicial o de su prórroga, mediante preaviso escrito con tres meses de antelación, remitido por vía postal, sin indemnización.* 138

18. NORMAS RELATIVAS A LA INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL SOBRE ACTIVIDADES DE ARRENDADORES DE BIENES RAÍCES 140

18.1. *Término para solicitar la matrícula*..... 142

18.2. *Funcionarios competentes*..... 142

18.3. *Suspensión o revocatoria de la matrícula de arrendador*..... 142

18.4. *De la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana* 143

18.5. *Sanciones*..... 146

18.5.1. *Multas de 100 salarios mínimos legales mensuales*: 146

18.5.2. *Suspensión o cancelación de la matrícula ante el incumplimiento reiterado de las precedentes conductas* 146

Capítulo III Contrato de arrendamiento comercial

1. REGULACIÓN DEL CONTRATO 148

2. DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON DESTINACIÓN COMERCIAL 150

3. PRECIO O RENTA 150

3.1. *Reajuste del precio*..... 150

4. Término DEL contrato..... 151

5. DERECHOS DEL ARRENDATARIO 151

5.1. *El derecho a la renovación contractual*..... 151

5.2. *Derecho de preferencia de ocupación*..... 152

5.3. *Derecho a indemnización si son violados sus derechos a la renovación* 155

5.4. *Derecho a subarrendar* 155

5.5. *Derecho a cambiar la destinación del inmueble*..... 155

5.6. *Derecho a la cesión del contrato*..... 156

5.6.1. *Que la enajenación del establecimiento de comercio conste en escritura pública, o en documento privado reconocido por los otorgantes* 158

5.6.2. *La enajenación del establecimiento de comercio debe*

Contrato de arrendamiento: procesos de restitución del inmueble y regulación de la renta

<i>inscribirse en el registro mercantil de la Cámara de Comercio</i>	158
5.6.3. <i>Debe notificarse al arrendador la enajenación del establecimiento de comercio</i>	159
5.7. <i>Cesión del contrato por parte del arrendador</i>	162
5.8. <i>Causales de terminación del contrato. Específicas y taxativas</i>	162
5.8.1. <i>Incumplimiento de las obligaciones contractuales</i>	163
5.8.1.1. <i>Falta o mora en el pago de la renta</i>	163
5.8.1.2. <i>El subarriendo</i>	163
5.8.1.3. <i>Cambio de destinación</i>	164
5.8.1.4. <i>Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia vivienda o para un negocio sustancialmente diferente al que tiene establecido el arrendatario</i>	164
5.8.1.4.1. <i>Término de ocupación</i>	165
5.8.1.4.2. <i>Desahucio previo y forma de efectuarlo</i>	166
5.8.1.4.3. <i>¿Quién puede evacuar el desahucio?</i>	167
5.8.2. <i>Demolición del edificio por amenazar ruina o para la construcción de obra nueva, reconstrucción o reparación, no realizable sin desocupación</i>	169
5.8.2.1. <i>Reconstruir, volver a construir, erigir, edificar de nuevo un inmueble</i>	169
5.8.2.2. <i>Reparar, esto es necesidad de introducir al bien existente reformas, mejoras, reparaciones autorizadas, siempre que sean necesarias, indispensables a la actividad comercial y no realizables sin desocupación</i>	171
5.8.2.3. <i>Demolición</i>	172
6. ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE	173
7. OBLIGATORIEDAD E IRRENUNCIABILIDAD DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS ARTS. 518 A 524 DEL C. DE Co.....	174
8. CONTROL DE ARRENDAMIENTOS	174
9. LOCALES COMERCIALES ARRENDADOS POR ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO.....	175
10. PRIMA COMERCIAL. CONCEPTO	176

índice general

CAPÍTULO IV RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DE LOCALES CON DESTINACIÓN COMERCIAL

1.	PRINCIPIOS GENERALES	181
2.	DIFERENCIAS ENTRE PRÓRROGA Y RENOVACIÓN	182
3.	ELEMENTOS AXIOMÁTICOS DE LA ACCIÓN	185
4.	CUANDO EL ARRENDATARIO NO ADQUIERE EL DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	188
5.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A TÉRMINO INDEFINIDO	189
6.	¿SE PRODUCIRÁ NOVACIÓN EN EL CONTRATO CUANDO UNO SOLO DE LOS COARRENDATARIOS ACEPTA EXPRESAMENTE LA MODIFICACIÓN DEL PLAZO Y DEL PRECIO PACTADOS?	190
7.	REVISIÓN DEL CONTRATO POR CIRCUNSTANCIAS IMPREVISIBLES	192
8.	¿PODRÁ PLANTEARSE LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO Y AL MISMO TIEMPO LA TERMINACIÓN DEL MISMO POR UNA DE LAS CAUSALES SEÑALADAS EN EL ART. DEL C. DE COMERCIO?	193
9.	DESDE CUÁNDO DEBE REGIR EL NUEVO PRECIO	193
10.	COMPETENCIA	195
	10.1. <i>Demanda</i>	198
	10.2. <i>Inadmisión o rechazo de la demanda</i>	198
	10.2.1. <i>Requisitos de fondo</i>	198
	10.2.2 <i>Requisitos de forma</i>	199
	10.3 <i>Anexos de la demanda</i>	202
	10.4 <i>Admisión de la demanda</i>	203
	10.5 <i>Notificación y traslado</i>	204
11.	CONTESTACIÓN	209
12.	CITACIÓN A AUDIENCIA	211
	12.1. <i>Audiencia</i>	212
	12.2. <i>Fijación de hechos, pretensiones y excepciones de mérito</i>	213
	12.3. <i>Pruebas</i>	214
	12.3.1. <i>Oirá el dictamen del perito</i>	214
	12.3.2. <i>Interrogará a quienes hayan rendido las experticias aportadas</i> por las partes y hayan sido citados a la audiencia, de oficio o a solicitud de parte	215

Contrato de arrendamiento: procesos de restitución del inmueble y regulación de la renta

12.3.3. Recibirá las declaraciones de los testigos que se encuentren presentes y prescindirá de los demás.....	215
12.3.4. Decretará la práctica de inspección judicial	215
12.3.5. Los documentos privados manuscritos, firmados o elaborados por las partes	216
12.3.6. Se autoriza aducir al proceso testimonios extraprocesales.....	216
13. ALEGACIONES.....	216
14. COSTAS	217
15. RECURSOS	218
16. INCIDENTE.....	221

CAPÍTULO V CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REFERENTES A INMUEBLES URBANOS NO DESTINADOS A ACTIVIDADES COMERCIALES, NI A VIVIENDA

1. LA RENTA.....	225
1.1. ¿Qué ocurre cuando se fija un precio superior al señalado en las normas reguladoras? ¿Podrá alegarse la nulidad del contrato?..	228
1.2. Sanciones administrativas	230
2. TÉRMINO DEL CONTRATO.....	231
3. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	231
3.1. Falta de pago de la renta.....	231
3.2. Cesión a terceros del goce del bien.....	235
3.3. Subarriendo del bien arrendado.....	236

Índice general

3.4.	<i>Cambio de destinación</i>	237
3.5.	<i>Necesidad de ocupación</i>	238
3.6.	<i>Reconstrucción, reparación, demolición</i>	240
3.7.	<i>¿Serán causales de restitución las señaladas en los arte. 1996, 1997, 2024, 2026?</i>	242
3.8.	<i>Extinción del derecho del arrendador por expropiación de la cosa arrendada por entidades de derecho público y por causa de utilidad pública</i>	245

Captulo VI Contrato de arrendamiento administrativo

1.	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	247
2.	RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES DADOS EN ARRENDAMIENTO A ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO	254
3.	NATURALEZA DE ESTE CONTRATO	256

Captulo VII Contrato de arrendamiento de predios rurales

1.	PREDIOS RURALES NO DESTINADOS A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	261
2.	PREDIOS RURALES O URBANOS DESTINADOS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	261
3.	SOLEMNIDAD DEL CONTRATO	263
4.	TÉRMINO DE DURACIÓN	263
5.	CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.....	263
5.1.	<i>Por vencimiento del plazo pactado para su duración o de sus prorrogas</i>	263
5.2.	<i>Por mutuo acuerdo, el cual deberá constar por escrito y éste debe autenticarse ante el juez o el alcalde del lugar</i>	264
5.3.	<i>Por muerte del aparcerero, a menos que las partes hayan convenido continuarlo con sus herederos</i>	264
5.4.	<i>Por incapacidad permanente total o gran invalidez del aparcerero</i>	264
5.5.	<i>Por incumplimiento de las obligaciones legales o convencionales de cualquiera de las partes</i>	264
5.6.	<i>Cesión, por parte del aparcerero, total o parcialmente, del bien entregado, sin previa autorización escrita del propietario</i>	265
5.7.	<i>Plantar o permitir que terceros establezcan mejoras o cultivos de carácter permanente o semipermanente en el predio dado</i>	

Contrato de arrendamiento: procesos de restitución del inmueble y regulación de la renta

<i>en aparcería, no previstos en el contrato</i>	265
6. COMPETENCIA	265
7. ANEXOS.....	266
8. Corrección de LA demanda y citaciones de oficio	267
9. Mejoras Y otras obligaciones.....	268
10. RETENCIÓN DE BIENES DEL DEMANDADO.....	269
11. SENTENCIA.....	269
12. ENTREGA.....	270
13. OPOSICIÓN DE TERCEROS A LA ENTREGA.....	270
13.1. <i>Si el juez acepta la oposición y ella no merece objeción del actor</i>	270
13.2. <i>Se acepta la oposición, pero el demandante insiste en la entrega</i>	271
13.3. <i>Si se rechaza la oposición</i>	271
14. ACTUACIONES INADMISIBLES	272

CAPÍTULO VIII Aspectos procesales

1.....	PARTES
EN EL PROCESO.....	273
1.1. <i>Personas naturales</i>	273
1.1.1. <i>El menor estará representado por sus padres o su guardador</i>	274
1.1.2. <i>El demente y el sordomudo que no puede darse a entender, mayores de edad, estarán representados por su curador</i>	275
1.1.3. <i>El disipador estará representado por su curador</i>	275
1.2. <i>Personas jurídicas</i>	277
1.3. <i>Patrimonios autónomos</i>	278
1.3.1. <i>La herencia yacente</i>	279
1.3.2. <i>Herencia no yacente</i>	280
1.3.3. <i>La comunidad</i>	282

Índice general

1.3.4.	Curaduría de los bienes ausentes.....	283
1.3.5.	Insolvencia económica.....	283
2.	LA DEMANDA.....	285
3.	ADMISIÓN.....	285
3.1.	Requisitos de fondo.....	285
3.2.	Requisitos de forma.....	286
3.2.1.	Designación del juez a quien se dirige	286
3.2.2.	Nombre de las partes o de sus representantes	287
3.2.3.	La edad de las partes.....	287
3.2.4.	El domicilio del demandante y del demandado	288
3.2.5.	Lo que se demanda.....	288
3.2.6.	Los hechos u omisiones en que se fundamentan los pedimentos, debidamente clasificados, numerados, determinados	289
3.2.7.	Los fundamentos de derecho en que se apoya.....	290
3.2.8.	La cuantía.....	290
3.2.9.	La determinación de la naturaleza del proceso.....	290
3.2.10.	Relación de las pruebas que se pretende hacer valer	290
3.2.11.	La dirección de la oficina o habitación en donde el demandante y su apoderado recibirán notificaciones.	290
3.2.12.	La dirección de la oficina o habitación en donde el demandado o su representante han de ser notificados ...	290
3.2.13.	Si la demanda versa sobre un inmueble.....	291
3.3.	Anexos de la demanda.....	291
4.	IMPOSIBILIDAD DE OBTENER LA PRUEBA DE LA REPRESENTACIÓN	294
4.1.	El demandante expresa que conoce la oficina en donde puede hallarse tal prueba, pero que le ha sido imposible adquirirla	294

4.2.	<i>El actor expresa que ignora en dónde se encuentra tal prueba, pero conoce el nombre de la persona que cree representar al demandado y el lugar en donde se halla</i>	294
4.3.	<i>Expresa el demandante que ignora quién es el representante del demandado o su domicilio.....</i>	295
4.3.1.	<i>Al citado se le adjudica la calidad de representante de una persona jurídica, cuya existencia no se ha probado, y niega serlo.....</i>	295
4.3.2.	<i>El citado aparece como representante de un demandado incapaz y niega tal calidad</i>	295
4.4.	<i>El demandante manifiesta que ignora quién es el representante del demandado, o que ignora el lugar en donde se encuentra. ..</i>	296
5.	ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES EN LA DEMANDA.....	296
5.1.	<i>Acumulación subjetiva.....</i>	296
5.2.	<i>Acumulación objetiva</i>	301
6.	INADMISIÓN DE LA DEMANDA	303
6.1.	<i>Se producirá la inadmisión.....</i>	303
6.1.1	<i>Cuando la demanda no reúne los requisitos formales que señalan los arts.75, 16, 71 y 424 del C. de P.C.....</i>	303
6.1.2.	<i>Cuando se presenta una indebida acumulación de pretensiones.....</i>	303
6.1.3.	<i>Cuando no se presentan los anexos ordenados por la ley</i>	303
6.1.4.	<i>Nuestra legislación procesal exigía como requisito para la admisibilidad de la demanda que ésta se presentara personalmente por el demandante o su apoderado, o por ambos, pues no debía quedar duda alguna sobre la identidad de quienes aparecen suscribiéndola.....</i>	304
6.1.5.	<i>Cuando el poder no sea suficiente, como ocurre por ejemplo, cuando se ha dado para incoar proceso diferente o para demandar a persona distinta a la señalada en la demanda.....</i>	304
6.1.6.	<i>Cuando el actor no sea abogado y la formula él mismo, o por conducto de apoderado general o representante que carezca de tal calidad, en aquellos asuntos que requieren la intervención de apoderado judicial</i>	305
6.1.7.	<i>Cuando el demandante sea incapaz y no actúa por conducto de su representante</i>	305
6.1.8.	<i>Caución</i>	305

índice general

6.1.9. De conformidad con el párrafo 1 del art. 424 del C. deP.C., numeral primero:	307
6.2. Se rechaza la demanda cuando el defecto es insubsanable.....	308
7. COMPETENCIA.....	309
8. ADMISIÓN DE LA DEMANDA	310
9. TRASLADOS	310
10. NOTIFICACIÓN	311
10.1. El interesado debe cancelar en la oficina de crédito señalada en el referido acuerdo el valor que en él se indica	313
10.2. Con la presentación de dicha constancia de pago, la parte interesada solicitará al secretario del juzgado, verbalmente o por escrito, la entrega de la citación para quien deba comparecer a recibir notificación personal del auto admisorio de la demanda .	313
10.3. Esta citación debe remitirse, por el interesado, por intermedio del servicio postal autorizado, a la dirección señalada en el contrato de arrendamiento o a la de ubicación del bien arrendado, según el caso	313
10.4. El interesado acudirá a la oficina postal con una copia de la citación	313
10.5. Entregada esta citación en “su lugar de destino”, la oficina postal debe expedir constancia de ello.....	314
10.6. Si la persona que debe notificarse personalmente comparece al despacho judicial, se practicará la diligencia de notificación, poniéndole en conocimiento la providencia objeto de la misma, previa su identificación mediante cualquier documento idóneo..	314
10.7. Si el citado se abstuviere de comparecer dentro de los términos antes señalados	315
10.8. Al finalizar el día siguiente de la entrega del aviso y documentos adjuntos, se entenderá surtida la notificación personal (notificación personal indirecta)	315
10.9. Notificación a las entidades públicas.....	317
11. DERECHOS PROCESALES DEL DEMANDADO	318

10.10.	<i>Reposición del auto admisorio</i>	319
10.11.	<i>Contestación de la demanda</i>	320
10.12.	<i>Medidas previas. Ejecución dentro del proceso</i>	322
10.12.1.	<i>La Ley 794 de 2003</i>	323
10.12.2.	<i>La Ley 820 de julio 10 de 2003</i>	323
10.12.3.	<i>¿Qué ocurrirá cuando la prueba del vínculo tenencia¹ se basa en testimonios de terceros o en la confesión del arrendatario?</i>	325
10.12.4.	<i>La Ley 820 de 2003, art. 35</i>	325
10.12.5.	<i>Es pertinente señalar que dentro del contexto de este derecho pueden presentarse abusos de la parte demandante frente a un arrendatario cumplidor de sus obligaciones</i>	327
10.12.6.	<i>Traslado de las excepciones de mérito</i>	328
11.	LLAMAMIENTO EN GARANTÍA.....	330
12.	ALLANAMIENTO	331
12.1.	<i>Que el demandado, de manera expresa, acepte las pretensiones de la demanda, por estar conforme con los hechos que en ellos se fundamentan</i>	332
12.2.	<i>Que tal allanamiento no tenga fines fraudulentos o implique una colusión</i>	332
12.3.	<i>El allanamiento debe ser puro, no sometido a condición</i>	332
12.4.	<i>Oportunidad del allanamiento</i>	333
13.	INTERVENCIÓN ADHESIVA O <i>ad. adjuvendum</i>	334
13.1.	<i>Que el coadyuvante tenga un interés legítimo en el éxito de la pretensión de la parte a la cual va a coadyuvar</i>	334
13.2.	<i>Que el litigio no haya sido fallado en definitiva, pues, de no ser así, se atentaría contra la cosa juzgada</i>	334
14.	LAUDATIO O NOMINATIO AUTORIS	337
15.	EXCEPCIONES PREVIAS	338
16.1	<i>Falta de jurisdicción</i>	339
16.2	<i>Falta de competencia</i>	339
16.3	<i>El compromiso o cláusula compromisoria</i>	340
16.4	<i>Inexistencia del demandante o del demandado</i>	342
16.5	<i>Incapacidad del demandante o demandado</i>	342

índice general

16.6	<i>Indebida representación</i>	343
16.7	<i>Ineptitud de la demanda</i>	344
16.8	<i>Trámite inadecuado</i>	346
16.9	<i>No comprender la demanda a todos los litis consortes necesarios</i> 346	
16.10	<i>Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto</i>	350
16.11	<i>No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley ordena citar</i>	351
16.12	<i>Haberse notificado la admisión de la demanda a persona distinta a la que fue demandada</i>	351
16.13	<i>Cosa juzgada</i>	351
16.14	<i>Transacción</i>	353
16.15	<i>Caducidad y prescripción</i>	353
16.16	<i>Falta de legitimación de la causa</i>	355
16.17	<i>Trámite de las excepciones previa</i>	355
16.	REFORMA DE LA DEMANDA	358
17.	LLAMAMIENTO EX OFICIO	359
18.	TÉRMINO PROBATORIO	360
19.	TRASLADO PARA ALEGAR	363
20.	REGULACIÓN PROCEDIMENTAL CONFORME A LA LEY 1395 DE JULIO 12 DE 2010.....	364
21.1	<i>Citación a audiencia</i>	365
21.2	<i>Fijación de hechos, pretensiones y excepciones de mérito</i>	367
21.3	<i>Pruebas</i>	367
21.4	<i>Alegaciones</i>	369
21.5	<i>Costas</i>	370
21.6	<i>Recursos</i>	371
21.7	<i>Procesos de restitución de mínima cuantía</i>	373
21.	Exigencia del pago de la renta para ser oído en la oposición y en el curso del proceso	374
22.	Decisiones adicionales a la sentencia	379
23.1	<i>Cuándo no prospera la excepción de pago</i>	379

Contrato de arrendamiento: procesos de restitución del inmueble y regulación de la renta

23.2	<i>Reconocimiento de mejoras. Derecho de retención</i>	380
23.2.1.	<i>Clasificación</i>	381
23.2.1.1.	<i>Mejoras necesarias</i>	381
23.2.1.2.	<i>Mejoras útiles</i>	382
23.2.1.3.	<i>Voluptuarias</i>	382
23.3	<i>Condenación en abstracto</i>	386
23.3.1.	<i>Trámite</i>	388
23.	ADICIÓN A LA SENTENCIA.....	389
24.	CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA.....	389
25.1	<i>Oposición a la entrega</i>	390
25.1.1.	<i>Causahabientes a título universal</i>	391
25.1.2.	<i>Derecho-habientes a título particular</i>	391
25.1.3.	<i>Tenedores</i>	391
25.2	<i>Incidente sobre la oposición admitidas</i>	394
25.3	<i>Situación del tercer poseedor con derecho a oponerse, que no estuvo presente en la diligencia de entrega</i>	395
25.4	<i>Oposición por enfermedad de un morador</i>	396
25.	RECURSOS DE LA SENTENCIA.....	396
26.1	<i>La apelación</i>	396
26.2	<i>La consulta</i>	400
26.	RESTITUCIÓN PROVISIONAL DEL BIEN ARRENDADO.....	402
27.	SUSPENSIÓN DEL PROCESO.....	404
28.	PRELACIÓN EN EL TRÁMITE DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN.....	406

PARTE LEGISLATIVA

•	DECRETO 453 DE 1956 (marzo 2). <i>Por el cual se suprimen los depósitos y cauciones reales en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos</i>	407
•	RESOLUCIÓN 226 DE 1956 (junio 15). <i>Por la cual se reglamenta el Decreto número 453 de 1956</i>	408
•	DECRETO 1849 DE 1956 (agosto 1). <i>Por el cual se consagra una excepción al Decreto 1070 de 1956</i>	409

índice general

- DECRETO 1943 DE 1956 (agosto 17). *Por el cual se dicta una disposición complementaria al Decreto número 1070 de 1956* 409
- DECRETO 151 DE 1957 (julio 27). *Por el cual se dictan normas de protección a la industria hotelera* 410
- DECRETO 1798 DE 1963 (agosto 14). *Por el cual se reglamenta el artículo 4o. de la Ley 2a. de 1963* 413
- DECRETO 1148 DE 1964 (mayo 16). *Por el cual se dicta una disposición relacionada con la congelación de arrendamientos*..... 416
- DECRETO 344 DE 1965 (febrero 19). *Por el cual se reglamenta el decreto extraordinario número 1070 de 1976, para evitar la especulación con el precio de los arrendamientos* 416
- DECRETO 2770 DE 1976 (diciembre 27). *Por el cual se dictan disposiciones sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas*..... 417
- DECRETO 63 DE 1977 (enero 14). *Por el cual se reglamenta el Decreto 2270 de 1976 y se expiden otras disposiciones*..... 418
- DECRETO 2923 DE 1977 (noviembre 28). *Por el cual se proroga la vigencia y se complementan los Decretos 2770 de 1976 y 63 de 1977 sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas* . 426
- DECRETO 2813 DE 1978 (diciembre 22). *Por el cual se proroga la vigencia y se modifican los decretos 2770 de 1976, 063 y 2923 de 1977, y 2813 de 1978, sobre congelación de arrendamientos en áreas urbanas*..... 431
- DECRETO 3209 DE 1979 (diciembre 29). *Por el cual se proroga la vigencia y se notifican los decretos 2770 de 1976, 063 y 2923 de 1977, y 2813 de 1978, sobre congelación de arrendamientos en áreas urbanas*..... 434
- DECRETO 3450 DE 1980 (diciembre 22). *Por el cual se fijan normas sobre control de arrendamientos*..... 435
- DECRETO 237 DE 1981 (febrero 2). *Por el cual se adiciona un decreto* 435
- DECRETO 3817 DE 1982 (diciembre 30). *Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas*..... 436
- DECRETO 2221 DE 1983 (agosto 3). *Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas* 439
- DECRETO 1376 DE 1986 (abril 30). *Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas* 444
- DECRETO 444 DE 1988. *Por el cual se subroga el numeral 2o*

Contrato de arrendamiento: procesos de restitución del inmueble y regulación de la renta

<i>del artículo 6o. del Decreto 1376 de 1986</i>	448
• DECRETO 2131 DE 1990 (septiembre 13). <i>Por el cual se adiciona el Decreto 1376 de 1986 en cuanto se refiere a arrendamientos de bienes inmuebles destinados a despachos judiciales y otras oficinas públicas</i>	449
• DECRETO 1657 DE 1985 (junio 18). <i>Por el cual se dictan disposiciones sobre el control de cánones de arrendamiento de algunos inmuebles urbanos destinados a vivienda</i>	450
• LEY 56 DE 1985. <i>Por el cual se dictan las normas sobre arrendamientos de vivienda urbana, y se dictan otras disposiciones</i>	451
• DECRETO 1919 DE 1986 (junio 12). <i>Por el cual se determina el sistema de estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles a que se refiere el parágrafo del art. 9o. de la Ley 56 de 1985 y se establece el régimen de procedimiento administrativo, de sanciones y de recursos aplicables en desarrollo de la misma</i>	467
• DECRETO 1816 DE 1990 (agosto 06) <i>Por el cual se reglamenta la Ley 56 de 1985</i>	474
• RESOLUCIÓN NÚMERO 1941 DE 1990 (septiembre 17). Superintendencia de Industria y Comercio. <i>Por la cual se dictan algunas disposiciones en aplicación a lo ordenado en los artículos 11 y 12 del Decreto Reglamentario 1816 de 1990</i>	480
• RESOLUCIÓN 2186 DE 1992 (diciembre 18). Superintendencia de Industria y Comercio. <i>Por el cual se delegan unas funciones</i>	482
• LEY 820 DE 2003	485
• Arrendadores de inmuebles de vivienda urbana: Matrícula	515
• DECRETO 51 DE 2004 (enero 8). <i>Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003</i>	515