

República de Colombia
Ministerio de Justicia

EL SISTEMA JURIDICO
DE LA TENENCIA
EN COLOMBIA

LUIS EDUARDO MONTOYA M.

Escuela Judicial
Rodrigo Lara Bonilla

CONTENIDO

	Págs.
PRESENTACION.....	5
PRIMERA PARTE	
INTRODUCCION	7
1. RETROSPECTIVA LEGAL DE APROXIMACION Y FIJACION DE CONCEPTOS	
1.1 Reglas Sustantivas y Procesales	10
1.1.1 El arrendamiento	11
1.1.1.1 Identidad de régimen	11
1.1.1.2 Intervención económica.....	12
2. LEY 56 DE 1985	
2.1 Características	13
2.1.1 La Forma del Contrato	13
2.1.2 La Regulación del subarriendo y la cesión.....	14
2.1.3 El término del contrato.....	16
2.1.4 Prórroga	16

	Págs.
2.1.5	Cánones 17
2.1.6	De las Obligaciones..... 17
2.1.7	La terminación del contrato 18
2.1.7.1	Formas de terminación..... 18
2.1.8	El pago 24
2.1.9	Título ejecutivo 25
2.1.10	Las reformas procesales de la Ley 56 de 1985..... 25
3.	EL REGIMEN MERCANTIL
3.1	Normas sustantivas..... 26
3.1.1	Derecho a la renovación..... 27
3.1.2	Derecho a la "renovación o prórroga" 29
3.1.3	Regulación por perito..... 29
3.1.4	Derecho de preferencia..... 30
3.1.5	Indemnización de perjuicios 30
3.1.6	Subarriendo y cesión del contrato..... 31
3.2	De las normas procesales..... 31
3.3	Cambios legislativos por intervención económica ... 32
3.4	De la destinación múltiple 33

SEGUNDA PARTE

1.	LA REFORMA PROCESAL DE 1989..... 43
1.1	Aspectos sustantivos..... 44
1.1.1	Sobre la prueba del contrato..... 44
1.1.2	Del derecho del artículo 2000 del Código Civil y su garantía 46
1.1.3	Del derecho de retención 47
1.1.4	De la sanción al demandado 48

	Págs.
2.	ASPECTOS RITUALES DE LA REFORMA
2.1	Presupuestos procesales 52
2.1.1	De la jurisdicción..... 52
2.1.2	La demanda: pretensiones..... 53
2.1.3	Fundamentos de hecho 54
2.2	Admisión de la demanda 60
2.3	De la defensa del demandado 62
2.3.1	Las excepciones de mérito 65
2.3.2	Sin la audiencia del artículo 101 del C. de P. Civil 66
2.3.3	Excepciones previas 66
2.4	Pruebas del proceso 68
2.5	Sentencia..... 69
2.6	De la oposición..... 69
2.6.1	Quiénes pueden oponerse 69
2.6.2	Oposiciones atendibles 70
2.6.3	Oportunidad para oponerse 71
2.6.4	De las entregas parciales..... 72
2.6.5	Condenas al vencido..... 72
2.7	De la restitución al tercero poseedor 72
3.	APLICACIONES DEL PROCESO DE RESTITUCION (Art. 426 C.P.C.)
3.1	Parte general 74
3.2	Comentarios adicionales 76
4.	DE LA PROTECCION DE LA RELACION DE TENENCIA
5.	EL ARRENDATARIO Y LA REFORMA URBANA (Ley 9ª DE 1989)
5.1	La reforma urbana..... 86
5.2	Decisión de la Corte Suprema 89

		Págs.
5.3	Secuelas	91
	Notas.....	93

TERCERA PARTE

1.	NOTAS CARACTERISTICAS DEL SISTEMA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RURALES	
1.1	Sustantivas.....	95
1.2	Procesales	96
1.2.1	Lanzamiento de arrendatarios, aparceros y similares ..	99
	a) Proceso especial.....	99
	b) Requerimiento judicial previo y forzoso	100
	c) Demanda.....	100
	d) Anexos	100
	e) Plazo para cumplir y suspensión del proceso	100
	f) Derecho de Contradicción	101
	g) La oposición del demandado	102
	h) Diligencia de entrega	103
	i) Mejoras	103
	j) Compensación y pago por consignación	105
1.2.2	Restitución a instancias del obligado	105
	a) Petición de terminación del contrato	105
	b) Derecho de contradicción del demandado.....	105
	c) Mejoras y deudas	106
1.3	Otros procesos de restitución de tenencia	106
1.4	Restitución de bien vendido con pacto de reserva de dominio	107
1.5	Del lanzamiento por ocupación de hecho.....	108
	Nota.....	110

CUARTA PARTE**LA TENENCIA Y EL DERECHO
ADMINISTRATIVO**

	Págs.
1.	EN LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS
1.1	Clasificación de los contratos..... 111
1.1.1	Los relacionados con la tenencia 112
1.1.2	Los privados de la administración..... 113
2.	PROCESAL
2.1	En el Código Contencioso Administrativo 113
2.2	En el Código de Procedimiento Civil 114