

ÍNDICE GENERAL





**PRIMERA PARTE
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

CAPÍTULO I

Aspectos generales relativos al contrato de arrendamiento

I. Antecedentes	9
II. Definición	10
III. Elementos y diferencias con otros contratos	11
IV. Características	12
A. Bilateral	12
B. Oneroso	13
C. Consensual	13
D. Conmutativo	13
E. Tracto sucesivo	13
F. Acto administrativo, no dispositivo	14
G. Principal	15
H. Nominado	15
I. Prorrogable	15
V. Clases de arrendamiento	15
A. Por la índole de las prestaciones: Arrendamiento de cosas	15
B. Por la naturaleza de los bienes: Urbanos	20
1. Reglas generales	20
2. Reglas sobre vivienda urbana	21
3. Reglas sobre arrendamiento de locales comerciales	23
VI. Requisitos del contrato de arrendamiento	24
VII. Prueba del contrato	24

CAPÍTULO II

El arrendamiento de cosas

I. Consideración previa	27
II. Existencia de la cosa	28

III. Cosas objeto del contrato de arrendamiento	28
A. Las cosas corporales	29
B. Las cosas incorporales	30
C. Cosas no consumibles con el uso.....	31
D. Cosas de arrendamiento permitido.....	31
E. El evento de arrendamiento de cosa ajena	32
F. El caso de arrendamiento de cosa propia	33
IV. El precio en el arrendamiento.....	34
V. Obligaciones del arrendador	35
A. Entregar al arrendatario la cosa arrendada	37
1. La entrega	37
2. Momento y lugar de la entrega	37
3. La entrega en arrendamiento a varias personas por separado.....	38
4. Estado de entrega de la cosa arrendada.....	38
5. Incumplimiento de la entrega	39
a. Imposibilidad de la entrega.....	39
b. Mora en la entrega.....	41
B. Mantener la cosa en estado de servicio.....	43
1. Las reparaciones	43
a. Reparaciones necesarias.....	43
b. Reparaciones locativas	44
2. Mejoras y reparaciones	45
a. Mejoras necesarias.....	45
b. Mejoras útiles	46
c. Mejoras voluptuarias	48
3. Irrenunciabilidad a las mejoras y derecho de retención.....	48
C. Librar al arrendatario de toda perturbación	51
1. Actos provenientes del mismo arrendador	51
2. Actos provenientes de terceros.....	54
a. Por la 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	60
2. Prohibición de la cesión y el subarriendo	61
a. Cesión.....	61
b. Subarriendo	62
c. Diferencias	63
B. Conservar la cosa objeto del contrato	66
1. Cuidar de la cosa de manera responsable	66
2. Efectuar las reparaciones locativas.....	67
3. Responder por los perjuicios	68
C. Pagar el precio o renta	68
1. La obligación de pagar el precio	68
2. Períodos de pago.....	71
3. Extensión de la obligación de pago	71
4. Pago por fuera del término y variación del precio.....	72
5. Persona a quien debe hacerse el pago	76
6. Pago por consignación	76
7. Naturaleza del inciso 2º del artículo 2000 del Código Civil	78
D. Restituir la cosa.....	79
1. Estado de restitución	79
2. Requerimientos para la restitución	81
a. Concepto	81
b. Requerimiento y constitución en mora	81
c. Los efectos de la mora	82
VII. Derecho a la cesión del contrato de arrendamiento	83

CAPÍTULO III

El arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana

I. Reglas traídas por el Código Civil relativas al arrendamiento de inmuebles	89
---	----

II. Intervención estatal en los arrendamientos de vivienda urbana.....	90
A. Intervención constitucional.....	91
B. Intervención legal.....	92
1. Ley 7ª de 1943.....	92
2. Decreto 2768 de 1946.....	93
3. Decreto 888 de 1946.....	93
4. Decreto 453 de 1956.....	93
5. Decreto 1070 de 1956.....	94
6. Decreto 2770 de 1976.....	98
7. Decretos 3450 de 1980 y 237 de 1981.....	99
8. Decreto 3817 de 1982.....	100
9. Decreto 2221 de 1983.....	101
10. Ley 56 de 1985.....	102
11. Ley 820 de 2003.....	102
a. Objeto de la ley.....	103
b. Definición del contrato.....	103
c. Forma del contrato.....	103
d. Clasificación de los contratos.....	104
e. Duración y prórroga del contrato.....	105
f. Solidaridad contractual.....	105
g. Obligaciones del arrendador.....	106
h. Obligaciones del arrendatario.....	108
i. Lugar para notificaciones.....	110
j. Obligaciones generales en viviendas compartidas y pensiones.....	111
k. Exigibilidad de sumas de dinero.....	111
l. Reglas sobre servicios públicos domiciliarios.....	111
m. Prohibición de garantías o depósitos.....	113
n. Subarriendo y cesión del contrato.....	113
o. Fijación de la renta o canon de arrendamiento.....	114
p. Reajuste del canon de arrendamiento.....	114

q. Derecho de retención en favor del arrendatario.....	115
r. Terminación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.....	115
s. Personas dedicadas a ejercer actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.....	116
1) Matrícula de arrendador.....	116
2) Requisitos para obtener la matrícula.....	116
3) Condición para anunciarse como arrendador.....	117
4) Sanciones.....	117
t. Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos.....	117
1) Entidades encargadas.....	117
2) Funciones de control, inspección y vigilancia.....	118
u. Controversias asignadas a las autoridades territoriales.....	118
III. Aspectos procesales.....	119

CAPÍTULO IV

El arrendamiento de locales comerciales

I. Normatividad reguladora.....	121
II. El arrendamiento en el Código de Comercio.....	122
III. ¿Es el arrendamiento de locales comerciales una figura autónoma?.....	126
IV. Locales comerciales, establecimientos de comercio y propiedad comercial.....	128
V. Inmuebles comprendidos en el arrendamiento comercial.....	131
VI. Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el ordenamiento civil.....	135
VII. Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el Código de Comercio.....	135
A. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento.....	135
1. La renovación.....	135
2. Renovación y prórroga.....	136

3. Renovación y tácita reconducción	137
4. Requisitos para que opere el derecho a la renovación del contrato	139
5. Causales que impiden la renovación del contrato	141
a. Incumplimiento del contrato.....	141
b. Restitución del inmueble por necesidad de ocupación.....	142
c. Restitución del inmueble por reconstrucción, reparación, demolición o construcción	143
6. Procedimiento para impedir la renovación del contrato: El desahucio	144
a. Desahuciar al arrendatario.....	145
b. No se necesita probar la causal invocada	147
c. Personas facultadas para desahuciar	149
d. Forma de hacerse el desahucio	150
7. Obligaciones del arrendador ante la no renovación del contrato. Derecho a la indemnización	151
8. Procedimiento para dirimir controversias con motivo de la renovación del contrato	155
B. Derecho de preferencia	159
C. Cesión y subarriendo.....	162
1. El subarriendo comercial	163
a. Subarriendo total	163
b. Subarriendo parcial	164
c. Alteración en el destino del local	164
2. La cesión del contrato de arrendamiento comercial	165

CAPÍTULO V

La terminación del contrato de arrendamiento

I. Expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato.....	169
II. Preaviso unilateral: El desahucio	171
A. El desahucio en general.....	171
B. El desahucio o preaviso unilateral en la Ley 820 de 2003.....	173

III. Terminación unilateral del contrato de arrendamiento en inmuebles destinados a vivienda urbana	175
A. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización	175
B. Terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización	177
C. Terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso sin indemnización	179
D. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso por causales especiales de restitución y sin indemnización	179
1. Causales	179
2. Forma y tiempo para invocar la restitución.....	181
3. Personas que pueden solicitar la restitución	181
4. Anexo a la comunicación	181
E. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso por causal especial de restitución con indemnización	182
IV. Terminación del contrato por destrucción de la cosa arrendada	183
V. Extinción del derecho del arrendador	186
A. Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya	186
B. Extinción del derecho del arrendador por culpa suya	188
VI. Necesidad de ocupación	194
VII. Reconstrucción, reparación o demolición del inmueble.....	194
VIII. Incumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales.....	195
A. Mora o falta de pago del canon	195
B. Cesión o subarriendo	199
C. Cambio de destinación	200
D. Realización de mejoras sin autorización	201
E. No pago de servicios públicos	201
F. Violación de reglamentos	202
G. Actos atentatorios de la tranquilidad y seguridad.....	202

IX. Terminación del contrato por parte del arrendatario	203
A. Suspensión de la prestación de servicios públicos.....	203
B. Perturbación del arrendador.....	204
C. Desconocimiento de derechos por parte del arrendador	204
D. Mal estado o calidad de la cosa arrendada	204

SEGUNDA PARTE

EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

I. El trámite del proceso de restitución del inmueble arrendado.....	209
II. Contenido de la demanda	211
A. La designación del juez a quien se dirija	213
B. El nombre de las partes o de sus representantes o de sus apoderados	214
C. Determinación de la edad de las partes	221
D. El domicilio o residencia del demandante y demandado.....	222
E. Domicilio o residencia de los representantes o apoderados	227
F. Lo que se pretende o demanda.....	227
G. Los hechos que fundamentan las pretensiones	238
H. Los fundamentos de derecho.....	239
I. La cuantía	239
J. La clase de proceso.....	240
K. Las pruebas	241
L. El lugar para las notificaciones	244
M. Determinación e identificación del bien arrendado	245
III. Anexos de la demanda	246
A. El poder	246
B. La prueba de la representación legal.....	250
C. Prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albacea	253
D. Prueba de la existencia del contrato	256
E. Prueba de los requerimientos	258
F. Otros documentos	258



G. Copias de la demanda.....	258
IV. Presentación de la demanda.....	258
V. Inadmisibilidad de la demanda.....	258
VI. Inadmisión y rechazo de la demanda.....	261
VII. Admisión de la demanda y adecuación del trámite.....	262
VIII. Notificación y traslado de la demanda.....	263
IX. Retiro, sustitución y reforma de la demanda.....	268
X. Contestación de la demanda.....	271
A. Contenido de la contestación.....	272
B. Falta de contestación de la demanda.....	272
C. Allanamiento a la demanda.....	273
1. Procedencia.....	273
2. Ineficacia.....	274
D. Proposición de excepciones.....	277
E. Excepciones de fondo.....	282
F. Excepciones previas.....	283
1. Clases de excepciones previas.....	284
a. Falta de jurisdicción.....	284
b. Falta de competencia.....	285
c. Compromiso.....	285
d. Inexistencia del demandante o demandado.....	286
e. Incapacidad del demandante o demandado.....	286
f. Indevida representación.....	286
g. Ineptitud de la demanda.....	287
h. trámite inadecuado.....	288
i. No comprender la demanda todas las personas que constituyen el litisconsorcio necesario.....	288
j. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.....	289
k. Cosa juzgada.....	290
l. Transacción.....	291
m. Caducidad de la acción.....	291

n. Prescripción extintiva	292
ñ. Falta de legitimación en la causa	294
2. Proposición, trámite y decisión	295
3. Inoponibilidad posterior de los mismos hechos	295
XI. Otros aspectos relativos al proceso de restitución del inmueble	296
A. Inadmisión de algunos trámites.....	296
B. Derecho de retención por parte del arrendador y práctica de medidas cautelares.....	296
C. Derecho de retención por parte del arrendatario	300
D. Consignación de cánones dentro del proceso	302
1. Cánones adeudados	302
2. Cánones causados durante el proceso.....	304
E. Exequibilidad de los numerales 2º a 6º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.....	305
F. Pago de servicios.....	315
G. Posibilidad de ser escuchado en juicio sin que el demandado demuestre el pago o consigne lo adeudado	315
XII. Sentencia de restitución.....	321
A. Procedencia de la sentencia de restitución.....	321
B. Reconocimiento en la sentencia del derecho de retención en favor del demandado	322
C. Aclaración y adición de la sentencia.....	323
D. Recursos contra la sentencia	329
XIII. Entrega y oposiciones	331
A. Entrega del bien objeto del proceso	332
B. Oposición a la entrega.....	333
1. Personas que pueden oponerse, pruebas y recursos	334
2. Admisión de la oposición	334
3. Insistencia en la entrega, decisión de la oposición y recursos	335
4. Incidente promovido por poseedor que no estuvo en la diligencia de entrega o estuvo sin apoderado	336

XIV. Restitución provisional.....	338
-----------------------------------	-----

PARTE TERCERA
ASPECTOS PRÁCTICOS

1. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana	341
2. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial	352
3. Modelo de contrato de subarriendo de local comercial.....	356
4. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble con muebles	358
5. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble en condominio turístico	360
6. Modelo de contrato de arrendamiento de bien mueble (maquinaria).....	363
7. Modelo de contrato de arrendamiento de vehículo automotor	366
8. Modelo de contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio	370
9. Modelo de cesión de contrato de arrendamiento	374
10. Modelo de notificación privada de cesión del contrato de arrendamiento	375
11. Modelo de demanda de notificación judicial de cesión del contrato de arrendamiento.....	376
12. Modelo de demanda para declarar prorrogado en las mismas condiciones un contrato de arrendamiento comercial	378
13. Modelo de demanda por motivo de divergencias en la renovación del contrato de arrendamiento comercial.....	381
14. Modelo de demanda de regulación judicial del canon de arrendamiento de local comercial.....	383
15. Modelo de demanda de restitución por falta de pago del canon (en caso de vivienda urbana).....	386
16. Modelo de demanda de restitución por subarriendo (en caso de local comercial).....	388

17. Modelo de demanda de restitución por cesión del contrato de arrendamiento (en el evento de vivienda urbana)	391
18. Modelo de demanda de restitución por reconstrucción del inmueble (de vivienda urbana).....	393
19. Modelo de demanda de restitución por necesidad de ocupación del inmueble (vivienda urbana)	396
20. Modelo de demanda de restitución por mora en el pago del canon (local comercial)	399
21. Modelo de demanda de restitución por cambio de destinación de la actividad para la cual fue arrendado el inmueble	401
22. Modelo de demanda de restitución por realización de mejoras (obras) sin autorización del arrendador.....	403
23. Modelo de demanda de restitución por el no pago de servicios públicos.....	406
24. Modelo de demanda de restitución por violación del reglamento de propiedad	409
25. Modelo de demanda de restitución por comisión de actos atentatorios contra la seguridad (o tranquilidad)	412
26. Modelo de demanda de restitución por tenerse que entregar el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas en un contrato de compraventa	415
27. Modelo de contestación de demanda de restitución del inmueble arrendado	418