

LUZ AMANDA SÁENZ FONSECA
MANUEL ENRIQUE CABRERA
HILDEBRANDO LEAL PÉREZ

**EL
CONTRATO
DE
ARRENDAMIENTO
Y EL
PROCESO DE RESTITUCIÓN
DEL INMUEBLE**

DÉCIMA SEXTA EDICIÓN

CONFORME CON EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

LEYER



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 7 ^a 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

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	210
A. La designación del juez a quien se dirija	213
B. El nombre de las partes o de sus representantes o de sus apoderados	213
C. Determinación de la edad de las partes	220
D. El domicilio o residencia del demandante y demandado.....	221
E. Domicilio o residencia de los representantes o apoderados	226
F. Lo que se pretende o demanda.....	226
G. Los hechos que fundamentan las pretensiones	236
H. Los fundamentos de Derecho	237
I. La cuantía	237
J. La clase de proceso.....	238
K. Las pruebas	238
L. El lugar para las notificaciones	241
M. Determinación e identificación del bien arrendado	242
III. Anexos de la demanda	243
A. El poder	243
B. La prueba de la existencia y representación de las partes	246
C. Prueba de la calidad de heredero, cónyuge y administradores de la herencia.....	247
D. Prueba de la existencia del contrato	249

E. Prueba de los requerimientos	250
F. Otros documentos	250
G. Copias de la demanda	250
IV. Presentación de la demanda	251
V. Inadmisibilidad de la demanda	251
VI. rechazo de la demanda	257
VII. Admisión de la demanda y adecuación del trámite	257
VIII. Notificación del auto admisorio de la demanda o su rechazo	258
IX. traslado de la demanda	262
X. Retiro de la demanda	264
XI. corrección, aclaración y reforma de la demanda	265
XII. la demanda respecto de la prescripción y la caducidad	266
A. La prescripción	266
B. La caducidad	268
C. Interrupción de la prescripción e inoperancia de la caducidad	273
D. Ineficacia de la interrupción y operancia de la caduci- dad	273
XIII. Contestación de la demanda	274
A. Contenido de la contestación	275
B. Falta de contestación de la demanda	276
C. Allanamiento a la demanda	277
1. Procedencia	277
2. Ineficacia	278
D. Proposición de excepciones	280
1. La excepción en general	280
2. Excepciones de fondo	286
2.1. Concepto y modalidades	286
a. Cosa juzgada	286
b. Transacción	287
c. Caducidad de la acción	287
d. Prescripción extintiva	288

e. Falta de legitimación en la causa.....	290
2.2. Proposición y decisión.....	291
3. Excepciones previas	291
3.1. Clases de excepciones previas.....	292
a. Falta de jurisdicción.....	292
b. Falta de competencia.....	293
c. Compromiso	293
d. Inexistencia del demandante o demandado	294
e. Incapacidad del demandante o demandado	294
f. Indebida representación	295
g. Ineptitud de la demanda	295
h. Trámite inadecuado	296
i. No comprender la demanda todas las personas que constituyen el litisconsorcio necesario	296
j. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.....	297
3.2. Proposición, trámite y decisión	298
4. Inoponibilidad posterior de los mismos hechos	299
XIV. Otros aspectos relativos al proceso de restitución del inmueble.....	299
A. Inadmisión de algunos trámites.....	299
B. Consignación de cánones y otras obligaciones a cargo del arrendatario	300
1. Obligaciones generadas antes del proceso	300
2. Obligaciones causadas durante el proceso	302
3. Retención de depósitos y entrega al demandante	303
4. Posibilidad de ser escuchado en juicio sin que el de- mandado demuestre el pago o consigne lo adeudado	305
C. Mejoras efectuadas por el arrendatario.....	311
D. Medidas cautelares: Embargo y secuestro.....	313
E. Restitución provisional	314
XV. Sentencia de restitución	314
A. Procedencia de la sentencia de restitución.....	314
B. Aclaración y adición de la sentencia	315
C. Recursos contra la sentencia	321

XVI. Entrega del bien y oposiciones	323
A. Entrega del bien objeto del proceso	323
B. Oposición a la entrega	324
1. Personas que pueden oponerse	325
2. Rechazo de plano de la oposición	325
3. Oportunidad para oponerse	325
4. Admisión de la oposición. Efectos	325
5. Insistencia en la entrega	326
6. Rechazo de la oposición.....	326
7. condena en costas y perjuicios	326
8. Situación del tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de entrega	327
9. Situación del tercero poseedor que no estuvo represen- tado por apoderado en la diligencia	330

TERCERA PARTE
ASPECTOS PRÁCTICOS

1. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana	333
2. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial	344
3. Modelo de contrato de subarriendo de local comercial.....	350
4. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble con muebles.....	354
5. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble en condominio turístico	356
6. Modelo de contrato de arrendamiento de bien mueble (maquinaria).....	359
7. Modelo de contrato de arrendamiento de vehículo au- tomotor	362
8. Modelo de contrato de arrendamiento de estableci- miento de comercio	366
9. Modelo de cesión de contrato de arrendamiento.....	370
10. Modelo de notificación privada de cesión del contra- to de arrendamiento	370
11. Modelo de demanda de notificación judicial de ce- sión del contrato de arrendamiento	372

12. Modelo de demanda para declarar prorrogado en las mismas condiciones un contrato de arrendamiento comercial.....	374
13. Modelo de demanda por motivo de divergencias en la renovación del contrato de arrendamiento comercial	376
14. Modelo de demanda de regulación judicial del canon de arrendamiento de local comercial.....	379
15. Modelo de demanda de restitución por falta de pago del canon (en caso de vivienda urbana).....	382
16. Modelo de demanda de restitución por subarriendo (en caso de local comercial)	384
17. Modelo de demanda de restitución por cesión del contrato de arrendamiento (en el evento de vivienda urbana)	386
18. Modelo de demanda de restitución por reconstrucción del inmueble (de vivienda urbana)	389
19. Modelo de demanda de restitución por necesidad de ocupación del inmueble (vivienda urbana)	392
20. Modelo de demanda de restitución de local comercial por mora en el pago del canon de arrendamiento.....	394
21. Modelo de demanda de restitución de local comercial por cambio de destinación de la actividad para la cual fue arrendado el inmueble	396
22. Modelo de demanda de restitución por realización de mejoras (obras) sin autorización del arrendador	399
23. Modelo de demanda de restitución por el no pago de servicios públicos.....	401
24. Modelo de demanda de restitución por violación del reglamento de propiedad	404
25. Modelo de demanda de restitución por comisión de actos atentatorios contra la seguridad (o tranquilidad).....	408
26. Modelo de demanda de restitución por tenerse que entregar el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas en un contrato de compraventa	411
27. Modelo de contestación de demanda de restitución del inmueble arrendado.....	414