

Jairo López Morales

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la Legislación. La Doctrina
y la Jurisprudencia

SEGUNDA EDICION

AUMENTADA

1979

EDICIONES LEX Ltda. Calle 12 No. 732 Of. 703

Bogotá D. E.
LIBRERIA TEMIS LTDA.
CALLE 13 No. 6-45
Bogotá - Calabrita

Contenido

PREFACIO	3	Obligación de librar al arrendatario de perturbaciones..	8
DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL (con sus concordancias)		El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido	11
Del contrato de arrendamiento	5	De las obligaciones del arrendatario	12
Definición	5	Obligación de usar de la cosa según los términos del contrato	12
Qué cosas son susceptibles de arrendamiento	5	Obligación de mantener la cosa como un buen padre de familia	13
Puede arrendarse aún la cosa ajena	6	Obligación a las reparaciones locativas..	13
El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales..	6	Obligación al pago del precio o renta	13
Quiénes son las partes en el contrato de arrendamiento .	6	El pago del precio se hará en los períodos estipulados ..	14
Formas de entrega de la cosa arrendada	6	El arrendatario no tiene facultad de ceder el arriendo... .	14
Las partes pueden arrepentirse cuando se pacta que no se repute perfecto sino hasta que se firme escritura.	6	El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.	15
Caso de arrendamiento de una misma cosa a dos personas	6	Cómo se verifica la restitución	15
Arrendamiento de bienes nacionales	6	De la expiración del arrendamiento de cosas	16
De las obligaciones del arrendador	7	Si no se ha fijado tiempo para la duración se requiere desahucio	16
Obligaciones de mantener la cosa en buen estado	8		

Renovado el arriendo, las fianzas, prendas o hipotecas no se extienden a las obligaciones resultantes de su renovación	18	reducen a mantener en buen estado el edificio	22
Extinción del derecho del arrendador, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento	18	Obligaciones especiales del inquilino	22
Extinción del arriendo por expropiación	19	El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito o subarriende a personas de notoria mala conducta . . .	23
Extinción del derecho del arrendador por hecho o culpa suyas	19	El desahucio deberá hacerse con anticipación de un período entero	23
Quiénes están obligados a respetar el arriendo	19	La mora de un período entero da derecho al arrendador para hacer cesar el arriendo, después de dos reconveniones	23
Entre los perjuicios por extinción del arrendamiento se contarán los que el subarrendatario sufiere por su parte	20	Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos	24
Si se trabare ejecución y embargo de la cosa, subsistirá el arriendo	20	Obligaciones del colono o arrendatario rústico	24
Cesación del arriendo cuando la cosa se necesita para reparaciones	21	Del arrendamiento de transporte	26
La insolvencia del arrendatario no pone fin al arriendo	21	Definición de arrendamiento de transporte	26
Los arrendamientos hechos por tutores o curadores, etc.	21	Obligaciones del acarreador	27
Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otras edificaciones	22	DISPOSICIONES DEL CODIGO DE COMERCIO	
Las reparaciones locativas se		Derecho a la renovación del contrato después de haber ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio . . .	29

En qué casos no hay lugar a la renovación 29

Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de renovación del contrato se decidirán por el procedimiento verbal 29

Indemnización de perjuicios a favor del arrendatario cuando no se da a los locales el destino indicado 30

Los perjuicios incluyen el lucro cesante y daño emergente... .. 31

Contra las normas previstas en los Artículos 518 a 523, no producirá efecto ninguna estipulación de las partes 31

DISPOSICIONES DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

Proceso Abreviado. — Asuntos sujetos a su trámite. — Lanzamiento del arrendatario . 32

Demanda, traslado y pruebas adicionales 32

Reconvención 32

Medidas de saneamiento... .. 33

Decreto y práctica de pruebas 33

Alegaciones 33

Apelaciones... .. 33

Lanzamiento de arrendatario. — Procedimiento 33

DISPOSICIONES ESPECIALES

DECRETO 453 DE 1956

Por el cual se suprimen los depósitos y cauciones reales en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos 37

DECRETO 1070 DE 1956

Por el cual se congelan los precios de los arrendamientos 39

DECRETO 1616 DE 1956

Reglamenta el Artículo 2o. del Decreto 1070 de 1956. Requisitos que debe cumplir el propietario de un inmueble que solicite licencia para exigir la entrega por parte del arrendatario de una finca raíz 41

DECRETO 1849 DE 1956

Inmuebles exentos de congelación: las propiedades inmuebles que en 31 de diciembre de 1955 se hallaren administradas por una entidad de crédito... .. 43

DECRETO 1943 DE 1956

Se faculta a los arrendatarios para que consignen en el Banco de la República ... 44

RESOLUCION No. 226 DE 1956,

del Ministerio de Fomento; sobre restitución de los depósitos exigidos por el arrendador en garantía del cumplimiento del contrato ... 47

RESOLUCION No. 245 DE 1956

Del Ministerio de Fomento;

- Requisitos que debe cumplir el propietario de un inmueble que solicite la entrega por parte del arrendatario de una finca raíz, con el fin de demolerla ... 48
- DECRETO No. 151 DE 1957**
Por el cual se dictan normas de protección a la industria hotelera ... 49
- DECRETO No. 291 DE 1957**
Por el cual se dictan normas procedimentales sobre problemas relativos a predios rurales ... 53
- DECRETO No. 210 DE 1958**
Por el cual se otorga facultades a los gobernadores y al Alcalde de Bogotá para ejercer el control sobre arrendamientos ... 67
- LEY 141 DE 1961**
Por la cual se adoptan como leyes los decretos legislativos dictados con invocación del Artículo 121 de la C. N. desde noviembre 9 de 1949 hasta julio 20 de 1958 ... 68
- DECRETO No. 1798 DE 1963**
Por el cual se ordena el traslado de los depósitos judiciales al Banco Popular ... 69
- DECRETO No. 1148 DE 1964**
Por el cual se excluyen del régimen de congelación de arrendamientos, las propiedades raíces de las entidades de beneficencia y asistencia pública ... 74
- DECRETO No. 344 DE 1965**
Por el cual se reglamenta el Decreto 1070 de 1956, para evitar la especulación con el precio de los arrendamientos. — Se aclara en este Decreto que la congelación también se extiende al subarriendo ... 75
- DECRETO 2770 DE 1976**
Por el cual se dictan disposiciones sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas. Se congelan los arrendamientos. 77
- DECRETO 0063 DE 1977**
Por el cual se reglamenta el Decreto 2770 de 1976 y se dictan otras disposiciones. Autoriza elevar el arrendamiento en una suma equivalente y proporcional al reajuste de los servicios públicos.....; Ordena el registro de arrendadores y establece condiciones para anunciarse como arrendador; Establece requisitos para solicitar licencia para entrega del inmueble arrendado y el derecho del arrendatario para solicitar la devolución de excedentes, etc. ... 78
- DECRETO 2923 DE 1977**
Por el cual se prorroga la vigencia y se complementan los Decretos 2770 de 1976 y 0063 de 1977 sobre control de precios de arrendamiento de las áreas urbanas. ... 87

DECRETO 2813 DE 1978

Por el cual se prorroga la vigencia y se modifican los Decretos 2770 de 1976, 0063 y 2923 de 1977 sobre congelación de precios de arrendamiento en áreas urbanas. Otorga facultades a los Alcaldes municipales y Alcaldes menores de Bogotá para conceder las licencias administrativas, en primera instancia; en segunda a los gobernadores, intendentes y comisarios, y el Alcalde Mayor de Bogotá.....; Establece el subarriendo como causal para solicitar la entrega del inmueble, sin necesidad de licencia. ...

96

LEY 6a. DE 1975

Por la cual se dictan normas sobre contratos de aparcería y otras formas de explotación de la tierra. Define lo que debe entenderse por contrato de aparcería; Establece las obligaciones del propietario y del aparcerero; las causales de terminación del contrato y las prórrogas automáticas, así como la forma de liquidación. Dispone la obligación de destinar gratuitamente por lo menos media hectárea por familia para cultivos de corta duración. Radica la competencia en el juez municipal para conocer de los conflictos que se originen en los contratos.

97

DECRETO 2815 DE 1975

Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 6a. de 1965. Concreta las obligaciones de las partes en el contrato de aparcería y las prohibiciones, señalando las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, etc. 109

DECRETO 135 DE 1976

Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 6a. de 1975. Establece los requisitos para la desafectación de las tierras. 123

DOCTRINA

COMENTARIOS SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Definición de contrato de arrendamiento. 127

Caracteres: bilateral, oneroso conmutativo, consensual y principal. 128

Distinción con otros contratos 129

Del arrendamiento de cosas. . 133

Qué cosas pueden darse en arrendamiento. 134

Excepciones a la regla general. 135

Puede arrendarse cosa ajena. 136

Cómo se entregan al arrendatario. 136

Precio del arrendamiento; es

esencial del contrato	139	Uso y conservación de la cosa.	176
Forma del contrato.	141	El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.	183
Arrendamiento de bienes nacionales.	142	Pago del precio o renta.	184
De las obligaciones del arrendador.	144	Derecho de retención en favor del arrendador.	185
Obligación de entregar la cosa.	146	El pago del precio se hará en los períodos estipulados.	193
Obligación de mantener la cosa en buen estado.	150	Indemnización de perjuicios en favor del arrendador.	195
Entre las reparaciones que no son de cargo del arrendador, están las locativas.	152	Cesión y Subarriendo.	197
Obligación de librar al arrendatario de perturbaciones.	153	Distinción entre cesión y subarriendo.	201
Perturbaciones del arrendador, le son prohibidas.	153	Semejanzas entre cesión y subarriendo.	202
Perturbaciones de terceros.	159	Restitución de la cosa.	203
Perturbaciones de hecho.	160	Responsabilidad del arrendatario cuando la cosa se destruye por incendio.	204
Perturbaciones de derecho.	161	Un incendio no es en sí mismo caso fortuito.	204
Mal estado de la cosa.	164	La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola.	205
Perjuicios a que tiene derecho el arrendatario: Daño emergente y lucro cesante.	167	Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir, será necesario requerimiento.	206
Excepción que libra al arrendador del pago de perjuicios.	168	Solidaridad del arrendatario con terceros.	209
Costos reembolsables al arrendatario.	169	De la expiración del arrendamiento de cosas.	210
Casos dudosos.	174	La insolvencia declarada del arrendatario no pone fin	
De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento.	176		

necesariamente al arriendo. 213

Caso en que el arrendador es ejecutado. ... 214

Los arrendamientos hechos por tutores o curadores. 214

Extinción del arriendo por destrucción de la cosa. ... 215

Extinción por la expiración del tiempo. ... 216

Renovación del Contrato. ... 221

Por extinción del derecho del arrendador. ... 224

Quienes deben respetar el arriendo. ... 231

Expropiación de la cosa. ... 237

Indemnización al arrendatario. 240

Extinción del arriendo por sentencia de juez. ... 241

Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas almacenes u otros edificios. 244

Conservación del edificio. ... 245

Expiración del arrendamiento. 248

Exigencia de requerimiento para constituir en mora. ... 251

Responsabilidad por pérdidas de las mercaderías. ... 255

dueño del inmueble. - Arrendamiento de cosa ajena. ... 256

Arrendamiento de locales comerciales. Renovación del contrato. Debe avisarse al inquilino con anticipación. 259

El pago o la garantía de pago dados en el momento de la reconvención hacen imposible la cesación del contrato. ... 262

No son acumulables las pretensiones de lanzamiento y condena al pago de una suma pactada como multa. 264

Lanzamiento de predio urbano. — Locales comerciales. Artículo 518 C. de Comercio. — Nuevo propietario debe respetar el arriendo. ... 267

Lanzamiento de predio rústico. — Contrato de Aparcería. — Conflictos y lanzamiento, Artículo 31 Ley 6a. de 1975 sobre Aparcería. ... 270

Acción de lanzamiento. - Titular. - Recurso extraordinario de revisión. ... 272

Lanzamiento arrendatario. - Mora. - Requerimientos del Artículo 2035 C. Civil. ... 273

Lanzamiento. Ni la cesión del Contrato ni el subarriendo, son causales de lanzamiento en el contrato de arrendamiento. ... 276

Arrendamiento de locales co-

JURISPRUDENCIA

Si reconvenido el arrendatario no paga ni da seguridad, el arrendador queda facultado para hacer cesar el arriendo. - Relaciones con el nuevo

- merciales.
Las diferencias que de la renovación del contrato puedan surgir, se zanján judicialmente por el proceso verbal, con intervención de perito único. Artículo 445-60., C. P. C. ... 280
- Arrendamiento de locales comerciales.
El control de los arrendamientos de inmuebles urbanos. La indemnización legal consagrada por el Art. 522 del C. de Co. Perjuicios indemnizables. Daño emergente y lucro cesante. Inclusión de la prima dejada de percibir por el local ya acreditado. ... 282
- Arrendamiento de locales comerciales.
El deshaucio debe hacerlo el arrendador y no el propietario cuando éste no figura en el contrato de arrendamiento. Art. 520 del C. de Co. ... 297
- Arrendamiento de locales comerciales.
Aplicación de la ley en el tiempo. — Los contratos de arrendamiento de locales comerciales atañen al interés público. ... 299
- Arrendamiento de locales comerciales.
Prueba de causales. — No se requiere la prueba de los hechos a que se refieren las causales 2 y 3, Artículo 518 C. de Co. ... 309
- Excepción de inaplicabilidad.
El Tribunal de Medellín deja de aplicar los decretos sobre control de arrendamientos por ser contrarios a la Constitución. Contrato de Arrendamiento ... 310
- No tiene interés jurídico actual para solicitar la renovación del contrato de arrendamiento, el dueño que tiene demandado en proceso de lanzamiento a su arrendatario, si aún no se ha decidido este último. ... 330
- Contrato de arrendamiento. Prórroga tácita. Requisitos ... 332
- Arrendamiento de locales ocupados con establecimientos comerciales. ... 335
- Contrato de Arrendamiento. Elementos esenciales. Basta que el precio sea determinable. ... 339
- El contrato de arrendamiento, es sucesivo o de ejecución continuada. Casos de rebaja del cánón. ... 341
- Cuestiones relacionadas con el contrato de arrendamiento. La cuantía por el cánón mensual sólo se aplica al juicio de tenencia. ... 344
- Arrendamiento. En la confección de obra material. ... 345
- Congelación de arrendamiento. Devolución de lo pagado de más. Competencia para esta acción. ... 346
- Contrato de Aparcería. Se declara la nulidad del numeral

2 del Artículo 2o. del Decreto 135 de 1976, reglamentario de la Ley 6a. de 1975, que a la letra dice: "Copia auténtica de los contratos celebrados con sujeción estricta a lo dispuesto por la Ley que se reglamenta y el correspondiente Decreto reglamentario". — Alcance de las normas que señalan como infringidas por el Decreto 135 de 1976.	353	de locales comerciales. — Fundamentos de la reglamentación de esta materia por el C. Co.: el abuso del derecho y el enriquecimiento sin causa. Requisitos indispensables para el reconocimiento del derecho de renovación. Naturaleza de la sentencia que fija las condiciones de la renovación. A partir de qué momento surte efectos la sentencia.	357
Derecho de renovación del contrato de arrendamiento		Restitución del bien arrendado	373
Oposición a la entrega. El arrendatario, por el solo hecho de serlo, tiene derecho a retener, usar y gozar del bien arrendado, hasta tanto ese contrato no se declare resuelto.	380	Arrendamiento. - De inmuebles destinados a Establecimientos de Comercio. - Régimen especial consagrado por el nuevo C. de Co.	409
Oposición en procesos de entrega de la cosa vendida alegando la calidad del arrendatario, y existencia de mejoras.	388	Arrendamiento. - De establecimientos Comerciales. A partir de la vigencia del nuevo C. de Co. no se requiere la licencia administrativa como requisito para iniciar el proceso de lanzamiento.	411
Devolución de cánones cobrados en exceso por concepto de arrendamiento. De conformidad con el Decreto 1070 de 2956, la congelación opera para los inmuebles que estuvieren arrendados en 31 de diciembre de 1955.	401	Régimen aplicable a los contratos de arrendamiento que versen sobre establecimientos de comercio, según la época y modalidades de su celebración.	412
Orden de restituir el inmueble arrendado. Contra la Resolución Administrativa que así lo disponga cabe la acción de nulidad.	406	Son causales viables en proceso de lanzamiento, además de la mora, la de subarriendo. - Modificación de la doctrina del Tribunal de Bogotá sobre interpretación y aplicación del Dto. 1070 de	

- 1956 al respecto. 414
- Condiciones** para que las consignaciones impidan que el arrendatario incurra en mora. 421
- La facultad conferida al Gobierno** por la Ley 7a. de 1943 es de plazo indefinido mientras no sea derogada o modificada, expresa o tácitamente. Es exequible el Decreto 2923 de 1977. Salvamento de voto de varios Magistrados. 424
- Las autorizaciones de la Ley 7a. de 1943.** - La intervención del Estado en la Economía General. - Incompetencia de la Corte para conocer de las acciones de inexecutableidad contra decretos reglamentarios de leyes. Salvamento de voto de varios magistrados. 433
- Descongelación de Arrendamientos.** - Propiedad de las entidades de beneficencia. El Gobierno al dictar el Decreto 1148 de 1964, excluyendo de régimen de congelación de arrendamiento los bienes raíces de las entidades de beneficencia, con base en el párrafo 3o. de la Ley 7a. de 1943, que es norma de carácter permanente, hizo uso de la facultad de intervención que le concede el artículo 32 de la Constitución, para salvar a las entidades de asistencia social de la ruina a que les estaba conduciendo la congelación de arrendamientos de los inmuebles de su propiedad, con grave perjuicio de las clases menesterosas, que no podían ser atendidas debidamente en su necesidad de tales servicios, por los precarios recursos de que disponían, aun poseyendo bienes de los cuales podían derivar rentas suficientes para el cumplimiento de sus deberes asistenciales. 456
- Caución para evitar retención** de bienes del demandado, que garanticen el pago de las rentas insolutas. Ante la ausencia de norma específica para el Proceso de Lanamiento, son aplicables las reglas del ejecutivo (Art. 519 C. de P. C.). 475
- De la admisión del pago** que de la renta hace el propietario, puede deducirse la aceptación tácita del contrato de arrendamiento, cuando no hubo estipulación expresa. Estipulación por otro. Excepción de pago. - Mora. La mera tolerancia del arrendador para recibir de su arrendatario en diversas fechas el monto de la venta del local, no puede considerarse como factor indicativo de alteración a lo pactado acerca de la época en que debía solucionarse la renta. 481
- Prueba sumaria del contrato.** Oportunidad para desconocer los documentos presentados por las partes. Mora.

- El ofrecimiento de renovar el contrato no justifica la falta de pago del cánón. excepciones. 489
- El arrendatario debe usar de la cosa como un buen padre la familia.** Si así no lo hace responde de los perjuicios. 497
- Resolución (terminación)** del contrato, de pleno derecho por falta de pago. 498
- El arrendador debe pagar en el domicilio del arrendador, si no estipula otra cosa.** . . . 498
- Cobro de cánones.** Basta la sola afirmación del arrendador de que el arrendatario no pagó. 498
- A quién se paga el arriendo del bien secuestrado?** 500
- La falta de presentación** de cuentas de cobro no sirve para librar al demandado del pago de los arrendamientos. 500
- Puede darse en arriendo un derecho proindiviso de un comunero.** 501
- No es causal de nulidad** del arriendo la cesión de contrato o el subarriendo. 501
- Arrendamiento de cosa ajena.** El dueño de la cosa puede ejecutar la acción personal contra el arrendatario. 501
- Entrega de cosa por el arrendador.** - Las demás obligaciones deben presumirse satisfechas mientras el arrendatario no demuestre lo contrario. 502
- El contrato de arrendamiento, si llena los requisitos de ley, presta mérito ejecutivo para el cobro de cánones.** . . . 503
- Si el aviso de consignación del arriendo no llena los requisitos del Decreto 1943 de 1956, es procedente el lanzamiento por mora. 504
- Prueba del contrato; la confesión es indudablemente la mejor.** 504
- Lanzamiento predio rústico.** Si tiene como origen un contrato de trabajo es de competencia de la justicia laboral 505
- Si se demanda la resolución del contrato (terminación), el Juez no puede declarar la subsistencia del mismo.** 506
- Obligación de entregar la cosa arrendada.** Se cumple cuando es puesta en el poder material o físico del arrendatario. 506
- Clases de reparaciones y mejoras que debe reembolsar el arrendador al arrendatario.** 507
- Tratándose de la mora como causal de lanzamiento, los requisitos para la prosperidad de la demanda son idénticos, rijan o no los decretos sobre congelación de arrendamiento.** - prueba idónea para demostrar el número de habitantes. - Lanzamiento en ciudades de menos de cincuenta mil habitantes. 509
- Competencia para conocer del proceso de lanzamiento de predios rústicos.** 514
- Indemnización de perjuicios que la parte inocente habría**

- derivado del contrato que no alcanzó a tener ejecución. 515
- Es a favor de arrendatario** y no del arrendador como consagran los otros Arts. 518 y 519 del C. de Co: el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de un inmueble ocupado con un establecimiento comercial. . 515
- Arrendamiento de una plaza de toros.** - Licitación. - Finalización del contrato por la llegada del plazo estipulado. - Renovación del contrato: se entiende que el arrendatario renuncia a este derecho si se presenta a licitación con otros oferentes. - Lanzamiento. 521
- Rebaja del precio o renta** por enajenación de parte de la cosa arrendada. 530
- Perturbación de hecho** y perturbación de derecho, que puede sufrir el arrendatario. - Casos en que es responsable el arrendador. 531
- Mejoras.** - Condiciones para que se obligue al arrendador al pago de las mismas. 533
- Lanzamiento predio urbano.** del inmueble como actor. El adquirente de la finca arrendada debe respetar el arriendo. 535
- Lanzamiento predio urbano.** El arrendamiento es contrato de ejecución sucesiva. **Novación.** Cesión (Art. 887 C. de Co.). - Renovación contratos de arrendamientos de locales comerciales. - Pago del precio o renta con cheques protestados por fondos insuficientes. 537
- Cesión de Contrato.** - Para que exista cesión o traspaso se necesita el consentimiento expreso del arrendador. 547
- Subarriendo.** El arrendador es originariamente el único acreedor del subarrendatario. 547
- Responsabilidad del Arrendatario.** - Para liberarse de ella debe demostrar caso fortuito o la causa extraña productora del daño; o ausencia de culpa. 548
- Daños o Pérdidas de la Cosa Arrendada.** - Responsabilidad; distintas situaciones en que puede hallarse el arrendatario. 549
- Indemnización de Perjuicios al Arrendador.** - Presunción de culpabilidad que pesa sobre el arrendatario. - Como se destruye esa presunción. 550
- Entrega de la Cosa Arrendada.** - Puede hacerla cualquier comisionado del arrendatario. - Este se salva de responsabilidad si prueba que estuvo listo a hacer la entrega. 552
- Cobro de Cánones y Prórroga del Contrato.** - Sirve el contrato escriturado para cobrar cánones a un término posterior a su vencimiento. 553
- Requerimiento y Desahucio.** - El arrendatario puede re-

nunciar a ellos.	553	Lanzamiento. - Consignación de cánones.	597
Renovación del Contrato de Arrendamiento. - Se requiere la existencia de tres circunstancias indicativas de consentimiento.	554	Mejoras, en los Contratos de Aparcería. - Reclamo - Transacción. - Acción de Recobro y Derecho de Retención. - C. de P. C. y Dto. 291 de 1957.	599
Terminado el contrato, se prorroga por tres meses más si el arrendador conviene en aceptar el pago del cánón mensual subsiguiente a la fecha de expiración.	555	Confesión indivisible. - Título ejecutivo. - Autos que vinculan al Juez. - Cosa juzgada..	606
La permanencia del arrendatario en el inmueble debe producirse con el consentimiento del arrendador para que opere la tácita reconducción.	556	Extinción de arrendamiento. - Causales. - Cuando el sucesor del dueño no está obligado a respetar el arriendo. Cuándo es inútil la postura en mora. - Contravención a una obligación de no hacer.	613
Los cánones pertenecen al comprador de la finca arrendada, aun cuando el arrendador declare haber recibido el arriendo.	557	El comprador tiene derecho, no la obligación, de demandar la restitución del arrendatario cuyo contrato ha terminado o nó está obligado a respetar.	615
Son elementos del contrato las estipulaciones o acuerdos entre las partes sobre el goce de la cosa arrendada, el precio y el consentimiento sobre uno y otro.	557	Prueba de la causa extraña que originó el daño para obtener la exoneración de responsabilidad por parte del arrendatario.	616
Requisitos esenciales del contrato de arrendamiento. - Noción de precontrato, exigibilidad y cumplimiento de de las obligaciones del arrendador. - El arrendatario-fiduciario. - Extinción de la fianza y diferencia entre arrendatario solidario y deudor solidario.	558	Arrendamiento de una finca rural. Las reparaciones necesarias de limpiar los potreros, asearlos, quitar las malezas, etc., son de cargo del arrendador.	616
Lanzamiento. - Predios rústicos. - Admisión de la demanda.	594	Contrato de aparcería. - Es de esta naturaleza cuando un individuo cede a otro el goce de una finca mediante la obligación que este último contrae de pagarle la tercera parte de los frutos.	617
		El arrendatario de predios	

rústicos , tiene obligación de rendir cuentas de su admi- nistración al propietario o arrendador de la finca. ...	617	realización en común del ne- gocio. No existe derecho a fiscalizar la empresa por parte del copartícipe.	618
Analogía entre el contrato de sociedad y el de aparcería , Es completa en cuanto a la obligación de rendir cuen- tas.	618	El arrendatario que no entre- ga el mismo número de ani- males en igualdad de edades y calidades de los recibidos, está obligado a pagar la dife- rencia en dinero.	619
Contrato de aparcería . - En esta convención no existe unión de los sujetos para la		Contrato de aparcería . Decreto 2969 de 1966 y Ley 1a. de 1968. Lanzamiento.	620