

héctor enrique  ngel castro
luis césar pereira monsalve

arrendamientos lanzamientos



Inmuebles urbanos :

legislación

jurisprudencia

doctrina

modelos prácticos

1980

REPUBLICA DE COLOMBIA
BIBLIOTECA ENRIQUE LOW MURTRA
PALACIO DE JUSTICIA

Nº INVENTARIO: _____

COMPRA CANJE DONACION

FECHA: _____

PRECIO: _____

PROCEDENCIA: _____

PAIS: _____

NUMERO
CLASIFICACION

COSE SUPREMA DE JUSTICIA

I N D I C E G E N E R A L

PARTE PRIMERA

Capítulo Primero

	Pags.
Disposiciones del Código Civil	
Capítulo I Del arrendamiento de cosas	5
Capítulo II De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas	8
Capítulo III De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas	19
Capítulo IV De la expiración del arrendamiento de cosas	28
Capítulo V Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios	35

Capítulo Segundo

Disposiciones del Código de Comercio	39
--------------------------------------	----

Capítulo Tercero**Decretos sobre congelación y prórroga**

Decreto No. 453 de 1956, se suprimen los depósitos y cauciones reales en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos	53
Decreto No. 1070 de 1956, por el cual se congelan los precios de los arrendamientos	55
Decreto No. 1616 de 1956, por el cual se reglamenta el artículo 2o. del Decreto 1070 de 1956	57
Decreto No. 1849 de 1956, por el cual se consagra una excepción al Decreto 1070 de 1956	59
Decreto No. 1943 de 1956, por el cual se dicta una disposición complementaria al Decreto 1070 de 1956	60
Resolución No. 226 de 1956, por la cual se reglamenta el Decreto 453 de 1956	63
Resolución No. 245 de 1956, por la cual se reglamenta el artículo 2o. del Decreto No. 1070 de 1956	64
Decreto No. 151 de 1957, por el cual se dictan normas de protección a la industria hotelera	66
Decreto No. 210 de 1958, por el cual se faculta a los Gobernadores y Alcalde de Bogotá para ejercer control sobre arrendamientos	69

Ley 161 de 1961, por la cual se adopta una legislación de emergencia y se dictan otras disposiciones	71
Decreto No. 1148 de 1964, por el cual se dicta una disposición relacionada con la congelación de arriendos	75
Decreto No. 344 de 1965, por el cual se reglamentan el Decreto extraordinario No. 1070 de 1956 para evitar la especulación con el precio de los arrendamientos	76
Decreto No. 2770 de 1976, por el cual se dictan disposiciones sobre control de precios de arrendamientos en áreas urbanas	78
Decreto No. 0063 de 1977, por el cual se reglamenta el Decreto 2770 de 1956, y se expiden otras disposiciones	80
Decreto 2923 de 1977, por el cual se prorroga la vigencia y se complementan los Decretos 2770 de 1956 y 63 de 1977, sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas	90
Decreto 2813 de 1978, por el cual se prorroga la vigencia y se modifican los Decretos No. 2770 de 1976 063 y 2923 de 1977 sobre congelación de precios de arrendamiento en áreas urbanas	96
Decreto 3209 de 1979 por el cual se prorroga la vigencia y se modifican los Decretos 2770 de 1976, 063 y 2923 de 1977, y 2813 de 1978 sobre congelación de precios de arrendamientos en áreas urbanas.	99

Capítulo Cuarto**Disposiciones del Código de Procedimiento Civil**

Capítulo I	Disposiciones generales	103
------------	-------------------------	-----

PARTE SEGUNDA**Jurisprudencia y Doctrina**

Tribunal de Bogotá, los artículos 518 a 520 del Código de Comercio se aplican a contratos posteriores al 1o. de Enero de 1972	125
Tribunal de Bogotá, los artículos 518 a 523 del Código de Comercio son de orden público. Otras doctrinas sobre arrendamientos de locales comerciales	129
Tribunal de Medellín, renovación del contrato de arrendamiento sobre locales comerciales, otras doctrinas	134
Tribunal de Manizales, la enajenación del inmueble no pone término al contrato de arrendamiento de locales comerciales	146
Tribunal de Bogotá, la facultad de consignar el precio del arrendamiento no purga la mora del arrendatario sino que la evita	149
Corte Suprema de Justicia, la indemnización a que tiene derecho el arrendatario según el artículo 522 del Código de Comercio, naturaleza de la norma	152
Tribunal de Bogotá, se aplica el artículo 519 del Código de Procedimiento Civil para levantar medidas	

cautelares de los artículos 2000 del Código Civil y 434 Numeral 11 del Código de Procedimiento Civil	163
Tribunal de Bogotá, admitir el pago de la renta por el arrendador implica aceptar tácitamente al arrendatario como tal. Tolerancia del arrendador al recibir el pago	168
Tribunal de Medellín, importante doctrina que sostiene que cuando el arrendador se niega a recibir la renta incurre en mora creditoria, de ahí, que, aún cuando el arrendatario no acuda a la opción o facultad legal de consignar no incurrirá en mora. El hecho de consignar es una facultad, no una obligación, del arrendatario	171
Tribunal de Bogotá, reitera la doctrina de que el arrendador purga la mora del arrendatario cuando acepta el pago extemporáneo de los cánones pero eso no autoriza pagos futuros morosos	175
Tribunal de Bogotá, se purga la mora si el arrendador acepta el pago ya vencido. Es necesario demostrar la negativa del arrendador a recibir el pago para consignar válidamente	177
Superintendencia de Industria y Comercio	
Congelación de arrendamientos de inmuebles urbanos	
Sistemas de congelación	181
A) Congelación absoluta	181
Alcance	181
Campo de aplicación	182
Precio congelado	182
B) Congelación relativa	183
I. Dentro de la vigencia del contrato	183
II. Para prórroga o Renovación	183

III. Para nuevos contratos	184
Campo de aplicación	185
Período	186
Licencia administrativa	187
Procedencia de la licencia administrativa	188
Constituyen causales para obtener licencia administrativa	188
Competencia	189
Reajuste del precio congelado	190
a) por alza en los servicios públicos	190
b) Por alza en el impuesto predial y complementarios a éste	191
c) Por reposición de inversiones necesarias	192
Estipulaciones y cláusulas ineficaces	193
Mecanismos legales	193
1o Obligación del arrendador de entregar al arrendatario copia auténtica del contrato de arrendamiento	194
2o. Por cobro de un precio de arrendamiento superior al congelado	194
3o. Por cobro de depósitos u otra clase de cauciones reales	195
4o. Registro de arrendadores	195
Condición para anunciarse como arrendador	196
5o. Inspección y vigilancia	197
6o. Autorización al arrendatario para consignar el precio del arrendamiento	197
7o. Sometimiento a licencia administrativa	198
Arrendamiento de locales comerciales por el doctor Gonzalo Jiménez Gómez	201
La propiedad comercial	202
I. En lo que toca con los inmuebles	205
II. En lo que toca con la facultad de ceder, subarrendar y alterar el destino del local	206
A) Cuando surge la facultad para ceder o subarrendar	206

B)	La cesión del arrendamiento	207
C)	El subarriendo	
D)	Alteración del destino del local	208
III.	En lo que dice relación con la llegada del plazo de duración del contrato transcurridos que hayan sido dos años de ocupación del inmueble a título de arrendamiento, y el derecho a la renovación del contrato	209
A)	Cuando se adquiere el derecho a la renovación del contrato	210
	Primer requisito para adquirir el derecho a la renovación	210
	Segundo requisito para adquirir el derecho a la renovación	210
a)	Qué sucede con los locales comerciales ocupados a título de arrendamiento pero en los que no han transcurrido aún los dos años	211
	La regulación del Decreto 1070 de 1956	211
	En relación con la posibilidad de exigir la entrega del inmueble o congelación de término	213
b)	Desde cuándo han de contarse los dos años de ocupación a título de arrendamiento	215
B)	En qué consiste el derecho a la renovación del contrato	217
C)	Qué efectos tiene la renovación	218
	Tercer requisito para adquirir el derecho a la renovación	219
	Cuarto requisito para obtener el derecho a la renovación	219
	Quinto requisito para obtener el derecho a la renovación	219

IV. En lo que toca con las causales de no renovación del contrato de arrendamiento	220
Causales de no renovación en el Código de Comercio	221
Cuándo pueden esgrimirse las causales de los numerales 2 y 3 del artículo 518 para que sea procedente la negativa a renovar el contrato?	223
D) El carácter de las causales de no renovación	224
V. En lo que toca con las obligaciones del arrendador que se negó a renovar el arriendo, por alguna de las causales mencionadas en los numerales 2 y 3 del artículo 518	225
VI. En lo que toca con el derecho de preferencia en el arrendamiento de los locales construidos o reparados	227
VII. En lo que toca con el derecho a la indemnización	228
A. Bajo cuáles circunstancias debe el arrendador indemnizar al arrendatario por haberse negado a renovar el arriendo	229
B. Qué comprende la indemnización	230
Es necesario obtener la licencia administrativa para exigir judicialmente la entrega del inmueble	231

Modelos Prácticos

Poder para proceso de lanzamiento	235
Demanda de lanzamiento	236
Contestación a la anterior demanda de lanzamiento	239
Diligencia de lanzamiento con oposición	241

Poder para solicitar licencia administrativa a fin de ocupar el inmueble el propietario	247
Solicitud de licencia administrativa para ocupar el inmueble el propietario	248
Modelo de contrato de arrendamiento de casas	250
Indice alfabético por materias	253
Indice de disposiciones citadas en este libro	267

FE DE ERRATAS

Página 55: dice: Por lo cual se congelan, debe decir: Por el cual se congelan etc. . .

Página 76: dice: Decreto extraordinario No. 1070/76. Debe decir: Decreto extraordinario No. 1070/56