

# ÍNDICE GENERAL

## PARTE PRIMERA

### DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### CAPÍTULO I

#### NATURALEZA JURIDICA

##### *I. Concepto y caracteres*

	PÁG.
1. Definición legal y clasificaciones .....	3
2. Definición en el derecho romano .....	4
3. Caracteres .....	5

##### *II. Elementos*

4. Enumeración .....	6
5. Dación en goce .....	6
6. Formas de dación en goce .....	7
7. Formas de entrega .....	8
8. Duración del goce y condiciones de la cosa .....	8
9. Cosas susceptibles de arriendo .....	9
10. Cosas no susceptibles de arriendo .....	11
11. Ejecución de obra y prestación de servicios .....	11
12. Consentimiento exento de vicios .....	12
13. Vicios del consentimiento .....	14
14. La capacidad .....	16
15. El precio .....	17
16. Determinación del precio .....	17
17. Precio presuntivo .....	19
18. Consistencia del precio .....	19
19. Contrato anexo de arras .....	20

## CAPÍTULO II

## DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

I. *De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas en general*A) *Obligación de entregar la cosa arrendada*

	PÁG.
20. Naturaleza y forma jurídicas de la entrega .....	23
21. Circunstancias de la entrega .....	24
22. Imposibilidad y mora de entregar .....	25

B) *Obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada*

23. Reparaciones y mejoras .....	27
24. Reparaciones locativas .....	28
25. Reparaciones indispensables .....	29
26. Mejoras útiles .....	31
27. Mejoras voluptuarias .....	33

C) *Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada*

28. Limitación del derecho de dominio .....	34
29. Mutación y obras en la cosa arrendada .....	35
30. Turbación de terceros por vías de hecho y de derecho .....	36

II. *De las obligaciones del arrendador relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios en particular*

31. Reparación de deterioros .....	39
32. Mantenimiento en buen estado de servicio .....	40

III. *Obligaciones del arrendador en el arrendamiento de predios rústicos, criados domésticos, servicios inmateriales y transporte, y contratos para confección de obra material* .....

41

## CAPÍTULO III

## DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

I. *Arrendamiento de cosas*

33. Goce de la cosa conforme a lo estipulado .....	43
34. Cesión y subarriendo .....	44

	PÁG.
35. Conservación de la cosa como buen padre de familia .....	46
36. Pago de la renta o canon de arrendamiento .....	48
37. Restitución de la cosa arrendada .....	49
38. Responsabilidad por daños y pérdidas .....	50
39. Por quién y cómo se opera la restitución .....	52
40. Molestias de terceros .....	54

*II. De las obligaciones especiales del inquilino relativas  
al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios*

41. Mantenimiento y conservación .....	54
42. Uso de la casa y reparaciones locativas .....	55
43. Responsabilidad e indemnización de perjuicios .....	56

III. <i>Obligaciones del arrendatario de predios rústicos, criados domésticos, contratos para la confección de obra material, servicios inmateriales y transporte .....</i>	57
---	----

CAPÍTULO IV

DE LA EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

*a) Por la destrucción total de la cosa arrendada*

44. Extinción de pleno derecho .....	59
45. Destrucción fortuita y culpable .....	60
46. Destrucción parcial .....	60

*b) Por la expiración del tiempo estipulado para  
la duración del arriendo*

47. Temporalidad del arrendamiento .....	61
48. Desahucio .....	62
49. Origen del desahucio .....	63
50. Elementos del desahucio .....	64
51. Congelación de precios de fincas urbanas .....	66

*c) Por la extinción del derecho del arrendador*

52. Formas de extinción .....	68
53. Responsabilidad del arrendador .....	69
54. Quiénes están obligados a respetar el arriendo .....	70
55. Extinción del derecho del arrendador y congelación de precios .....	74
56. Extinción por expropiación .....	75

d) *Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto*

	PÁG.
57. Acción de resolución .....	78
58. Circunstancias que dan lugar a la terminación del arrendamiento .....	80
59. Renovación del arrendamiento .....	88

## CAPÍTULO V

### DE LOS DERECHOS Y RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

#### *I. De los derechos del arrendador*

60. Efectuar reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse .....	90
61. Reclamar la terminación del arriendo .....	91
62. Retener los frutos de la cosa arrendada .....	91
63. Exigir la restitución de la cosa arrendada .....	91
64. Hacer cesar el arrendamiento .....	92
65. Dar por concluído el arrendamiento .....	92
66. Hacer cesar el arriendo y obtener indemnización de perjuicios .....	92
67. Expeler al inquilino .....	93
68. Hacer cesar el arriendo .....	93
69. Poner fin al arrendamiento .....	93

#### *II. De los derechos del arrendatario*

70. Recibir la cosa; mantenimiento en buen estado; liberación de turbaciones .....	94
71. Desistir por la no entrega .....	94
72. Desistir por mora en la entrega .....	94
73. Obtener reparación de la cosa .....	95
74. Dar por terminado el arriendo; inmutabilidad de la cosa arrendada; rebaja del precio .....	95
75. Obtener disminución del precio y cesación del arrendamiento .....	96
76. Dar por terminado el arriendo .....	96
77. Obtener indemnización por daño emergente y lucro cesante .....	97
78. Separar y llevarse mejoras .....	98
79. No ser privado de la cosa arrendada .....	98
80. Permanecer en el arriendo .....	98
81. Dar por terminado el arrendamiento y obtener rebaja del precio .....	98

III. *De la responsabilidad del arrendador*

	PÁG.
82. Por imposibilidad de entregar la cosa .....	99
83. Por mora de entregar .....	99
84. Por reparaciones y mutación en la forma de la cosa arrendada .....	99
85. Por turbación en el goce de la cosa .....	100
86. Por turbación de terceros que justifican derecho .....	100
87. Por el mal estado o calidad de la cosa .....	100
88. Por arrendar en calidad diferente .....	101
89. Por extinción de su derecho .....	101
90. Por pérdida de mercaderías y mal estado del edificio .....	102

IV. *De la responsabilidad del arrendatario*

91. Por no noticiar turbaciones o molestias .....	102
92. Por no actuar como buen padre de familia .....	102
93. Por término del arrendamiento .....	103
94. Por daños y pérdidas .....	103
95. Por mora en la restitución .....	103

## CAPÍTULO VI

## DEL DERECHO DE RETENCIÓN'

96. Normas positivas que lo consagran .....	105
97. Norma general .....	110
98. Derecho de garantía; sustitución .....	114
99. Etimología de la palabra y títulos de retención .....	116
100. Crédito a favor del retencionario .....	118
101. Derecho personal o real .....	119
102. Otros casos contemplados en la ley .....	121
103. Extinción del derecho de retención .....	122
104. El derecho de retención en otras legislaciones .....	124
105. Innovaciones a nuestra legislación .....	125

## PARTE SEGUNDA

## DEL CONTRATO DE APARCERÍA

## CAPÍTULO VII

## DEL ARRENDAMIENTO EN PREDIO RÚSTICO

106. Entrega del predio .....	131
107. Obligaciones especiales del colono o arrendatario rústico ...	132

	PÁG.
108. Rebaja del precio por casos fortuitos .....	134
109. Arrendamiento de predios con ganado .....	135
110. Terminación por desahucio y tiempo del pago .....	136

## CAPÍTULO VIII

## DE LA APARCERÍA EN ROMA, FRANCIA Y ESPAÑA

111. En Roma .....	138
112. En Francia .....	140
113. En España .....	143

## CAPÍTULO IX

## DE LA APARCERÍA EN LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA

I. *Definición, caracteres*

114. Definición .....	144
115. Caracteres .....	150

II. *Elementos del contrato*

116. Capacidad y consentimiento .....	153
117. Vicios del consentimiento .....	155
118. Objeto del contrato .....	156
119. Forma de entrega del predio, duración y condiciones .....	159
120. Precio .....	161
121. Causa del contrato .....	165

## CAPÍTULO X

## DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES

I. *De las obligaciones del dueño de tierras*

122. Obligación de entregar el predio .....	166
123. Obligación de suministrar bienes, servicios y gastos .....	167
124. Suministro de bienes, servicios y gastos en regiones cafeteras .....	169

	PÁG.
125. Obligación de librar al aparcerero de toda turbación o embarazo en la tenencia del predio .....	172
126. Turbación de terceros por vías de hecho y de derecho .....	173
127. Obligación de pagar impuestos .....	174
127 bis. Obligación de cubrir al aparcerero el valor de todas las mejoras cuya incorporación no le hubiere sido expresamente prohibida en el contrato o en la ley .....	175

## *II. De las obligaciones del aparcerero*

128. Obligación de gozar del fundo como buen padre de familia y de informar turbaciones .....	175
129. Obligación de cultivar el predio de conformidad con las estipulaciones del contrato .....	177
130. Obligación de realizar la partición de productos .....	179
131. Obligación de devolver el predio al término del contrato ...	181

## CAPÍTULO XI

### DE LA EXPIRACIÓN DEL CONTRATO DE APARCERÍA

132. Muerte y sustitución de los contratantes .....	186
133. Expiración del término de duración .....	188
134. Uso de las facultades consagradas en el artículo 6º de la ley 100 de 1944 y literal 3) del artículo 3º .....	189
135. Renovación de la aparcería .....	191

## CAPÍTULO XII

### DE LA INDEMNIZACIÓN POR EL ESTABLECIMIENTO DE MEJORAS Y DEL DERECHO DE RETENCIÓN

136. Previsiones de la ley 100 de 1944 .....	193
137. Mejoras necesarias, útiles y voluptuarias .....	197
138. Reglas legales para la fijación de mejoras .....	203
139. Derecho de retención .....	209

## CAPÍTULO XIII

DE LA ESPECIE DE SOCIEDAD QUE MEDIA ENTRE  
PROPIETARIO Y APARCERO

	PÁG.
140. Normas que fundamentan la sociedad .....	212
141. Disposiciones que pueden aplicarse sobre sociedades .....	214
142. La aparcería no es un contrato de sociedad .....	218
143. La aparcería es un contrato de arrendamiento .....	220
144. La aparcería no es contrato de arrendamiento .....	221
145. La aparcería es contrato autónomo .....	222

## CAPÍTULO XIV

## DE LA APARCERIA PECUARIA

146. Definición .....	224
147. Contrato de arrendamiento .....	225
148. Contrato de sociedad .....	226
149. Arrendamiento de predio con ganados .....	227
150. Asociación o cuentas en participación .....	228
151. Arrendamiento "a cheptel" en Francia .....	228

## CAPÍTULO XV

## DE LOS PEQUEÑOS ARRENDATARIOS Y APARCEROS

152. Definición .....	232
153. Prórroga de los contratos .....	241
154. Naturaleza y extensión de la prórroga .....	243
155. Finalidad de la prórroga .....	245
156. Excepciones a la prórroga .....	247
157. Modificaciones introducidas en los contratos de pequeño arrendamiento y pequeña aparcería .....	250

## PARTE TERCERA

## DE LOS CONTRATOS SIMILARES

## CAPÍTULO ÚNICO

## CONCLUSIONES GENERALES

	PÁG.
158. Contrato de trabajo .....	257
159. Obligaciones especiales de los patronos y trabajadores .....	258
160. Contrato de locación de obra .....	261
161. Cultivo de parcela y prestación de servicios personales .....	265
162. Contratos con cosecheros .....	267
163. Comodato .....	268
164. Establecimiento de cultivos y mejoras .....	269
165. Contratos con poramberos, vivientes, mediasqueros .....	269
166. Conversión de cultivadores en propietarios .....	271
Apéndice .....	275
Ley 100 de 1944, sobre régimen de tierras .....	277
Decreto 2873 de 1945 .....	287