

**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 <sup>a</sup> 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

<b>IX. Terminación del contrato por parte del arrendatario .....</b>	<b>203</b>
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

<b>I. El trámite del proceso de restitución del inmueble arrendado .....</b>	<b>209</b>
<b>II. Contenido de la demanda .....</b>	<b>210</b>
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
<b>III. Anexos de la demanda .....</b>	<b>243</b>
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. Indevida 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