

0634.
346.0117
H87

JAVIER HURTADO GARCIA

**ARRENDAMIENTO
Y RESTITUCION
DE INMUEBLES URBANOS**

EDICION

1992



**EDITORIA JURIDICA
DE COLOMBIA**

INDICE GENERAL

CAPITULO I - Disposiciones de los Códigos Civil y de Comercio

Del Contrato de Arrendamiento.....	7
Jurisprudencia Alusiva al Art. 1973.....	7
Del Arrendamiento de Cosas.....	8
De las Obligaciones del Arrendador.....	9
Jurisprudencia Alusiva al Art. 1982.....	10
Jurisprudencia Alusiva al Art. 1986.....	12
Jurisprudencia Alusiva al Art. 1988.....	14
Jurisprudencia Alusiva al Art. 1990.....	15
Jurisprudencia Alusiva al Art. 1993.....	16
Jurisprudencia Alusiva al Art. 1994.....	17
De las Obligaciones del Arrendatario.....	20
Jurispr. Art. 2001 (Dr. José María Esguerra Samper).....	22
Jurispr. Art. 2004 (T. S. de Medellín).....	24
Jurisprudencia Alusiva al Art. 2005.....	25
Jurisprudencia Alusiva al Art. 2007.....	26
De la Expiración del Arrendamiento de Cosas.....	28
Jurisprudencia Alusiva al Art. 2014.....	30
Jurisprudencia Alusiva al Art. 2019.....	32
Reglas Particulares Relativas al Arrendamiento de Casas, Almacenes u otros Edificios.....	36
Jurispr. Art. 2035 (C. S. de Justicia).....	38
Disposiciones del Código de Comercio	39
Jurispr. Art. 518 (T. S. de Medellín).....	40
Jurispr. Art. 518 (T. S. de Pasto).....	47
Jurispr. Art. 518 (T. S. de Medellín).....	48
Jurispr. Art. 519 (T. S. de Cali).....	52
Jurispr. Art. 519 (T. S. de Medellín).....	55
Jurispr. Art. 520 (T. S. de Bogotá).....	57
Jurispr. Art. 520 (T. S. de Bogotá).....	59
Jurispr. Art. 521 (T. S. de Medellín).....	63

Jurispr. Art. 522 (C. S. de Justicia).....	68
Jurispr. Art. 522 (T. S. de Medellín).....	76
Jurispr. Art. 523 (T. S. de Medellín).....	82
Jurispr. Art. 524 (T. S. de Bogotá).....	83

CAPITULO II - Arrendamientos de Inmuebles con Destinación Comercial

Arrendamientos de Inmuebles con Destinación Comercial.....	89
Calidad de Comerciante en el Arrendatario.....	89
Debe ser Comerciante el Propietario del Inmueble.....	89
Por qué el art. 518 y siguientes del Código de Comercio mencionan al Propietario y no al Arrendador.....	90
Qué ocurre cuando el Propietario no es el Arrendador	90
El Inmueble Objeto de Renovación debe estar Afecto a un Establecimiento de Comercio.....	92
Derecho a la Renovación del Contrato.....	93
Mora en el Pago de la Renta.....	93
Diferencias en Torno a la Renovación del Contrato.....	94
Cuándo opera el Fallo sobre estas Diferencias.....	96
Diferencia entre Renovación y Prórroga.....	98
Contratos pactados por Término Inferior a dos años.....	100
Contratos celebrados a Término Indefinido.....	100
Demolición u Ocupación del Inmueble ordenada por Autoridad Competente.....	101
En Determinadas Circunstancias es Revisable el Contrato de Locación Comercial.....	101
Causales Impeditivas de la Renovación Contractual.....	102
Mecanismo para promover las Causales Impeditivas de la Renovación.....	105
Forma y Fines del Desahucio.....	106
Consecuencias si no hay Desahucio.....	106
El Desahucio en los Casos del Numeral 1º. del Art. 518.....	107
Derecho de Preferencia.....	108
Indemnizaciones.....	108
Inscripción en el Registro.....	109
Subarriendo.....	109
Cambio de Destinación.....	110
Cesión de Contrato.....	110
Normas de Orden Público.....	111
No rige Control para el Régimen de Arriendo Comercial.....	111
La Congelación de Arrendamientos.....	113

CAPITULO III - Ley 56 de 1985, Comentada

Comentarios al Art. 1º.....	115
La Ley 56 es Ordenamiento Controlador.....	116
Vigencia de la Legislación anterior.....	117
La Ley 56 es de Orden Público.....	118
Comentarios al Art. 2º.....	118
Comentarios al Art. 3º.....	121
Alteración de las Condiciones o Cláusulas del Contrato dentro de su Desarrollo.....	123
Comentarios al Art. 4º.....	125
Comentarios al Art. 5º.....	126
Comentarios al Art. 6º.....	130
Comentarios al Art. 7º.....	131
Comentarios al Art. 8º.....	133
Comentarios al Art. 9º.....	136
Período para Pagar la Renta.....	136
El Canon lo Fijan Solamente las Partes.....	137
El Canon debe Pagarse en Moneda Legal.....	137
Límites del Valor Comercial del Inmueble con Relación al Canon.....	138
La Estimación Comercial debe ser Conforme a la Ley 14 de 1983.....	138
Valor Comercial Especial.....	141
Comentarios al Art. 10.....	144
Consecuencias Jurídicas por Transgresión a las Normas Regulatoras de la Renta.....	146
Sanciones, Procedimiento y Recursos por Violación de Normas Regulatoras de la Renta.....	147
Comentarios al Art. 11.....	148
Obligaciones Legales del Arrendador.....	151
Comentarios al Art. 12.....	152
Comentarios al Art. 13.....	158
Comentarios al Art. 14.....	158
Comentarios al Art. 15.....	159
Aspectos Relativos a la Terminación del Contrato.....	159
Comentarios al Art. 16.....	162
Incumplimiento en el Pago de la Renta y sus Reajustes.....	162
Incumplimiento Coetáneo de otras Obligaciones del Arrendador.....	164
El caso del Art. 2035 del Código Civil.....	165
La Cuestión de los Reajustes.....	167
Qué Ocurre si no se Pactan los Reajustes o no los Cobra el Arrendador.....	168

Incumplimiento en el Pago de los Servicios Públicos.....	168
Subarriendo Total o Parcial del Inmueble.....	169
Cesión del Contrato o Goce del Inmueble.....	170
Cambio de Destinación del Inmueble.....	171
Incursión Reiterada del Arrendatario en Procederes que Afecten a los Vecinos.....	171
Destinación del Inmueble para Actos Delictivos o Contravencionales.....	172
Mejoras, Cambios o Ampliaciones del Inmueble.....	172
Destrucción Total o Parcial del Inmueble, o Area Arrendada.....	174
Violación a Normas del Reglamento Interno o de Propiedad Horizontal.....	174
Terminación Unilateral Mediante Preaviso e Indemnización.....	174
Comentarios al Art. 17.....	177
Terminación Unilateral por el Arrendatario, Mediante Preaviso e Indemnización.....	178
Comentarios al Art. 18.....	180
Necesidad de Ocupar el Inmueble para Habitación Propia.....	180
Comentarios al Art. 19.....	191
Comentarios al Art. 20.....	193
Comentarios al Art. 21.....	194
Asociaciones de Consumidores.....	194
Comentarios al Art. 22.....	195
Comentarios al Art. 23.....	195
Comentarios al Art. 24.....	197
Comentarios al Art. 25.....	199
Comentarios al Art. 26.....	200
Devolución de Excedentes.....	201
Resolución Nº. 1941 de la Superintendencia de Industria y Comercio.....	205
Comentarios al Art. 27.....	207
Comentarios al Art. 28.....	208
Comentarios al Art. 29.....	208

CAPITULO IV - Legislación, incluida la anterior a la Ley 56 de 1985

Decreto 1919 de 1986.....	209
Decreto 1816 de 1990.....	214
Decreto 453 de 1956.....	219
Resolución 226 de 1956.....	220
Decreto 1849 de 1956.....	220

Decreto 1943 de 1956.....	221
Decreto 151 de 1957.....	222
Decreto 1798 de 1963.....	224
Decreto 1148 de 1964.....	226
Decreto 344 de 1965.....	227
Decreto 2770 de 1976.....	228
Decreto 63 de 1977.....	228
Decreto 2923 de 1977.....	235
Decreto 2813 de 1978.....	239
Decreto 3209 de 1979.....	241
Decreto 3450 de 1980.....	242
Decreto 237 de 1981.....	242
Decreto 1657 de 1985.....	243

CAPITULO V - Normas del Código del Procedimiento Civil

Jurispr. Art. 75 (Corte Suprema de Justicia).....	246
Jurispr. Art. 75 (Dr. Humberto Murcia Ballén).....	246
Jurispr. Art. 75 (Dr. Rafael Romero Sierra).....	247
Jurispr. Art. 75 (Dr. Eduardo García Sarmiento).....	248
Jurispr. Art. 76 (Dr. Ricardo León Rodríguez).....	250
Jurispr. Art. 77 (Dr. Rafael Romero Sierra).....	252
Jurispr. Art. 81 (Dr. Germán Giraldo Zuluaga).....	255
Jurispr. Art. 82 (Dr. Rafael Romero Sierra).....	256
Jurispr. Art. 82 (Dr. Humberto Murcia Ballén).....	259
Jurispr. Art. 83 (Dr. Ricardo Uribe Holguín).....	260
Jurispr. Art. 83 (Dr. Eduardo García Sarmiento).....	261
Jurispr. Art. 83 (Dr. Pedro Lafont Pianetta).....	263
Jurispr. Art. 85 (Dr. José María Esguerra Samper).....	265
Doctrina Alusiva al Art. 96.....	273
Doctrina Alusiva al Art. 99.....	278
Comentario al Art. 424.....	283

CAPITULO VI - Inmuebles Urbanos sin Destinación Habitacional ni Comercial

Vigencia de los Decretos 3817/82 y 2221/83.....	287
Qué Tipo de Inmuebles Contemplan los Decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983.....	287
El Decreto 2221 Reformó Parcialmente al Decreto 3817.....	288

Qué debe Entenderse por Inmuebles Urbanos.....	288
El Problema de los Inmuebles Mixtos según el	
Literal a) del Art. 1º., del Decreto 2221/83.....	289
Inmuebles cuyo Canon de Arrendamiento es de Libre Pacto.....	290
Causales de Terminación Contractual en este Régimen.....	291
Incumplimiento en el Pago de la Renta.....	291
Negativa del Arrendatario para Avenirse al Precio del Arriendo.....	292
Subarriendo.....	292
Cesión del Contrato.....	293
Cesión del Goce del Contrato.....	293
Ocupación del Inmueble por el Propietario.....	294
Demolición, Reparación, Reconstrucción.....	295
Aplicabilidad de las Causales Expirativas del Contrato	
según el Código Civil.....	297
Cambio de Destinación.....	297
Objeto Ilícito.....	297
Sanciones Administrativas, Devolución de Excedentes.....	298
Analogía.....	298
Decreto 3817 de 1982.....	299
Decreto 2221 de 1983.....	302

CAPITULO VII - 100 Soluciones Prácticas sobre Arrendamientos

Caso de la Cláusula Penal.....	307
Triple Destinación.....	308
Presunto Comodato.....	308
Pago de Servicios Comunes.....	309
Caso de Destrucción Parcial.....	310
Caso de una Sucesora Ventajosa.....	311
Inmueble Arrendado antes de la Ley 56/85.....	312
Fianza en Contrato Arrendaticio.....	313
Contrato Verbal.....	314
Caso de Destinación Ilícita.....	314
Caso de Ocupación por Terceros.....	315
Sub-arriendo.....	316
Incumplimiento del Arrendador.....	317
Casa Vendida con Inquilinos Ocupándola.....	318
Como se Debe Entregar la Casa Arrendada.....	319
Incumplimiento Previo por Parte del Arrendador.....	319
Incumplimiento del Secuestre.....	320
¿Bajo qué Régimen puedo Alquilar un Local para Consultorio?.....	321
Inmueble con Cambio de Destinación.....	322
Caso de Fiador Demandado.....	323

Fiador no Obligado a Responder.....	324
Arrendamiento en Dólares.....	324
Licencia Negada para Hotel.....	325
Divergencia en Arriendo para Vivienda Urbana.....	326
Duración del Contrato Habitacional.....	326
Ambito de Vigencia de la Ley de Arriendos.....	327
Necesidad de Ocupación del Inmueble.....	328
Renuencia del Arrendador a Dar Comprobante de Pago de los Cánones.....	328
El Arrendador no está Obligado a Recibir Pagos Parciales.....	329
Regulación Proporcional del Canon.....	330
Renuencia del Arrendador a Recibir el Pago del Arriendo.....	331
Forma de Avisar el Reajuste del Canon.....	332
Entrega del Inmueble a Arrendador Renuente a Recibirlo.....	333
Forma de Terminación del Contrato Arrendaticio.....	333
Perjuicios por Incumplimiento.....	334
Solicitudes de Cánones dentro del Proceso.....	335
Arriendo de Oficina.....	336
Subarrendador Explotado.....	337
Letras en Garantía.....	338
Regulación del Valor Comercial del Inmueble.....	339
Inmueble Arrendado a Dos Personas por Separado.....	340
Tercer Poseedor con Derecho a Oponerse.....	341
Cambio de Destinación y Forma de un Local Comercial.....	342
Caso de Diferente Régimen Legal: Vivienda Urbana y Locales Comerciales.....	343
Expelación de Hecho en Local Comercial.....	343
Reparaciones en Local Comercial.....	344
Fijación de Canon en Local Comercial.....	345
Solución de Divergencias sobre Local Comercial.....	345
Renovación del Contrato en Local Comercial.....	346
¿Tienen Obligación las Agencias de Arrendamientos de Responder por Cánones Insolutos?.....	347
Retención de Letras por Agencia de Arrendamientos.....	348
Mayor Valor Cobrado por Cosas Adicionales.....	349
Gestiones por Parte de una Asociación de Propietarios.....	349
Otro Caso de Sobrecobro por Cosas Adicionales.....	350
Actividad Principal: para Matricularse como Arrendador.....	351
Demanda de Arrendador contra Herederos.....	352
Desocupación de Inmueble por Causa de Reparaciones.....	352
Tercero Poseedor Inasistido por Apoderado Judicial.....	353
Obra en Inmueble Urbano que no Parece Indispensable Reparar.....	354
Caso de Contrato Innominado.....	354
Oposición de Tenedor que Derive de un Poseedor.....	355
Oposición en Restitución de Inmueble para Vivienda Urbana.....	356
Caso de Devolución de Excedentes.....	356
Requisitos Respecto a Matrícula de Arrendador.....	357
Caso de Mora en Contrato Verbal de Arriendo de	

Vivienda Urbana.....	358
Desconexión de los Servicios.....	358
Consignación Mal Hecha para Terminación Unilateral del Contrato por el Arrendador.....	359
Caso de Contrato de Pensión.....	360
Contrato de Arriendo con Muebles Incluidos.....	360
Violación al Derecho de Preferencia.....	361
Inscripción de la Demanda en el Registro Público.....	361
Actitud que Lesiona los Derechos del Arrendador	362
Arrendamiento Relativo a los Parqueaderos.....	362
Inmueble Comercial Utilizado por el Propietario en Idénticas Actividades.....	363
Incorrecta Solicitud de Local Comercial por el Propietario.....	364
Local Comercial Arrendado por Término Inferior a dos Años.....	364
Solicitud de Local Comercial (Para Poner un Negocio) por Quien no es el Propietario.....	365
Propietario que Hace Renunciar la Renovación del Contrato.....	365
Obras que no Parecen Necesarias en Inmueble Comercial.....	366
Obra sin Comenzar Luego de la Demolición.....	367
Carencia de Requisitos en Cesión del Contrato de Arriendo Comercial.....	367
Local Comercial Subarrendado en Area Superior a la Mitad.....	368
Mejoras en Materia Comercial.....	368
Diferencia entre Prórroga y Renovación en Arriendo de Inmueble Comercial.....	369
Culpa Acerca de la Pérdida de Mercadería en Tienda o Almacén.....	369
Apartamento Arrendado Parcialmente y con Valor Superior a Cinco Millones.....	370
Cesión del Contrato de Arriendo de Inmueble sin Destinación Comercial ni Habitacional.....	370
Propietario de Consultorio Subarrendado sin su Autorización.....	371
Cesión del Goce del Contrato Respecto a un Consultorio.....	372
Canon de Inmueble no Habitacional ni Comercial.....	372
Canon de Inmueble no Habitacional ni Comercial que Vale Menos de Cinco Millones de Pesos.....	373
Caso de un Subarrendatario Expelido de un Consultorio.....	373
El Arrendador de Oficina de Ingeniería se Niega a Recibir los Cánones.....	374
El Arrendador de un Club Solicita su Restitución.....	374
Incumplimiento en Solicitud de Ocupación para Inmueble sin Destinación Habitacional ni Comercial.....	375
Caso de Mejoras no Alegadas en Tiempo.....	376
Pago de los Cánones en el Término de Preaviso de Terminación Unilateral Contractual por el Arrendador.....	376
Inoportuna o Ninguna Información por Quien tiene Derecho de Preferencia Comercial.....	377
Diferencia entre Prima de Cesión y Good Will.....	377
El Propietario - Arrendador reclama parte de la Prima	378