

**NUBIA AMPARO ARDILA ROJAS
HILDEBRANDO LEAL PEREZ**

**EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO Y EL
PROCESO DE RESTITUCION
DEL INMUEBLE
(LANZAMIENTO)**



EDICIONES LIBRERIA DEL PROFESIONAL

INDICE GENERAL

Pág.

Capítulo I

GENERALIDADES

1. Antecedentes	11
2. Definición	12
3. Elementos y diferencias con otros contratos	13
4. Características	14
a. Bilateral	15
b. Oneroso	15
c. Consensual	15
d. Conmutativo	15
e. De tracto sucesivo	15
f. Acto administrativo, no dispositivo	16
g. Principal	17
h. Nominado	17
i. Prorrogables	17
5. Clases de arrendamiento	17
a. Por la índole de las prestaciones	17
1. Arrendamiento de cosas	17
2. Arrendamiento de obra	22
3. Arrendamiento de servicios	24
b. Por la naturaleza de los bienes	25
1. Sobre bienes urbanos	25
a. Reglas generales	25
b. Reglas sobre vivienda urbana	26

c. Reglas sobre arrendamiento de locales comerciales	27
2. Sobre predios rústicos	28
6. Requisitos del contrato de arrendamiento	30
7. Prueba del contrato	30

Capítulo II

ARRENDAMIENTO DE COSAS

1. Consideración previa	33
2. Existencia de la cosa	34
3. Cosas objeto del contrato de arrendamiento	35
a. Las cosas corporales	35
b. Las cosas incorpóreas	36
c. Cosas no consumibles con el uso	37
d. Cosas de arrendamiento permitido	37
e. El evento de arrendamiento de cosa ajena	38
f. El caso de arrendamiento de cosa propia	39
4. El precio en el arrendamiento	39
5. Obligaciones del arrendador	42
a. Entregar al arrendatario la cosa arrendada	43
1. La entrega	43
2. Momento y lugar de la entrega	43
3. La entrega en arrendamiento a varias personas por separado	44
4. Estado de entrega de la cosa arrendada	44
5. Incumplimiento de la entrega	45
a. Imposibilidad de la entrega	45
b. Mora en la entrega	47
b. Mantener la cosa en estado de servicio	48
1. Las reparaciones	49
a. Reparaciones necesarias	49
b. Reparaciones locativas	49
2. Mejoras y reparaciones	50
a. Mejoras necesarias	51
b. Mejoras útiles	51
c. Mejoras voluptuarias	53
3. Irrenunciabilidad a las mejoras y derecho de retención	53
c. Librar al arrendatario de toda perturbación	56
1. Actos provenientes del mismo arrendador	56
2. Actos provenientes de terceros	59
a. Por vía de hecho	59

b. Por vía de derecho	60
3. Perturbaciones provenientes de vicios redhibitorios	62
6. Obligaciones del arrendatario	64
a. Usar y gozar de la cosa conforme al contrato	64
1. Sentidos del uso y goce de la cosa	64
2. Prohibición de la cesión y el subarriendo	65
a. Cesión	66
b. Subarriendo	67
c. Diferencias	67
b. Conservar la cosa objeto del contrato	71
1. Cuidar la cosa de manera responsable	71
2. Efectuar las reparaciones locativas	72
3. Responder por los perjuicios	73
c. Pagar el precio o renta	73
1. La obligación de pagar el precio	73
2. Períodos de pago	75
3. Extensión de la obligación de pago	76
4. Pago por fuera del término y variación del precio	77
5. Persona a quien debe hacerse el pago	81
6. Pago por consignación	81
7. Naturaleza del inciso 2o. del artículo 2.000 del Código Civil	82
d. Restituir la cosa	83
1. Estado de restitución	83
2. Requerimientos para la restitución	84
a. Concepto	84
b. Requerimiento y constitución en mora	85
c. Los efectos de la mora	86
7. Derecho a la cesión del contrato de arrendamiento	86

Capítulo III

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA VIVIENDA URBANA

1. Reglas particulares relativas al arrendamiento de inmuebles . . .	95
2. Intervención estatal en los arrendamientos de vivienda urbana	97
a. Artículo 32 de la Constitución Nacional: Reforma de 1936	97
b. Ley 7a. de 1943	98
c. Decreto 2768 de 1946	98

d. Decreto 888 de 1946	99
e. Decreto 453 de 1956	99
f. Decreto 1070 de 1956	99
g. Decreto 2770 de 1976	103
h. Decretos 3450 de 1980 y 237 de 1981	105
i. Decreto 3817 de 1982	105
j. Decreto 2221 de 1983	106
3. Ley 56 de 1985: Régimen de Arrendamientos de Vivienda Urbana	108
a. El objeto de la ley	108
b. Definición del contrato	110
c. Forma del contrato	110
d. Depósitos	111
e. Clases de contratos	111
f. Subarriendo y cesión	112
g. Duración y prórroga del contrato	113
h. Fijación del canon de arrendamiento	113
i. Reajuste del canon de arrendamiento	117
j. Obligaciones del arrendador	118
k. Obligaciones del arrendatario	120
l. Derecho de retención en favor del arrendatario	122
m. Exigibilidad de sumas de dinero	123
n. Control y vigilancia de los arrendamientos	123
ñ. Otros aspectos	123

Capítulo IV

ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

1. Normatividad reguladora	127
2. El arrendamiento en el Código de Comercio	128
3. ¿Es el arrendamiento de locales comerciales una figura autónoma?	132
4. Locales comerciales, establecimientos de comercio y propiedad comercial	134
5. Inmuebles comprendidos en el arrendamiento comercial	138
6. Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el ordenamiento civil	141
7. Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el Código de Comercio	141
a. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento	141
1. La renovación	142
2. Renovación y prórroga	142

3. Renovación y tácita reconducción	144
4. Requisitos para que opere el derecho de la renovación del contrato	146
5. Causales que impiden la renovación del contrato	147
a. Incumplimiento del contrato	147
b. Restitución del inmueble por necesidad de ocupación	148
c. Restitución del inmueble por reconstrucción, reparación, demolición o construcción	149
6. Procedimiento para impedir la renovación del contrato: el desahucio	151
a. Desahuciar al arrendatario	151
b. No se necesita probar la causal invocada	153
c. Personas facultadas para desahuciar	155
d. Forma de hacerse el desahucio	156
7. Obligaciones del arrendador ante la no renovación del contrato: derecho a la indemnización	157
8. Procedimiento para dirimir controversias con motivo de la renovación del contrato	162
b. Derecho de preferencia	165
c. Cesión y subarriendo	169
1. El subarriendo comercial	169
a. Subarriendo total	169
b. Subarriendo parcial	170
c. Alteración en el destino del local	170
2. La cesión del contrato de arrendamiento comercial	171

Capítulo V

TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. Expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato	175
2. Preaviso unilateral: el desahucio	177
3. Destrucción de la cosa arrendada	183
4. Extinción del derecho del arrendador	186
a. Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya	187
b. Extinción del derecho del arrendador por culpa suya	189
5. Necesidad de ocupación	194
6. Reconstrucción, reparación o demolición del inmueble	194
7. Incumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales	195

a.	Mora o falta de pago del canon	195
b.	Cesión o subarriendo	200
c.	Cambio de destinación	201
d.	Realización de mejoras sin autorización	202
e.	No pago de servicios públicos	202
f.	Violación de reglamentos	203
g.	Actos atentatorios de la tranquilidad y seguridad	203
8.	Terminación del contrato por parte del arrendatario	204
a.	Suspensión de la prestación de servicios públicos	204
b.	Perturbaciones del arrendador	205
c.	Desconocimiento de derechos por parte del arrendador	205
d.	Mal estado o calidad de la cosa arrendada	205
9.	Terminación del contrato por el procedimiento de restitución especial: Ley 56 de 1985	206
a.	Causales	206
b.	Tiempo para solicitar la restitución	207
c.	Personas que pueden solicitar la restitución	207
d.	Anexos a la solicitud	207
e.	Comentarios generales	208

Capítulo VI

EL PROCESO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO (LANZAMIENTO)

1.	El proceso de lanzamiento como proceso abreviado	223
2.	Contenido de la demanda	224
a.	La designación del juez a quien se dirija	225
b.	El nombre de las partes o de sus representantes o de sus apoderados	225
c.	Determinación de la edad de las partes	226
d.	El domicilio o residencia del demandante y demandado	226
e.	Domicilio o residencia de los representantes o apoderados	227
f.	Lo que se pretende o demanda	227
g.	Los hechos que fundamentan las pretensiones	232
h.	Los fundamentos de derecho	232
i.	La cuantía	233
j.	La clase de proceso	233
k.	Las pruebas	233
l.	El lugar para las notificaciones	233
m.	Determinación e identificación del bien arrendado	234

3.	Anexos de la demanda	234
a.	El poder	234
b.	La prueba de la representación legal	234
c.	Prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albalcea	235
d.	Prueba de la existencia del contrato	237
e.	Prueba de los requerimientos	239
f.	Otros documentos	239
g.	Copias de la demanda	239
4.	Presentación de la demanda	239
5.	Inadmisibilidad de la demanda	240
6.	Rechazo de plano de la demanda	240
7.	Admisión de la demanda y adecuación del trámite	241
8.	Notificación y traslado de la demanda	241
9.	Retiro, sustitución y reforma de la demanda	243
10.	Contestación de la demanda	244
a.	Contenido de la contestación	244
b.	Falta de contestación de la demanda	245
c.	Allanamiento a la demanda	245
1.	Procedencia	245
2.	Ineficacia	245
d.	Proposición de excepciones de fondo o de mérito	247
11.	Presentación de excepciones previas	248
a.	Clases de excepciones previas	248
1.	Falta de jurisdicción	249
2.	Falta de competencia	249
3.	Compromiso	249
4.	Inexistencia del demandante o demandado	250
5.	Incapacidad del demandante o demandado	250
6.	Indebida representación	250
7.	Ineptitud de la demanda	251
8.	Trámite inadecuado	252
9.	No comprender la demanda todas las personas que constituyen el litisconsorcio necesario	252
10.	Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto	253
11.	Cosa juzgada	254
12.	Transacción	255
b.	Proposición, trámite y decisión	255
c.	Inoponibilidad posterior de los mismos hechos	258
12.	Pruebas del proceso y alegaciones	258
13.	Otros aspectos relativos al proceso de lanzamiento	258
a.	Inadmisión de algunos trámites	258

b. Derecho de retención por parte del arrendador y práctica de medidas cautelares	259
c. Derecho de retención por parte del arrendatario	262
d. Consignación de cánones dentro del proceso	263
1. Cánones adeudados	263
2. Cánones causados durante el proceso	264
14. Sentencia de lanzamiento	265
a. Casos en que procede la sentencia de lanzamiento	266
b. Reconocimiento en la sentencia del derecho de retención en favor del demandado	267
c. Aclaración y adición de la sentencia	267
d. Recursos contra la sentencia	268
15. Entrega y oposiciones	269
a. Entrega del bien objeto del proceso	269
b. Oposición a la entrega	269
1. Personas que pueden oponerse, pruebas y recursos	269
2. Admisión de la oposición	271
3. Insistencia en la entrega, decisión de la oposición y recursos	271
4. Incidente promovido por poseedor que no estuvo en la diligencia de entrega o estuvo sin apoderado	272
16. Lanzamientos o restituciones especiales	272
a. Restitución de predios rurales	273
1. Aspectos generales	273
2. Lanzamiento de arrendatarios, aparceros y similares	276
a. Presentación y admisión de la demanda	276
b. Demanda contra varios tenedores y requerimiento previo	276
c. Anexos a la demanda	276
d. Plazo para cumplir	277
e. Traslado de la demanda y notificación	277
f. Orden de lanzamiento	277
g. Entrega del inmueble, oposición y mejoras	278
h. Retención de bienes del demandado	279
i. Trámites inadmisibles	279
3. Restitución del predio a solicitud de arrendatario, aparcerero o similar	279
a. Aspectos aplicables	280
b. Orden de recibo, entrega del predio, oposición del demandado y retenciones	280
c. Terminación del contrato por impedimento para disfrutar del inmueble	280
d. Secuestro del inmueble	281

b. Lanzamiento por ocupación de hecho	281
1. Aspectos generales y mormatividad aplicable	281
2. Lanzamiento por ocupación de hecho en inmuebles urbanos	284
a. Competencia	284
b. Petición o querellas, anexos y requisitos	284
c. Procedimiento	285
d. Cuantía y prescripción	286
3. Lanzamiento por ocupación de hecho en predios rurales	286
a. Procedencia y competencia	286
b. Requisitos de la demanda y anexos	287
c. Rechazo, inadmisión y traslado de la demanda	287
d. Notificación	287
e. Suspensión de la actuación e improcedencia del lanzamiento	288
f. Lanzamiento	288
g. Determinación y pago de las mejoras	289
h. Inventario, depósito de bienes, improcedencia de la conciliación y actas	289
i. Otras normas aplicables	289
4. Intervención policiva	290
c. Otros procesos de restitución de tenencia	292

Capítulo VII

**MODELOS DE ARRENDAMIENTOS
Y DEMANDAS DE RESTITUCION**

1. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana	297
2. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial	300
3. Modelo de contrato de subarriendo de local comercial	305
4. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble con muebles	307
5. Modelo de contrato de arrendamiento de inmueble en condominio turístico	310
6. Modelo de contrato de arrendamiento de bien mueble (maquinaria)	314
7. Modelo de contrato de arrendamiento de vehículo automotor	318
8. Modelo de contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio	322

9. Modelo de cesión de contrato de arrendamiento	328
10. Modelo de notificación privada de cesión del contrato de arrendamiento	329
11. Modelo de demanda de notificación judicial de cesión del contrato de arrendamiento	330
12. Modelo de demanda para declarar prorrogado en las mismas condiciones un contrato de arrendamiento comercial	333
13. Modelo de demanda por motivo de divergencias en la renovación del contrato de arrendamiento comercial	336
14. Modelo de demanda de regulación judicial del canon de arrendamiento de local comercial	339
15. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por falta de pago del canon (en caso de vivienda urbana)	343
16. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por subarriendo (en caso de local comercial)	346
17. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cesión del contrato de arrendamiento (en el evento de vivienda urbana)	349
18. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por reconstrucción del inmueble (de vivienda urbana)	352
19. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por necesidad de ocupación del inmueble (vivienda urbana)	356
20. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por mora en el pago del canon (local comercial)	359
21. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por cambio de destinación de la actividad para la cual fue arrendado el inmueble	361
22. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por realización de mejoras (obras) sin autorización del arrendador	364
23. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por el no pago de servicios públicos	368
24. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por violación del reglamento de propiedad horizontal	371
25. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por comisión de actos atentatorios contra la seguridad (o tranquilidad)	375
26. Modelo de demanda de lanzamiento (restitución) por tenerse que entregar el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas en un contrato de compraventa	379
27. Modelo de contestación de demanda de lanzamiento (restitución del inmueble arrendado)	383
28. Modelo de demanda (querrela) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por el propietario	386

29. Modelo de demanda (querrela) de lanzamiento por ocupación de hecho en inmueble urbano iniciada por poseedor o mero tenedor	388
30. Modelo de demanda de lanzamiento por ocupación de hecho en predio rural	391
Indice alfabético	399