

Luis César Pereira Monsalve

ARRENDAMIENTOS URBANOS

**LEGISLACION JURISPRUDENCIA
DOCTRINA
MODELOS PRÁCTICOS**

1989

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones del Código Civil

Libro 4° Título XXVI. Del contrato de arrendamiento	3
Capítulo I. Del arrendamiento de cosas	5
Decreto 222 de 1983. Cap. 10. Contratos de arrendamiento	7
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	21
Capítulo IV. De la expiración del arrendamiento de cosas	35
Capítulo V. Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios	67

CAPÍTULO SEGUNDO

Disposiciones del Código de Comercio	92
---	-----------

CAPÍTULO TERCERO

Leyes, decretos y resoluciones sobre congelación, prórroga y reglamentación

Decreto 453 de 1956. Suprime los depósitos y cauciones reales en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos.....	184
Resolución 226 de 1956. Reglamenta el Dcto. 453 de 1956	185
Decreto 1849 de 1956. Consagra una excepción al Dcto. 1070 de 1956	185
Decreto 1943 de 1956. Complementa el Dcto. 1070 de 1956	186
Decreto 151 de 1957. Normas sobre industria hotelera	187
Decreto 1798 de 1963. Reglamenta el art. 4° de la ley 2ª/63 ...	190
Decreto 1148 de 1964. Excepción a congelación	192
Decreto 344 de 1965. Reglamenta el Dcto. 2770/76	192
Decreto 2770 de 1976. Control de arrendamientos	193
Decreto 63 de 1977. Reglamenta el Dcto. 2270/76	194
Decreto 2923 de 1977. Prorroga vigencia de los decretos 2770/76 y 63/77	200
Decreto 2813 de 1958. Prorroga vigencia de los Dctos. 2770/76, 063/77 y 2923/77, congelación de arrendamientos	204
Decreto 3209 de 1979. Prorroga vigencia de los Dctos. 2770/76, 063/77, 2923/77 y 2813/78, congelación etc.	206

Decreto 3450 de 1980. Control de arrendamientos	207
Decreto 237 de 1981. Adiciona el 3450/80	207
Decreto 3817 de 1982. Control de arrendamientos	208
Decreto 2221 de 1983. Control de arrendamientos	211
Ley 56 de 1985. Arrendamientos de vivienda urbana	215
Decreto 1657 de 1985. Congelación de arrendamientos	226
Decreto 1919 de 1986. Reglamenta la ley 56/85	227
CAPÍTULO CUARTO	
Disposiciones del Código de Procedimiento Civil	
Libro 2° Título VII. Capítulo I. Demanda	260
Capítulo II. Contestación	287
Capítulo III. Excepciones previas	295
Proceso abreviado. Capítulo I. Disposiciones generales	308
CAPÍTULO QUINTO	
Disposiciones sobre lanzamientos por ocupación de hecho	321
CAPÍTULO SEXTO	
Disposiciones policivas sobre protección a los arrendatarios	
Código Nacional de Policía, art. 125	328
Código de Policía del Distrito Especial de Bogotá	328
CAPÍTULO SÉPTIMO	
Modelos prácticos	
Contrato de arrendamiento	359
Poder para el proceso de lanzamiento	367
Demanda de lanzamiento de arrendatario	368
Contestación a la demanda de lanzamiento	372
Solicitud sobre notificación de cesión de un contrato en que uno de los arrendatarios falleció	373
Notificación de cesión de contrato de arrendamiento	375
Diligencia de lanzamiento con oposición	376
Demanda de lanzamiento por ocupación de hecho	380
Demanda por perturbación de la posesión	381
Demanda de lanzamiento (casos del art. 6° Dcto. 3817/82)	383
Demanda para concretar divergencias	386
Demanda sobre regulación de la renta	387
Arrendamientos urbanos con entidades públicas	
Decreto 1376 de 1986. Arrendamientos con entidades públicas	393
Ley 9ª de 1989. Reforma urbana	396
Índice general	399
Índice de jurisprudencia, doctrinas y comentarios	401

ÍNDICE DE JURISPRUDENCIAS, DOCTRINAS Y COMENTARIOS

Corte Suprema. Elementos esenciales, de naturaleza y accidentales en el contrato de arrendamiento	3
Corte Suprema. Modalidades del contrato de arrendamiento	5
Corte Suprema. Efectos del registro del contrato de arrendamiento	6
Corte Suprema. Entrega de la cosa arrendada. Carga de la prueba	8
Corte Suprema. Equivalencia en las contraprestaciones en el arrendamiento. Variaciones sobrevinientes	10
Corte Suprema. Perturbaciones de hecho y de derecho en el arrendamiento, responsabilidad del arrendador	12
Corte Suprema. El arrendatario que reclama debe demostrar el perjuicio	13
Corte Suprema. Si la parte que cumple opta por que el arriendo no continúe, la acción que tiene es de terminación y no de resolución, pues se trata de un contrato de ejecución continuada. Es necesario individualizar en la demana el el bien arrendado	14
Corte Suprema. Mejoras necesarias, útiles y voluptuarias	16
Corte Suprema. Reconocimiento y pago de mejoras. Derecho de retención	17
Tribunal de Medellín. Requisitos para el reconocimiento de mejoras	17
Doctrina. Irrenunciabilidad del derecho a reclamar las mejoras efectuadas por el arrendatario	18
Corte Suprema. El artífice es arrendador y no arrendatario de su propia industria	21
Corte Suprema. Responsabilidad del arrendatario	22
Doctrina. Derecho de retención. ¿En qué consiste?	23
Corte Suprema. Puede reivindicarse contra el que retiene indebidamente una cosa a nombre de otro	24
Corte Suprema. Es poseedor de mala fe quien transforma su título de mera tenencia en posesión	24
Corte Suprema. A quien se le reconoce el derecho de retención no puede considerársele poseedor. Diferencias entre el poseedor, el tenedor y el retenedor	24
Corte Suprema. Fijación del precio o renta después de la entrega del inmueble	26
Corte Suprema. No puede cederse el arrendamiento sin autorización expresa del arrendador	30

Tribunal de Medellín. El subarriendo sin autorización no conlleva causa ilícita. Incumplimiento, consecuencias	30
Doctrina. Subarriendo y autorización para contratar con el usuario real	30
Corte Suprema. Requerimientos, privados o judiciales	33
Corte Suprema. Requerimientos. Cómo se hacen	34
Tribunal de Medellín. La destrucción total como causa de terminación del arrendamiento. Regla especial para arrendamientos de establecimientos de comercio	35
Tribunal de Manizales. El artículo 2008 del Código Civil no se aplica al arrendamiento de locales comerciales	40
Doctrina. Terminación del arrendamiento en contratos a término indefinido	43
Tribunal de Medellín. El acreedor no está obligado ni a demandar ni a desahuciar a todos sus deudores solidarios	44
Doctrina. La acumulación subjetiva cuando son varios los arrendatarios.	45
Doctrina. Aplicación del artículo 2009 del Código Civil a los locales comerciales	45
Doctrina. Desahucio para la terminación del arrendamiento de locales comerciales pasados los dos años iniciales	47
Doctrina. Quién debe evacuar el desahucio. Forma de hacerlo	48
Doctrina. Validez del desahucio por aviso	50
Corte Suprema. La tácita reconducción se produce por la mera aquiescencia del arrendador	53
Consejo de Estado. El fiador carece de legitimación procesal para actuar en juicios de lanzamiento	54
Tribunal de Bogotá. Al coarrendatario solidario (¿fiador?) no demandado no lo afecta la sentencia y como tercero tiene derecho a la tenencia de la cosa arrendada	55
Tribunal de Manizales. No puede el fiador solidario desistir unilateralmente del cumplimiento de sus obligaciones. Diferencias entre deudor solidario y fiador solidario	56
Corte Suprema. Indemnización a cargo del arrendador que no respeta el contrato	60
Corte Suprema. Responsabilidad del arrendador por su incumplimiento	63
Corte Suprema. La reconvencción debe ser anterior a la demanda	68
Tribunal de Manizales. La sentencia de lanzamiento sólo puede decidir sobre la mora de los arrendatarios según lo indicado en la demanda	68
Corte Suprema. Retardo y reconvencción en la mora del deudor	69

Tribunal de Medellín. El arrendatario puede renunciar a los derechos consagrados en los artículos 2011 y 2035 del Código Civil	71
Tribunal de Medellín. La renuncia a los requerimientos no puede extenderse a los reajustes que puede exigir el arrendador	71
Tribunal de Medellín. Litisconsorcio necesario y actuación de uno de los litigantes. La práctica acabó con el plazo de gracia para la mora del arrendatario	72
Tribunal de Bogotá. La facultad de pagar mediante consignación bancaria no tiene la virtud de purgar la mora del arrendatario, sino de evitar incurrir en ella por causa de la conducta del arrendador	75
Tribunal de Bogotá. La consignación de los arrendamientos que se niega a recibir el arrendador, para que sea válida, debe hacerse dentro de los términos del contrato y con los demás requisitos que exigen los decretos sobre la materia	77
Tribunal de Cali. Es equivocada la creencia de que el arrendatario puede violar sucesivamente el vínculo contractual. La simple aquiescencia en algunos casos por parte del arrendador no puede considerarse como una variación tácita en cuanto al tiempo en que debe cumplir su obligación el deudor. La excepción de «compensación» es improcedente dentro del proceso de lanzamiento	78
Tribunal de Bogotá. La admisión del pago de la renta implica aceptar tácitamente al arrendatario como tal. La mera tolerancia del arrendador al recibir en diferentes fechas el pago de la renta no implica alteración de lo pactado en cuanto a la época en que debe hacerse el pago	79
Tribunal de Medellín. Cuando el arrendador se niega a recibir la renta incurre en mora creditoria, de allí que, aun cuando el arrendatario no acuda a la opción o facultad de consignar, no incurrirá en mora. La consignación sirve para pagar, no para evitar una mora en el arrendatario que no existe, ya que, habiéndose colocado en mora para recibir el arrendador, no puede existir mora en el arrendatario. El hecho de consignar es una facultad, no una obligación, del arrendatario	82
Doctrina. La mora del acreedor y la consignación de los arrendamientos	84
Doctrina. Término para efectuar el pago en contratos de arrendamiento	86
Tribunal de Bogotá. Se reiteran jurisprudencias anteriores en cuanto sostienen que el arrendador purga la mora cuando acepta el pago extemporáneo de cánones atrasados pero esto no autoriza moras futuras pues no se altera lo pactado en el	

contrato. El pago posterior extemporáneo da derecho al arrendador para demandar el lanzamiento	87
Tribunal de Bogotá. Se purga la mora cuando el arrendador acepta el pago hecho ya vencido el término convenido para ello. Para que el pago por consignación tenga la virtud de evitar la mora en el arrendatario es necesario que éste demuestre la negativa a recibir por parte del arrendador	88
Tribunal de Medellín. El pago por consignación debe hacerse por la totalidad del precio del arrendamiento convenido. Requerimientos por telégrafo	90
Doctrina. Llamamiento ex officio del auténtico arrendatario en contratos simulados dolosamente en su perjuicio	91
Tribunal de Medellín. Legitimación en la causa. Derechos del arrendatario de locales comerciales. Perjuicios a cargo del arrendador que incumple. Prima de cesión. Good will, etc.	92
Tribunal de Medellín. El derecho de renovación implica una prerrogativa para el inquilino pero no necesariamente en las mismas condiciones pactadas inicialmente	97
Tribunal de Medellín. No es necesario probar la necesidad de la futura ocupación del inmueble. Se responde por la indemnización de perjuicios	100
Tribunal de Medellín. Congelación del arrendamiento en locales comerciales durante los primeros dos años. Renovación, restitución y lanzamiento en estos casos	103
Tribunal de Pasto. Diferencias entre renovación y prórroga del contrato. Finalidad del desahucio.	108
Tribunal de Medellín. El arrendatario de inmueble comercial no tiene derecho de retención en caso de expropiación	109
Tribunal de Medellín. En los procesos de regulación de la renta la cuantía se determina por el canon y el tiempo inicialmente pactados.	115
Tribunal de Medellín. Determinación de las bases para la fijación de la cuantía en los procesos de tenencia	116
Doctrina. Diversas tesis sobre las bases que deben adoptarse para la determinación de la cuantía en los procesos de regulación de la renta.	118
Tribunal de Cali. Proceso de regulación de la renta en locales sujetos a control	119
Tribunal de Medellín. El precio fijado por peritos comienza a regir a partir de la fecha en que se acordaron las demás cláusulas del contrato.	122
Tribunal de Medellín. En el proceso verbal la renovación del arriendo mercantil, con nuevo precio, debe hacerse con duración mínima de un año	123

Doctrina. Oportunidad y requisitos de la renovación del contrato de arrendamiento de locales comerciales. Diferencias entre renovación y prórroga de estos contratos	124
Tribunal de Medellín. Estudio sobre las disposiciones del Código de Comercio sobre arrendamientos de locales comerciales	126
Tribunal de Medellín. Diferencias que se presentan en la renovación del contrato de arrendamiento mercantil. Dictamen pericial. ¿Desde cuándo rige el reajuste? Sentencias declarativas y constitutivas. Temeridad y costas, criterio objetivo	134
Tribunal de Medellín. Aceptación tácita de la cesión en caso de arrendatarios solidarios. La renovación debe hacerse por un tiempo igual al plazo inicialmente pactado	137
Tribunal de Bogotá. Es el contratante arrendador quien debe hacer el desahucio al arrendatario	138
Tribunal de Medellín. La falta de los requerimientos en legal forma es requisito de la demanda	140
Tribunal de Bogotá. Prueba de la desocupación del inmueble. Terminación del contrato, desahucio	141
Tribunal de Bogotá. Los artículos 518 a 520 del Código de Comercio se aplican solamente a los contratos celebrados con posterioridad al 1º de enero de 1972, cuando entró en vigencia el nuevo Código	145
Tribunal de Bogotá. Aplicación en el tiempo de los artículos 518 a 524 del Código de Comercio	147
Tribunal de Medellín. Protección de la propiedad comercial: derecho de renovación y de preferencia. Interpretación del artículo 521 del Código de Comercio	154
Corte Suprema. Derecho de preferencia para los arrendatarios. Se excluyen en orden de antigüedad	158
Corte Suprema. Perjuicios e indemnizaciones a cargo del propietario que no cumple	159
Corte Suprema. La indemnización prevista en el artículo 522 del Código de Comercio. Perjuicios, daño emergente y lucro cesante. Prima del local	160
Tribunal de Medellín. Responsabilidad del arrendador en el caso del artículo 522 del Código de Comercio. La excepción de fuerza mayor. Perjuicios indemnizables	168
Tribunal de Medellín. Reglas especiales en la cesión del arrendamiento mercantil	175
Tribunal de Medellín. Mérito ejecutivo, requisitos. El artículo 306 del Código de Procedimiento Civil sólo se aplica en procesos declarativos. La muerte de uno de los contratantes no termina el arrendamiento. Cesión del contrato de arrendamiento	176

Tribunal de Medellín. Obligatoriedad de las normas sobre arrendamiento de locales comerciales	178
Tribunal de Bogotá. Los artículos 518 a 523 del Código de Comercio son de orden público. Diferencia entre renovación y prórroga del contrato de arrendamiento. El Código de Comercio restableció como causal de lanzamiento la terminación del plazo estipulado	180
Doctrina. Puntos discutibles en arrendamientos urbanos	232
Doctrina. Aspectos extraprocesales en arrendamientos	243
Doctrina. No puede un celador que vive en el lugar de trabajo ejercer ningún derecho de retención por mano propia al terminar su relación laboral. Amparo al domicilio	251
Tribunal de Armenia. Se sostiene una tesis contraria a la de la Personería Delegada para la Vigilancia Administrativa de Bogotá, que acaba de transcribirse	253
Corte Suprema. No se exigen palabras sacramentales en la demanda	261
Corte Suprema. Debe interpretarse el sentido de la demanda para no sacrificar los derechos en extremos formalistas	261
Tribunal de Bogotá. Si el demandante los desconoce no es indispensable indicar la edad, estado civil y domicilio del demandado	262
Corte Suprema. El sentenciador debe interpretar la demanda para desentrañar la verdadera intención del demandante	263
Tribunal de Manizales. Si en la demanda no se indican los linderos hay inepta demanda, lo que obliga a una sentencia inhibitoria si no se propone oportunamente la correspondiente excepción	264
Tribunal de Popayán. La omisión de los linderos implica la falta de un presupuesto para un pronunciamiento de fondo	266
Tribunal de Manizales. No puede exigir el juez que el certificado sobre existencia y representación de una persona jurídica esté actualizado pues la ley en ninguna parte lo exige	269
Tribunal de Medellín. Únicamente el presidente de la Cámara de Comercio es competente para certificar sobre la existencia y representación de una sociedad. Tal facultad no la tiene el secretario	270
Tribunal de Medellín. No sólo con copia del auto sobre reconocimiento se acredita la calidad de heredero	272
Corte Suprema. La prueba de la calidad de heredero como presupuesto de la calidad para ser parte y como falta de legitimación en la causa	274
Corte Suprema. Integración del contradictorio, presupuesto procesal	276

Tribunal de Medellín. La falta de integración del contradictorio obliga a una sentencia inhibitoria	277
Corte Suprema. Para dictar sentencia de mérito es necesario integrar el contradictorio	277
Tribunal de Medellín. Cuando el propietario del inmueble y el arrendador no son la misma persona se crea litisconsorcio necesario entre ellos en los casos de los artículos 518, 520 y 522 del Código de Comercio	278
Corte Suprema. La demanda: requisitos, rechazo in limine, inhibición para fallar y nulidad del proceso	281
Tribunal de Bogotá. Al admitir la demanda sólo puede controlarse la falta del requisito pero no la legalidad de éste	284
Tribunal de Bogotá. No es apelable el auto que dispone dar por terminado el incidente de excepciones previas de conformidad con el artículo 89 del Código de Procedimiento Civil	286
Tribunal de Bogotá. Por analogía, debe darse aplicación al artículo 85 del Código de Procedimiento Civil en caso de un defecto formal en la contestación de la demanda y dar oportunidad al demandado para corregirlo. Caso en que se indicó el lugar para recibir notificaciones personales	287
Doctrina. Diferencia entre allanamiento y confesión. Puede allanarse a la demanda sólo quien tenga poder expreso	289
Corte Suprema. Naturaleza de las excepciones	290
Corte Suprema. Término probatorio en excepciones de mérito, requisitos para decretarlo	292
Corte Suprema. La prueba de las excepciones relativas corresponde al excepcionante. De las absolutas, al actor	292
Corte Suprema. Diferencia entre la legitimatio ad causam y la legitimatio ad processum	293
Doctrina. Excepciones de mérito, perentorias o de fondo, oportunidad para proponerlas, diversos criterios	293
Tribunal de Bogotá. Por el convenio de la cláusula compromisoria se deroga la jurisdicción	296
Tribunal de Bogotá. No debe confundirse la falta de legitimación en causa con la «inexistencia procesal del actor»	296
Tribunal de Bogotá. En la excepción por ineptitud de la demanda no pueden discutirse reparos a la calidad de las pruebas	297
Corte Suprema. Si el juez no advierte los defectos de la demanda y la admite, la parte demandada puede proponer la respectiva excepción previa y, aun si no la propone, puede plantearse la nulidad como incidente y declararse de oficio por el juez	298
Tribunal de Bogotá. Falta de integración del contradictorio en lanzamiento	298
Corte Suprema. Requisitos para proponer la excepción de pleito pendiente, su carácter temporal	299

Corte Suprema. Rechazada como previa la excepción de cosa juzgada, puede nuevamente considerarse como de fondo al proferir sentencia	300
Corte Suprema. Si no se propone oportunamente la excepción de cosa juzgada, de todos modos el proceso estará afectado de nulidad que podrá alegarse posteriormente por las partes o decretarse oficiosamente por el juez	301
Tribunal de Bogotá. Trascendencia de la cosa juzgada penal en los procesos civiles	301
Tribunal de Bogotá. Es indispensable establecer desde cuándo comienza a contar tanto la prescripción como la caducidad	302
Tribunal de Manizales. Cuando se presenta la indebida acumulación de pretensiones debe aplicarse el numeral 4° del artículo 99 del C. de P. C., concediendo al demandante el término de tres días para que corrija la demanda pues la indebida acumulación de pretensiones es defecto formal	304
Tribunal de Medellín. Prueba de la calidad de heredero, aceptación de la herencia. El demandante es quien escoge la vía procedimental. La cita de los fundamentos de derecho es accidental en la procedencia del libelo	305
Tribunal de Bogotá. Oportunidad para alegar nulidades. ¿Quién puede hacerlo?	307
Corte Suprema. Constitucionalidad del numeral 5° del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil	313
Doctrina. Aplicación por el arrendador del artículo 2000 del Código Civil	315
Tribunal de Bogotá. Por razones de analogía, el artículo 519 del C. de P. C. es aplicable a los procesos de lanzamiento a fin de levantar las medidas cautelares consagradas por los artículos 2000 del Código Civil y 434 numeral 11 del C. de P. C.	317
Tribunal de Bogotá. Quiénes están legitimados para actuar como demandante y como demandado en los procesos de lanzamiento	318
Tribunal de Manizales. En las demandas de lanzamiento de un local no es necesario determinar los linderos del inmueble del que hace parte sino que basta con indicarlo	318
Doctrina. Alcance y prueba del consentimiento del dueño, o poseedor, en la ocupación de hecho	324
Consejo de Estado. Aplicación de las disposiciones de policía. Procedimientos en perturbaciones, etc. Se absuelve consulta del señor Ministro de Gobierno	329
Consejo de Estado. Es nulo el artículo 7° del Dcto. 992 de 1930, reglamentario del artículo 15 de la ley 57 de 1905	335

Personería de Bogotá. Concepto sobre los recursos que proceden contra providencias policivas en perturbaciones y en ocupación de hecho	338
Doctrina. Concepto rendido a la Academia Colombiana de Jurisprudencia por los doctores Hernando Morales y Marco Gerardo Monroy Cabra sobre competencia y procedimientos en los casos de lanzamientos por ocupación de hecho	341
Tribunal de Bogotá. Lanzamiento por ocupación de hecho. Competencia, procedimiento, requisitos de la demanda	344
Tribunal de Manizales. El artículo 698 del Código de Procedimiento Civil derogó el lanzamiento por ocupación de hecho de predios rurales	348
Doctrina. Lanzamientos de predios rurales, disposiciones especiales sobre la materia	353
Tribunal de Pereira. El artículo 436 del C. de P. C. se refiere fundamentalmente a que se tendrán en cuenta las disposiciones sustanciales especiales sobre predios rurales, ya que las procedimentales, en su mayoría, quedaron derogadas por el Código actual. Se aplica, con algunas particularidades, el procedimiento consagrado por el Código a los procesos de restitución de tales predios	354
Doctrina. Clases y modalidades de contrato de arrendamiento creadas por la nueva legislación	361
Tribunal de Medellín. El poder es anexo de la demanda o de su contestación. El derecho de postulación es del abogado	367
Doctrina. La declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento y la terminación de pleno derecho es una distinción inútil	370