

# ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

Aspectos sustantivos y procesales  
Actualizado con base en las Leyes 794 y 820 de 2003

EDGAR GUILLERMO ESCOBAR VÉLEZ



# TABLA DE CONTENIDO

## PRIMERA PARTE: ASPECTOS SUSTANTIVOS

<b>1. PRELIMINARES</b> .....	<b>11</b>
1.1. EL CONCEPTO DE PROPIEDAD COMERCIAL .....	11
1.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD COMERCIAL .....	13
<b>2. GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL</b> .....	<b>14</b>
<b>3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES</b> .....	<b>16</b>
3.1. NORMAS QUE REGULAN ESTA CLASE DE ARRENDAMIENTOS .....	16
3.2. INMUEBLES AMPARADOS POR EL REGIMEN COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO .....	20
<b>4. DERECHOS DE PROTECCION AL ARRENDATARIO</b> .....	<b>22</b>
4.1. DERECHO A LA RENOVACION .....	23
4.1.1. Condiciones del Derecho a la Renovación .....	24
4.1.2. Se Trata de un Nuevo Contrato (Renovación) y no de una Prórroga. ....	31
4.1.3. Exclusión del derecho a la renovación .....	35
4.1.4. ¿Cuándo pierde el arrendatario el derecho a la renovación? Derecho del propietario - arrendador a recuperar el local. Causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador .....	37
4.1.4.1. Incumplimiento del contrato .....	37
4.1.4.2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo, destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario .....	38
4.1.4.3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación del inmueble o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva .....	38

4.1.5.	Discrepancias entre las partes con motivo de la renovación: .....	41
4.1.6.	Epoca de las diferencias o desacuerdos .....	41
4.2.	DERECHO AL DESAHUCIO .....	42
4.3.	DERECHO DE PREFERENCIA .....	44
4.4.	DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN .....	46
4.5.	DERECHO DEL ARRENDATARIO A SUBARRENDAR .....	47
4.6.	DERECHO DEL ARRENDATARIO A LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	48
4.7.	CARÁCTER IMPERATIVO (OBLIGATORIO) E IRRENUNCIABLE DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS ARTS. 518 A 524 DEL C. DE CO. ....	49
5.	DERECHOS DE PROTECCIÓN AL ARRENDADOR .....	50
6.	¿CÓMO SE FIJA EL PRECIO DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES? .....	52
7.	ARRENDAMIENTO POR ENTIDADES ESTATALES DE LOCALES COMERCIALES. LOS LOCALES COMERCIALES Y LAS ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO .....	57

## SEGUNDA PARTE: ASPECTOS PROCESALES

8.	EL PROCESO VERBAL DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ....	67
8.1.	Asuntos que se tramitan mediante este proceso: Competencia, cuantía .....	67
8.2.	Término en que debe presentarse la demanda .....	69
8.3.	Demanda .....	70
8.4.	La intervención de los peritos .....	71
8.5.	Vigencia del reajuste .....	75
8.6.	Oportunidad de pago del mayor valor deducido en la sentencia .....	76
8.7.	Condenación en costas .....	77
9.	EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE LOCALES COMERCIALES .....	79
a.	Presupuestos .....	79
b.	Causales de terminación .....	69
c.	Competencia .....	87

d.	Advertencias previas .....	88
e.	Conciliación extrajudicial en derecho .....	89
f.	Trámite preferente y única instancia .....	90
g.	Demanda .....	90
h.	Cuantía .....	92
i.	Anexos .....	93
j.	Partes: Legitimación en la causa por activa y por pasiva .....	94
k.	Medidas de embargo y secuestro .....	95
l.	Restitución provisional .....	96
m.	Auto admisorio de la demanda .....	97
n.	Traslado de la demanda .....	97
o.	Actitudes que puede asumir el demandado en este proceso .....	97
p.	Constestación, derecho de retención y consignación .....	98
q.	Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales .....	99
r.	Excepciones previas .....	99
s.	Audiencia de conciliación .....	99
t.	Período probatorio .....	103
u.	Período de alegaciones .....	103
v.	Sentencia .....	103
w.	Cumplimiento de la sentencia .....	104
x.	Consulta .....	104
y.	Inadmisión de algunos trámites .....	104
	BIBLIOGRAFIA .....	105

### **TERCERA PARTE: ANEXOS - JURISPRUDENCIAS**

ALCANCES DEL ARRENDAMIENTO COMERCIAL .....	107
EL DERECHO DEL ARRENDATARIO A LA INDEMNIZACION .....	111
DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO FRENTE AL DERECHO DEL ARRENDADOR A HACER VALER SU TERMINACIÓN. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE ARRENDADO QUE OBTIENE LA RESTITUCIÓN .....	137

ARRENDAMIENTO. EN MATERIA COMERCIAL, NO RIGE LA PROHIBICIÓN ENMARCADA EN EL ART. 4º LEY 56 DE 1985, PUDIENDO EL ARRENDADOR EXIGIR GARANTÍAS PERSONALES O REALES .....	139
ARRENDAMIENTO. LA ENTREGA VOLUNTARIA DEL BIEN POR PARTE DEL ARRENDATARIO, QUE CONLLEVE RENUNCIA AL DERECHO DE RENOVACIÓN, NO DA LUGAR A LA INDEMNIZACIÓN CONSAGRADA EN EL ART. 522 DEL C. DE COMERCIO .....	140
RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	142
EL DESAHUCIO. ¿DE QUIEN HA DE PROVENIR? .....	153
RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO .....	157
LA PROPIEDAD COMERCIAL. EL DERECHO DE RENOVACIÓN, EL DERECHO DE PREFERENCIA. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 521 DEL CÓDIGO DE COMERCIO .....	163
PROPIEDAD COMERCIAL .....	168
DERECHO DE LOS ARRENDATARIOS-COMERCIANTES A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO .....	173
DERECHO DE RENOVACION .....	177
LOCAL COMERCIAL .....	181
LOCAL COMERCIAL. REGULACIÓN DEL CANON .....	191
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO .....	202
LA PRÓRROGA, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES. ES INCOMPATIBLE CON EL DERECHO A LA RENOVACIÓN .....	212
PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS DE LOCALES COMERCIALES .....	218
MODELO No. 1 .....	223
MODELO No. 2 .....	227