

TABLA DE CONTENIDO

PRIMERA PARTE: ASPECTOS SUSTANTIVOS

1. PRELIMINARES	11
1.1. EL CONCEPTO DE PROPIEDAD COMERCIAL	11
1.2. NATURALEZA JURIDICA DE LA PROPIEDAD COMERCIAL	13
2. GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL	14
3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES	16
3.1. NORMAS QUE REGULAN ESTA CLASE DE ARRENDAMIENTOS	16
3.2. INMUEBLES AMPARADOS POR EL REGIMEN COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO	20
4. DERECHOS DE PROTECCION AL ARRENDATARIO	22
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

LECCION 21

1. Las garantías del contratista al mantenimiento del equilibrio financiero: supuestos y régimen 279

LECCION 22

1. La extinción del contrato administrativo. Modalidades y efectos 311