

Edgar Guillermo Escobar Vélez

Abogado U. de M.

Magister en Derecho Procesal

Diplomado en Argumentación Jurídica

Ex - Juez de la República

ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

Aspectos sustantivos y procesales Actualizado
con la Ley 820 de 2003 y la Ley 1564 de 2012

5a edición



Librería Jurídica
Sanchez R Ltda.

INDICE GENERAL

Pág.

1. PRELIMINARES	11
1.1. El concepto de propiedad comercial.....	11
1.2. Naturaleza jurídica de la propiedad comercial.....	12
2. GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL.....	15
3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES	17
3.1. Normas que regulan esta clase de arrendamientos	17
3.2. Inmuebles amparados por el régimen comercial de Arrendamiento.....	21
4. DERECHOS DE PROTECCIÓN AL ARRENDATARIO	23
4.1. DERECHO A LA RENOVACIÓN.....	23
4.1.1. Condiciones del Derecho a la Renovación:.....	25
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	34
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	36
4.1.5. Discrepancias entre las partes con motivo de la renovación.....	40
4.1.6. Época de las diferencias o desacuerdos	41
4.2. Derecho al desahucio	41
4.3. Derecho de preferencia	44
4.4. Derecho a la indemnización.....	45
4.5. Derecho del arrendatario a subarrendar.....	48
4.6. Derecho del arrendatario a la cesión del contrato de Arrendamiento.....	49
4.7. Carácter imperativo (obligatorio) e irrenunciable de las Normas contenidas en los arts. 518 A 524 del C. de Co.	50
5. DERECHOS DE PROTECCIÓN AL ARRENDADOR.....	51
6. ¿CÓMO SE FIJA EL PRECIO DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES?	53
7. ARRENDAMIENTO POR ENTIDADES ESTATALES DE LOCALES COMERCIALES. LOS LOCALES COMERCIALES Y LAS ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO.....	59

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	69
8.4. La intervención pericial	70
8.5. Vigencia del reajuste.....	72
8.6. Oportunidad de pago del mayor valor deducido en la Sentencia	73
8.7. Condenación en costas	74
9. EL PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE LOCALES COMERCIALES	77
9.1. Presupuestos:	77
9.2. Causales de terminación	77
9.3. Competencia:	86
9.4. Advertencias previas.....	88
9.5. Conciliación extrajudicial en derecho.....	89
9.6. Trámite de única instancia	90
9.7. Demanda	90
9.8. Cuantía	92
9.9. Anexos	93
9.10. Partes: Legitimación en la causa por activa y por pasiva.....	95
9.11. Medidas de embargo y secuestro.....	95
9.12. Restitución provisional.....	97
9.13. Auto admisorio de la demanda	97
9.14. Notificación de la demanda Traslado de la demanda.....	97
9.15. Actitudes que puede asumir demandado en este proceso:.....	98
9.16. Contestación y consignación	98
9.17. Pago de servicios (cosas o usos conexos y adicionales).....	99
9.18. Excepciones previas.....	100
9.20. Audiencia de conciliación extrajudicial.....	102
9.21. Audiencia inicial en este proceso.....	102
9.22. Audiencia de instrucción y juzgamiento en este proceso	106
9.23. Período probatorio (que se realiza dentro de la audiencia de instrucción)...	107
9.24. Período de alegaciones	108
9.25. Sentencia	108
9.26. Cumplimiento de la sentencia.....	110
9.27. Recursos.....	110
BIBLIOGRAFÍA	113

TERCERA PARTE
ANEXOS - JURISPRUDENCIAS

ALCANCES DEL ARRENDAMIENTO COMERCIAL	
Sentencia de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de 29 de noviembre de 1971	115
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.....	147
ARRENDAMIENTO. EN MATERIA COMERCIAL, NO RIGE LA PROHIBICIÓN ENMARCADA EN EL ART. 4° LEY 56 DE 1985, PUDIENDO EL ARRENDADOR EXIGIR GARANTÍAS PERSONALES O REALES (EL ARTICULO 16 DE LA LEY 820 DE 2.003, ES DE TENOR SIMILAR AL DEL ARTICULO 4° DE LA LEY 56 DE 1.985).....	169
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.....	170
RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO ARRENDADOR DE LOCALES COMERCIALES QUE INCUMPLE LOS FINES PARA LOS QUE ESTA PERMITIDO SOLICITAR EL DESALOJO DEL INMUEBLE	171
RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	188
EL DESAHUCIO. ¿DE QUIEN HA DE PROVENIR?.....	199
RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	203
LA PROPIEDAD COMERCIAL. EL DERECHO DE RENOVACIÓN EL DERECHO DE PREFERENCIA. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 521 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.....	209
DERECHO DE LOS ARRENDATARIOS-COMERCIANTES A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO.....	220
DERECHO DE RENOVACIÓN.....	225
LOCAL COMERCIAL.....	229
LOCAL COMERCIAL. REGULACIÓN DEL CANON.....	240
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	251
LA PRÓRROGA, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES. ES INCOMPATIBLE CON EL DERECHO A LA RENOVACIÓN.....	262
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL SI GENERA INTERESES...	268
PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS LOCALES COMERCIALES	269

CUARTA PARTE
ASUNTOS PRACTICOS

MINUTA REFERENTE A PRETENSIÓN ALUSIVA FIJACIÓN DE NUEVO CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL	275
MINUTA REFERENTE A DEMANDA ALUSIVA A PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A ACTIVIDAD COMERCIAL.....	279