



ANEXO I

PROCEDIMIENTOS PARA SOLICITAR ENTREGA INMUEBLE POR PARTE DEL PROPIETARIO EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA URBANA

Opción 1 - Con Indemnización: Solicitar la entrega del inmueble al vencimiento del término inicial o de sus prórrogas.

- Debe darse aviso a la inmobiliaria con no menos de cuatro (4) meses de anticipación para que se proceda a realizar el aviso.
- Conforme lo dispone la Ley 820 de 2003 en su artículo 22, numeral 8, literal d (Mera liberalidad del arrendador):
 - Debe darse el aviso al arrendatario con al menos tres (3) meses de anticipación a la fecha de vencimiento del término inicial o la prórroga.
 - Ej. Si el contrato tiene fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2020, el aviso debe estar en manos de el arrendatario a más tardar el 30 de septiembre del mismo año junto al aviso de que se pagará la respectiva indemnización, para que surta el efecto esperado.
 - Junto a la obligación de efectuar el aviso con la antelación mencionada anteriormente, se debe efectuar el pago de la indemnización al inquilino, la cual, de acuerdo al literal d, del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 corresponde a:
 - Si el contrato lleva menos de cuatro años de ejecución: Tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento de la terminación pretendida.
 - Si el contrato lleva más de cuatro años de ejecución: Uno y medio (1.5) cánones de arrendamiento vigentes al momento de la terminación pretendida.
- En caso de pretender realizar este procedimiento de solicitar el inmueble al vencimiento del término inicial o el de sus prórrogas, dado que se trata de causales especiales, se debe acudir al procedimiento consagrado en el artículo 23 de la Ley 820 de 2003:
 - Comunicar al arrendatario por correo postal la fecha de terminación del contrato y la indicación de que se pagará la indemnización.
 - Efectuar la consignación de la indemnización (1.5 o 3 cánones según sea el caso) ante la autoridad competente, con una antelación igual e incluso superior a la del envío del aviso de terminación.
 - La autoridad competente le notifica a el arrendatario la existencia del título, y con ello:
 - Si el arrendatario entrega el inmueble en la fecha prevista, la autoridad ordena el pago del depósito.
 - Si el arrendatario no entrega, pierde el derecho a la indemnización, y se encuadra además en causal de incumplimiento con lo cual se podría iniciar el respectivo proceso de restitución de inmueble arrendado.

Opción 2 – Con Indemnización: Solicitar la entrega del inmueble durante las prórrogas:

- Como primera medida es importante precisar que durante el término inicial del contrato no es posible solicitar la entrega del inmueble, pero si lo es al vencimiento de dicho término conforme se explicó en la Opción 1.
- Conforme lo dispone la Ley 820 de 2003 en su artículo 22, numeral 7:
 - Debe darse el aviso al arrendatario con al menos tres (3) meses de anticipación a la fecha en que se pretende la terminación del contrato y la respectiva entrega del inmueble.
 - Ej. Si el contrato tiene fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2020, y nos encontramos dentro de la ejecución una prórroga, y se pretende que se termine el contrato el 31 de



octubre de 2020, el aviso debe estar en manos del arrendatario a más tardar el 31 de Julio del mismo año junto al aviso de que se pagará la respectiva indemnización para que surta el efecto esperado.

- Junto a la obligación de efectuar el aviso con la antelación mencionada anteriormente, se debe efectuar el pago de la indemnización al inquilino, la cual, de acuerdo al literal d, del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 corresponde a:
 - Tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento de la terminación pretendida, sin importar cuantos años de ejecución tenga el contrato.
- En caso de pretender realizar este procedimiento de solicitar el inmueble durante sus prorrogas, se debe acudir al procedimiento consagrado en el artículo 23 de la Ley 820 de 2003:
 - Comunicar al arrendatario por correo postal la fecha de terminación del contrato y la indicación de que se pagará la indemnización.
 - Efectuar la consignación de la indemnización (3 cánones) ante la autoridad competente, con una antelación igual e incluso superior a la del envío del aviso de terminación.
 - La autoridad competente le notifica a el arrendatario la existencia del título, y con ello:
 - Si el arrendatario entrega el inmueble en la fecha prevista, la autoridad ordena el pago del depósito.
 - Si el arrendatario no entrega, pierde el derecho a la indemnización, y se encuadra además en causal de incumplimiento con lo cual se podría iniciar el respectivo proceso de restitución de inmueble arrendado.

Opción 3 – Con caución en dinero: Solicitar la entrega del inmueble al vencimiento del término inicial o de sus prorrogas invocando causales especiales.

- Debe darse aviso a la inmobiliaria con no menos de cuatro (4) meses de anticipación para que se proceda a realizar el aviso.
- Conforme lo dispone la Ley 820 de 2003 en su artículo 22, numeral 8,
 - Cuando se pretenda invocar los literales a,b y c debe darse el aviso al arrendatario con al menos tres (3) meses de anticipación a la fecha de vencimiento del término inicial o la prórroga.
 - Ej. Si el contrato tiene fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2020, el aviso debe estar en manos del arrendatario a más tardar el 30 de septiembre del mismo año junto al aviso de que se pagará la respectiva indemnización, para que surta el efecto esperado.
 - Junto a la obligación de efectuar el aviso con la antelación mencionada anteriormente, indica la norma que el aviso debe acompañarse de la constancia de haber constituido caución en dinero (Bancaria) equivalente a:
 - Seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, lo anterior para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución.
 - De no darse cumplimiento a la causal invocada, el arrendatario podrá demandar en búsqueda del pago de los perjuicios que se hubieren causado.
- En caso de pretender realizar este procedimiento de solicitar el inmueble al vencimiento del término inicial o el de sus prorrogas, dado que se trata de causales especiales SE DEBE:
 - Comunicar al arrendatario por correo postal la fecha de terminación del contrato y adjuntar como ya se indicó, la prueba de la constitución de la respectiva caución.
 - Efectuar la consignación de seis (6) cánones ante la autoridad competente, toda vez que dicho soporte debe acompañar el aviso so pena de que se entienda como ineficaz.
 - Si el propietario cumple con la causal invocada, se le restituye el dinero pasados los seis (6) meses.
 - Si el propietario incumple, se hace efectiva la caución a favor del arrendatario.



Apuntes importantes:

1. En materia de arrendamiento de vivienda urbana, **SIEMPRE** que el propietario solicite la devolución del inmueble (Excepto por mutuo acuerdo y la opción No. 3) debe pagar al arrendatario la respectiva indemnización de perjuicios.
 - a. Es una obligación legal, por lo cual no se trata de una u otra inmobiliaria.
 - b. En el contrato se establece la terminación al vencimiento como un mecanismo persuasivo que busca la terminación por mutuo acuerdo, pero de no existir, debe procederse conforme se indicó.
2. Si bien la Ley contempla la posibilidad que la caución de la opción No.3 la expida una compañía de seguros, hasta la fecha ninguna presta dicho servicio.
3. En caso de incumplir con el procedimiento, es decir, omitir el pago de la indemnización o la constitución de la caución, el desahucio se tendrá como inexistente y el contrato se renovará.
4. Si nos e cuenta con un desahucio completo, al acudir a la justicia ordinaria en busca de la restitución del inmueble arrendado, el mismo será denegado.



PROCEDIMIENTOS PARA SOLICITAR ENTREGA INMUEBLE POR PARTE DEL PROPIETARIO EN ARRENDAMIENTOS DE COMERCIO

Antes de dos años de ejecución del contrato:

1. Es posible solicitar la restitución del inmueble al vencimiento del término inicial o de la prórroga, efectuando el respectivo preaviso con la antelación contenida en el contrato.
2. El contrato de arrendamiento en materia comercial contempla de forma genérica un término de seis (6) meses para efectuar el preaviso tendiente a obtener la restitución del inmueble.
3. Se puede acudir a efectuar dicho preaviso, siempre y cuando nos encontremos dentro de los dos (2) primeros años de ejecución contractual.
4. Para el efecto, el propietario debe remitir a la inmobiliaria, la solicitud de no renovar el contrato con al menos siete (7) meses de anticipación a la fecha de vencimiento del término inicial o la respectiva prórroga.

Después de dos años de ejecución del contrato:

1. Conforme lo dispone el artículo 518 de nuestro código de comercio, cuando un arrendatario lleva dos años en el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, adquiere el derecho a la renovación del contrato, y solo por las siguientes causales puede solicitarse –en el mismo término de la opción 1- el desahucio:
 - a. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
 - b. 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, y
 - c. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Cuando se invoca esta causal, es decir la C, adicional a la imposibilidad de pretender usar el inmueble para una empresa igual, surge la siguiente obligación contenida en el mismo Código de comercio:

ARTÍCULO 521. PREFERENCIA DE ANTERIOR ARRENDATARIO EN LOCALES RECONSTRUIDOS. *El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo.*

PARÁGRAFO. *Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.*

Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad.

2. Una vez invocada cualesquiera de las causales señaladas en el numeral anterior, la norma otorga tres (3) meses para dar cumplimiento a la misma, y en caso tal de que se incumpla, el arrendatario podría iniciar un proceso judicial tendiente a la obtención y reconocimiento de los perjuicios que se le hubieren causado.



Apuntes importantes:

5. En materia de arrendamiento de comercio, no es necesario pagar indemnización por la solicitud del inmueble, pero cuando el arrendatario pasa la barrera de los dos años, se restringen las causales por las que se puede enviar el aviso de no renovación.
6. En el contrato se establece la terminación al vencimiento y la terminación por venta del inmueble, como un mecanismo persuasivo que busca la terminación por mutuo acuerdo, pero de no existir, debe procederse conforme se indicó, puesto que las normas contenidas en el código de comercio son de orden público.
7. En caso de incumplir con el procedimiento, y no efectuar el desahucio el el tiempo y forma establecidos en la Ley, el mismo se entiende por no realizado.