

ÍNDICE

Presentación	7
CAPÍTULO INTRODUCTORIO	
1. Antecedentes	9
1.1. Problemática	9
1.2. Características	11
1.3. Efectos de la problemática	15
1.4. Contexto afectado por la problemática	16
1.4.1. Desarrollo Inmobiliario	16
1.4.2. Pequeños Inversionistas	16
1.4.3. Personas que no pueden acceder al mercado de viviendas nuevas	17
2. ¿Es posible actualizar y mejorar la Ley N° 18.101?	17
2.1. En lo sustantivo	17
2.2. En lo procesal	18
3. Estado del arte	18
3.1. Tratamiento en la legislación nacional del contrato de arrendamiento	18
3.2. Ámbito de aplicación y competencias de la Ley N° 18.101 “Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos” ..	19
– ¿Qué se entiende por “Predios Urbanos” para efectos de la Ley N° 18.101?	19
– ¿Existen “Bienes Raíces Urbanos” exceptuados de la aplicación de la Ley N° 18.101?	19
3.3. Problemática judicial	20

– ¿Cómo se manifiesta la problemática judicial de los defectos y vacíos de la Ley N° 18.101?	20
4. Síntesis	24

Capítulo 1

ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN NACIONAL RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS 27

1. Ley N° 6.844 publicada el Diario Oficial, de 4 de marzo de 1941, titulada “Normas relativas a los Arriendos”	27
a. ¿Qué se entiende por normas de orden público?	28
b. Límite máximo legal para las rentas de arrendamiento	28
c. Notificación a Empresas de suministros	29
d. “Descuento por Planilla”	30
e. Negativa del propietario de un inmueble a arrendar a familias con niños	30
f. Obligación de confeccionar Inventario	31
g. La mora purga la mora	31
h. Subarrendatarios	31
i. Contexto y aplicación de la Ley N° 6.844	31
j. Buena Fe Contractual	32
k. Tribunales competentes y procedimiento	32
l. Plazo para las reclamaciones de los Arrendatarios	33
m. Materias exceptuadas de la Ley N° 6.844	33
2. Ley N° 7.747 publicada en el Diario Oficial, de 24 de diciembre de 1943	34
3. Ley N° 9.135, publicada en el Diario Oficial, de 30 de octubre de 1948, “Sobre Habitaciones Económicas”	34
4. Ley N° 11.151 Diario Oficial, de 5 de febrero de 1953 “Concede al Presidente de la República Facultades para Reorganizar las Diferentes Ramas de la Administración Pública”	35
5. Decreto con Fuerza de Ley N° 211, 12 de septiembre de 1953. Regula las Rentas de Arrendamiento y Subarrendamiento de Inmuebles destinados a la Habitación o a Locales Comerciales o Industriales	36
– Facultades extraordinarias de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, requisamiento de propiedades y suspensión lanzamiento del arrendatario vencido	37
6. Ley N° 11.622 publicada en el Diario Oficial, de 25 de septiembre de 1954 “Reglamenta el Arrendamiento de Inmuebles por Casas o Departamentos, Piezas, Secciones o Locales y Fija la Renta Máxima que se podrá cobrar por dichos Arrendamientos”	37

a. Norma de orden público	38
b. Límite máximo legal para las rentas de arrendamiento	38
c. Notificación a Empresas de suministros	39
d. “Descuento por Planilla”	40
e. Negativa del propietario de un inmueble a arrendar a familias con niños	40
f. Limitaciones al pago anticipado de Rentas y al “mes de garantía”	40
g. Desahucio	41
h. Situación del arrendatario o subarrendatario, contratantes diligentes	42
i. Sistema de Valoración Probatoria	42
j. Atribuciones Superintendencia, defensa de arrendatarios y cese del requisamiento de propiedades	42
k. Tribunales competentes y procedimiento	43
l. Plazos para ejercer los derechos de Arrendatarios y Subarrendatarios, Prescripción	43
m. Materias exceptuadas de la Ley N° 11.622	43
n. Otras Sanciones	44
7. Ley N° 17.410 Diario Oficial, de 18 de febrero de 1971, “Faculta a Jueces para Suspender Lanzamientos en Juicios Especiales del Contrato de Arrendamiento o de Comodato Precario”	44
8. Decreto Ley N° 964 Diario Oficial, de 12 de abril de 1975, “Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos”	45
a. Título Primero. Ámbito de Aplicación	46
b. Título Segundo. Renta y Garantía	46
c. Pago Anticipado y “Mes de Garantía”	47
d. Título Tercero. Desahucio y Restitución	48
e. Plazos de Desahucio y “mes por año”	50
f. Título IV Sanciones	50
g. Título V. Procedimiento y Competencia	51
h. Facultades probatorias del Juez y apreciación de la prueba “en conciencia”	52
i. Competencia exclusiva de los Tribunales Ordinarios y prohibición expresa de Arbitraje	52
j. Título Sexto. Atribuciones de la Dirección de Industria y Comercio	53
k. Título Séptimo. Disposiciones Generales	53
9. Ley N° 18.101 Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, publicada en el Diario Oficial, de 29 de enero de 1982 (con las modificaciones incorporadas por la Ley N° 19.866 D.O. 11.4.2003)	53

a. Título I. Ámbito de aplicación de la ley	54
b. Título II. Desahucio y Restitución	55
– Contratos pactados mes a mes y los de duración indefinida . .	55
– Contratos a plazo fijo, inferiores a un año	55
c. Facultad de Subarrendar	55
d. Terminación arrendamiento por vencimiento de su plazo o por extinción del derecho del arrendador u otra causa	56
e. Título III. De la competencia y del procedimiento	56
f. Derecho Legal de Retención	57
g. Terminación del Contrato de Arrendamiento, por falta de pago de la renta	58
h. Efectos de la sentencia recaída en los juicios de arrendamientos, respecto de los subarrendatarios	58
i. Facultad Judicial de suspender el lanzamiento del arrendatario vencido	59
j. Notificación a Empresas de Suministros	60
k. Iniciativa probatoria del Juez	60
l. Efectos sentencia denegatoria respecto del arrendador deman- dante	60
m. Tribunales Competentes	61
n. Título IV. Disposiciones Generales	61
ñ. Reajustes e intereses en caso de Mora	61
o. Negativa del Arrendador a recibir la Renta o a otorgar el Recibo .	61
p. Derecho Legal de Retención del Arrendador	62
q. Sanciones (Multas)	63
r. Título V. Disposiciones Varias	63
s. Disposiciones Transitorias	63
10. Síntesis del Capítulo 1	64

Capítulo 2

CONCEPTUALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LEGISLACIÓN SUSTANTIVA, CÓDIGO CIVIL Y NORMAS ESPECIALES

1. Explicaciones previas	67
2. ¿Por qué estudiar las normas del Código Civil?	68
3. Concepto, caracterización y obligaciones esenciales	68
4. Concepto legal	69

5. Párrafo 1º Del arrendamiento de cosas	69
– Arriendo de cosas corporales e incorporales	69
6. Precio o Renta de arrendamiento	70
7. Denominación de las partes contratantes	70
8. Subarriendo	70
9. Carácter consensual del contrato del arrendamiento	71
10. Obligaciones del Arrendador	71
10.1. Obligación de entregar al arrendatario la cosa arrendada	72
– Imposibilidad de entregar la cosa arrendada	72
– Mora en la entrega de la cosa arrendada	72
10.2. Obligación de mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin que ha sido arrendada	73
10.3. Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o emba- razo en el goce de la cosa arrendada	76
– Derecho del Arrendatario a la Rebaja del Precio o Renta	76
– Derecho del Arrendatario a la Terminación del Contrato	76
Derecho del Arrendatario a Indemnización de Perjuicios	77
Turbaciones en el goce de la cosa que no derivan de transfor- maciones, obras o trabajos en ella	77
Turbaciones o molestias en el goce de la cosa realizadas por terceras personas	78
– Turbaciones por vías de hecho	78
– Turbaciones por vías de Derecho	78
– ¿Contra quién deben dirigirse las acciones de los terceros que pretenden derechos sobre la cosa arrendada?	79
Mal estado o calidad de la cosa, que impide hacer el uso para el cual fue arrendada	80
– Impedimento total	80
– Impedimento parcial	81
– Procedencia de indemnización de perjuicios y sus limita- ciones	81
– Improcedencia de reclamar indemnización por parte del arrendatario	81
10.4. Obligación de reembolso de mejoras o expensas	82
– Expensas o mejoras necesarias no locativas (art. 1935)	82
– Expensas o mejoras útiles	83
Derecho legal de retención	83
– Concepto	83
– Derecho legal de retención del arrendatario	85

11. Obligaciones del arrendatario, en el arrendamiento de cosas	86
11.1. Diligencia o cuidado que debe emplear el arrendatario (art. 1939)	87
11.2. Obligación de realizar las reparaciones locativas	87
11.3. Obligación de pagar el precio o renta y, derecho legal de retención del arrendador	88
– Forma y oportunidad para el pago del precio o renta	89
– Término del arrendamiento por culpa del arrendatario, efectos	89
– Raciocinio que inspira la norma del art. 1945	90
11.4. Prohibición de ceder el arriendo o de subarrendar, salvo expresa autorización del arrendador	91
11.5. Obligación de restituir la cosa al finalizar el arrendamiento . .	93
11.6. Restitución de la cosa arrendada, en el caso de bienes raíces . .	94
11.7. Mora del arrendatario, en la restitución de la cosa arrendada . .	94
12. Expiración del contrato de arrendamiento de cosas	95
12.1. Contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, el desahucio	96
– Irrevocabilidad del desahucio	97
12.2. Contratos de arrendamiento con tiempo forzoso y voluntario	97
12.3. Contratos de arrendamiento con tiempo determinado	97
12.4. Terminación del arrendamiento por desahucio o por expiración de su plazo y pago de las rentas	98
12.5. Terminación del arrendamiento por desahucio u otros modos . .	98
12.6. La “tácita reconducción” en el caso de los Inmuebles	99
12.7. Efectos de la renovación del arrendamiento respecto de las cauciones constituidas por terceros	100
12.8. Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por causa independiente de su voluntad	100
12.9. Excepción al derecho legal de retención del arrendatario . . .	101
12.10. Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada y los perjuicios del arrendatario	101
12.11. Arrendamiento y Expropiación	102
12.12. Extinción del Derecho del Arrendador por hecho o culpa suyos	103
12.13. ¿Quiénes están obligados a respetar el arrendamiento?	103
12.14. Extinción del derecho del arrendador y subarrendatarios . . .	105
12.15. Pacto de no enajenar la cosa arrendada	106
12.16. Embargo de la Cosa Arrendada, insolvencia del Arrendador .	107
12.17. Insolvencia del Arrendatario	108

12.18. Reparaciones que impidan, en todo o parte, el goce de la cosa arrendada	108
12.19. Necesidad sobreviviente del arrendador de usar la cosa arrendada	109
13. Arrendamientos contratados por tutores o curadores; por el padre o madre como administradores de los bienes del hijo; o por el marido o la mujer como administradores de los bienes sociales y del otro cónyuge	109
14. Revisión de las normas particulares del mismo Código Civil relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios	110
14.1. Vigencia y aplicación normas del Código Civil	110
14.2. Reparaciones locativas	110
14.3. Derechos del arrendador en caso de incumplimiento	111
14.3.1. Indemnización de perjuicios y cese del arrendamiento	111
14.3.2. Derecho a expeler al arrendatario (inquilino) y a sus subarrendatarios	112
14.4. Arriendo de casa o aposento amoblado	112
14.5. Responsabilidades del arrendador	112
14.6. Desahucio	112
14.7. Necesidad de requerir de pago al arrendatario para constituirle en mora	113
15. Síntesis del Capítulo 2	114

Capítulo 3

CONCEPTUALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA LEGISLACIÓN PROCESAL SOBRE EL ARRENDAMIENTO. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y NORMAS ESPECIALES

1. Explicaciones previas	117
2. Juicios o Procedimientos Especiales del contrato de arrendamiento ..	118
3. Precisión	119
4. Caracterización y análisis de los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento	120
4.1. Procedimiento de Desahucio (arts. 588 a 596 del CPC)	120
4.1.1. Desahucio, clasificación	121
4.1.2. Desahucio extrajudicial	121
4.1.2.1. Oposición al desahucio y reclamación	122
4.1.2.2. Rechazo de la reclamación al desahucio	123
4.1.2.3. Reclamación del desahucio acogida	123

4.1.2.4. Sentencia Definitiva y recursos	123
4.1.2.5. Silencio e inactividad del Contratante Desahuciado	124
4.1.2.6. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal	125
4.1.2.7. Procedimiento de desahucio judicial	126
4.1.2.7.1. Reclamación del contratante desahuciado	127
4.1.2.7.2. Contratante desahuciado no reclama . .	130
4.2. Procedimiento de Restitución de la cosa arrendada, por la expiración del tiempo convenido para la duración del arrendamiento o, por la extinción del derecho del arrendador (art. 604 CPC)	143
4.2.1. Objeto del Procedimiento	143
4.2.2. Procedimiento y su tramitación	144
4.2.3. Plazo del demandado, para oponerse	145
4.2.4. Situación de los inmuebles	145
4.2.5. Alcance de la norma sobre inmuebles	146
4.2.6. Tramitación del Procedimiento	146
4.2.7. Sentencia definitiva y recurso de apelación	146
4.2.8. Recurso de Casación en la Forma	147
4.2.9. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal .	147
4.3. Procedimiento de terminación inmediata del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta (art. 611 CPC).	147
4.3.1. Objeto del procedimiento	147
4.3.2. Cosa pedida	149
4.3.3. Acción y sentencia de condena futura	149
4.3.4. Causa de pedir	150
4.3.5. Tramitación del Procedimiento	150
4.3.6. Reconvenciones de pago	151
4.3.7. Sentencia definitiva	153
4.3.8. Recurso de apelación	154
4.3.9. Recurso de Casación en la Forma	154
4.3.10. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal .	155
4.3.11. Precisiones respecto del alcance práctico de este procedimiento	155
4.4. Procedimiento destinado, a hacer valer el derecho legal de retención, que la ley concede en favor del arrendador (arts. 597, 598 y 599 del CPC)	156
4.4.1. Derecho Legal de Retención	156
4.4.2. Derecho legal de retención en el Código de Procedimiento Civil	156
4.4.3. Derecho legal de retención, como medida precautoria . .	157

4.4.4. ¿Qué son las medidas precautorias?	157
4.4.5. Provisionalidad de las medidas precautorias	158
4.4.6. Normas de las medidas precautorias, aplicables al Derecho Legal de Retención	158
4.4.7. Requiere ser declarado judicialmente	158
4.4.8. Procedimiento para hacerlo valer	158
4.4.8.1. Vía incidental	159
4.4.8.2. Vía principal	159
4.4.9. Efectos jurídicos respecto de los bienes retenidos y prefe- rencia de los créditos	159
4.4.10. Substitución de los bienes retenidos y comunicación de la preferencia de los créditos	160
4.4.11. Facultad Judicial de restringir el alcance de la retención ..	160
4.4.12. Derecho Legal de Retención en los procedimientos especiales del arrendamiento	160
4.4.13. Medida provisional de auxilio policial	161
4.4.14. Precisión respecto del alcance práctico del art. 598 del CPC	161
4.5. Procedimiento destinado a hacer valer, el derecho legal de reten- ción, que la ley concede en favor del arrendatario (arts. 597, 598 y 599 del CPC)	161
4.5.1. Tramitación y fallo del derecho legal de retención del arrendatario, procedimiento	162
4.5.2. El Derecho legal de retención no es una defensa jurídica para enervar la pretensión del arrendador	162
4.5.3. Sentencia y Apelación	163
4.5.4. Derecho Legal de Retención en la Ley N° 18.101	163
4.6. El procedimiento especial, contemplado en la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos	164
5. Síntesis del Capítulo 3	164

Capítulo 4

COMPARACIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN LEGISLACIONES DE PAÍSES CON MAYOR DESARROLLO EN LA MATERIA (COLOMBIA Y ESPAÑA) . 167

1. Arrendamiento de inmuebles urbanos en Colombia	168
1.1. Arrendamiento con fines habitacionales	168
1.1.1. Perfeccionamiento del Contrato y contenidos mínimos ..	169
1.1.2. Clasificación	170
1.1.3. Plazo del contrato y su prórroga	170

1.1.4. Obligaciones de los Contratantes, “solidaridad”	171
1.1.5. Obligaciones del Arrendador	172
1.1.6. Obligaciones del Arrendatario	173
1.1.7. Pago por consignación	173
1.1.8. Comprobación del Pago	174
1.1.9. Dirección para recibir Notificaciones	174
1.1.10. Obligaciones en Dinero y su Exigibilidad	174
1.1.11. Arrendamiento y empresas de suministros	175
1.1.11.1. Garantías o Fianzas	175
1.1.11.2. Aviso a Empresas de Servicios Públicos (suministros)	175
1.1.11.3. Carácter esencial de la constitución de las Garantías	175
1.1.11.4. Responsabilidad por el pago de Servicios Públicos (suministros)	176
1.1.11.5. Reconexión o reposición de suministros	176
1.1.12. Prohibición de Depósitos y Caucciones Reales	177
1.1.13. Subarriendo y Cesión del Contrato	177
1.1.14. Renta de Arrendamiento. Máximo legal y reajustabilidad	177
1.1.15. Terminación Contrato de Arrendamiento	178
1.1.16. Terminación por mutuo acuerdo	179
1.1.17. Terminación Unilateral, por parte del Arrendador	179
1.1.18. Requisitos terminación unilateral del arrendador, mediante preaviso con indemnización	181
1.1.19. Terminación Unilateral, por parte del Arrendatario	181
1.1.20. Requisitos terminación unilateral del Arrendatario, mediante preaviso con indemnización	182
1.1.21. Derecho de Retención	184
1.1.22. Descuento por reparaciones indispensables no locativas	184
1.1.23. Reembolso de las “mejoras útiles”	185
1.1.24. Personas dedicadas al Arrendamiento	186
1.1.25. Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos, “autoridades territoriales competentes”	187
1.1.26. Funciones de las “autoridades territoriales competentes”	187
1.1.27. Aspectos Procesales	189
1.2. Arrendamiento con fines comerciales	190
1.2.1. Establecimiento de Comercio y sus elementos	190
1.2.2. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento	191
1.2.3. Indemnización al arrendatario	192
1.2.4. Derecho de preferencia del arrendatario	192

1.2.5. Subarriendo y cesión del contrato	193
1.2.6. Normas de Orden Público	193
1.3. Los Juicios de Arrendamiento en el Código General del Proceso de Colombia (Ley 1564 de 2012)	194
1.3.1. Restitución del inmueble arrendado	194
1.3.1.1. Demanda	194
1.3.1.2. Notificaciones	195
1.3.1.3. Falta de oposición del demandado	195
1.3.1.4. Contestación, mejoras y consignación	195
1.3.1.5. Compensación de créditos	197
1.3.1.6. Trámites declarados inadmisibles a priori, por expresa disposición de la Ley	197
1.3.1.6.1. Demanda reconvenzional	197
1.3.1.6.2. Intervención de terceros excluyentes y de terceros coadyuvantes	197
1.3.1.6.3. Acumulación de procedimientos	198
1.3.1.6.4. Exención del trámite de la conciliación previa obligatoria	198
1.3.1.7. Embargos y secuestros	200
1.3.1.8. Restitución provisional	201
1.3.1.9. Única instancia	202
1.3.2. Otros procesos de restitución de inmuebles	202
2. Arrendamiento de inmuebles urbanos en España	203
2.1. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos . .	206
2.1.1. Ámbito de Aplicación	207
2.1.2. Arrendamiento de vivienda	207
2.1.3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda	207
2.1.4. Normativa aplicable	208
2.1.5. Articulación de la Autonomía de la Voluntad y Normas de aplicación Imperativa en la Ley 29/1994	210
2.1.6. Cesión del Contrato de Arrendamiento y Subarriendo . .	211
2.1.7. Duración del Contrato. Mínimo legal y Prórrogas	213
2.1.8. Contratos inscritos en el Registro Público de Propiedad . .	216
2.1.9. Subrogación	216
2.1.10. Subrogación del Arrendatario	217
2.1.11. Subrogación del Arrendador	217
2.1.12. Derecho de adquisición preferente del arrendatario	218
2.1.13. Resolución del Contrato	218
2.1.14. Otras causas de extinción del arrendamiento . . .	219
2.1.15. Registro de Arrendatarios Morosos	219

2.2. Procedimientos Judiciales por rentas impagas	220
2.2.1. Procedimiento Monitorio	221
2.2.1.1. Petición inicial del procedimiento monitorio ...	222
2.2.1.2. Admisión de la petición y requerimiento de pago	222
2.2.1.3. Incomparecencia del deudor requerido y despacho de la ejecución	223
2.2.1.4. Oposición del deudor	223
2.2.2. Juicio verbal de desahucio	224
2.2.2.1. Ámbito del juicio verbal	225
2.2.2.2. La demanda en el Juicio Verbal	225
2.2.2.3. Citación para la Audiencia de la vista	226
2.2.2.4. Inasistencia de las partes a la vista (art. 442 LEC 1/2000)	229
2.2.2.5. Desarrollo de la audiencia de la vista de la causa .	229
2.2.2.6. Regla especial sobre limitación de las defensas, en juicios de arrendamiento	229
2.2.2.7. Prueba en el Juicio Verbal	229
2.2.2.8. Resoluciones sobre la prueba y recursos	230
2.2.2.9. Sentencia Definitiva. Casos especiales de ausencia del efecto de cosa juzgada	230
2.3. Procedimientos Judiciales y Arrendamiento Urbano, evolución ..	231
2.3.1. Estadísticas judiciales	231
2.3.2. Situación en el año 2018	232
2.3.3. Otras modificaciones al procedimiento de desahucio de viviendas previsto en la LEC 1/2000, incorporadas por el Real Decreto-Ley 7/2019	232
2.3.4. Modificaciones introducidas a la LEC 1/2000, sobre emplazamiento de los demandados, en los casos en que se pretende la recuperación de la posesión de una vivienda o de parte de ella (Ley 5/2018)	233
3. Síntesis del Capítulo 4	236

Capítulo 5

PROPUESTA DE ACTUALIZACIONES Y MEJORAS A LA LEGISLACIÓN SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS, TANTO EN LO SUSTANTIVO, COMO EN LO PROCESAL

1. Necesidad de modificar la Ley N° 18.101 “Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos” (D.O. 29.1.1982)	241
2. Posibilidad de modificar la Ley N° 18.101	242

3. ¿Cómo optimizar la Ley N° 18.101?	243
3.1. Modificaciones al Título I de la Ley N° 18.101 “Ámbito de aplicación de la Ley”	243
3.2. Modificaciones propuestas al Título II de la Ley N° 18.101, desahucio y restitución	245
3.2.1. Arrendamientos pactados “mes a mes” y los de “duración indefinida”	245
3.2.2. Arrendamientos “a plazo fijo” que no excedan de un año	245
3.2.3. Arrendamientos “destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año”	246
– Normas propuestas	246
– Fundamentación de la propuesta	249
3.3. Modificaciones propuestas al Título III de la Ley N° 18.101 de la competencia y del procedimiento	251
– Modificación del artículo 8°	252
3.4. Propuesta de nueva redacción para el artículo 8° de la Ley N° 18.101	255
3.4.1. Análisis de la norma sobre apreciación probatoria	273
3.4.2. Propuesta de norma sobre apreciación probatoria	274
3.4.3. Análisis de las normas sobre recursos de reposición y apelación	275
3.4.4. Propuestas de normas sobre recursos de reposición y apelación	277
3.4.5. Propuesta de norma sobre comparecencia en Juicio	278
3.4.6. Propuesta de norma sobre el denominado “mes de garantía”	279
3.4.7. Propuestas de modificaciones y comentarios a las otras normas de la Ley N° 18.101	280
4. Síntesis del Capítulo 5	291

Capítulo 6

DESAFÍOS CONTINGENTES DEL ARRENDAMIENTO ...	299
1. Edificios de Renta Residencial, “multifamily”	299
2. Ley N° 21.461 “Incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento” D.O. 30.6.2022	300
2.1. Medida precautoria de restitución anticipada del inmueble arrendado y el lanzamiento del arrendatario demandado	300
– Medida cautelar anticipativa y de carácter excepcional	301

2.2. Derogación del artículo 10 de la Ley N° 18.101	303
2.3. Procedimiento Monitorio	305
– Requisitos especiales de la demanda monitoria	306
– Incumplimiento de requisitos formales e inadmisibilidad de la demanda monitoria	308
– Subsistencia de la vía declarativa	309
– Impugnación de la resolución que rechaza la oposición del arrendatario demandado en el procedimiento monitorio ...	310
– Alcance de la expresión “otros ocupantes”	310
– Posibilidad de enervar la acción de cobro en el procedimiento monitorio	311
– Oposición a la demanda monitoria y ofrecimiento concreto de prueba, bajo sanción de preclusión	312
– Término del procedimiento monitorio, en razón de haberse opuesto excepciones del orden perentorio.	314
– Impugnación de la resolución que resuelve sobre la oposición del arrendatario	316
– Extensión del procedimiento monitorio a los procedimientos de comodato precario y precario	316
2.4. Modificación del art. 20 de la Ley N° 18.101	317
2.5. Conclusiones	319

Capítulo 7

CONCLUSIONES GENERALES	321
------------------------------	-----

Bibliografía	327
--------------------	-----

ÍNDICE, GRÁFICOS, IMÁGENES Y TABLAS

Gráfico 1	
Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013	10
Gráfico 2	
Desarrollo de la venta y el arriendo y Relación de los ingresos del hogar por quintil versus gastos en arriendo	11
Gráfico 3	
Tenencia de la vivienda por estado civil y edad en Colombia, área urbana	203
Imagen 1	
Chillán, Terremoto 1939	12
Imagen 2	
Esquema general de los procedimientos especiales del arrendamiento	120
Tabla 1	
Ingresos judiciales a nivel nacional, año 2016	15
Tabla 2	
Ingresos judiciales a nivel nacional año 2016, detalle	22
Tabla 3	
Ingresos judiciales a nivel nacional año 2018, detalle	23
Tabla 4	
Desahucios de alquiler	231
Tabla 5	
Lanzamientos forzosos (de propiedad o alquiler)	232

