

SEMINARIO

LEY “DEVUÉLVEME LA CASA”

Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641



GlobalBrokers

GLOBALBROKERS.CL



MAKLUF ABOGADOS

DESDE 1972

MAKLUF.CL



CURSOS
INMOBILIARIOS

CURSOSINMOBILIARIOS.CL



CORREDORES
EXITOSOS

GLOBALBROKERS.CL

LA **MOTIVACIÓN** ES LO QUE TE
PONE EN MARCHA, EL **HÁBITO** ES
LO QUE HACE QUE SIGAS

Jim Ryun



“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

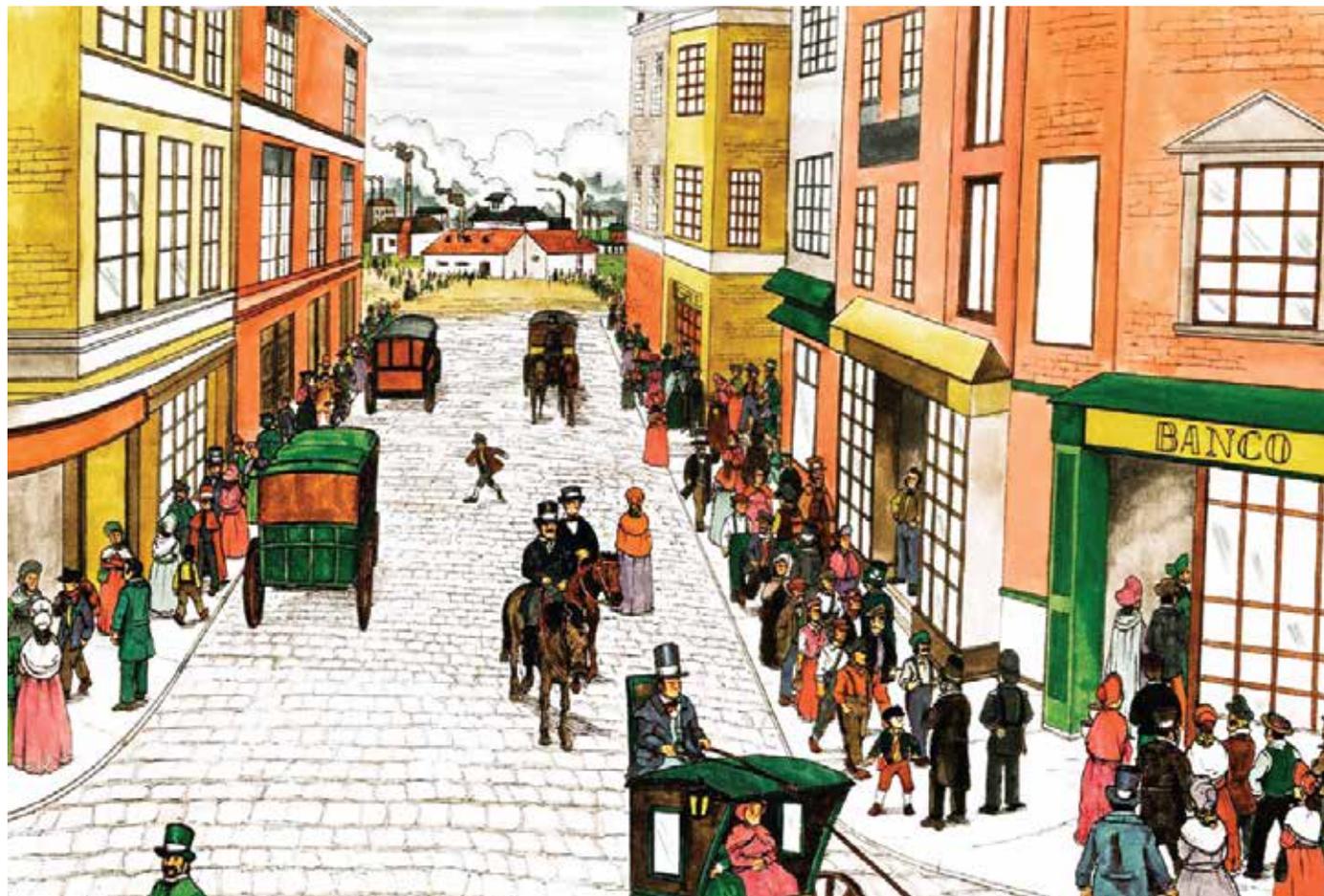
Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641



1. HISTORIA DE LA LEY DE ARRIENDO DE PREDIOS URBANOS EN CHILE.

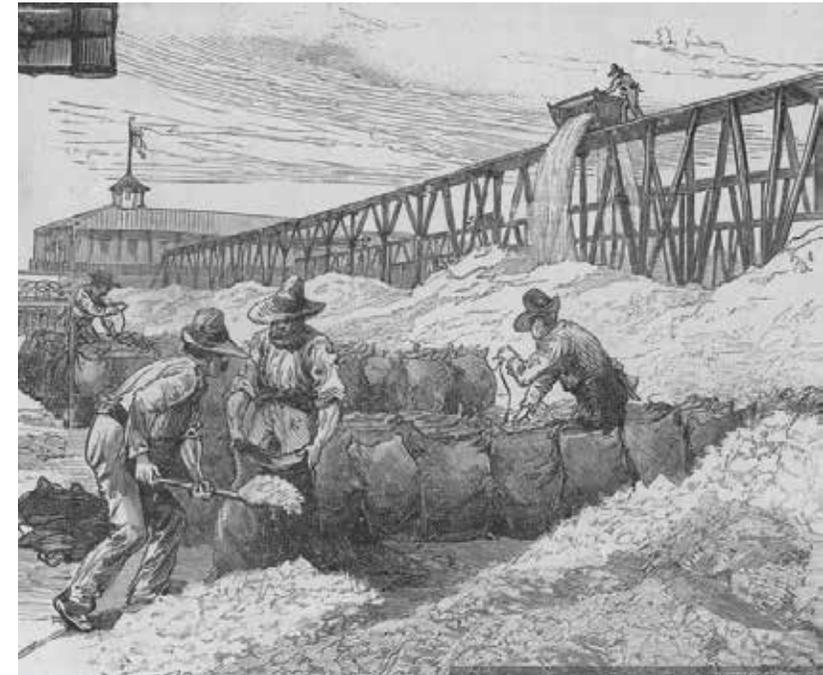
MIGRACIÓN DESDE EL CAMPO A LA CIUDAD

Durante el último tercio del siglo XIX y la primera mitad del XX, Chile experimentó un fenómeno migratorio hacia los centros urbanos. Sus causas estuvieron relacionadas con **factores macroeconómicos**.



Entre los factores que motivaron la migración campo - ciudad, podemos mencionar en primer lugar, los cambios que a partir de 1850 comenzó a experimentar el sistema primario exportador, basado en la **producción de trigo y plata**. En segundo lugar, se inició un sostenido crecimiento minero en función de nuevas actividades, fundamentalmente el salitre y el cobre, en detrimento de los productos señalados.

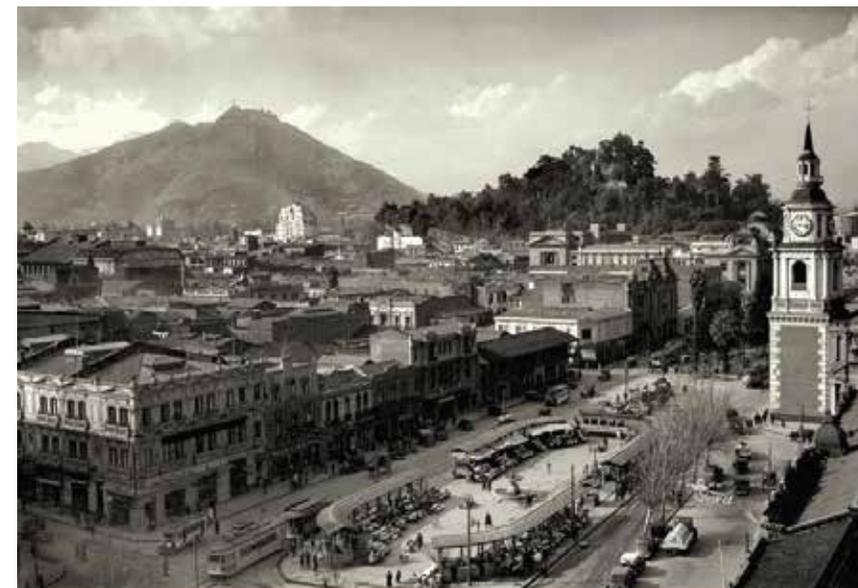
Para la **explotación del salitre**, la población empezó a concentrarse en pequeños núcleos urbanos del norte grande: las oficinas salitreras. Además, aumentaron los habitantes en los puertos de salida del mineral. En el caso de la agricultura, los grandes propietarios del valle central iniciaron un proceso de expansión y modernización, para cultivar sus tierras a costa de los pequeños y medianos productores, que fueron expulsados o empeoraron sus ya precarias condiciones de vida.



A principios del siglo XX, el país inició un **proceso de industrialización** en algunas provincias. La acumulación capitalista, sin embargo, se concentró sólo en los grandes centros urbanos (fundamentalmente Santiago), por lo que éstos fueron creciendo a una tasa más elevada que el resto del país.

Este fenómeno, asociado al surgimiento de economías de escala, fomentó un aumento de la **especialización productiva**, que muchos migrantes apreciaron como una gran oportunidad laboral.

Esto provocó, sobre todo en la capital del país, un fenómeno de **sobrepoblación y saturación de la infraestructura urbana**, surgiendo el problema del acceso a viviendas dignas.



Buscando remediar este problema, en 1939, el gobierno de Pedro Aguirre Cerda creó la **Corporación de fomento a la producción (CORFO)**, base de un programa estatal de Industrialización para la sustitución de importaciones.

En síntesis, la migración campo ciudad se mantuvo en ascenso durante la década de 1950, provocando en la capital las primeras tomas ilegales de terreno, origen a su vez de los barrios marginales.



DÉFICIT HABITACIONAL PERMANENTE EN CHILE.

INFORME DE MINVU DEL AÑO 2024:

Según el Catastro de Campamentos 2024, en el país **existen 1.432 asentamientos irregulares**; una cifra 630 unidades mayor que la del mismo registro previo al estallido social [MINVU 2024]. En solamente cinco años, el fenómeno de los campamentos se incrementó a lo largo del país en un **56%**, lo cual da cuenta de la crisis histórica que vive el país en materia habitacional.

“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641



EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento de predios urbanos, entre los que se encuentran las casas habitación, **está regulado por normas especiales establecidas en la ley N° 18.101, de 1982** y, en forma supletoria y en lo no previsto en dicha ley, por el Código Civil, cuerpo legal que contiene las normas relativas al contrato de arrendamiento en sus artículos 1915 y siguientes.

“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641



La ley 18.101 tiene un carácter marcadamente protector hacia el arrendatario, para quien, según dispone su artículo 19, son irrenunciables los derechos que ella establece; entre otros, amplios plazos para el desahucio y restitución del inmueble; presunción en los contratos de arrendamiento que no consten por escrito de que la renta es la que

1.1. DECRETO LEY N° 964 DE 1975.

- Declare el arrendatario; suspensión del cumplimiento de la sentencia y del lanzamiento, etc.
Que, existiendo un **gran déficit habitacional**, es prácticamente imposible que se produzca un equilibrio en el libre juego de las ofertas y demandas de arriendo de viviendas, perjudicándose de esta forma los intereses de los más necesitados;

- Las condiciones del mercado habitacional del país no se encuentran dadas aún para proceder a la derogación absoluta de normas que protegen a los arrendatarios, quienes se verán absolutamente desamparados al encontrarse **imposibilitados de adquirir habitaciones, por su elevado costo.**
- Cree posible revisar el **Decreto Ley N- 964, de 1975**, y reestudiar los plazos de desahucio y la situación de los locales comerciales y de las nuevas viviendas, en relación con la aplicación de la ley de arrendamiento.



ARRENDAMIENTO

La etimología de arrendamiento proviene del **“sustantivo formado del verbo arrendar, probablemente, según el modelo francés arrentement, ya usado en el siglo XII, mientras que el posverbal castellano original es arriendo. El verbo arrendar procede, según algunos autores, del catalán renda, por renta,”** procediendo ambos del **“latín vulgar rendita, propiamente “lo que se recibe de vuelta, retribución.”, del verbo rendere, latín clásico reddo –ere “devolver, retribuir”.**

El contrato de arriendo es definido por Henri Capitant como **“un contrato sucesivo, en virtud del cual las dos partes se prometen por tiempo determinado, la una el goce (uso) de un bien, la otra el pago de un alquiler periódico”.**

ETIMOLOGÍA Y CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO.

La palabra **arrendamiento** deriva del latín, diciendo **relación a entregar cosas, ejecutar obras o servicios, a cambio del pago de un precio o una renta**. En Argentina y Uruguay se utiliza en sus Códigos Civiles el vocablo **alquiler**, el cual, proviene del árabe *Al-kira*, originario del verbo árabe *kara*, alquilar, que alude al arrendamiento de cosas a cambio de un precio; por ello, alquiler o arrendamiento son sinónimos. *Locación*, del latín *locatio*, permite nombrar también al arrendamiento o la acción de arrendar, sin perjuicio que en nuestro Derecho no es un concepto utilizado.

NORMAS QUE RIGEN EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

1. El contrato de arrendamiento suscrito por las partes.
2. **Ley de arrendamiento de predios urbanos N° 18.101**, publicada en el Diario Oficial el 29 de enero de 1982 y modificada por la ley número 19.866, publicada en el Diario Oficial el 11 de abril de 2003. En subsidio, las normas contenidas en los artículos 1915 a 1977 del CC.
3. D.L. N° 993, publicado en el Diario Oficial de fecha 24 de abril de 1975, que prescribe normas especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, y, en subsidio, por ser ésta una norma especial, los artículos 1978 a 1986, inclusive, del Código Civil.
4. En general, artículos 1915 a 2021 del Código Civil.
5. La costumbre jurídica.



OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- 1.** Usar la cosa según los términos o espíritu del contrato.
- 2.** Deberá emplear en la conservación de la propiedad el cuidado de un buen padre de familia.
- 3.** Es obligado a las reparaciones locativas.
- 4.** Es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.



OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

5. Es obligado al pago del precio o renta.

Cláusula de ejemplo: REAJUSTABILIDAD DE LA RENTA: La renta se reajustará durante toda la vigencia del contrato. Reajuste que se hará cada seis [doce] meses, a contar de la fecha de la vigencia del presente contrato, en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor determinado por el **Instituto Nacional de Estadísticas**, o por el organismo que en el futuro lo reemplace, correspondiente en consecuencia el primer reajuste en el mes de [...] del año [...]. Ahora, en caso que el reajuste sea inferior al tres por ciento, se aplicará dicho porcentaje de reajuste a la renta que esté vigente



OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- 6.** Es obligado a restituir el inmueble al término del contrato de arrendamiento.
- 7.** Es obligado a permitir la visita del propietario al inmueble arrendado.
- 8.** Es obligado a permitir que el administrador de un condominio haga ingreso a la unidad arrendada.
- 9.** Es obligado al pago de los consumos por servicios básicos, gastos comunes y derechos de aseo, si así se pacta en el contrato.

PAGO DE LOS DERECHOS DE ASEO

El cobro de los derechos municipales por concepto de aseo (retiro de basura) se encuentra regulado en la **Ley de Rentas Municipales**, la que establece que, el derecho de aseo debe ser pagado por el dueño o por el ocupante de la propiedad, ya sea, en calidad de usufructuario, arrendatario o mero tenedor, sin perjuicio de la responsabilidad del propietario. Recomendamos que al momento de negociar las cláusulas del contrato de arriendo las partes tengan presente este costo asociado, y determinen si éste quedará subsumido en el precio de la renta, o bien lo deberá pagar la parte arrendataria. Contratar es prever.

10. Es obligado a pagar el **mes de garantía**.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO DE BIENES RAÍCES.

- 1.** A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas, que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen.
- 2.** A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.
- 3.** A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.



¿Es necesario agregar una nueva cláusula para que la nueva ley de arriendo sea aplicable?

“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

**Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641**



CLÁUSULA DE EJEMPLO:

“[...] Contrato de Arrendamiento que se registrá, en general, por la **Ley N° 18.101**, modificada por la **Ley N° 19.866**, de 11 de abril de 2.003, por la **Ley N° 21.325**, de 20 de abril de 2021, y, por la **Ley N° 21.461**, de 30 de junio de 2022, todas sobre arrendamiento de predios urbanos y, las disposiciones del Código Civil, del Código de Procedimiento Civil, la legislación general aplicable, y en particular por las cláusulas y disposiciones que a continuación han convenido los comparecientes.”

2. DISCUSIÓN PARLAMENTARIA LEY N° 21.461.

1.1. MOCIÓN PARLAMENTARIA

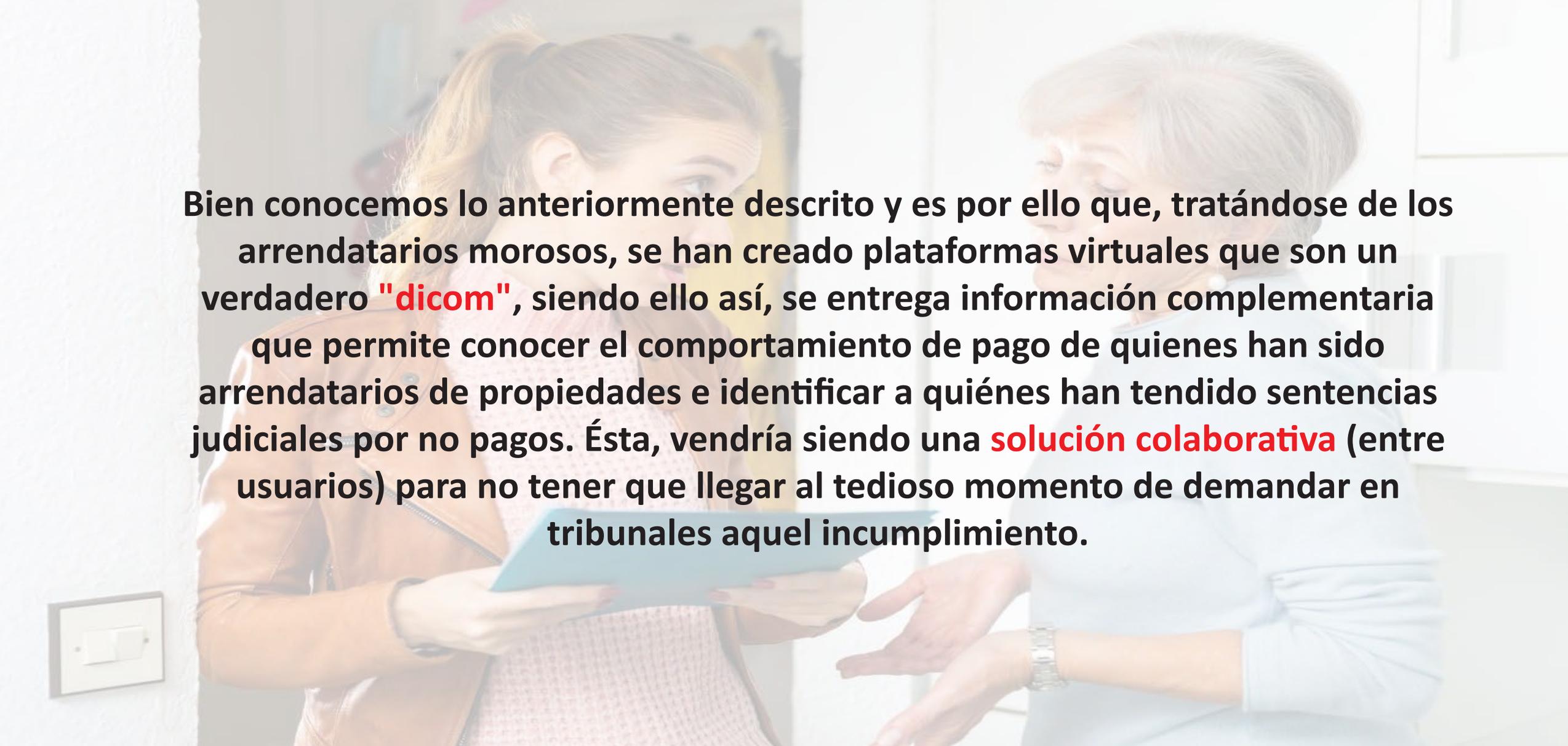
Moción de Gonzalo Fuenzalida Figueroa, Matías Walker Prieto y Paulina Núñez Urrutia.
Fecha 06 de agosto, 2019.

Moción Parlamentaria en Sesión 58. Legislatura 367.

Modifica el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles, en juicios de precario y de terminación de arrendamiento y de comodato Boletín N° 12809-07

CONSIDERANDO QUE:

El arrendamiento de bienes raíces, siempre ha traído aparejado un gran problema que muchas veces se ha invisibilizado, refiriéndonos a aquellos ciudadanos que no cumplen con sus obligaciones de pagar a tiempo el precio por la utilización de un bien inmueble, utilizarlo para otros fines presupuestados o bien, ocupar la propiedad sin título alguno. A ello hay que sumar, que nuestro proceso judicial, pone a disposición de quienes están sufriendo uno de estos abusos en su propiedad una tramitación "rápida" de **en promedio 7 meses para decretar - si procede - el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.**



Bien conocemos lo anteriormente descrito y es por ello que, tratándose de los arrendatarios morosos, se han creado plataformas virtuales que son un verdadero "**dicom**", siendo ello así, se entrega información complementaria que permite conocer el comportamiento de pago de quienes han sido arrendatarios de propiedades e identificar a quiénes han tendido sentencias judiciales por no pagos. Ésta, vendría siendo una **solución colaborativa** (entre usuarios) para no tener que llegar al tedioso momento de demandar en tribunales aquel incumplimiento.

En cambio, frente a los ciudadanos que hacen ocupación de una cosa ajena, no existe otra forma más que recurrir a las instancias judiciales. En cuanto a lo indicado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, al año se presentan **más de 15.000 juicios de arrendamiento**, de este porcentaje, de cada 4 demandas acompañadas solo 1 se judicializa. Además, se estima que cerca de **60.000 familias** dueñas de uno o más inmuebles se ven afectadas económicamente por estos tipos de arrendatario

“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

**Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641**



Otro dato para considerar es la intención que se tuvo a la vista al momento de legislar, la cual fue, que este tipo de casos tuvieran una **tramitación de no más de una semana**, ello principalmente por la invasión que provoca el hecho de no tomar una medida rápida y drástica frente a los incumplidores. No obstante, lo anterior, el tiempo de duración que tienen actualmente este tipo de procedimientos no es menor a 7 u 8 meses hasta la consideración del lanzamiento con el **auxilio de la fuerza pública, si procediere**.



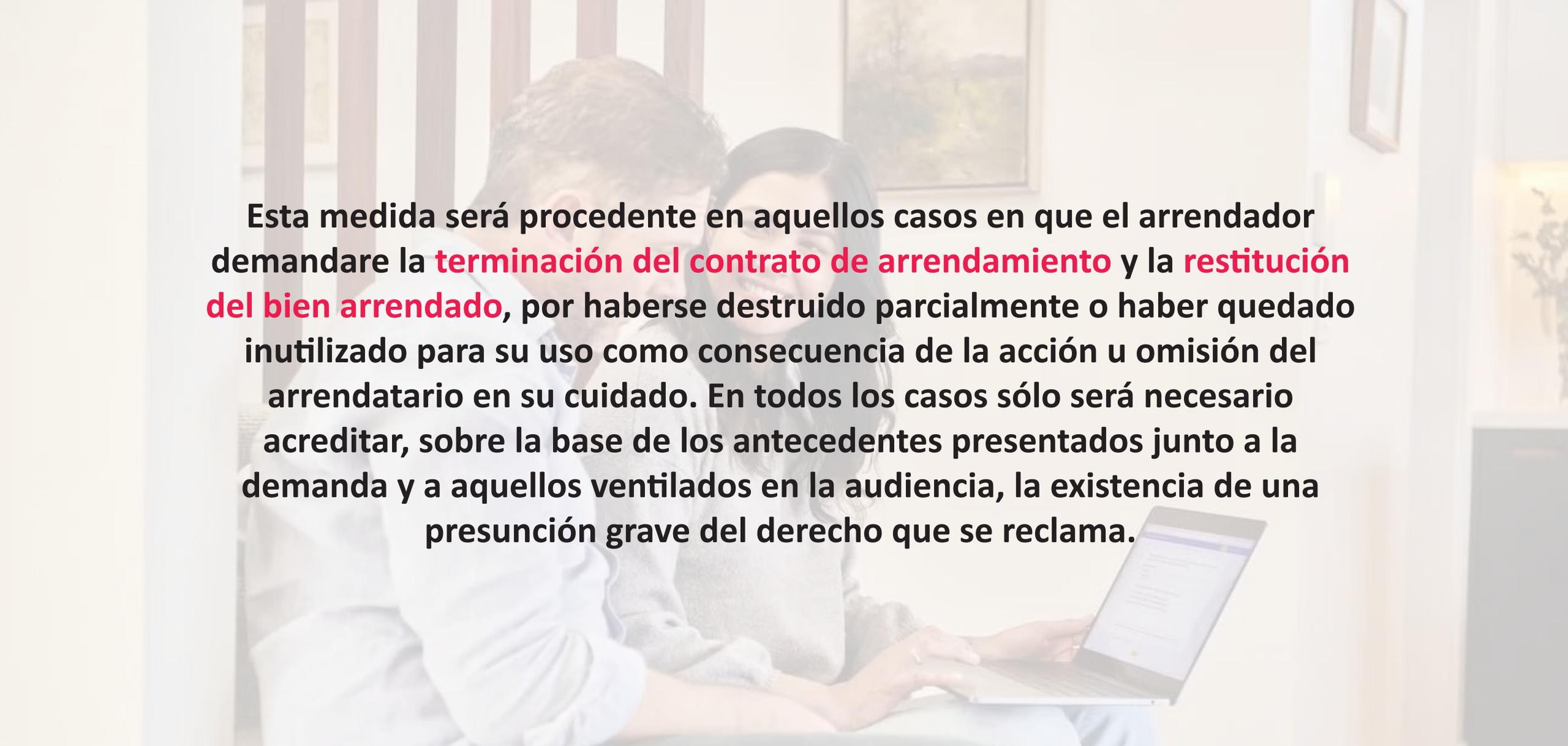
Es importante indicar que la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos se creó, por una razón bastante sencilla: **proteger a la parte mas débil** en la relación contractual, el arrendatario. Sin embargo, esta relación contractual con el tiempo ha ido mutando, de tal forma, que hoy en día, **quien se encuentra en una situación de desventaja** por todo lo ya descrito, es sin lugar a dudas **el arrendador**.



3. MEDIDA PRECAUTORIA DE RESTITUCIÓN ANTICIPADA DEL INMUEBLE.

REQUISITOS PROCEDENCIA CAUCIÓN.

“7 bis) A solicitud del demandante y con el mérito de lo obrado en la audiencia, el juez podrá ordenar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado, con **auxilio de la fuerza pública** si fuere necesario.



Esta medida será procedente en aquellos casos en que el arrendador demandare la **terminación del contrato de arrendamiento** y la **restitución del bien arrendado**, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado. En todos los casos sólo será necesario acreditar, sobre la base de los antecedentes presentados junto a la demanda y a aquellos ventilados en la audiencia, la existencia de una presunción grave del derecho que se reclama.

Cuando lo estime necesario para acceder a la **restitución anticipada del bien arrendado**, el juez podrá exigir caución al demandante con cargo a la cual se indemnizará al arrendatario demandado de los perjuicios sufridos con el lanzamiento, si es que la sentencia definitiva del juicio no lo condenare a su restitución.”

¿CÓMO SE PRUEBA?

Art. 341 CPC: “Los medios de prueba de que puede hacerse uso en juicio son: Instrumentos; Testigos; Confesión de parte; Inspección personal del tribunal; Informes de peritos; y Presunciones.”

Identificar los cambios que trae la modificación de la Ley N° 18.101 por norma denominada “**Devuélveme la casa**”

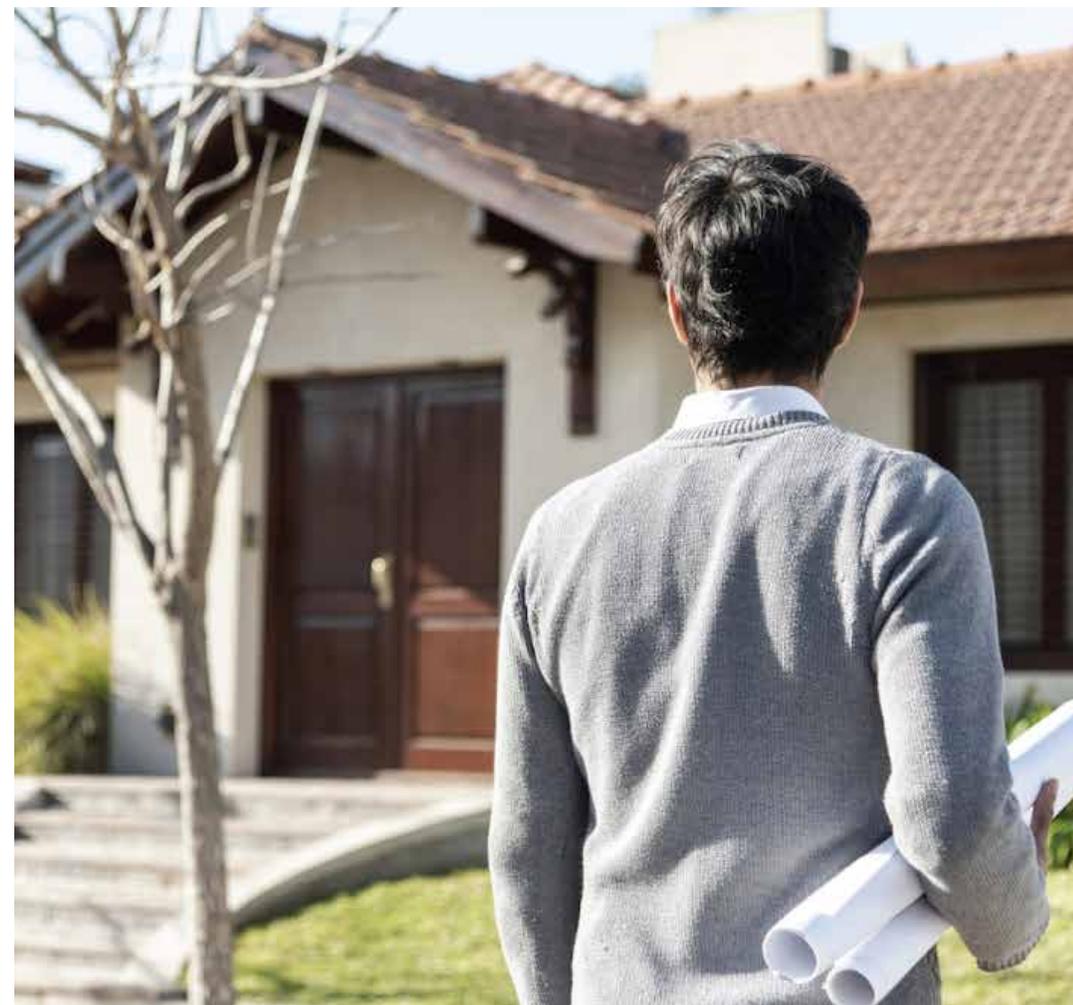
4. MODIFICACIONES A LA LEY 18.101

5. PROCEDIMIENTO MONITORIO

DEL PROCEDIMIENTO MONITORIO

La segunda figura que contempla la reforma, abarca un nuevo procedimiento de carácter monitorio para el cobro de rentas del arrendamiento; se modifica la Ley N°18.101 para ser incorporado a continuación del artículo 18, el Título III bis con el título: **“Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento”**

Su regulación se plasma dentro del mismo articulado, desde las letras A, hasta la K, comenzando (artículo 18-A) por aquellos requisitos necesarios para la presentación propia de la demanda en el procedimiento, dentro de los que se consideran conjuntamente a la individualización de partes, información del bien inmueble y el apercibimiento al arrendatario moroso para el pago bajo apercibimiento de **“que se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada”** y **“se materialice el lanzamiento”**. El demandante tendrá el plazo de 10 días para subsanar la falta de requisitos, bajo apercibimiento de tenerla por no presentada.



PROCEDIMIENTO MONITORIO



“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

**Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641**



En Chile, el procedimiento monitorio es un **mecanismo especial de juicio** que se utiliza para resolver disputas relacionadas con deudas o cobros que no requieren una complejidad jurídica significativa. En el contexto de un juicio de arriendo, el procedimiento monitorio se aplica cuando el arrendador busca recuperar el alquiler adeudado por el arrendatario y la restitución consecuencial del inmueble.

“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

**Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641**



AQUÍ ESTÁN LOS PUNTOS CLAVE DEL PROCEDIMIENTO MONITORIO EN UN JUICIO DE ARRIENDO EN CHILE:

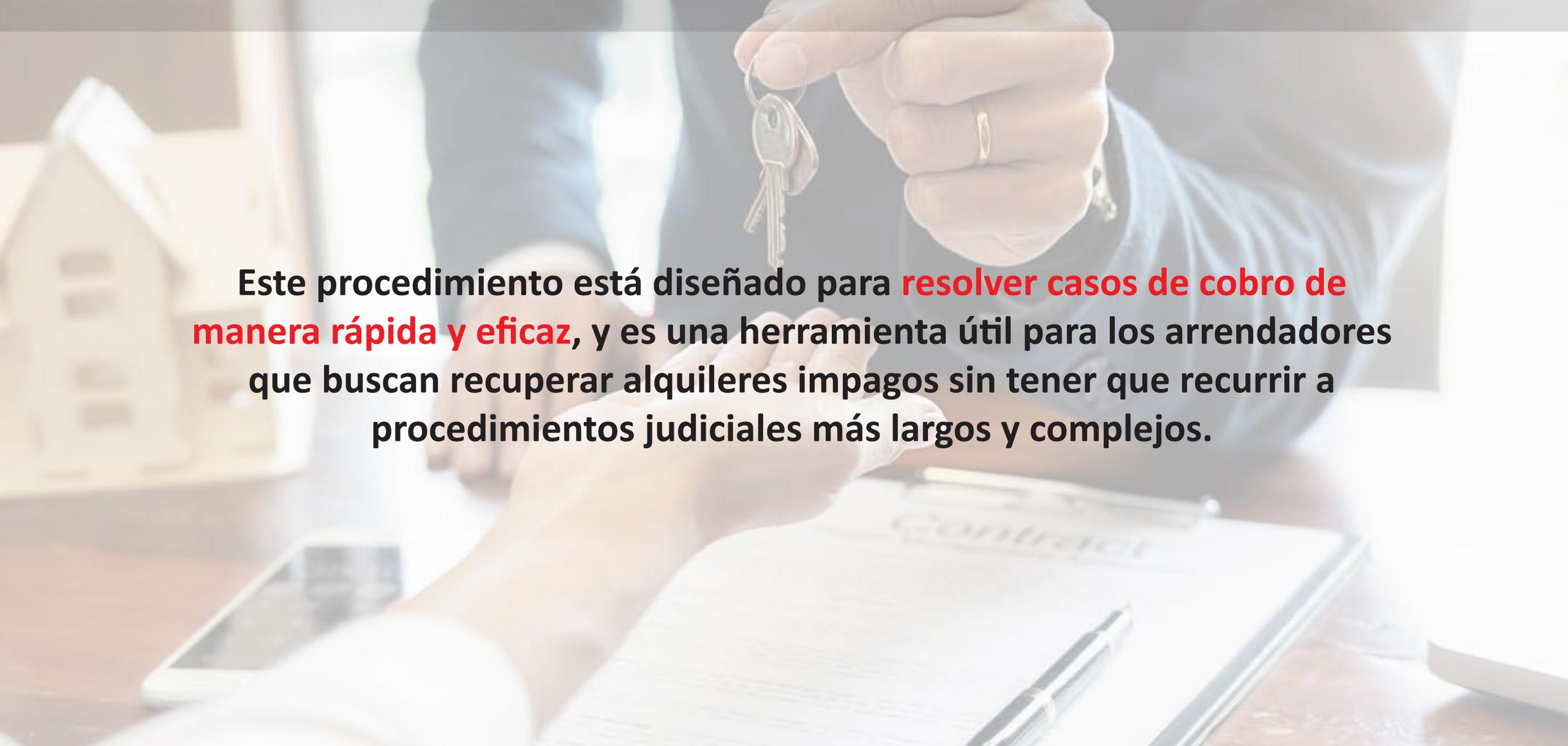
Naturaleza del Procedimiento: Es un procedimiento simplificado diseñado para resolver de manera rápida y eficiente casos de cobro de deudas. Se entiende que al existir antecedentes suficientes, el juez puede dictar una sentencia anticipada.

Requisitos: Para iniciar un procedimiento monitorio en materia de arriendo, el arrendador debe presentar una demanda que incluya la prueba de la deuda (por ejemplo, el contrato de arrendamiento y los recibos de pago). Esta demanda debe cumplir con ciertos requisitos formales establecidos por la ley.

Plazo para Resolver: El procedimiento monitorio está **diseñado para ser más ágil** en comparación con otros procedimientos judiciales declarativos. El juez revisará la demanda y, si la encuentra correcta, emitirá una orden de pago al arrendatario.

Respuesta del Arrendatario: El arrendatario tiene un **plazo para responder a la demanda**. Si no paga la deuda ni presenta objeciones válidas, el arrendador puede solicitar la ejecución de la orden de pago.

Ejecución: Si el arrendatario no cumple con el pago después de la resolución, el **arrendador puede solicitar al tribunal la ejecución forzosa**, que podría incluir medidas como el embargo de bienes.



Este procedimiento está diseñado para **resolver casos de cobro de manera rápida y eficaz**, y es una herramienta útil para los arrendadores que buscan recuperar alquileres impagos sin tener que recurrir a procedimientos judiciales más largos y complejos.

“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

**Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641**



5.1. DEMANDA MONITORIA. NOTIFICACIÓN. REQUERIMIENTOS DE PAGO.

¿QUÉ PUEDE HACER EL DEUDOR / ARRENDATARIO?

Ahora, el deudor podrá manifestar tres opciones:

- 1.** El sujeto procede al pago total de su obligación, antes del plazo previsto anteriormente, cuestión que dará término al procedimiento; de no ser completo, el procedimiento seguirá.
- 2.** El deudor podrá oponerse a la demanda monitoria, señalando sus argumentos y “los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone”

3. El deudor, actuando en rebeldía, no manifiesta acción alguna y se dispone a lo contemplado por el artículo 18-C.

Finalmente, se establece que **“el procedimiento monitorio sólo será apelable, en el solo efecto devolutivo, la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.”**

PROCEDIMIENTO MONITORIO

PROCEDIMIENTO MONITORIO (LEY 21.461, QUE MODIFICA LEY 18.101)

¿CUÁNDO PROCEDE?

- **Arrendamiento:** sólo por cobro de rentas arrendamiento y cobro de gastos comunes y de consumo adeudados
- **Comodato precario:** sólo por restitución del inmueble
- **Acción de precario art. 2195 CC:** sólo por restitución del inmueble

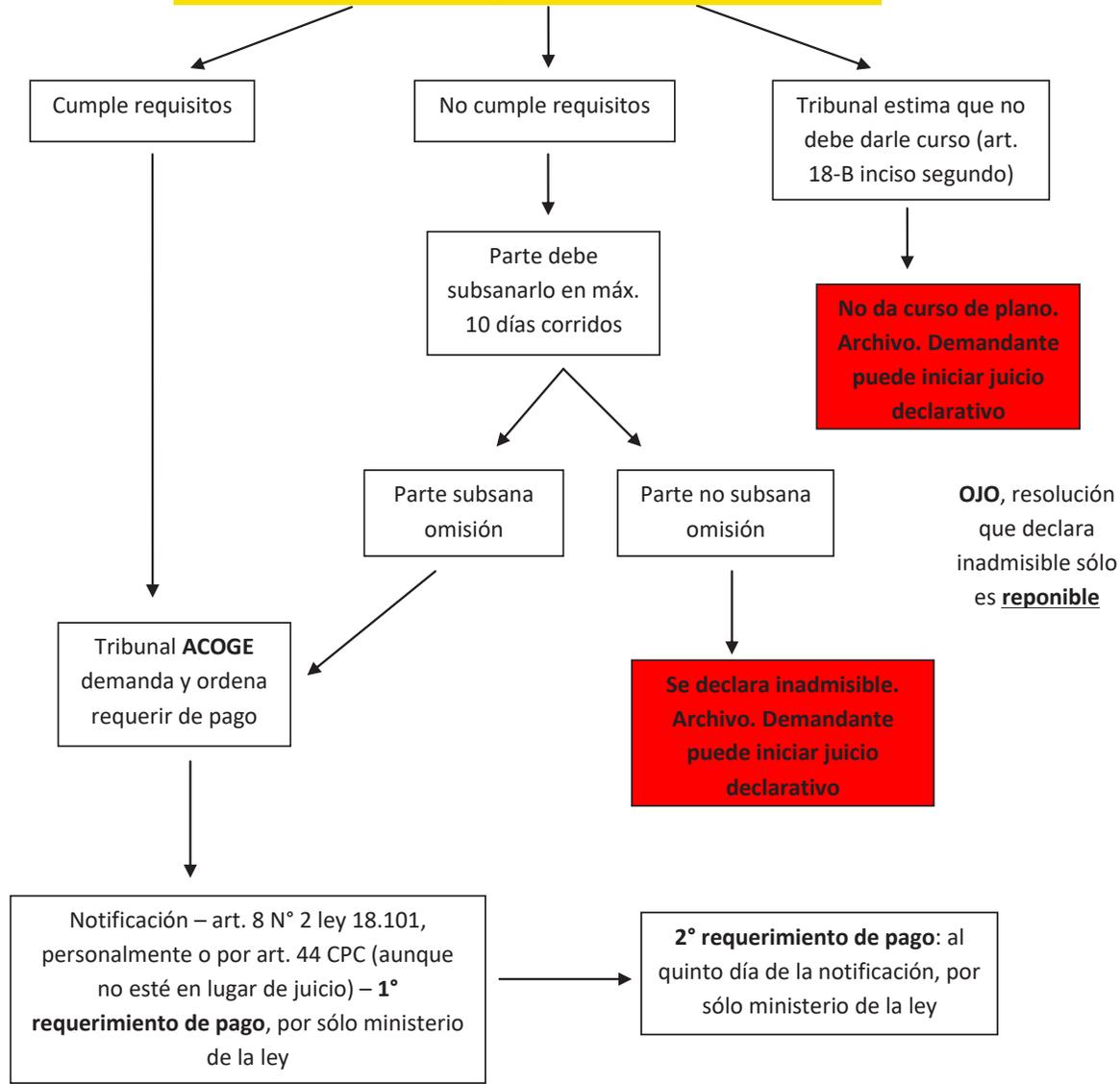
“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641



PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

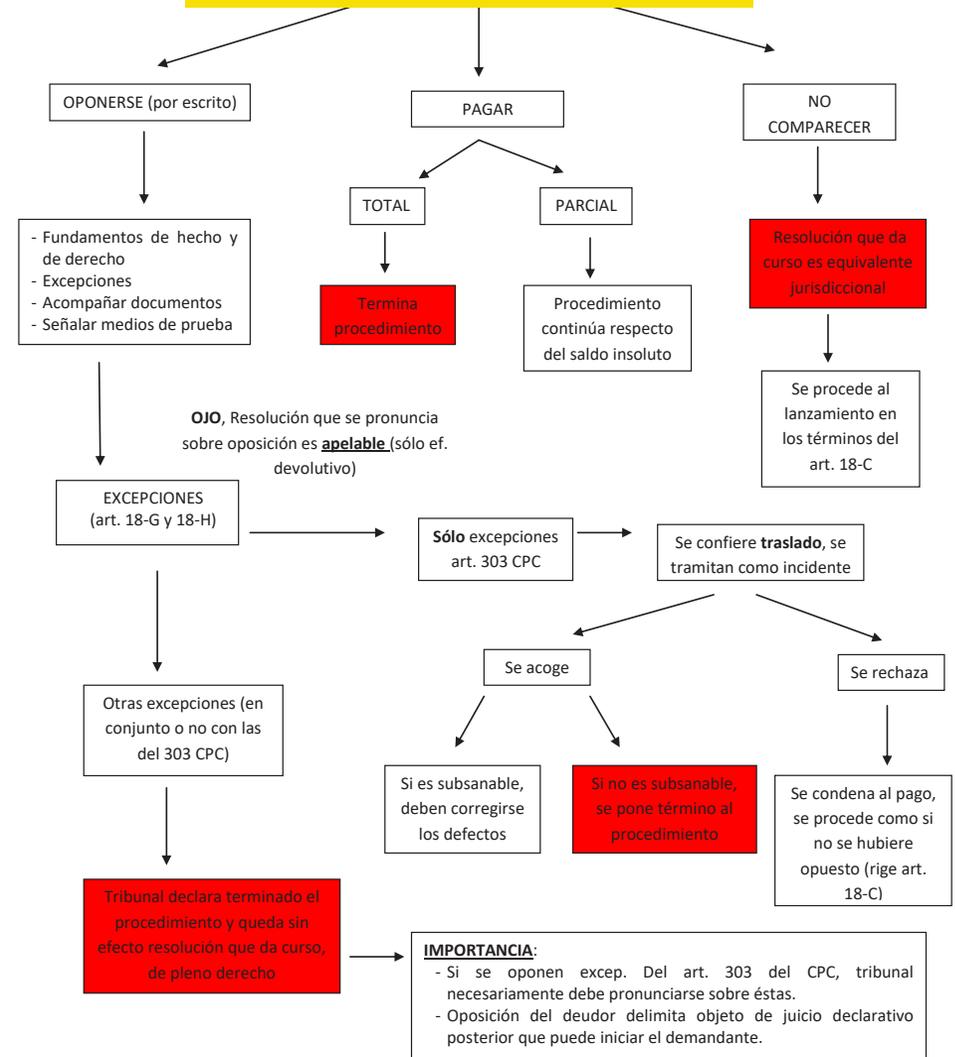
DEMANDA (REQUISITOS ART. 18-A)



PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

OPCIONES DEL DEUDOR

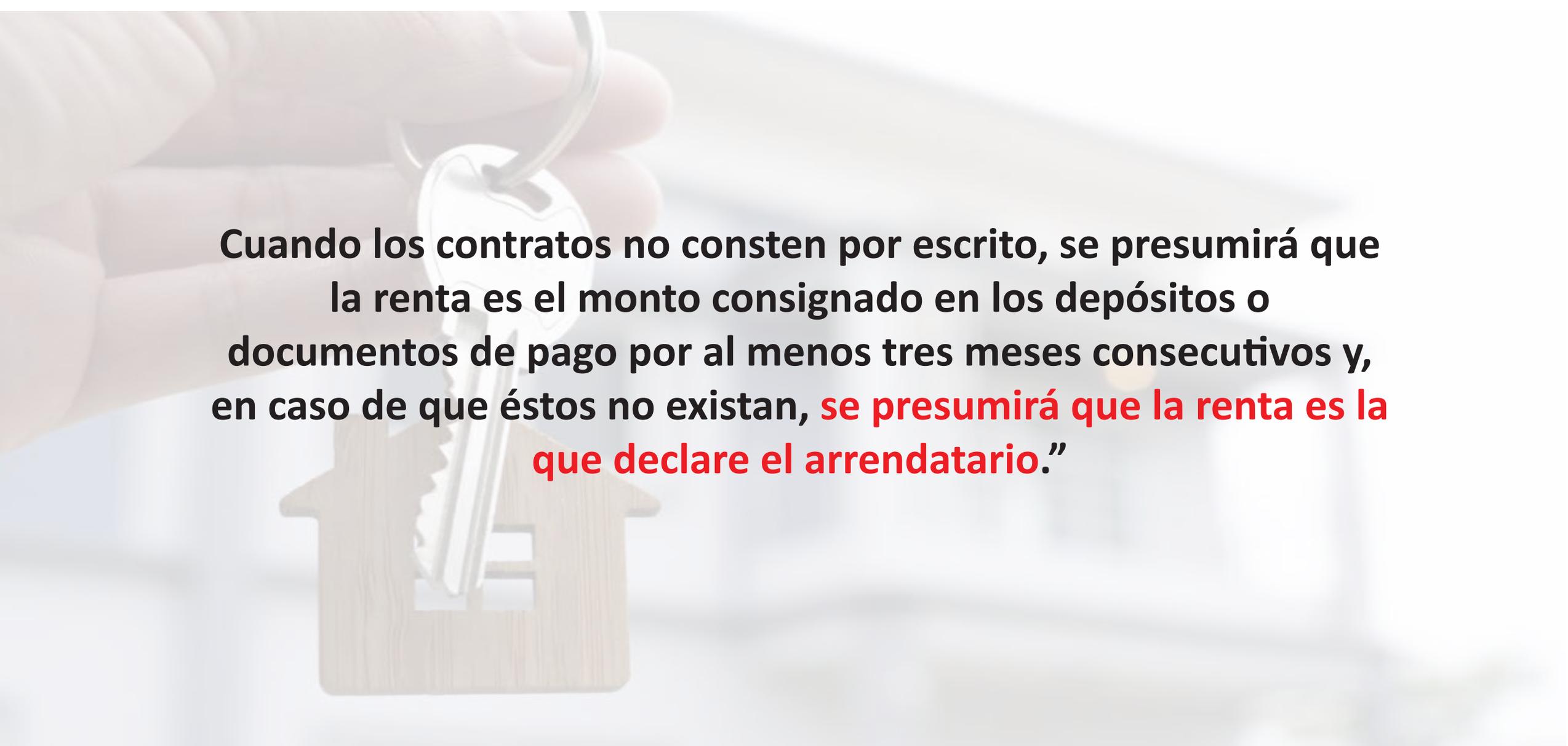
Dentro de los 10 días corridos desde la notificación puede



DE LA PRESUNCIÓN DE EXISTENCIA DE CONTRATO.

La reforma sobre este punto modifica el artículo 20 de Ley N°18.101, señalando:

“En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A.



Cuando los contratos no consten por escrito, se presumirá que la renta es el monto consignado en los depósitos o documentos de pago por al menos tres meses consecutivos y, en caso de que éstos no existan, **se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.**”

Para acreditar la existencia del arrendamiento, los contratos que consten por escrito deberán necesariamente **tener las firmas de las partes autorizadas por un notario público**. Lo relevante será que estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente (título fundante) para ejercer la demanda monitoria de cobro. Sin embargo, de no existir este contrato, se presumirá el monto de la renta por aquellos consignados en documentos de pago por al menos tres meses consecutivos; y, en ausencia de estos últimos, por aquel que declare el arrendatario.

DE LA APLICACIÓN A LAS ACCIONES DE COMODATO PREARIO Y ACCIÓN DE PREARIO.

Señala el nuevo artículo 18 letra K: **“Las normas de este Título serán aplicables, en lo pertinente, a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario establecida en el artículo 2.195 del Código Civil»**

Resulta una situación novedosa que viene a reformar el panorama contemplado por el juicio más común, dentro de las acciones protectoras del dominio. De esta forma el artículo 2 de la reforma establece: **“Suprímese en el numeral 6° del inciso segundo del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil la expresión «y comodato precario”, entendiéndose por tanto que se podrá demandar de precario en este nuevo procedimiento monitorio.**

DE LOS PLAZOS CONTEMPLADOS POR LA REFORMA Y OTRAS CUESTIONES.

Finalmente, no debemos dejar de considerar distintos puntos que en determinado sentido limitan y entregan otra perspectiva de lo antes señalado. Anteriormente señalamos que **el juez podrá acceder al desalojo de una propiedad con el lanzamiento de la fuerza pública**, con la sola presentación de la demanda, cuestión que antes no resultaba sino hasta la dictación de la sentencia y que luego esta fuese notificada al igual que su posterior cumplimiento incidental.

Este nuevo conjunto normativo nos vislumbra un procedimiento que contempla un plazo de 10 días bajo apercibimiento de configurarse dicho lanzamiento. Sin duda resulta una atractiva propuesta que goza de evidente celeridad; sin embargo, este lanzamiento siempre deberá realizarse por intermedio de un receptor judicial, cuestión no menor al momento de considerar el pago a la realización de la diligencia. En este orden de ideas, se debe tener siempre presente los costos del ejercicio señalado por quien pretenda iniciar este tipo de procedimientos, pues si consideramos de forma conjunta los **honorarios del aludido** y los **servicios de asesoría prestados por un abogado**, los montos podrían llegar a ser mayormente elevados.

MODIFICACIONES PROPUESTAS.

El 10 de enero de 2018, se nos ha invitado a la **Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento de la Cámara de Diputados**, a instancias de los ex diputados Joaquín Tuma y Fuad Chahín, a efectos de presentar observaciones sobre las necesarias modificaciones que requiere la LAPU, en mi calidad de experto en la materia.

El proyecto de ley en estudio plantea introducir un conjunto de modificaciones a la ley N° 18.101, destinado a adecuar la normativa del contrato de arrendamiento de predios urbanos, a las actuales condiciones sociales y económicas que sirven de base para el funcionamiento del mercado inmobiliario.



DENTRO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS, PODEMOS DESTACAR:

- a.** Juramento respecto a la existencia de subarrendatarios. Presunción de Derecho.
- b.** Modificación de la absolución de posiciones.
- c.** Plazo para la dictación de la sentencia.
- d.** Eliminación del cumplimiento con citación y establecimiento de una época específica para el lanzamiento.
- e.** Eliminación de la facultad de suspender el lanzamiento.
- f.** Consagración legal del mes de garantía.

**NUESTRA MAYOR DEBILIDAD
RESIDE EN RENDIRNOS. LA FORMA
MÁS SEGURA DE TENER ÉXITO ES
INTENTARLO UNA VEZ MÁS.**

Thomas A. Edison



“LEY DEVUÉLVEME LA CASA”

**Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos
modificada por la Ley N° 21.641**

