

# ÍNDICE

## Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos

Autor: Lohengrin Cortés Cea

Ediciones Jurídicas de Santiago /2022

www.librotecna.cl

Presentación .....	7
<b>CAPÍTULO INTRODUCTORIO .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Antecedentes .....</b>	<b>9</b>
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
<b>2. ¿Es posible actualizar y mejorar la Ley N° 18.101? .....</b>	<b>17</b>
2.1. En lo sustantivo .....	17
2.2. En lo procesal .....	18
<b>3. Estado del arte .....</b>	<b>18</b>
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

www.librotecna.cl

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

Capítulo 1

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

<b>1. Ley N° 6.844 publicada el Diario Oficial, de 4 de marzo de 1941, titulada “Normas relativas a los Arriendos” . . . . .</b>	<b>27</b>
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
<b>2. Ley N° 7.747 publicada en el Diario Oficial, de 24 de diciembre de 1943 . . . . .</b>	<b>34</b>
<b>3. Ley N° 9.135, publicada en el Diario Oficial, de 30 de octubre de 1948, “Sobre Habitaciones Económicas” . . . . .</b>	<b>34</b>
<b>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” . . . . .</b>	<b>35</b>
<b>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 . . . . .</b>	<b>36</b>
– Facultades extraordinarias de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, requisamiento de propiedades y suspensión lanzamiento del arrendatario vencido . . . . .	37
<b>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” . . . . .</b>	<b>37</b>

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
<b>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” . . . . .</b>	<b>44</b>
<b>8. Decreto Ley N° 964 Diario Oficial, de 12 de abril de 1975, “Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos” . . . . .</b>	<b>45</b>
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
<b>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) . . . . .</b>	<b>53</b>

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
<b>10. Síntesis del Capítulo 1 . . . . .</b>	<b>64</b>

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 1° 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 embarazo 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
<b>Derecho del Arrendatario a Indemnización de Perjuicios . . . . .</b>	<b>77</b>
<b>Turbaciones en el goce de la cosa que no derivan de transformaciones, obras o trabajos en ella . . . . .</b>	<b>77</b>
<b>Turbaciones o molestias en el goce de la cosa realizadas por terceras personas . . . . .</b>	<b>78</b>
– 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
<b>Mal estado o calidad de la cosa, que impide hacer el uso para el cual fue arrendada . . . . .</b>	<b>80</b>
– Impedimento total . . . . .	80
– Impedimento parcial . . . . .	81
– Procedencia de indemnización de perjuicios y sus limitaciones . . . . .	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
<b>Derecho legal de retención . . . . .</b>	<b>83</b>
– Concepto . . . . .	83
– Derecho legal de retención del arrendatario . . . . .	85

<b>11. Obligaciones del arrendatario, en el arrendamiento de cosas</b> . . . . .	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
<b>12. Expiración del contrato de arrendamiento de cosas</b> . . . . .	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
<b>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 .....</b>	<b>109</b>
<b>14. Revisión de las normas particulares del mismo Código Civil relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios .....</b>	<b>110</b>
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
<b>15. Síntesis del Capítulo 2 .....</b>	<b>114</b>

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
<b>4. Caracterización y análisis de los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento .....</b>	<b>120</b>
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. Reconveniones 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 pretenensión 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
<b>5. Síntesis del Capítulo 3 . . . . .</b>	<b>164</b>

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

<b>1. Arrendamiento de inmuebles urbanos en Colombia . . . . .</b>	<b>168</b>
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
<b>2. Arrendamiento de inmuebles urbanos en España . . . . .</b>	<b>203</b>
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
	<a href="http://www.librotecnia.cl">www.librotecnia.cl</a>