



Estimados clientes y amigos,

El 30 de junio de 2022 se publicó en el Diario Oficial la nueva **Ley N° 21.461** (conocida comúnmente también como “Ley devuélveme mi casa”), la cual modifica la Ley N° 18.101 de arrendamiento de predios urbanos y algunos aspectos del Código de Procedimiento Civil.

Esta nueva ley tiene como objetivo hacer frente a una problemática cotidiana respecto a los contratos de arrendamiento de bienes urbanos, pues ante el incumplimiento del arrendatario se obligaba al arrendador a iniciar acciones legales que, habitualmente, terminaban siendo costosas, lentas y extemporáneas.

Entre los principales aspectos de la ley, se encuentran:

➤ **Medida de restitución anticipada de los inmuebles**

- ❖ Procede durante el juicio de arrendamiento en caso de que el arrendador demande la terminación del contrato de arrendamiento y su restitución, como consecuencia del deterioro del inmueble que impida su uso y que sea consecuencia del mal cuidado del arrendatario.
- ❖ Frente a la solicitud del arrendador (y los antecedentes aportados por el mismo), se faculta al juez a ordenar la restitución anticipada de la propiedad y el lanzamiento del arrendatario, con el auxilio de la fuerza pública.
- ❖ El juez podrá solicitar al arrendador rendir una caución frente a eventuales perjuicios que pueda sufrir el arrendatario en caso de que el juicio termine con una sentencia que no condene a la restitución del inmueble.

➤ **Procedimiento monitorio de arrendamiento**

- ❖ Consiste en la incorporación de un nuevo procedimiento en materia de arrendamiento destinado a obtener el cobro expedito de rentas adeudadas.
- ❖ Se inicia con la presentación de una demanda de cobro de rentas y restitución del inmueble en caso de no pago.
- ❖ La demanda debe indicar las rentas adeudadas, cuentas de gastos comunes y de consumo impagas, así como los datos (nombre, profesión u oficio y domicilio) del arrendador y arrendatario. Además, debe incluir todos los antecedentes que sirvan de fundamento para demandar.
- ❖ Se requiere de pago al arrendatario para que dentro de un plazo de 10 días corridos pague la totalidad de lo adeudado (incluyendo gastos comunes y de consumo; así como lo demás que se devenguen posterior a la presentación de la demanda). En caso de que el demandado no cumpla, se le condenará al pago del total adeudado y se ordenará su lanzamiento en un plazo no superior a diez días.

➤ **Derechos y otras disposiciones generales**

- ❖ Son irrenunciables los derechos que la ley confiere a los arrendatarios.
- ❖ En los contratos de arrendamiento que no consten por escrito, se presumirá que la renta será el monto consignado en los depósitos u otros documentos de pago de al menos tres meses



SCHENKE + BRANCOLI

consecutivos. En caso de no existir aquello, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.

- ❖ En caso de mora, los pagos que deban hacerse entre las partes en virtud de todo contrato de arrendamiento se reajustarán en misma proporción que hubiera variado el valor de la unidad de fomento que medie entre la fecha en que debieron realizarse y la fecha efectiva del pago.

En caso de cualquier consulta respecto a este y/u otros asuntos no duden en contactarnos.