



El Proceso de Lanzamiento y

El Proceso de Regulación de la Renta

Contiene la
Nueva Ley de Arrendamientos
integrada al texto

Modelos de Actuaciones Procesales

INDICE GENERAL

Consideraciones Generales	7
Libro I:	
Capítulo I: Causales de terminación del contrato de arrendamiento	19
Primera Causal: Mora o falta de pago ...	19
Alteración de la forma de pago en el desarrollo del contrato	25
Término para efectuar el pago	25
Contratos de arrendamiento violatorios de la congelación de la renta.	27
Modificación de la renta por el avalúo catastral del inmueble	31
¿Qué dice la nueva ley sobre este punto?	32
Segunda Causal: Objeto Ilícito	41
Tercera Causal: Cesión	42

	¿Qué dice la nueva ley sobre este punto?	45
Cuarta Causal:	Sub-arriendo	46
Quinta Causal:	Cambio de destinación .	48
Sexta Causal:	Necesidad de ocupación	50
	¿Qué dice la nueva ley sobre este punto?	50
	¿Quién debe evacuar el desahucio?	55
	¿Cómo debe evacuarse el desahucio?	56
	1 - En el contrato regulado en la legislación civil	56
	2 - En el contrato regulado en la legislación mercantil	57
	Forma de notificación del desahucio	58
	Validez del desahucio por aviso	58
	Prueba de la necesidad .	60
Séptima Causal:	Reconstrucción, reparación demolición	63
	Local comercial	64
	Inmueble no comercial ni habitacional	65
	Inmueble con destinación habitacional	65

Octava Causal:	Enajenación	68
	¿La transferencia del derecho de dominio determina la terminación del contrato de arrendamiento?	68
	¿Qué dice la nueva ley sobre este punto?	70
	¿Son causales de lanzamiento las señaladas en los arts. 1996, 1997, 2024, 2026, del C.C.?	72
Novena Causal:	Violación de las normas del reglamento de propiedad horizontal, cuando de ella se trata	78
Décima Causal:	Realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario	78
Décima - Primera Causal:	Incursión reiterada en procederes que afectan la tranquilidad de los vecinos. O la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva	79

Décima - Segunda Causal:	La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.	80
Décima - Tercera Causal:	Terminación mediante preaviso unilateral	81
Campo de aplicación de las causales:		
	9a. a 13	83
Capítulo II: Aspectos Extraprocesales		91
	Cesión del contrato de arrendamiento	91
	Notificación de la cesión	94
	¿Se puede pactar la renta en dólares o en valor constante UPAC?	97
	Inmueble entregado al trabajador como parte de su salario	98
	¿Jurídicamente resulta viable la notificación por aviso del auto que decreta el interrogatorio de parte anticipado?	99
Capítulo III: Partes en el Proceso		103
1. Personas naturales		104
A - El menor		104
B - El demente y el sordomudo		105
C - El disipador		105
2. Personas Jurídicas		106
3. Patrimonios autónomos		107
A - La herencia yacente		107
B - Herencia no yacente		108
C - La comunidad		110
D - Curaduría de los bienes del ausente		111

E - Masa de la quiebra y del con-	
curso	111
Capítulo IV: Aspectos Procesales	113
La demanda	113
Admisión	114
Requisitos de fondo	114
Requisitos de forma	114
Acumulación de pretensiones en la de-	
manda	117
Acumulación objetiva	121
Anexos de la demanda	124
Otros anexos	126
Inadmisión de la demanda	127
Rechazo de la demanda	128
Admisión de la demanda	129
Notificación	130
Traslado	133
Derechos procesales del demandado	134
Reposición del auto admisorio	135
Contestación de la demanda	135
Traslado de las excepciones de mérito ...	136
Llamamiento en garantía	139
Allanamiento	140
Intervención adhesiva o Ad-adjuvandum ..	142
Laudatio o nominatio autoris	144
Excepciones previas	145
A) Falta de jurisdicción	146
B) Falta de competencia	146
C) Compromiso	146
D) Inexistencia del demandante o del de-	
mandado	148
E) Incapacidad del demandante o del de-	
mandado	148
F) Indebida representación	148
G) Ineptitud de la demanda	149
H) Trámite inadecuado	151

I) No comprender la demanda todas las personas que constituyen el litis consorcio necesario	151
J) Pleito pendiente	152
Cosa juzgada	153
Transacción	155
Trámite	155
Reforma de la demanda	157
Decisión	158
Llamamiento ex-oficio	158
Traslado para alegar	161
Citación para sentencia	162
Consignación de la renta en el curso del proceso	162
Sentencia	164
Mejoras	164
Clases de mejoras	166
A) Necesarias	167
B) Útiles	167
C) Voluptuarias	167
Condenación en abstracto	170
¿Cuándo empieza a correr el término del mes a que alude el art. 339, inc. 2, del C. de P.C. y dentro del cual se produce la caducidad mencionada?	171
Trámite	173
Adición de la sentencia	174
Oposición a la entrega	175
Oposición por enfermedad de un morador	183
Derecho de retención por el arrendador ..	183
Recursos contra la sentencia	187
La consulta	188
Suspensión del proceso	189
Lanzamiento de predios rurales	190
Capítulo V: Contratos de carácter Administrativo (aspectos Procesales)	197

Libro II:	Capítulo único: Renovación del contrato de arrendamiento sobre locales comerciales	201
	Principios Generales	201
	Cuándo debe plantearse la renovación . . .	202
	Elementos axiomáticos de la acción	204
	Contrato de arrendamiento a término indefinido	205
	Revisión del contrato por circunstancias imprevisibles	206
	¿Desde cuándo debe regir el nuevo precio?	206
	Competencia	208
	Cuantía	209
	Demanda	210
	Inadmisión o rechazo de la demanda	210
	Admisión de la demanda	211
	Notificación y traslado	211
	Contestación	213
	Citación a audiencia	214
	Audiencia	215
	Excepciones previas	215
	Pruebas	217
	Alegaciones	218
	Sentencia	218
	Costas	219
	Recursos	220
	Incidentes	222
Libro III:	Capítulo I: Legislación	225
	Decreto 3817 de 1982	225
	Decreto 2221 de 1983	229
	Nueva ley de arrendamientos	237
	Ley 6a. de 1975	254
	Decreto 2815 de 1975	258
	Decreto 135 de 1976	272

Capítulo II: Jurisprudencia	275
1) Locales comerciales	275
2) Responsabilidad del arrendador	289
3) Canon	293
4) Perturbaciones	297
5) Precio	298
6) Prueba del contrato	302
7) Prueba documental desistida	304
8) Contratos de ejecución sucesiva	306
9) Desahucio	309
10) Desocupación del inmueble por reparación	311
11) Novación aparente	318
Capítulo III: Modelos de actuaciones procesales	321
Modelo de modificación de la renta sobre el avaluo catastral	321
Modelo de notificación de cesión del contrato de arrendamiento	323
Modelo de solicitud sobre notificación de cesión de un contrato en que uno de los arrendatarios ha fallecido	325
Modelo de demanda de lanzamiento por falta de pago de la renta	327
Modelo de demanda de lanzamiento-falta de pago	329
Modelo de demanda de lanzamiento por sub-arriendo	333
Modelo de demanda de lanzamiento por ocupación personal - residencia	336
Modelo de demanda de lanzamiento por ocupación personal - comunidad	340
Modelo de demanda de lanzamiento por construcción	343

Modelo de demanda para concretar divergencias o intereses renovatorios de los inquilinos	346
Modelos de demanda sobre regulación de la renta	348
Capítulo IV: Ley General de la vivienda en la República Socialista de Cuba	353