

2007

Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles



Publicada D. O. 22 jul. /974 – N° 19.316
Denominada Decreto-Ley por Ley N° 15.738

ALQUILERES

SE MODIFICA EL REGIMEN VIGENTE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS Y SE
DAN NUEVAS NORMAS SOBRE DESALOJOS Y LANZAMIENTOS

CAPITULO I

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CUALQUIERA FUERE SU
DESTINO

Sección 1

Contratos que se celebren con posterioridad a la vigencia de esta ley

Artículo N° 1.– Los precios, plazos y demás elementos de los contratos de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa-habitación, comercio, industria o cualesquiera otros destinos de los previstos en esta ley, que se celebren a partir de la vigencia de la misma, se regirán por sus disposiciones y las del Código Civil, en cuanto corresponda.

Artículo N° 2.– Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo N° 101 de la Ley N° 13.659, de 2 de Junio de 1968, en la redacción dada por el Artículo N° 41 de la Ley N° 13.870, de 17 de Julio de 1970, el Estado garantiza, por el término de 20 años, a contar de la vigencia de la presente ley, bajo responsabilidad de daños y perjuicios, el régimen de libre contratación en los arrendamientos para las construcciones cuyo trámite de autorización ante las Intendencias Municipales se hubiere iniciado a partir de la fecha indicada y en el futuro.¹

Artículo N° 3.– Las partes fijarán de común acuerdo el precio del arriendo en moneda nacional para todo el plazo del contrato pudiéndose convenir incrementos escalonados del alquiler para períodos de doce meses. Lo establecido precedentemente es sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo N° 76 de esta ley. Si alguno de los incrementos anuales acordados fuese superior al aumento resultante de la aplicación del coeficiente de reajuste, determinado de conformidad con el artículo 15 –literal C – de la presente ley, el arrendatario podrá optar por abonar, hasta la entrega de la finca, el precio del arriendo actualizado cada doce meses, de acuerdo con lo dispuesto por la referida disposición legal.

¹ Ver Artículo N° 118 de la Ley N° 16.462

Dicha opción podrá ser efectuada una sola vez durante el período contractual, dentro de los quince días corridos a partir de la publicación en el "Diario Oficial" del coeficiente de reajuste de alquiler, en cuyo caso se aplicará de futuro y hasta la entrega de la finca, el procedimiento indicado en los incisos siguientes. La opción por parte del arrendatario será comunicada al arrendador, o al **administrador** en su caso, mediante telegrama colacionado.

En caso de no haberse convenido incrementos escalonados del precio del arriendo o durante las situaciones amparadas en los plazos legales establecidos en los artículos N° 4 y 5 de la presente ley, el alquiler se actualizará cada doce meses, multiplicando el precio vigente por el coeficiente de reajuste determinado de conformidad con lo dispuesto por el artículo N° 15 de este texto legal.

Los contratos de arrendamiento para casa habitación y otros destinos que no sean industria y comercio, tendrán un plazo mínimo de dos años. En los arrendamientos para industria y comercio el plazo mínimo será de cinco años aún cuando se pacte uno menor. Si se pactare un plazo menor a cinco años el término restante hasta completar los cinco años, beneficiará únicamente al arrendatario.

Vencidos los plazos a que se refiere este inciso el arrendador podrá solicitar el desalojo de la finca con plazo de un año.

Artículo N° 4.– Al vencimiento del plazo contractual, si las partes no celebraron un nuevo contrato, el arrendatario tendrá derecho a un año de prórroga, salvo los casos en que el destino sea industria o comercio.

Dicha prórroga operará automáticamente por el mero hecho de no hacerse entrega del inmueble en la fecha convenida.

Artículo N° 5.– Vencido el plazo de prórroga establecido en el artículo anterior, el arrendador podrá solicitar en cualquier momento el desalojo de la finca con plazo de un año.

Sección 2

Contratos con plazo contractual pendiente

Artículo N° 6.– Los contratos celebrados antes de la vigencia de la presente ley, con plazo contractual pendiente, se regirán, al vencimiento del mismo, por lo dispuesto en los artículos N° 4 y 5 de esta ley.

Artículo N° 7.– Los contratos de arrendamiento para casa habitación y otros destinos con plazo contractual pendiente del que hayan transcurrido más de dos años a contar de su celebración, se actualizarán automáticamente a partir de la vigencia de esta ley sobre la base del último alquiler y de acuerdo al porcentaje de variación de la UR (Unidad Reajutable artículos N° 14 y 15) operado desde que estuvo vigente el alquiler que se está pagando actualmente

hasta la fecha, siempre que se tenga doce meses de antigüedad o al término del duodécimo mes si no se tuviera esa antigüedad, y en lo sucesivo anualmente, por el mismo procedimiento.

Si no hubieran transcurridos dos años del plazo contractual pendiente, la actualización se operará al cumplirse los dos años en la forma establecida. Lo mismo será durante el término de la prórroga prevista en el artículo 4° de esta ley, sobre la base del último alquiler y del porcentaje de la variación de la UR (Unidad reajutable, artículos N° 14 y 15) en los últimos doce meses y en los sucesivos anualmente, hasta la entrega de la finca. En este caso tampoco se actualizarán los alquileres que no tengan doce meses de antigüedad.²

Artículo N° 8.– Hasta la entrega de la finca, el precio así determinado conforme al artículo anterior, se actualizará automáticamente en la forma prevista en el inciso segundo del artículo N° 3 de la presente ley.

Sección 3

Contratos con plazo contractual vencido

Artículo N° 9.– Los plazos legales acordados por la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968 y sus modificativas, cesarán a partir de la vigencia de la presente ley, sin perjuicio de las prórrogas que se establecen.

Artículo N° 10.– Prorróganse hasta el 30 de junio de 1976 todos los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley, con plazo contractual vencido. Vencido el término de la prórroga, el arrendador podrá solicitar el desalojo con plazo de un año.

Artículo N° 11.– Todos los contratos de arrendamiento para casa habitación y otros destinos con plazo vencido, cuyos precios resulten de la ley, del contrato mismo o de sus prórrogas, de convenios, revisiones de alquileres o fijaciones judiciales o administrativas, se actualizarán automáticamente a partir de la vigencia de esta ley, sobre la base del último alquiler, aumentando en un porcentaje igual al que se ha operado en la UR (Unidad Reajutable artículos N° 14 y 15), desde que dicho alquiler estuvo vigente, y en lo sucesivo, anualmente, por el mismo procedimiento.³

Artículo N° 12.– El pago de las retroactividades por diferencias de alquiler generadas en aplicación del régimen previsto en la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968 y sus modificativas, se cumplirá de acuerdo a lo dispuesto en dichas normas, acumulándose a todos los efectos al alquiler que resulte de la aplicación de la presente ley.

² Texto dado por el Artículo 1° del Decreto-Ley N° 14.266

³ Texto dado por el Artículo 2° del Decreto-Ley N° 14.266

Artículo N° 13.– Los convenios con plazo pendiente, se regirán en cuanto a éste por lo dispuesto en el artículo N° 9 de la presente ley.⁴

CAPITULO II

DE LA APLICACION DE LA UNIDAD REAJUSTABLE

ARTÍCULO N° 14.– A los efectos de esta ley se aplicará:

A) UR – Unidad Reajustable prevista por el inciso segundo del artículo 38 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968;

B) URA – Unidad Reajustable Alquileres que se calculará de la siguiente forma:

a. Se tomará como base el valor de la **UR** referido en el literal A) precedente;

b. El valor de la **UR** de cada mes se promediará aritméticamente con los correspondientes a los dos meses inmediatos anteriores;

c. El resultado de la operación establecida en el literal anterior (tercera parte de la suma de aquellos tres valores) se denominará **Unidad Reajustable alquileres (URA)** y corresponderá al último de los tres meses promediados;

C) Índice de los Precios del Consumo (IPC) elaborado por la Dirección General de Estadística y Censos.⁵

ARTÍCULO N° 15.– El procedimiento para la determinación del reajuste de los precios de los arrendamientos regulados por la presente ley, cualquiera sea su destino, se efectuará considerando:

A) La variación del Índice de los Precios del Consumo que se obtendrá por el cociente resultante de dividir el número índice del mes previo al del reajuste por el número índice del mismo mes del año anterior;

B) la variación de la URA que será el cociente de dividir el valor de ésta, correspondiente al mes previo al del reajuste por la URA del mismo mes del año anterior;

C) El coeficiente de reajuste por el que se multiplicarán los precios de los arrendamientos, será el que corresponda a la menor de las variaciones previstas en los literales precedentes.

Los valores de la UR, de la URA y del Índice de los Precios del Consumo, serán publicados mensualmente por el Poder Ejecutivo en el "Diario Oficial"

⁴ Texto dado por el Artículo 2º del Decreto-Ley N° 14.220

⁵ Texto dado por el Artículo 2º del Decreto-Ley N° 15.154

conjuntamente con el coeficiente de reajuste a aplicar sobre los precios de los arrendamientos (literal C).

Si en la fecha en que deba realizarse un reajuste del precio de un arrendamiento aún no se hubiera publicado el valor de la URA o del Índice de los Precios del Consumo, se aplicará provisoriamente el coeficiente de reajuste del mes anterior, normalizándose el mismo a su publicación.

Las modificaciones de los precios de los arrendamientos, que se mantendrán vigentes por períodos de doce meses, comenzarán a regir desde el primer día del mes siguiente.⁶

CAPITULO III CASA - HABITACION

Normas generales

Artículo N° 16.– Si el precio resultante de la actualización del alquiler superara el 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos mensuales líquidos del núcleo habitacional ocupante de la finca, el nuevo alquiler será rebajado hasta el porcentaje referido. Cuando los ingresos mensuales líquidos del núcleo habitacional sean inferiores a 35 UR (veinticinco Unidades Reajustables, artículos N° 14 y 15) el porcentaje máximo de afectación se reducirá al 20% (veinte por ciento).

En ningún caso la rebaja podrá significar disminución de la renta vigente, más los gastos y consumos previstos por el artículo N° 77 de esta ley.

Cuando se opere la cesión prevista en el artículo N° 20 de esta ley, se computarán los ingresos del arrendatario cedente en el momento de la cesión y los de los cesionarios.

Esta norma no será de aplicación para los contratos que se celebren con posterioridad a la vigencia de la presente ley.

Artículo N° 17.– La acción de rebaja de alquiler se promoverá dentro de los noventa días perentorios siguientes a la vigencia de esta ley, y en lo sucesivo dentro de los sesenta días hábiles y perentorios posteriores a la publicación a que se refiere el artículo N° 15 de la presente ley.

Artículo N° 18.– En el caso previsto por el artículo N° 7 el plazo para deducir la acción de rebaja será de cuarenta y cinco días contados desde el momento allí establecido.

Cuando de la acción de rebaja prevista en el artículo anterior resulte que el núcleo habitacional tiene ingresos mensuales inferiores a 25 UR (veinticinco Unidades Reajustables, artículos N° 14 y 15) la prórroga prevista en el artículo

⁶ Texto dado por el Artículo 2º del Decreto-Ley N° 15.154

Nº 10 será de dos años. En todo caso que de la acción de rebaja resulte que el núcleo habitacional tiene ingresos mensuales inferiores a 50 UR (cincuenta Unidades Reajustables, artículos Nº 14 y15), deberá comunicarse a INVE a fin de que se les otorgue prioridad para la ocupación de las viviendas económicas que se construyan, así como en cualquier plan que se concrete para la adquisición de vivienda.

La acción de rebaja no alcanza al inquilino, aunque tenga ingresos inferiores a los indicados, siempre que sea propietario de bienes inmuebles de cualquier clase, incluso rurales, y cuando la suma de sus valores fiscales superare las 800 UR (ochocientas Unidades Reajustables)

El arrendador o subarrendador podrá deducir acción tendiente a que se modifique el alquiler resultante de la aplicación del 25% (veinticinco por ciento) del núcleo habitacional, cuando a su juicio haya cambiado la situación económica de dicho núcleo. A tales efectos se computarán los ingresos de los doce meses anteriores inmediatos a la fecha de la demanda de revisión. Esta acción podrá deducirse sólo una vez durante cada bienio.

La modificación del arrendamiento cuando correspondiere registrará desde la fecha de la demanda. El Juez, en la sentencia determinará si la diferencia de alquiler deberá abonarse al contado o hasta en cinco cuotas iguales y consecutivas.

Artículo Nº 19.– A los efectos de los artículos anteriores se entenderán por ingresos mensuales líquidos los nominales que por cualquier concepto tenga el núcleo habitacional, menos los descuentos o retenciones legales que correspondan.

El ingreso será el promedio de los ingresos líquidos percibidos en los doce meses anteriores inmediatos a la fecha de la vigencia del nuevo alquiler.

Se entenderá por núcleo habitacional, el integrado por el arrendatario o subarrendatario y todos los demás habitantes de la finca, con excepción del servicio doméstico debidamente afiliado al Banco de Previsión Social, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 3º del artículo Nº 16 de esta ley.

Artículo Nº 20.– El contrato de arrendamiento y los derechos que otorgan al arrendatario de casa-habitación las leyes vigentes, benefician por su orden a su cónyuge o ex cónyuge en caso de divorcio, a los ascendientes o descendientes de primer grado, hijos adoptivos, y colaterales en segundo grado cuando hayan convivido con el arrendatario desde la celebración del contrato o hayan sido denunciados al contratar o durante todo el año inmediato anterior a la desvinculación del arrendatario. No registrarán estas exigencias tratándose del cónyuge.

En los casos de divorcio o de separación de cuerpos el Juez de la causa determinará cuál de los cónyuges continuará en el goce del arriendo.

En caso de desvinculación del titular del arriendo, la que deberá comunicarse en forma fehaciente al arrendador en un plazo no mayor de sesenta días hábiles siguientes a la misma, se operará la cesión legal en favor de las personas mencionadas que hayan formulado la comunicación, en el orden establecido en el inciso primero. La cesión prevista en los incisos anteriores podrá operarse por una sola vez, salvo el caso del cónyuge e hijos menores.

En el caso de fallecimiento del arrendatario y no habiéndose operado la cesión prevista en la presente disposición, para ejercitar las acciones que correspondan conforme a la presente ley, será válida la citación y emplazamiento a los ocupantes, sin necesidad de ser individualizados, notificándose en la finca arrendada.⁷

CAPITULO IV

LOCALES CON DESTINO A INDUSTRIA O COMERCIO⁸

Normas generales para los contratos anteriores a la presente ley

Artículo N° 21.– Los contratos de arrendamiento de fincas destinadas a industria y comercio se actualizarán automáticamente a partir de la vigencia de esta ley sobre la base del último alquiler y de acuerdo al porcentaje de variación de la UR (Unidad Reajutable, artículos N° 14 y 15) desde que dicho alquiler estuvo vigente. Se exceptúan aquellos contratos de cuyo plazo contractual aún no hayan transcurrido tres años, los cuales, al cumplimiento de dicho plazo y en base al precio vigente establecido para el tercer año, se actualizarán conforme al porcentaje de variación de la UR (Unidad Reajutable, artículos 14 y 15) en el plazo de los últimos doce meses de aplicado el último alquiler.⁹

Artículo N° 22.– Los contratos a que se refiere el artículo anterior, se prorrogarán en su plazo por cuatro años desde la vigencia de esta ley, con alquileres que se actualizarán cada doce meses según el procedimiento indicado en el artículo N° 3 hasta la desocupación de la finca, teniendo el arrendador al vencimiento del plazo de prórroga, la facultad de desalojar con plazo de un año.

⁷ Texto dado por el Artículo 4º del Decreto-Ley N° 15.484

⁸ Título del Capítulo IV modificado por el Artículo 5º del Decreto-Ley N° 14.220

⁹ Texto dado por el Artículo 3º del Decreto - Ley N° 14.266

Se exceptúan, en cuanto a la prórroga del plazo, aquellos cuyo plazo contractual aún pendiente, sea superior a cuatro años, que se registrarán por lo convenido por las partes.¹⁰

CAPITULO V DEL SUBARRENDAMIENTO

Artículo N° 23.– La facultad de subarrendar total o parcialmente deberá constar por escrito. Se presumirá que hay subarriendo cuando se tratara de ocupantes por más de tres meses que no sean parientes hasta el cuarto grado, del arrendatario o de su cónyuge con excepción del servicio doméstico debidamente afiliado al Banco de Previsión Social.

Esta presunción admite prueba en contrario.

CAPITULO VI DE LAS EXCEPCIONES

Artículo N° 24.– Durante la vigencia de los plazos legales de arrendamiento no podrá deducirse acción de desalojo excepto las que se promuevan con referencia a:

1. Los inmuebles expropiados.
2. Las fincas alquiladas de acuerdo con las leyes 9.624, de 15 de diciembre de 1936, y su decreto reglamentario de 7 de noviembre de 1941; 9.980, de 13 de diciembre de 1940; 10.765 de 26 de agosto de 1946 y el artículo N° 20 de la ley N° 11.490, de 13 de setiembre de 1950, cuando de acuerdo con el artículo N° 15 de la citada en primer término, modificado por el artículo N° 41 de la presente ley, no se hubiera realizado la sustitución de garantía dentro del plazo y forma en ella previstos.
3. Los inmuebles arrendados o subarrendados cuyos contratos hubieran sido resueltos por incumplimiento del arrendatario o subarrendatario por sentencia ejecutoriada y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo N° 59 de esta ley. La acción contra el subarrendatario corresponderá al arrendatario pero el arrendador podrá subrogarlo, o actuar directamente contra aquél o contra ambos, si la falta de cumplimiento del subarrendatario implica también una trasgresión del contrato de arrendamiento.

¹⁰ Texto dado por el Artículo 7º del Decreto - Ley N° 14.220

4.

A. Cuando el propietario posea una o varias fincas que están arrendadas o hayan sido construidas para habitación en la misma localidad y no ocupe ninguna de ellas, podrá reclamar una para su propia vivienda. Aún cuando habite su propia casa, podrá reclamar una finca para que la habiten sus ascendientes y una para cada uno de sus hijos que hayan contraído matrimonio, cuando éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos. Si el demandante fuera propietario de varias fincas y durante el juicio de desalojo quedara disponible una de ellas de características similares o inferiores a criterio del Juez a las de la solicitada en juicio, deberá darle prioridad, como arrendatario, al inquilino demandado. el que podrá pasar a ocuparla en un plazo no mayor de veinte días en las condiciones contractuales o legales en base a las cuales ocupa la finca objeto de desalojo. Si el arrendador no cumpliera con la obligación establecida, se clausurará sin más trámite el desalojo.

B. Tratándose de una finca en condominio de origen sucesorio, o derivado de la sociedad conyugal, uno de los condóminos podrá reclamarla, con la ratificación de los demás copropietarios, para su propia vivienda, o para la de sus descendientes en primer grado que hayan contraído matrimonio o para sus ascendientes, cuando éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos. Cuando los condóminos posean varias fincas que estén arrendadas o hayan sido construidas para habitación, el que no ocupe ninguna de ellas podrá reclamar, con la ratificación de los demás, una para su propia vivienda. Aún cuando habite su propia casa podrá reclamar, con la ratificación de los demás condóminos, una para sus ascendientes y una para cada uno de sus hijos que hayan contraído matrimonio, en caso de que éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos.

Se considerarán como única propiedad los casos en que los condóminos de varias fincas de origen sucesorio, hayan solicitado una de ellas para vivienda propia.

A los efectos de esta ley se consideran condóminos de origen sucesorio aquellos que hayan adquirido la propiedad en todo o en parte por el modo sucesorio, por causa de muerte. Las otras situaciones, a los efectos de esta ley, se consideran condominio

de origen contractual con excepción de los derivados de la sociedad conyugal.

Podrán, no obstante, dar el desalojo los condóminos que tengan la calidad de cónyuge entre si en el momento de promoverse la acción referida.

A los efectos dispuestos por esta ley, no se reputará condominio a aquel constituido exclusivamente entre parientes hasta el segundo grado, con anterioridad al 31 de mayo de 1974.

En los casos de los incisos precedentes, el demandante que tenga varias propiedades deberá expresar los motivos que han determinado la selección de la finca y reseñar la situación de los arrendamientos de cada una, indicando el alquiler vigente e inmediato anterior a las fechas desde las cuales rigen los mismos. Si se probare la omisión de una o varias de las fincas arrendadas en la referida reseña, se clausurará el juicio de desalojo, de oficio o a petición de parte, siendo de cargo del actor los tributos y costos causados.

El Juez examinará el mérito de los fundamentos expuestos y no hará lugar a la causal excepcional de desalojo, cuando por las circunstancias del caso la promoción de aquél sirva o haya servido para obtener aumentos de arrendamientos que excedan los autorizados por la ley. En tales situaciones los aumentos pactados que excedan los autorizados por la ley serán anulados y se rechazará la demanda, imponiéndose al actor el pago de tributos y costos.

Esta sentencia será notificada a todos los arrendatarios del actor.

C. Tratándose de condominios de origen contractual constituidos con anterioridad al 31 de mayo de 1974, se requerirán las siguientes condiciones:

- a) Que se haya otorgado la escritura de enajenación o la promesa tenga fecha cierta anterior a la arriba indicada.
- b) Cumplir con los demás requisitos de las letras A) y B) precedentes.

En este caso, si se probare la inexistencia de alguna de las condiciones requeridas, se clausurará el juicio de desalojo, de oficio o a petición de parte, siendo de cargo del actor los tributos y costos causados.

Artículo N° 25.– En los casos previstos en el numeral 4° del artículo anterior, la finca deberá ser ocupada efectivamente dentro del plazo de ciento veinte días de su desocupación por quienes tengan derecho a ello de acuerdo

con la demanda de desalojo, y no podrá dársele otro destino que el de la finca habitación, ni podrá ser enajenada ni arrendada total o parcialmente antes de transcurrir un plazo de dos años, a partir de la fecha en que quedó desocupada.

Cuando el estado de conservación de la finca requiera la realización de obras de reparación, el Juez, a solicitud fundada de parte, podrá ampliar el plazo para la ocupación hasta en ciento ochenta días más.

No regirá la prohibición de enajenar o arrendar en los siguientes casos:

1. Por razones de salud del ocupante de la finca, ya sea el propietario, el ascendiente o descendiente que haya contraído matrimonio, debidamente comprobadas por un tribunal integrado por tres médicos designados por el Juez que entendió en la causa de desalojo.
2. Por divorcio.
3. Por razones de trabajo, cuando el ocupante de la finca sea destinado a desempeñar funciones o tareas o inicie una actividad o tarea fuera de la localidad donde está ubicado el inmueble, y deba permanecer fuera de ella por no menos de dos años, circunstancia que deberá ser debidamente probada ante el Juzgado que hubiese entendido en el juicio de desalojo.
4. Por enajenación forzada.
5. Cuando circunstancias supervinientes tornen inadecuada la vivienda ya sea por fallecimiento, incapacidad física, desintegración o ampliación del núcleo familiar u otras análogas.
6. Cualquiera otra causa de entidad similar a las anteriores a criterio del Juez.

Artículo N° 26.– Tampoco, durante la vigencia de los plazos legales de arrendamiento podrá deducirse acción de desalojo, excepto las que se promuevan con referencia a:

1. Los inmuebles de propiedad del Estado, de los Entes Autónomos, Servicios Descentralizados, Corte Electoral, Tribunal de Cuentas, Tribunal de lo Contencioso–Administrativo, Gobiernos Departamentales, de personas públicas no estatales, instituciones cooperativas, sociales, culturales, educacionales, asistenciales, de beneficencia, deportivas, gremiales o políticas, que gocen de personería jurídica y sean reclamados para ocuparlos a los efectos del cumplimiento de sus fines, pudiendo el Juez apreciar la necesidad razonable del desalojo. La ocupación deberá hacerse efectiva dentro de los ciento veinte días a partir de la fecha de entrega del inmueble.
2. Las fincas para habitación, cuyo desalojo se solicite para reconstrucción parcial o total. En ambos casos, las reconstrucciones deberán duplicar, por lo menos, la capacidad locativa de la unidad habitacional cuyo

desalojo se solicita, si no lo impiden las ordenanzas municipales. Entiéndese por duplicación de la capacidad locativa la del número de ambientes destinados a habitación siempre que no se disminuya la superficie edificada total y se incluya la ampliación proporcional de los servicios sanitarios.

3. Los inmuebles arrendados o subarrendados para cualquier destino que no sea habitación, cuyo desalojo se solicite para reconstrucción total o parcial. El costo de las obras proyectadas que importen reconstrucción según resulte de los documentos estimativos que se presenten o de la pericia que se practique en caso de controversia, deberá ser igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor del inmueble determinado de conformidad con las disposiciones legales que rigen en materia de impuestos de herencias. No obstante, no se tendrá en cuenta el costo de las obras proyectadas, cuando la reconstrucción signifique la transformación del bien, en su totalidad, para casa-habitación.
4. Las fincas destinadas a habitación a las cuales se cambie el destino, siempre que la reconstrucción sea total y se cuadruplique, por lo menos, el valor del inmueble determinado de conformidad con las disposiciones legales que rigen en la materia de impuestos de herencias.
5. Las fincas ruinosas, cuyo estado apreciará el Juez, previa inspección ocular e informe pericial de la autoridad municipal cuando correspondiere o del Cuerpo Nacional de Bomberos, según las circunstancias. Estas fincas no podrán volver a ser arrendadas ni ocupadas hasta tanto el Juzgado en que se tramitó el desalojo, resuelva que han perdido aquel carácter, previo informe de la autoridad municipal cuando correspondiere o del Cuerpo Nacional de Bomberos, según las circunstancias.
6. Cuando el propietario posea una o más fincas arrendadas para industria, comercio u otros destinos en la localidad, siempre que los arrendatarios tengan una antigüedad mayor de cuatro años, podrá reclamar solamente una de ellas para instalarse él o su hijo en esa misma finca, debiendo ser el giro del nuevo comercio, industria u otros destinos distintos del que estaba funcionando.

El propietario o su hijo deberán ocupar personalmente el inmueble sin admitirse ninguna forma societaria, por un plazo mínimo ininterrumpido de cinco años a partir de la desocupación del local salvo el caso de fallecimiento o incapacidad superviniente declarada judicialmente. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este inciso, le hará pasible de las sanciones establecidas en el artículo N° 71 de la presente ley. Las

excepciones establecidas en este artículo y en el numeral 4° del artículo N° 24 no podrán ser deducidas mientras exista plazo contractual pendiente.¹¹

Artículo N° 27.– Los condóminos de origen contractual, los accionistas de sociedades anónimas o en comandita y los promitentes compradores de cuotas de condominio podrán promover todas las acciones que esta ley acuerda a los propietarios.

No obstante solamente podrán promover acción de desalojo para su propia vivienda o para sus ascendientes o descendientes, cuando los bienes objeto de la acción reúnan las condiciones de habitabilidad mínima indispensable, comprobada por las oficinas técnicas competentes del Municipio de radicación del bien en los términos previstos en el apartado C) del numeral 4° del artículo N° 24 de esta ley.

Artículo N° 28.– No estarán comprendidas en las normas de esta y, con excepción de las contenidas en el **CAPÍTULO VII y SECCIÓN I del CAPÍTULO VIII**, las siguientes situaciones:

- A. Las fincas para vivienda que se alquilen por temporada. Considérese contrato por temporada el arrendamiento de inmuebles en las zonas balnearias, delimitadas por los Gobiernos Departamentales respectivos fuera de los límites del Departamento de Montevideo.
 - a. Cuyo plazo de vigencia no sea superior a nueve meses¹²; o,
 - b. Que, aún contratado por un plazo mayor, haya sido suscrito con fecha anterior al 7 de octubre de 1964 la finca no sea domicilio del arrendatario. El plazo de desalojo será de quince días. El inquilino que retenga la finca arrendada por temporada por más tiempo del acordado en el contrato será responsable de los daños y perjuicios que esa retención indebida irroque al arrendador. En los casos en que se compruebe la utilización ilegítima del contrato de arrendamiento por temporada, el arrendador será condenado, preceptivamente, en los tributos y costos y en los daños y perjuicios causados al arrendatario.
- B. Fincas arrendadas con destino a organismos o empresas internacionales, oficinas diplomáticas y consulares.
- C. Los arrendatarios de casa habitación que sean propietarios de fincas construidas o adquiridas al amparo de leyes o reglamentaciones especiales.
- D. Los arrendatarios que posteriormente a la celebración o renovación de sus contratos hayan incorporado a su patrimonio o arrendado en la

¹¹ Texto dado en este inciso por el Artículo 8° del Decreto-Ley N° 14.220

¹² Texto dado por el Artículo N° 74 de la ley N° 17.555

misma localidad una vivienda que posea comodidades similares o superiores a las existentes en la finca que arrienda.

- E. Los arrendatarios o subarrendatarios que integren un núcleo habitacional cuyos ingresos mensuales líquidos sean superiores al equivalente a 200 UR (doscientas Unidades Reajustables, artículos 14 y 15). Para la determinación de los ingresos mensuales líquidos se tomará en cuenta el promedio de los ingresos, percibidos durante los doce meses anteriores a la promoción de la acción de desalojo. Cuando existan hijos menores, o incapaces a su cargo los referidos ingresos se incrementarán en el equivalente a 20 UR (veinte Unidades Reajustables, artículos 14 y 15) por cada uno.
- F. Los arrendatarios o subarrendatarios de fincas habitación que integren un núcleo habitacional, a cuyos integrantes corresponda el pago del impuesto al patrimonio, con un patrimonio fiscalmente ajustado superior al equivalente a 3.000 UR (tres mil Unidades Reajustables, artículo 14 y 15). A los solos efectos de lo previsto en el inciso anterior y en el presente, la Dirección General Impositiva informará exclusivamente, a pedido del Juzgado, si el arrendatario o subarrendatario se encuentra comprendido o no en esta situación.
- G. A partir de los dos años de la vigencia de la presente ley, el Estado (Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial; Entes Autónomos, Servicios Descentralizados y Municipios) y organismos paraestatales, cuando sean arrendatarios o subarrendatarios.
- H. El arrendatario que no habitare la finca en forma efectiva y continuada durante seis meses consecutivos sin causa razonable, o que hubiera satisfecho en otra sus necesidades de vivienda. Cuando el abandono pueda reputarse definitivo, el desalojo podrá promoverse aunque no haya transcurrido dicho plazo. El plazo de desalojo será de sesenta días.
- I. Los contratos de arrendamientos con destino a casa-habitación u otros destinos en los que el precio inicial pactado supere al equivalente a 70 UR (Setenta unidades reajustables, Ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968) y en los contratos con destino a industria y comercio, cuando el precio inicial supere las 200 UR (Doscientas unidades reajustables, ley 13.728 de 17 de diciembre de 1968).¹³

En las situaciones previstas en los literales anteriores, con excepción de los literales A) y H), el arrendador queda facultado para promover el desalojo de la finca con plazo de un año.

Artículo N° 29.– En los casos de los numerales 4° del artículo N° 24 y 1°, 2°, 3°, 4° y 6° del artículo N° 26 si se efectuara traslación de dominio por acto

¹³ Literal agregado por el Artículo 2° del Decreto-Ley N° 15.056

entre vivos antes le hacerse efectivo el desalojo, se clausurará el juicio cualquiera sea su estado, salvo que el adquirente sea aquel para el cual se solicitó el desalojo.

No se aplicará esta disposición en los casos de los numerales 2º, 3º y 4º del artículo N° 26 si el adquirente toma a su cargo las obligaciones del enajenante mediante ratificación en el respectivo expediente.

En las situaciones previstas en el numeral 4º del artículo N° 24, el Juez podrá ampliar, a solicitud del demandado, el plazo de prueba hasta sesenta días, por razones fundadas.

Artículo N° 30.– En los casos comprendidos en los numerales 2º, 3º y 4º del artículo N° 26 cuando se tratare de fincas de apartamentos o pisos cuyos locales se arrienden separadamente, deberán promoverse los desalojos de todos los locales afectados por las reconstrucción proyectada y no se decretará ningún lanzamiento hasta que haya sentencia ejecutoriada en todos los juicios iniciados contra los arrendatarios comprendidos.

Rechazada que sea una sola demanda, a petición de parte o de oficio se decretará sin más trámite, la clausura de todos los restantes desalojos pendientes. Similar clausura se operará si alguno de los inquilinos desalojados renovara contrato o se celebrara nuevo arrendamiento respecto a alguno de los apartamentos o locales motivo de juicio.

En ningún caso podrá hacerse uso de la causal a que se refiere este artículo, cuando existan arrendatarios con plazo contractual pendiente, cuyos locales o apartamentos estén comprendidos en la reconstrucción proyectada.

El actor al promover juicio de desalojo por las causales de los numerales 2º, 3º y 4º del artículo N° 26, deberá acompañar copia del proyecto y memoria descriptiva de las obras que se proponga realizar, y la constancia de haber iniciado los trámites para la obtención de los permisos oficiales de construcción.

Dentro de los ciento ochenta días de intimado el desalojo deberá agregar la constancia de que se ha aprobado el permiso de construcción. Si así no lo hiciere se clausurarán de oficio los procedimientos, salvo que el actor pruebe fehacientemente que la demora en la obtención del permiso no le es imputable.

Las obras deberán comenzar dentro de los ciento veinte días contados a partir del momento en que el edificio quede totalmente desocupado. Durante ese plazo la finca no podrá ser arrendada

Tratándose de fincas de apartamentos o pisos cuyos locales se arrienden separadamente, el Juez, de oficio o a petición de parte, agregará por cuerda, cuando estén en estado, los expedientes seguidos respecto de unidades habitacionales integrantes de un mismo edificio.

Artículo N° 31.– En los casos de los numerales 4° del artículo N° 24 y 2°, 3°, 4° y 6° del artículo N° 26, el propietario cuya demanda fuere rechazada, no podrá promover nueva acción por la misma causal, hasta después de un año de haber quedado ejecutoriada la sentencia por la que no se hizo lugar al desalojo.

Artículo N° 32.– El plazo para el desalojo, en los casos previstos en el artículo N° 24, con excepción del numeral 2°, y 1° y 5° del artículo N° 26, será de un año. En los desalojos promovidos al amparo de los numerales 2° del artículo N° 24 y 1° del artículo N° 26 serán de aplicación, en lo pertinente, las leyes especiales que correspondan, sin perjuicio de las disposiciones especiales que rijan para el Ministerio de Defensa Nacional y Ministerio del Interior. En la situación prevista en el numeral 5° del artículo N° 26 el plazo lo establecerá el Juez atendiendo las circunstancias del caso, no pudiendo exceder de ciento ochenta días.

Artículo N° 33.– Si el arrendatario de una casa de inquilinato o de otro tipo de finca que determine la convivencia entre los inquilinos del mismo edificio, promoviere escándalos u observare una conducta tal que comprometiera gravemente la corrección de costumbres o la vida pacífica de la comunidad de inquilinos, el arrendador, o el coinquilino perjudicado podrá pedir judicialmente su desalojo con el plazo del artículo N° 36 de esta ley.

Artículo N° 34.– Los funcionarios del Estado que se encuentren prestando funciones en el extranjero, o fuera de su residencia habitual en el Departamento, podrán deducir acción amparados en la causal prevista por el numeral 4° del artículo N° 24 cuando exista resolución que disponga su retorno al lugar de origen. En tal caso el plazo para el desalojo será de un año, contado a partir de la fecha de la intimación respectiva.

Cuando exista plazo contractual pendiente estos funcionarios podrán ampararse en dicha causal, siempre que se haya consignado expresamente en el contrato dicha circunstancia.

Artículo N° 35.– Los porteros, cuidadores, limpiadores, jardineros de casas en balnearios, encargados y en general todos los empleados, que están al servicio de conventillos, casas de inquilinatos, apartamentos, escritorios o similares, y a los cuales se les proporcione vivienda en el propio edificio que sirven, con la única compensación que por tal concepto autoricen las leyes, reglamentos, laudos de Consejos de Salarios, o resolución de COPRIN, no tienen la calidad de arrendatarios. Podrán ser desalojados con plazo de treinta días, y no podrán oponer otras excepciones que las que acrediten su calidad de arrendatario, subarrendatario, promitente comprador o propietario, todo debidamente instrumentado.

Artículo N° 36.– El comodatario de un bien inmueble, aún si tuviera la calidad de precario, no modifica dicha calidad por el hecho de abonar los

consumos de luz, agua corriente gas u otros que se deriven del uso del mismo o por haberlos registrado a su nombre.

Corresponde al intimado probar que no tiene la calidad de comodatario, en la forma exigida por el artículo anterior. El desalojo será con plazo de quince días.

En todos los casos de desalojos cuyos plazos legales sean de quince días, la sentencia de primera instancia, que haga lugar al desalojo, será inapelable.

Artículo N° 37.– A partir de la vigencia de la presente ley, los arrendatarios y subarrendatarios contra quienes se hubiere promovido acción de desalojo, deberán abonar el precio del arriendo que corresponda de acuerdo al régimen establecido en la misma.

CAPITULO VII DE LAS GARANTIAS

Artículo N° 38.– El locador, sublocador, sus representantes o **administradores** de propiedades no podrán exigir en garantía del arrendamiento una suma superior al monto de cinco meses de alquiler tratándose de fincas destinadas a habitación y de diez meses cuando tuvieran otros destinos.

Para los contratos que se celebren en el futuro, el arrendatario deberá integrar el depósito en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, los que se considerarán por su valor de cotización en la Bolsa de Comercio, a la fecha de constitución de la garantía. Dichos depósitos deberán realizarse en el Banco Hipotecario del Uruguay, dentro de los quince días de celebrado el contrato de arrendamiento.

No obstante lo dispuesto en el inciso precedente el arrendatario podrá constituir garantía personal.

El Banco Hipotecario del Uruguay centralizara la totalidad de los depósitos en garantía arrendamientos; las garantías constituidas con anterioridad deberán también depositarse en el mismo Banco.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto en los incisos precedentes, serán pasibles de una multa que el Juez fijará entre una y cinco veces el monto del depósito retenido. La infracción será denunciada ante el Juzgado de Paz de ubicación del inmueble. Comprobada la infracción, el Juez librará mandamiento de embargo por las sumas correspondientes al monto del depósito, intereses de los títulos y multas respectivas, siguiéndose los trámites del juicio ejecutivo. La multa pertenecerá por mitades al denunciante y al Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario de Uruguay.

Cada vez que aumente el precio del arrendamiento, el arrendador o subarrendador podrá exigir al arrendatario o subarrendatario que completen en los sesenta días contados desde la fecha de la comunicación, el depósito en garantía de arrendamiento siempre y cuando no se trate de depósitos efectuados en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

El arrendatario o subarrendatario podrán optar, dentro de este plazo, por realizar este complemento al contado o en diez cuotas mensuales, iguales y consecutivas.

En las oportunidades señaladas en el inciso anterior el arrendatario o subarrendatario deberán, realizar o convertir la totalidad del depósito en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, si estuviera constituido en dinero u otra especie, salvo el caso de que la garantía fuera personal.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en los dos incisos precedentes, dará lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento.

La mora operará de pleno derecho.¹⁴

Artículo N° 39.– Cuando se haya constituido fianza personal de un contrato de arrendamiento y el precio del mismo aumente por cualquier motivo en función del contrato, de la ley o de un pronunciamiento judicial, o varíen las condiciones del arriendo, el fiador deberá ratificar la fianza otorgada extendiéndola al nuevo precio.

De no proceder a la ratificación la fianza continuará garantizando el precio anterior y el arrendatario deberá presentar nuevo fiador dentro de los sesenta días de vigencia del nuevo precio o complementar la garantía con depósitos en Obligaciones Hipotecarias, dentro del plazo y condiciones previstos en el artículo anterior, bajo apercibimiento de rescisión. Puesto en mora el arrendatario, los gastos de la intimación serán de cargo del mismo.

Las fianzas personales que se constituyan a partir de la vigencia de la presente ley, se entenderán ratificadas de pleno derecho cuando se incremente el precio del arriendo en función de lo dispuesto en el CAPÍTULO I

Artículo N° 40.– Si no hubiere acción judicial iniciada por el arrendador o subarrendador, podrá el arrendatario, subarrendatario o fiador sustituir la fianza personal por la garantía del alquiler en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

El arrendador o subarrendador no podrá oponerse a la sustitución. En caso de negativa del arrendador o subarrendador, el arrendatario, subarrendatario o fiador, seguirá los procedimientos de la oblación y consignación debiendo efectuarse esta última en el Banco Hipotecario del Uruguay.¹⁵

¹⁴ Texto dado por el Artículo 4º del Decreto-Ley N° 14.266

¹⁵ Texto dado por el Artículo 21º de la Ley N° 15.799

Artículo N° 41.– Sustituyese el artículo N° 15 de la Ley N° 9.624, de 15 de diciembre de 1936, por el siguiente:

ARTICULO 15.–

- A) En caso de renuncia o exoneración de un funcionario, o de cese en su calidad de tal de un jubilado o pensionista, el o los inquilinos deberán sustituir la garantía de la Contaduría General de la Nación, por otra a satisfacción del propietario o **administrador**, o por el depósito en una sola partida, de cinco meses de arrendamiento en Obligaciones Hipotecarias Reajustables. Dentro del plazo de treinta días, corridos a partir del siguiente a la notificación practicada por la oficina, en forma personal o por cedula, el arrendatario deberá probar ante la Contaduría General de la Nación, que ha efectuado la totalidad del depósito o que le ha sido aceptada otra fianza. Si así no lo hiciere, la Contaduría General de la Nación podrá iniciar acción de desalojo ante el Juzgado de Paz Departamental de la Capital, conforme a la fecha del respectivo contrato de arrendamiento, o bien ante el Juzgado de Paz de ubicación de la finca, en el interior del país. El Juez otorgará un plazo de treinta días al demandado para que desocupe el bien, vencido el cual, a petición de parte, se procederá alanzar al ocupante a su costo. En caso de haberse deducido oposición de excepciones, la sentencia de primera instancia que haga lugar al desalojo no admitirá recurso alguno.
- B) En cualquier etapa del procedimiento judicial, si la finca estuviere desocupada y las llaves no fueran entregadas a la Contaduría General de la Nación, ésta solicitará la entrega judicial, la que deberá otorgarse sin más trámite.
- C) En los casos en que transitoriamente no pueda descontarse en todo o parte los alquileres contratados, las sumas no retenidas deberán ser abonados en la Caja de Servicio de Garantía de Alquileres, en forma mensual y dentro de los diez primeros días de cada mes vencido, sin perjuicio de que se proceda conforme a lo dispuesto en el Literal A), de no regularizarse dicha situación en un plazo de tres meses. La falta de pago determinará que la oficina pueda proceder a iniciar las acciones que estime pertinentes, conforme a lo dispuesto por los artículos N° 48, 49 y 59 del Decreto – Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, a cuyo efecto se le confiere la legitimación correspondiente.
- D) En los casos de divorcio, separación de cuerpos o de hecho, cuando continúe habitando la finca objeto del arrendamiento el cónyuge que no firmó el correspondiente contrato, la Contaduría

General de la Nación podrá intimar a éste, previa solicitud escrita del cónyuge firmante, que, dentro del plazo de treinta días corridos, sustituya la garantía por el depósito en Obligaciones Hipotecarias reajustables, conforme a lo dispuesto por el literal A), u otra a satisfacción del arrendador. Si se encuentra en condiciones legales, podrá optar por mantener la garantía de la Contaduría General de la Nación. Dicho término deberá contarse a partir del día siguiente a la notificación hecha por la oficina. Vencido el mismo, se procederá a iniciar juicio de desalojo en la forma prevista en el literal A). El cónyuge firmante del contrato deberá continuar pagando el arrendamiento, hasta tanto no sea sustituida la garantía o se proceda al lanzamiento. En caso de separación de hecho, esta circunstancia deberá probarse por certificado expedido por el Juzgado de Paz Departamental de la Capital competente, conforme a la fecha de partida de matrimonio correspondiente, o por el Juzgado de Paz de ubicación del bien, en el interior del país, conforme al procedimiento del Capítulo I del Título VI del Código General del Proceso. En dicho certificado deberá constar la declaración de dos testigos hábiles que atestigüen también que la persona interesada no permanece viviendo en la finca objeto del arrendamiento.

- E) En los casos de fallecimiento del funcionario o jubilado, se procederá conforme a lo dispuesto en el literal A). La intimación administrativa de la sustitución de la garantía, así como el emplazamiento de la demanda de desalojo, podrá realizarse genéricamente a los causahabientes del inquilino, notificándose en el domicilio contractual. Si se produjera la subrogación legal en la forma prevista en el artículo N° 20 del Decreto - Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, en la redacción dada por el artículo 4° del Decreto - Ley N° 15.471, de 14 de octubre de 1983, el plazo para sustituir la garantía se contará a partir de la fecha de la correspondiente cesión legal, debiendo el subrogante abonar los alquileres correspondientes, en la caja del Servicio de Garantía de Alquileres. Si se encuentra en condiciones legales para hacerlo, el subrogante podrá optar por mantener la garantía de la Contaduría General de la Nación.
- F) En todo caso, hasta tanto no se haya procedido al lanzamiento el inquilino podrá sustituir la garantía quedando en tal supuesto, clausurados de oficio los procedimientos.

- G) En los juicios de desalojo promovidos por la Contaduría General de la Nación en su calidad de fiador, de acuerdo con la ley N° 9.264, de 15 de diciembre de 1936, no podrá suspenderse el lanzamiento por más de treinta días. (Texto dado por el Artículo 122° de la Ley N° 16.226)

Artículo N° 42.– Ampliase el límite previsto por el artículo N° 3 de la ley N° 9.624, de 15 de diciembre de 1936 y concordantes, en las cantidades suficientes para absorber los aumentos que resulten de la aplicación de la presente ley.

CAPITULO VIII

DE LA COMPETENCIA, LA PERSONERIA Y EL PROCEDIMIENTO

Sección 1

Procedimientos generales

Artículo N° 43.– En todas las cuestiones que se susciten referidas a arrendamientos, desalojos y lanzamientos, serán competentes los Juzgados de Paz del lugar de ubicación del inmueble.

Cuando se reclamen daños y perjuicios la competencia se determinará en razón de la cuantía del asunto.

Artículo N° 44.– Para iniciar la acción de desalojo no se requiere acreditar el derecho de propiedad sobre la finca arrendada.¹⁶

Artículo N° 45.– La acción de desalojo se acuerda:

- A) Al arrendador, subarrendador o titular de un derecho real de goce en los bienes inmuebles.
- B) Al acreedor anticrético, sin perjuicio de lo establecido en el artículo N° 50 de la presente ley.

Esta acción procede contra:

- A) El arrendatario o subarrendatario.
- B) Los ex-codueños del inmueble dividido o adjudicado, así como los encargados, guardadores y, en general, los ocupantes de inmuebles a título precario, y los previstos en los artículos N° 35 y 36 de esta ley.

Artículo N° 46.– Todos los juicios de desalojo de inmuebles a que se refiere esta ley, al igual que la solicitud de intimación de pago, se tramitarán por escrito.

Artículo N° 47.– Con la intimación de desalojo en que se indicará el plazo se citará al demandado de excepciones para que las oponga dentro del plazo de diez días hábiles y perentorios. En todos los casos se colocará

¹⁶ Texto dado por el Artículo 7° del Decreto-Ley N° 15.484

también una cédula en lugar visible, intimando al demandado a que manifieste si en el bien desalojado existen subarrendatarios, indicando en su caso el nombre y domicilio. Si no diere los nombres y domicilios o éstos estuvieran fuera del radio o sección judicial del inmueble, el juicio seguirá su curso sin la notificación a éstos, siendo responsable el demandado para con los subarrendatarios de acuerdo a la actitud que adopte.

Artículo N° 48.– En caso de desalojo por mora en el pago de los arrendamientos, el Juez concederá un plazo de veinte días, citando al demandado de excepciones en la forma preceptuada en el artículo anterior.

En todos los casos, si no se opusieren excepciones, el juicio quedará terminado sin otro trámite, computándose los plazos desde el día siguiente a la intimación respectiva.

Si se opusieran excepciones, se procederá conforme a los artículos N° 889 a 893 del Código de Procedimiento Civil, siendo apelable en estos juicios, solamente el auto a que se refiere el artículo N° 890 del Código citado, el que no haga lugar a la apertura a prueba, y la sentencia definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo N° 52 de esta ley.

La sentencia definitiva de segunda instancia así como las providencias ulteriores a la misma no admitirán recurso ordinario o extraordinario de especie alguna.

Artículo N° 49.– El actor podrá acumular a la acción de desalojo, la ejecutiva por cobro de arrendamientos, tributos, consumos u otros servicios accesorios que el propietario hubiere abonado por el arrendatario, lo que podrá hacerse conjuntamente con la demanda de desalojo o posteriormente. (Texto dado a este inciso por el Artículo 8° del Decreto–Ley N° 15.484)

Presentada la solicitud, el Juez librará mandamiento de embargo, y trabado el mismo, se seguirá el juicio por cobro de alquileres en pieza separada por vía ejecutiva, conforme a los artículos N° 887 y siguientes del Código de procedimiento Civil.

No obstante, adeudándose alquileres, servicios accesorios o impuestos que sean de cargo del arrendatario, aún antes de la intimación, podrá el actor pedir se decrete el embargo preventivo, mediante información sumaria que acredite que el arrendatario intenta extraer los bienes sujetos a privilegio. (Inciso N° 4 del artículo N° 2.370 del Código Civil).

Artículo N° 50.– La acción que acuerda el apartado B) del Inciso 1° del artículo N° 45 con noticia del arrendador sólo podrá ser ejercida cuando por la mora del arrendatario preexistente se perjudique el derecho del acreedor anticrético. El arrendatario podrá desinteresar al acreedor y quedará legalmente subrogado.

Artículo N° 51.– Los juicios de desalojo contra malos pagadores quedarán clausurados si dentro del plazo para oponer excepciones, el

inquilino consignara la suma adeudada más el 40% (cuarenta por ciento) de esa suma como pago de los intereses, tributos y costos devengados. El arrendatario o subarrendatario se beneficiará una sola vez con la clausura del respectivo juicio. (Texto dado por el Artículo 17° de la Ley N° 15.799)

Artículo N° 52.– En los juicios de desalojo contra malos pagadores no se admitirá recurso alguno por el demandado contra la sentencia definitiva de primera instancia, si no se acredita simultáneamente por el desalojado que ha consignado en el Banco de la República Oriental del Uruguay (artículo N° 57) el importe de los alquileres devengados hasta ese momento y comisión del depósito, debiendo el mismo, para poder continuar el trámite, acreditar mes a mes el mismo extremo.

En caso de no mediar las justificaciones mencionadas los recursos se tendrán por no deducidos y a petición del desalojante, se decretará el lanzamiento, que no podrá ser aplazado y contra el cual no habrá recurso alguno.

Procede la reforma de los plazos señalados en la intimación si el arrendatario moroso, dentro del término acordado consignara el importe de los arrendamientos devengados, con más el 20% (veinte por ciento) del mismo por concepto de única indemnización al actor por intereses y demás gastos. (Texto dado por el Artículo 18° de la Ley N° 15.799)

La consignación deberá hacerse constar por diligencia en autos. Con citación del actor, el Juzgado ampliará el plazo hasta completar el que corresponda al buen pagador, computado desde que empezó a correr, de acuerdo con intimación primitiva.

Si acordado el plazo máximo a un locatario por haber pagado el alquiler o arrendamiento, y durante el plazo fijado no lo hiciere previa intimación tendrá igual derecho el actor para pedir la reducción del plazo y en este caso regirá el artículo N° 48 de esta ley.

En los casos de este artículo, el Juzgado resolverá, por expediente sin otro trámite y del fallo no habrá recurso alguno.

La reforma del plazo señalado se decretará por una sola vez en cada caso.

Artículo N° 53.– En todo juicio de desalojo y hasta la entrega del bien desalojado, cualquiera de las partes podrá solicitar la realización de una inspección judicial o inventario del bien, al solo efecto de comprobar el estado de conservación del mismo, de las mejoras en él efectuadas y los desperfectos existentes o comprobar si el uso que se hace de la cosa arrendada cumple con los fines del contrato.

Esta diligencia podrá ser delegada por el Juez al Alguacil, facultándolo a requerir el empleo de la fuerza pública para su cumplimiento.

Artículo N° 54.– En los juicios de desalojo cualquiera fuere la causal invocada, cuando el arrendatario hubiere desocupado la finca el Juez podrá acordar al arrendador la tenencia del inmueble a título de medida cautelar, bajo caución. Deberá dejarse constancia del estado de conservación del bien, se practicará el inventario correspondiente y se designará depositario en caso de existir bienes muebles.

Si no se hubiesen opuesto excepciones u opuestas, hubiese recaído sentencia ejecutoriada favorable al locador, si el inquilino desocupara la finca, el Juez la entregará a aquél sin otro trámite.

Artículo N° 55.– Considérase incurso en mora al arrendatario que no pague el alquiler o renta dentro de los diez días hábiles inmediatos siguientes a la intimación. Esta no podrá ser hecha sino diez días después de aquel en que el pago debió efectuarse.

Artículo N° 56.– Los tributos y costos de la primera intimación de pago serán de cargo del actor; los de las ulteriores, a cargo del intimado, haya o no caído en mora. Si hubiera contienda, regirá en lo pertinente, el artículo N° 688 del Código Civil.

No será necesaria la oblación de los alquileres cuando se consigne a consecuencia de una intimación de pago, y en este caso, la comisión del depósito será de cargo del arrendatario.

Cuando los tributos y costos de la intimación correspondan al arrendatario, éste deberá depositar, como pago de los mismos, un 20% (veinte por ciento) de la suma intimada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la omisión contumaz en el pago puntual de los arrendamientos, servicios accesorios, gastos comunes, consumos e impuestos a cargo del arrendatario, será causal de rescisión del contrato de arrendamiento.

Artículo N° 57.– Cuando el inquilino obla el alquiler y éste no fuere aceptado por el arrendador, podrá aquél en lo sucesivo consignarlo sin más trámite y esa consignación surtirá efectos de pago desde la fecha de la misma, siempre que se presentare en el Juzgado dentro de los dos días hábiles de efectuada, el comprobante respectivo.

En este caso será de cargo del arrendador la comisión del depósito.

Cuando el arrendatario o subarrendatario desconociera el nombre y dirección de la persona a quien debe oblar el alquiler, la citación podrá efectuarse en la persona a quien hubiera hecho efectivo el último pago del alquiler, y en el domicilio en que el mismo se hubiera efectuado.

Por esta gestión no se cobrarán tributos judiciales y la comisión del depósito será de cargo del locador.

Las consignaciones que los interesados deben hacer en cumplimiento de las disposiciones ordenadas por la presente ley, serán hechas en cualquier dependencia del lugar del Banco de la República Oriental del Uruguay.

Artículo N° 58.– Las acciones estatuidas en los artículos N° 38, 68, 69, 71 y 73 Inciso 2°, la relativa a la reclamación de los daños y perjuicios prevista en la última parte del apartado A) del artículo N° 28 y los juicios de rescisión de contratos de arrendamiento, se seguirán por el procedimiento previsto en los artículos N° 591 y 594 inclusive del Código de Procedimiento Civil.

En los juicios rescisorios en que se reclamaran, además, daños y perjuicios, el procedimiento será el del juicio ordinario regulándose la competencia en razón de la cuantía del asunto.

En el caso del artículo N° 68, la sentencia tendrá efecto desde la fecha de presentación de la demanda.

Artículo N° 59.– En las situaciones previstas por los artículos N° 1.253 del Código de Procedimiento Civil y N° 1.816 del Código Civil, será optativo del arrendador demandar previamente la rescisión del contrato o iniciar de plano el desalojo por mal pagador.

Las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada dictada antes o después de la publicación de la presente ley que declaren rescindido cualquier contrato que haya habilitado a una persona a ocupar un inmueble, darán derecho al actor a solicitar directamente el lanzamiento sin necesidad de tramitar previamente el juicio de desalojo.

El Juez, apreciando las circunstancias del caso, podrá aplazar el lanzamiento por un plazo de hasta noventa días.

Artículo N° 60.– Los **administradores** de bienes inmuebles, por el solo hecho de serlo, obligarán a los propietarios o arrendadores de los bienes que administren, en los actos y contratos que celebren con los inquilinos u ocupantes.

Aunque no exista mandato expreso, se reputará que representan a los dueños o locadores en todas las gestiones administrativas o judiciales, que deduzcan en su calidad de tales a nombre de aquéllos o que les sean promovidas en esa misma calidad.

Constituirá prueba suficiente de la calidad de **administrador** a los efectos preindicados el documento público o privado en que se haya hecho entrega a quien invoque tal carácter, de la administración de la finca de que se trate.

En caso de impugnación se presumirá que una persona tiene la calidad de **administrador** de un bien, cuando haya expedido recibos de pago de renta, consumos, impuestos u otros comprobantes similares.

La exhibición en juicio de recaudos de esa naturaleza en número no inferior a cuatro, configurará plena prueba de la condición alegada.

Las probanzas referidas en los dos incisos anteriores podrán ser presentadas en cualquier etapa del procedimiento.

Cuando el **administrador** sea actor, será prueba bastante de su legitimación, el certificado notarial que lo acredite como tal.

La actuación personal del propietario o arrendador de un inmueble no supondrá revocación de las facultades del **administrador**, salvo expresa manifestación de aquél. Aún producida tal manifestación, el dueño o locador no podrá desconocer los actos y hechos consentidos por el **administrador** hasta ese momento, sin perjuicio de las acciones que le competan frente a él por los excesos en que pueda haber incurrido.

Artículo N° 61.– Están comprendidos en los derechos y obligaciones que esta ley atribuye a los propietarios, los promitentes compradores de inmuebles cuya promesa esté inscrita y todos los demás titulares de derechos reales.

Los promitentes compradores con promesa inscrita, podrán invocar la causal del literal A) del numeral 4° del artículo N° 24, cuando acrediten que la promesa está inscrita con una antigüedad de tres años a la fecha de promoción del juicio.

Tratándose de los inmuebles a que se refiere la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, los promitentes compradores sólo podrán promover desalojo si justificaran que se ha realizado la efectiva incorporación del bien al régimen de dicha ley.

Los juicios de desalojo promovidos por promitentes compradores antes del 1° de junio de 1968, de conformidad con las disposiciones legales entonces vigentes, continuarán rigiéndose por dichas disposiciones hasta su finalización.

Artículo N° 62.– Pasados los plazos señalados para los desalojos se procederá a petición de parte a lanzar al ocupante a su costo, teniendo el Juez la facultad en casos de enfermedad o fuerza mayor justificada, para aplazar el lanzamiento hasta por sesenta días.

Los lanzamientos que se decreten en los juicios de desalojo, no podrán hacerse efectivos hasta transcurridos quince días hábiles a contar del siguiente a la notificación del demandado y el decreto de lanzamiento no podrá ser objeto de recurso alguno. (Artículo 8° del Decreto-Ley N° 15.301)

Sección II

Procedimientos especiales

Artículo N° 63.– La acción de rebaja de alquiler se promoverá dentro de los plazos previstos en el artículo N° 17. Los arrendatarios o subarrendatarios, en su caso, deberán acompañar a la demanda, declaración jurada separada y firmada por cada uno de los integrantes del núcleo habitacional ocupantes del

inmueble, (artículo 19 in fine), de sus ingresos, y la prueba documental correspondiente mediante certificado público o notarial, o constancia privada. Si en el núcleo habitacional hay menores de edad que tengan ingresos, formularán por ellos su declaración jurada uno de sus padres, o en su defecto y por su orden, cualquiera de sus ascendientes directos, tutores o guardadores.

El Juez al sustanciar la demanda decretará la suspensión del pago del aumento que sobrepase el porcentaje fijado en el artículo 16 de la presente ley, confiriendo traslado al demandado por un término de quince días hábiles y perentorios para contestar la demanda, siguiéndose de mediar oposición el procedimiento de los artículos N° 591 a 594 inclusive del Código de Procedimiento Civil.

El precio del arriendo que resultare regirá desde la fecha de vigencia del nuevo alquiler, fijado conforme a la presente ley.

Cuando se comprobaren declaraciones juradas falsas, de cualquiera de los integrantes del núcleo habitacional, el arrendatario o subarrendatario quedará excluido de los beneficios de esta ley, y el Juez al decretarlo, declarará rescindido el contrato de arrendamiento y dispondrá a pedido de parte el lanzamiento inmediato con tributos y costos, a cargo del declarante falso.

El que formulare a los efectos de la demanda a que se refiere este artículo una declaración jurada falsa para obtener la rebaja del nuevo alquiler, será castigado con seis a veinticuatro meses de prisión.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, en todos los casos en que los ingresos reales del núcleo habitacional superen en un 15% (quince por ciento) el monto declarado en los autos respectivos no podrá aducirse error aritmético y se dispondrá la rescisión del contrato de arrendamiento.

Los empleadores privados, sean personas físicas o jurídicas están obligados a suministrar a sus dependientes y a los profesionales y técnicos cuyos servicios utilicen a cualquier título, constancia escrita de sus ingresos.

Ante el incumplimiento de esta obligación, el arrendatario podrá pedir al Juez que ordene su cumplimiento y éste deberá decretarlo sin más trámite, bajo apercibimiento de incurrir en el delito de desacato.

El que expidiere una constancia cuyos datos fueran falsos, en todo o en parte, será castigado con pena de tres a dieciocho meses de prisión (artículo 242 del Código Penal).

Si se tratare de fincas arrendadas con garantía de la Contaduría General de la Nación, el auto judicial que disponga la rebaja judicial del arriendo deberá ser notificado al Servicio de Garantía de Alquileres, simultáneamente con el traslado de la demanda.¹⁷

¹⁷ Texto dado por el Artículo 11º de la Ley N° 15.799

Artículo N° 64.– La desvinculación del titular del arriendo previsto en el artículo N° 20, podrá acreditarse por cualquier medio de prueba. En caso de controversia, se seguirá el procedimiento establecido por los artículos N° 591 y 594 inclusive del Código de Procedimiento Civil.

En caso de probarse la existencia de una cesión fraudulenta o improcedente, el Juez declarará rescindido el contrato y dispondrá a pedido de parte el lanzamiento, condenando al arrendatario o a quien alegare la cesión, al pago de los tributos y costos.

Artículo N° 65.– Tratándose de los contratos de arrendamiento con destino a industria y comercio, el arrendatario tendrá la facultad de cederlos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- A) Que la cesión se realice simultáneamente con la enajenación del establecimiento, debiéndose mantener el mismo giro del negocio en el local.
- B) Que exista contrato con plazo contractual o legal vigente y que el cedente acredite una antigüedad mínima de dos años de permanencia en carácter de arrendatario respecto de la finca en que está instalado el establecimiento.
- C) Que durante ese lapso el cedente haya actuado al frente del establecimiento. No regirán las condiciones establecidas en este inciso ni en el anterior en caso de fallecimiento o imposibilidad física o mental del arrendatario.
- D) Que se mantengan las garantías que se hubieran constituido, o se constituyan en el caso de no existir, pudiéndose en todos ellos sustituir las fianzas personales por el depósito de Obligaciones Hipotecarias Reajustables en las condiciones establecidas en el artículo N° 38 y siguientes de la presente ley.
- E) Que el cesionario no merezca objeciones morales que puedan exponer al arrendador a la pérdida del prestigio del local. Cuando se tratare de personas jurídicas, las objeciones podrán referirse a la empresa como tal o a los directores o socios con uso de la firma social.
- F) En caso que la enajenación estuviera precedida de la celebración de un compromiso de compraventa con entrega de la tenencia o posesión, se reputará lícita la ocupación del local por el promitente comprador, por el término máximo de doce meses, dentro del cual deberán satisfacerse los intereses fiscales y de previsión social.
- G) En el caso previsto en la letra anterior, el promitente comprador no podrá ceder a terceros sus derechos de promitente comprador, sin que previamente se hayan satisfecho, garantido o consolidado las deudas fiscales y de previsión social por el período correspondiente al primer enajenante, hasta la fecha de toma de posesión por el adquirente.

La omisión de este requisito hará inoponible toda cesión del arriendo ante el arrendador, reputándose ilícita la posesión de ulteriores adquirentes, sin perjuicio del derecho del Registro Público y General de Comercio a rechazar el documento de cesión.

Lo mismo será en caso de sucesivas cesiones, que sólo podrán concretarse previa regularización de adeudos por los períodos precedentes.

Para que la cesión surta efecto respecto del arrendador es indispensable que el proyecto de la misma le sea notificado notarial o judicialmente.

La notificación deberá ser acompañada de una copia firmada del compromiso de enajenación, si existiera y tratándose de personas jurídicas, de la copia de los Estatutos del contrato de sociedad, también firmados, y de un certificado notarial en que consten los nombres completos y domicilios de los directores o socios con uso de la firma social y el domicilio de la persona jurídica.

Artículo N° 66.– Dentro del plazo perentorio de diez días de la notificación de la cesión prevista en el artículo anterior, deberá formalizarse la oposición que solamente podrá fundarse en el incumplimiento de las condiciones exigidas en este artículo. Deducida la oposición se sustanciará por el procedimiento de los incidentes y se estará a lo que el Juez resuelva.

Contra esa decisión sólo cabrá el recurso de reposición. Esta cuestión deberá plantearse y sustanciarse ante el Juzgado competente para entender en el juicio de desalojo del local.¹⁸

Artículo N° 67.– Como medida preparatoria podrá solicitarse la inspección ocular de la finca sin previa notificación del arrendatario únicamente cuando esa medida tenga por objeto justificar los hechos que hacen presumir el subarrendamiento.

El Juez podrá decretar el allanamiento de la finca adoptándose en este caso las medidas de seguridad necesarias para resguardar los bienes existentes en la misma.

Podrá hacerse constar en el acta respectiva la información que suministren al respecto las personas que se encuentren en la finca y los vecinos de la misma.

Artículo N° 68.– Cuando el inquilino con plazo legal perciba por subarrendamiento, un precio mayor que el abonado al arrendador, podrá éste optar por aumentar el precio hasta la cantidad percibida por el inquilino o rescindir el contrato, aunque el subarrendamiento estuviera expresa o tácitamente permitido.

¹⁸ Texto dado por el Artículo 6º del Decreto - Ley N° 14.266

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, se operará la cesión legal del arriendo en favor del subarrendatario cuando el arrendador notifique judicialmente al locatario que queda excluido de la relación locativa respecto de lo subarrendado. En caso de mediar oposición se seguirá el procedimiento previsto en los artículos N° 591 a 594 inclusive del Código de Procedimiento Civil.

En la situación prevista en el inciso anterior, a partir de la notificación judicial que reciba el subarrendatario, deberá pagar directamente al arrendador el precio del subarriendo. Este pago no se suspenderá aunque mediare oposición del arrendatario.

Artículo N° 69.– Para hacer valer los derechos del artículo N° 78 los arrendatarios podrán solicitar la inspección ocular del inmueble a los efectos de comprobar su incumplimiento y reclamar al Juez intime dicho restablecimiento, fijando un plazo no inferior a treinta días para la realización de los trabajos pertinentes. A petición de parte, podrá aumentar o prorrogar dicho término por causa justificada. Para el ejercicio de esta acción los arrendatarios deberán estar al día en el pago de las obligaciones que estén a su cargo.

Al resolver lo anteriormente establecido el Juez determinará el porcentaje de rebaja del alquiler que correspondería en caso de incumplimiento del arrendador entre el 30% (treinta por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento). Si éste incumpliera en el plazo fijado, el arrendatario, previo ejercicio de la acción de rebaja correspondiente, pagará en adelante el alquiler con el abatimiento que se estableciera, hasta que se restablezcan los servicios u obligaciones sin que el arrendador pueda reclamar su devolución.

La aplicación del máximo de rebaja se tendrá por especialmente justificada cuando en la finca vivan niños o ancianos y en todo caso se remitirán los autos a la justicia de Instrucción a sus efectos.

No se operará la reactualización del arrendamiento prevista por esta ley hasta tanto se restablezcan los servicios accesorios.

Artículo N° 70.– Toda contienda que se suscite con motivo de la aplicación de la presente ley, cuando no se haya previsto expresamente el procedimiento, deberá sustanciarse y resolverse de conformidad con lo dispuesto en los artículos N° 591 a 594 inclusive del Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO IX

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo N° 71.– En caso de incumplimiento de lo establecido en los numerales 4° del artículo N° 24 y 2°, 3°, 4°, 5° y 6° del artículo N° 26 el propietario incurrirá en una multa a favor del inquilino equivalente al importe de diez a cuarenta y ocho meses del alquiler de la finca. Esta multa es independiente de los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

También se considera incumplimiento el desistimiento injustificado por parte del arrendador, de la acción iniciada al amparo de las excepciones establecidas en el inciso anterior, cuando este desistimiento sea posterior a la sentencia dictada por el Juez.

En caso de enajenación del inmueble y habiéndose efectuado la inscripción a que se refiere el artículo siguiente, el adquirente será solidariamente responsable con el propietario de las infracciones a la presente ley.

Con posterioridad a la inscripción en el Registro de una promesa de compraventa de inmuebles, el promitente vendedor no podrá solicitar el desalojo del bien prometido en venta por las causales referidas en el inciso primero de este artículo.

La acción prescribirá a los cinco años de haber quedado configurada la infracción.

Si el inquilino reclama sólo la multa, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo N° 70 de esta ley.

Si se hubiese arrendado nuevamente la finca y el precio del alquiler fuere superior al que regía con el inquilino demandante, la multa se calculará en base al precio del nuevo arrendamiento. En los demás casos las multas se regularán en base al último alquiler abonado. La acción corresponderá al ex arrendatario ocupante de la finca o su sucesor.

Decláranse válidas las transacciones celebradas o que se celebren en esta materia.

Artículo N° 72.– En la Sección "Desalojo" del Registro General de Arrendamientos y Anticresis, se inscribirán las demandas promovidas de conformidad con lo dispuesto en los numerales 4° del artículo N° 24 y 2°, 3°, 4°, 5° y 6° del artículo N° 26 de la presente ley, con la constancia de las causales respectivas y los elementos exigidos en el Inciso A) del artículo N° 51 de la Ley N° 10.793, de 25 de setiembre de 1946, en lo que fueren aplicables. Este trámite no devengará tributos ni derechos de inscripción.

El Juez, al decretar el desalojo ordenará la remisión de la comunicación correspondiente para su inscripción en el Registro General de Arrendamientos, lo que se hará mediante fotocopia, que se entregará en el Registro el cual pondrá la constancia en el original que se devolverá al Juzgado.

No se dará trámite a ninguna petición de la parte actora, hasta que se produzca esta agregación.

En caso de entrega voluntaria de la finca, el demandado deberá comunicar al Juzgado la fecha de la misma. Si no lo hiciere el arrendador podrá pedir la comprobación judicial de ese extremo y en tal situación se tendrá la fecha de la diligencia como la de desocupación a los efectos de este artículo y de lo que disponen los artículos N° 30 y 32 de esta ley.

El Juzgado comunicará de oficio al Registro la fecha del lanzamiento o de la desocupación del bien.

Artículo N° 73.– El arrendador que cumpliera o indujere a su arrendatario a pagar de cualquier manera una suma distinta del precio mismo del arriendo como condición para que pueda firmarse el respectivo contrato o durante su vigencia, o que impusiere cualquier obligación adicional ajena a las insertas en el contrato, será castigado con seis a veinticuatro meses de prisión.

La sanción penal será sin perjuicio de imputar el importe de lo indebidamente percibido al pago de alquileres.

En la misma pena incurrirá el arrendatario que compeliere o indujera a su arrendador a pagar de cualquier manera una suma de dinero no debida, como condición para entregar la finca objeto del arriendo o pretendiere obtener compensaciones materiales como precio de cesiones del arrendamiento no permitidas por la ley del contrato.

Artículo N° 74.– El arrendador, subarrendador o sus representantes que cobren al arrendatario o subarrendatario indebidamente gastos judiciales, estarán obligados solidariamente a pagar a los perjudicados una multa equivalente a diez veces lo pagado. Se seguirá para su cobro el procedimiento previsto en el artículo N° 70 de esta ley.

Artículo N° 75.– El que hiciera valer, en juicio de desalojo, una promesa de compraventa como tal o como forma sustitutiva de un contrato de arrendamiento o la constitución de un derecho real, simulado o falso, será castigado con una pena de seis a veinticuatro meses de prisión.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, en caso de incumplimiento por el desalojante y siempre que la simulación de la promesa o de la constitución de derechos reales a efectos de invocarlos en juicio de desalojo estuviera probada, ambas partes contratantes serán responsables de las multas y daños y perjuicios que correspondieren.

Si se tratare de un caso de ocultamiento de una relación de arrendamiento el responsable será el promitente vendedor.

En los desalojos promovidos por persona jurídica serán solidariamente responsables por las multas y daños y perjuicios provocados por incumplimiento del desalojante, los integrantes de sus directorios, que hayan votado afirmativamente la decisión o los funcionarios responsables de la adopción de la misma.

Artículo N° 76.– Declárense nulas las cláusulas de los contratos que establezcan directa o indirectamente:

- A. La renuncia anticipada de los plazos, derechos y demás disposiciones de esta ley.
- B. La obligación del pago por el arrendatario de gravámenes que las leyes y ordenanzas pongan a cargo del propietario. Esta nulidad no regirá en los casos en que los impuestos y tributos tengan como presupuesto de hecho el uso u ocupación de la finca en cuyo caso su pago corresponderá al arrendatario.
- C. La prohibición de instalar en el edificio antenas receptoras para canales de televisión.
- D. La elevación del alquiler o su pago por adelantado a regir una vez vencido el plazo del contrato o de las opciones si se hubieron convenido.
- E. La fijación del monto del alquiler o su pago en moneda extranjera. Cuando así se hubiere pactado, el precio se convertirá a moneda nacional a la cotización del tipo vendedor del mercado financiero o su sustitutivo que se establezca en el futuro del día anterior a la celebración del contrato.

Esta disposición no rige para los arrendamientos por temporada celebrados con turistas extranjeros ni en los casos en que el arrendamiento se celebre con un Estado extranjero, con organismos internacionales, o con funcionarios o diplomáticos de países extranjeros o de funcionarios extranjeros de organismos internacionales, o con empresas extranjeras o sus funcionarios, cuando provengan del exterior.

Artículo N° 77.– El pago de los consumos, gastos comunes u otros servicios accesorios a la locación será de cargo del arrendatario. Declárense nulas las cláusulas de los contratos con plazo contractual vencido, que directa o indirectamente hayan puesto a cargo del arrendador dichos pagos.

Quedan exceptuados de lo dispuesto en esta norma los gastos provenientes de las reparaciones o mejoras realizadas en el inmueble, las que continuarán rigiéndose por el derecho vigente en la materia.

En los casos de edificios que no estén regidos por la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, modificativas y concordantes, la reglamentación determinará la forma en que se distribuirán entre las unidades los consumos generales y servicios accesorios, salvo aquellos cuya incorporación a las leyes haya sido pactada con anterioridad y que tengan como **administrador** común que perciba actualmente dichos gastos de los condóminos.¹⁹

¹⁹ Texto dado por el Artículo 7º del Decreto-Ley N° 14.266

Artículo N° 78.– Los servicios accesorios a la locación no podrán suprimirse ni reducirse salvo caso de fuerza mayor judicialmente declarada. Lo mismo se entenderá en lo relativo a las obligaciones de cualquier clase, expresamente pactadas o que hayan estado de cargo del arrendador o subarrendador o durante el período ya cumplido de ejecución del contrato.

El arrendador o subarrendador que suprimiere o redujere los servicios accesorios a la locación será penado con \$ 10.000 (diez mil pesos) a \$ 200.000 (doscientos mil pesos).

Artículo N° 79.– Las infracciones previstas en la presente ley para las cuales no se ha establecido sanción, darán lugar a la aplicación de multas hasta el equivalente del importe de treinta meses de arrendamiento. La demanda se deducirá ante el Juez competente para el desalojo, siguiéndose el procedimiento previsto por el artículo N° 70. La multa, en caso de corresponder, se adjudicará al demandante.

Artículo N° 80.– Las instituciones encargadas de cobrar los alquileres por cuenta de terceros, en ningún caso podrán percibir de los inquilinos por concepto de energía eléctrica, agua o impuestos, o cualquier otro rubro que sea de cargo del inquilino, más de lo que fijen las cuentas respectivas.

Quien faltare a lo dispuesto por el inciso anterior, se hará pasible de una multa equivalente a cincuenta veces lo que hubiere cobrado indebidamente, que beneficiará al inquilino.

Artículo N° 81.– Sustitúyase el numeral 1° del artículo N° 354 del Código Penal por el siguiente:

“1° El que mediante violencia, amenaza, engaño, abuso de confianza o clandestinidad y con fines de apoderamiento o de ilícito aprovechamiento, ocupare parcial o totalmente el inmueble ajeno.”

Artículo N° 82.– En los casos del delito previsto por el artículo N° 354 numeral 1° del Código Penal los Jueces tendrán libertad para apreciar la prueba con arreglo a la libre convicción que se formen al respecto, fundamentando expresamente las razones que tengan para ello.

En tales hipótesis, al resolverse el procesamiento, se proveerá de oficio la desocupación del inmueble en un plazo de veinticuatro horas, sin perjuicio de las reclamaciones que en sede civil, pudieran eventualmente corresponder.

CAPITULO X²⁰

DE LOS LANZAMIENTOS

Sección 1

²⁰ Ver Artículo 6° del Decreto – Ley N° 14.846

Artículo N° 83.– Los lanzamientos que se decreten contra arrendatarios o subarrendatarios, buenos pagadores, de fincas urbanas o suburbanas destinadas a habitación o contra los ocupantes a título precario de fincas de las citadas características propiedad del Estado, Entes Autónomos y Servicios Descentralizados y Gobiernos Departamentales excepto las de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional y Ministerio del Interior, quedarán sometidos a las disposiciones del presente Capítulo.

Esta disposición sólo se aplicará, en cuanto a los ocupantes precarios, a aquellos que hayan ingresado a las fincas del Estado y organismos citados, en virtud de simple autorización o por contrato de arrendamiento de servicios que se haya celebrado.

Artículo N° 84.– No quedarán amparados en lo dispuesto en el presente Capítulo los casos comprendidos en los Incisos 1°, 2° y 3° del artículo N° 24; artículos N° 28; 33; Inciso 4° del artículo N° 63; Inciso 2° del artículo N° 64 y artículo N° 98; de esta ley.

Sección 2

Artículo N° 85.– No podrán hacerse efectivos los lanzamientos contra el arrendatario, el subarrendatario, buenos pagadores, o el ocupante precario previsto en el artículo N° 83, que acrediten encontrarse en cualquiera de las siguientes situaciones:

- A. Poseer algunas de las calidades que se enumeran:
1. Ser ahorrista individual del Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay y haber suscrito compromisos de compraventa para la adquisición de su vivienda.
 2. Ser socio de una Unidad Cooperativa de Vivienda que haya obtenido préstamo otorgado por el Banco Hipotecario del Uruguay para la construcción de viviendas y haber obtenido el derecho a la adjudicación de una vivienda que estuviera en fase de construcción.
 3. Ser integrante de un Fondo Social de Vivienda con personería jurídica otorgada, y adjudicatario de una vivienda en fase de construcción financiada total o parcialmente, con recursos del referido fondo social.
 4. Ser adjudicatario de una vivienda que se construya por los Organismos del Sistema Público de Producción de Vivienda.
 5. Ser beneficiario de un préstamo especial para desalojados (artículo 1° del Decreto – Ley N° 14.846, de 27 de noviembre de

-
- 1978) con destino a la adquisición de una vivienda, autorizado por el Banco Hipotecario del Uruguay.²¹
6. Ser promitente comprador de una vivienda construida por promotores privados, con crédito del Banco Hipotecario del Uruguay y con novación en trámite.²²
 7. Tener una relación laboral con empresas o entidades privadas que hayan celebrado convenio con el Banco Hipotecario del Uruguay, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos N° 119 y 123 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y demás normas dictadas por el mencionado organismo. Asimismo, deberá contar con certificado expedido por el Banco Hipotecario del Uruguay que lo acredite como beneficiario de una de las viviendas incluidas en el convenio.²³
- B. Estar construyendo efectivamente y sin interrupción, desde no más de un año de antelación a la fecha en que le fuera notificado el lanzamiento, su vivienda en la localidad y no ser propietario de otra casa habitación en ella.
- C. Ser actor de un juicio de desalojo promovido al amparo de lo dispuesto en el numeral 4° del artículo N° 29 de la ley N° 13.659 de 2 de junio de 1968 o numeral 4° del artículo N° 24 de la presente ley.
- D. “Ser integrante de una Sociedad Civil de Propiedad Horizontal (Decreto – Ley N° 14.804, de 14 de julio de 1978, con la viabilidad del préstamo aprobada por el Banco Hipotecario del Uruguay”²⁴

Artículo N° 86.– Para quedar comprendido en lo dispuesto en el artículo anterior, el arrendatario, subarrendatario u ocupante precario deberán acreditar los extremos allí exigidos dentro de los treinta días hábiles siguientes y perentorios a la notificación del lanzamiento.

Artículo N° 87.– Acreditados los extremos necesarios, el Juez dispondrá la suspensión del lanzamiento, la que podrá tener una duración de hasta treinta y seis meses a contar de la fecha de presentación del petitorio.²⁵

Decretada por el Juez la suspensión el actor del juicio podrá en cualquier momento solicitar el cese de la misma, fundado en que el demandado no reviste o ha perdido la calidad invocada o ha obtenido la disponibilidad de una vivienda, sea aquella cuyo desalojo hubiera solicitado u otra.

²¹ Numeral agregado por el Artículo 10º del Decreto-Ley N° 15.056

²² Numeral agregado por el Artículo 10º del Decreto-Ley N° 15.056

²³ Numeral agregado por el Artículo 10º del Decreto-Ley N° 15.056

²⁴ Literal agregado por el Artículo N° 11 del Decreto-Ley N° 15.056

²⁵ Texto dado por el Artículo N° 3 del Decreto-Ley N° 15.484

Para ello se seguirá el procedimiento establecido en los artículos N° 591 a 594 inclusive del Código de Procedimiento Civil. La resolución que recaiga será inapelable.

Sección 3

Artículo N° 88.– Los lanzamientos que se decreten no podrán hacerse efectivos cuando el arrendatario y subarrendatario, buenos pagadores, u ocupantes precarios a que se refiere el artículo N° 83, acrediten en el correspondiente juicio de desalojo, haberse inscripto en el Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia.

No podrán inscribirse en dicho Registro los arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes precarios que se hubieren acogido al régimen del artículo N° 85 de esta ley.

Artículo N° 89.– El Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE), llevará el registro a que se refiere el artículo anterior, debiendo los interesados cumplir, bajo declaración jurada, los requisitos y condiciones que le sean requeridos por el Organismo.

En caso de no haber oficina de INVE en la localidad, este Organismo hará saber el lugar o repartición pública donde se verificará la inscripción.

Sólo podrán inscribirse en el registro de aspirantes aquellos arrendatarios cuyo núcleo habitacional tenga ingresos mensuales inferiores a 70 Unidades Reajustables.²⁶

Artículo N° 90.– Los interesados dispondrán, para verificar la inscripción de quince días hábiles subsiguientes a la notificación del lanzamiento.

Presentada en los autos respectivos, dentro de los cinco días hábiles siguientes, la constancia que INVE expedirá de la inscripción, el Juez decretará sin más trámite la suspensión del lanzamiento, la que en ningún caso podrá exceder de un período total de veinticuatro meses.²⁷

Decretada la suspensión a que se refiere el inciso precedente, el Juzgado, a pedido de la parte interesada, sin necesidad de escrito, expedirá un certificado a los efectos de su presentación en INVE en donde conste:

- A) Nombre de la parte actora y demandada, libro, folio, número o ficha en su caso.
- B) Especificación de la causal del juicio.
- C) Cualquier otra circunstancia que se estime de interés consignar.

El interesado deberá presentar en INVE el certificado expedido por el Juzgado dentro de los noventa días siguientes a la inscripción en el Registro.

²⁶ Texto dado a éste por el Artículo N° 1 del Decreto-Ley N° 14.917

²⁷ Texto dado a éste por el Artículo N° 1 del Decreto-Ley N° 14.423

En caso contrario INVE dejará sin efecto la inscripción efectuada, y el Juzgado podrá disponer de inmediato el lanzamiento respectivo.

Sin perjuicio de todo lo dispuesto en la presente norma, cuando por cualquier circunstancia se hubiere decretado el cese de la suspensión del lanzamiento, éste no podrá hacerse efectivo sin previa notificación a INVE, en su domicilio, la que podrá realizarse por telegrama colacionado de conformidad al artículo 8° de la Ley N° 13.355, de 17 de agosto de 1965.

Artículo N° 91.– Las adjudicaciones de viviendas de emergencia, que se harán por sorteo entre los inscriptos de acuerdo a los programas, deberán ser publicadas por lo menos en dos diarios de la capital y uno del correspondiente Departamento en su caso. INVE notificará las adjudicaciones, personalmente o por telegrama colacionado en el domicilio constituido por el adjudicatario, y las comunicará al Juzgado respectivo, indicando los autos, el nombre del beneficiario, y la fecha en que le fue notificada la adjudicación.

Artículo N° 92.– El arrendatario o subarrendatario u ocupante precario desalojados deberán ocupar la vivienda que les sea adjudicada y dejar libre la que ocupaban dentro de un plazo de diez días hábiles siguientes al de la notificación de la adjudicación.

En caso contrario, quedará sin efecto de pleno derecho la adjudicación realizada y el Juzgado de la causa ordenará, de oficio y sin otro trámite, la diligencia del lanzamiento dispuesto.

Artículo N° 93.– Para la adjudicación de viviendas de emergencia a que se refiere esta disposición, no regirán las prioridades que hayan sido establecidas por otras normas vigentes.

Los arrendatarios y los ocupantes a cualquier título de viviendas construidas por el Instituto Nacional de Viviendas Económicas, de acuerdo a la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, no estarán amparados por las disposiciones de las leyes de arrendamientos y desalojos. En todos los casos, para la entrega del bien se seguirá el procedimiento sumario establecido en los artículos N° 1.309 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de la aplicación de las normas de la Ley 9.723, de 19 de noviembre de 1937.

Sección 4

Artículo N° 94.– Los arrendatarios o subarrendatarios cuyos lanzamientos se hubieren suspendido de acuerdo a lo previsto en el decreto 707/973, de 28 de agosto de 1973, continuarán abonando el alquiler que resulte de la aplicación de las disposiciones del Capítulo IV del citado decreto hasta la vigencia de la presente ley a partir de la cual los alquileres a abonar serán los que resulten de la actualización que en ella se establece.

Sección 5

Artículo N° 95.– El lanzamiento de las viviendas cuyo desalojo se haya solicitado en virtud de la causal prevista en el inciso 9° del artículo N° 29 de la Ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968 (finca ruinosas) o el Inciso 5° del artículo N° 26 de la presente ley, sólo se podrá hacer efectivo cuando el actor acredite mediante informe pericial realizado por la Dirección Nacional de Bomberos o por sus dependencias en el interior de la República, que existe inminente peligro de derrumbe.

En caso contrario, el arrendatario, subarrendatario u ocupante precario podrán acogerse a lo dispuesto en el presente Capítulo.

El Informe pericial deberá ser ordenado por el Juzgado.

Artículo N° 96.– Lo dispuesto en el decreto 303/973, de 30 de abril de 1973 y sus normas reglamentarias será de aplicación a las viviendas construidas para los inscriptos en el Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia, en lo que fuera pertinente.

Artículo N° 97.– Los contribuyentes podrán deducir en las declaraciones juradas que deban realizar a efectos del pago de los impuestos a la Renta y Patrimonio, el valor de las unidades habitacionales o de los alquileres que las mismas devenguen, siempre que los arrendatarios o subarrendatarios se hayan acogido a las suspensiones dispuestas por este Capítulo y mientras la situación se mantenga.

Artículo N° 98.– Las situaciones anteriores a la vigencia de la presente ley, comprendidas en lo dispuesto en los decretos 707/973, de 28 de agosto de 1973 y 805/973, de 25 de setiembre de 1973, continuarán rigiéndose por dichas normas, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo N° 94 de la presente ley.

CAPITULO XI DISPOSICIONES GENERALES

Artículo N° 99.– La cuenta de gastos comunes debidamente conformada por el administrador (artículo N° 19 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946 y concordantes) se ejecutará de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo N° 211 del Código de Procedimiento Civil, una vez que el arrendatario haya sido legalmente puesto en mora.²⁸

Artículo N° 100.– El arrendatario podrá realizar la instalación de antenas receptoras para canales de televisión en las siguientes condiciones:

²⁸ Texto dado por el Artículo N° 8 del Decreto-Ley N° 14.266

-
- A) La instalación deberá ser de tipo profesional.
 - B) Si la antena causara vibraciones, zumbidos o cualquier otro tipo de molestias, deberá completarla colocando elementos antivibratorios, filtros para señales de radio y montaje sobre goma a fin de subsanarlas.
 - C) Los daños causados en la mampostería del edificio para la instalación de la antena serán reparados de inmediato por el arrendatario. Si no lo hiciere éste, podrá hacerlo el propietario o **administrador**, debiendo el arrendatario reintegrarle su importe, conjuntamente con el alquiler del mes inmediato siguiente, formando con éste una obligación indivisible.
 - D) Si el propietario instalara en el edificio un sistema colectivo receptor de canales de televisión, los arrendatarios no podrán instalar su antena particular, debiendo retirar las que se encuentren instaladas en el momento de empezar a funcionar el sistema colectivo.

Artículo N° 101.– Los plazos legales de arrendamiento que se determinan en esta ley se reputarán establecidos en beneficio de los arrendatarios y subarrendatarios.

Artículo N° 102.– La presente ley se aplicará a las fincas cualquiera sea el lugar de su ubicación, arrendadas para casa habitación, industria o comercio u otros destinos, excepto los rurales, comprendidos por la Ley 12.100, de 27 de abril de 1954 y concordantes.

Las disposiciones de la misma que establezcan beneficios para los inquilinos, sólo podrán invocarse por quienes tengan la calidad de buenos pagadores, con excepción de lo establecido en el **CAPÍTULO VIII**, en lo pertinente, cuyas normas se aplicarán, igualmente, a los inquilinos malos pagadores.

Quedan excluidos de las disposiciones de la presente ley, con excepción de las contenidas en el **CAPÍTULO VII y Sección 1 del CAPÍTULO VIII**, los contratos de arrendamientos celebrados con respecto a fincas construidas con posterioridad al 2 de junio de 1968, conforme a lo dispuesto por el artículo N° 101 de la Ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968 con la redacción dada por el artículo N° 41 de la Ley N° 13.870, de 17 de julio de 1970 y artículo N° 2 de la presente.

Artículo N° 103.– Cuando el propietario haya pagado dos o más mensualidades de tributos nacionales, municipales, consumos u otros servicios accesorios, cuyo pago se haya establecido en la ley o en el contrato a cargo del inquilino, la deuda se reputará indivisible con el alquiler y su falta de pago tendrá los mismos efectos que la del alquiler mismo.²⁹

Artículo N° 104.– En caso de concurrir la doble finalidad de habitación y otro destino, las disposiciones de esta ley se aplicarán atendiendo lo principal.

²⁹ Texto dado por el Artículo N° 5 del Decreto-Ley N° 15.484

No se considerará cambio del destino casa habitación, sin perjuicio de lo establecido en los incisos A) y C) del artículo N° 9 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, la instalación en la finca arrendada de una pequeña industria doméstica o artesanal, o el ejercicio de una profesión universitaria o similar, siempre que el arrendatario y su familia habiten la finca, cuando aquellas actividades no representen inconvenientes para el vecindario por emanaciones, vibraciones, ruidos molestos, ni cause deterioros a la finca, y cumpla con las disposiciones municipales respectivas.

La valoración de estos extremos quedará a juicio del Juez competente.

Artículo N° 105.– Son obligaciones de los arrendadores, subarrendadores o de los **administradores**, en su caso:

- A) Entregar al arrendatario o subarrendatario copia simple, libre de cargos, del respectivo contrato de arrendamiento o subarrendamiento, la cual estará exonerada de todo tributo.
- B) Presentar al arrendatario o subarrendatario, al requerir de éstos el reintegro de los pagos que, por cuenta de los mismos hubieren efectuado, los comprobantes y recibos correspondientes expedidos por las oficinas públicas y privadas pertinentes, haciendo entrega de los mismos a los interesados en el momento en que se hiciere efectivo el pago, cuando ello fuera posible. Cuando no lo fuera por tratarse de comprobantes unitarios, para deudas de varios inquilinos, u otras razones fundadas, deberá extender a cada uno de ellos, recibos por la cuota-parte que le correspondiere. De no proceder así, podrá el arrendatario o subarrendatario negarse a pagar dichas obligaciones.
- C) Entregar al arrendatario o subarrendatario, en el momento en que éstos hacen efectivo el pago del alquiler, el recibo correspondiente.

Artículo N° 106.– Los aportes que deban realizarse de acuerdo a la Ley N° 13.893, de 19 de octubre de 1970, podrán ser abonados en hasta treinta cuotas mensuales y consecutivas a partir de la fecha de habilitación municipal.

No obstante, si al cumplirse el plazo de dieciocho meses, contados desde la fecha de la autorización municipal del permiso de construcción respectivo, no se hubiese verificado aún dicha habilitación a efectos de la exigibilidad de las cuotas mencionadas, el plazo se contará desde el vencimiento de dicho término de dieciocho meses.

Para quedar amparado a este beneficio la finca deberá ser destinada efectivamente a arrendamiento por un plazo no inferior a tres años, quedando exonerado, su propietario, durante ese plazo, del Impuesto al Patrimonio y del Impuesto a la Renta.

El Poder Ejecutivo reglamentará todo lo relativo a la aplicación de esta disposición.

Artículo N° 107.– Los contratos de arrendamiento que se celebren con posterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley estarán exonerados del 50% (cincuenta por ciento) del impuesto a los contratos.

Artículo N° 108.– La comisión por administración a cargo del inquilino generada por la suscripción del contrato de arrendamiento no podrá exceder del 1% (uno por ciento) sobre el monto contractual de la locación; y podrá ser abonada hasta en seis cuotas mensuales consecutivas conjuntamente con el alquiler.

Artículo N° 109.– A partir de la vigencia de la presente ley, todos los contratos de arrendamientos urbanos, deberán celebrarse por escrito. La inscripción será facultativa de las partes y se regirá por las normas contenidas en la Ley N° 10.793 de 25 de setiembre de 1946, modificativas y concordantes.³⁰

Artículo N° 110.^{–31}

Artículo N° 111.– El alquiler de las viviendas y locales construidos o que construya el Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE), se regirá en lo pertinente por lo dispuesto en los CAPÍTULOS I y II de la presente ley y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Si el alquiler que resulte de la aplicación de las disposiciones del CAPÍTULO II de esta ley fuere inferior a 2 UR (dos Unidades Reajustables) se elevará el mismo a dicho valor, cuando se tratare de viviendas y a 3 UR (tres Unidades Reajustables) cuando se tratare de locales o locales con vivienda anexa.

Artículo N° 112.– En las localidades donde no se dispusiere de Programas de Viviendas de Emergencia, para ser adjudicadas de acuerdo a lo establecido en el CAPÍTULO X de la presente ley, la Dirección Nacional de Vivienda podrá autorizar la afectación de viviendas existentes o pertenecientes a otros Programas, para ser adjudicadas por sorteo con dicha finalidad.

El Poder Ejecutivo reglamentará la aplicación de la presente disposición.

Las familias desalojadas gozarán de las preferencias a que refiere el artículo 11 del decreto 416/972, de 15 de junio de 1972.

Artículo N° 113.– El artículo N° 307 del Decreto–Ley N° 14.106, de 14 de marzo de 1973, no será aplicable a aquellos huéspedes de hoteles, pensiones, moteles, casas de inquilinato y afines que hubieran ingresado con anterioridad a que los mismos se hayan inscripto en el Registro de Hoteles, Pensiones y Afines que tiene a su cargo el Ministerio de Industria y Energía.

Las personas comprendidas en el inciso anterior así como los huéspedes de hoteles, pensiones y afines que no se encontraren inscriptas en el Registro

³⁰ Texto dado por el Artículo N° 1 del Decreto–Ley N° 14.576

³¹ DEROGADO por el Artículo N° 2 del Decreto–Ley N° 14.576

mencionado, o cuya inscripción fuera cancelada, serán considerados arrendatarios a todos sus efectos, mientras el establecimiento no se inscriba o no obtenga su reinscripción en el Registro.

La Dirección Nacional de Turismo entregará al ocupante una constancia de la no inscripción del establecimiento en el Registro pertinente o, en su caso, de su caducidad o cancelación que lo habilitará para acreditar su calidad de arrendatario a todos sus efectos.

A partir de la fecha del documento de referencia, el alquiler mensual quedará fijado en una suma equivalente a treinta veces el importe diario del hospedaje. Regirá por un año y se modificará de conformidad con los artículos 14 y 15 del Decreto - Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974 y sus disposiciones modificativas.

Sin perjuicio de ello, el inquilino podrá ejercer por única vez la acción de rebaja de alquiler prevista por los artículos 16 a 19 y 63 de dicho Decreto - Ley, dentro del plazo de noventa días, corridos a partir de la entrega de la constancia referida en el inciso anterior.

No están comprendidos en esta disposición los hoteles de Categoría Lujo, Primera y Segunda A y B. de la categorización del Poder Ejecutivo establecida en el decreto 230/985, de 12 de junio de 1985.³²

Artículo N° 114.- No estarán comprendidos en las normas de ésta ley, con excepción de las contenidas en el **CAPITULO VII y en la Sección I del CAPÍTULO VIII**, los arrendatarios y subarrendatarios de edificios o lugares destinados a:

- A. Bancos o Instituciones de crédito sea cual sea su denominación u objeto, sus sucursales o agencias.
- B. Casas de bailes públicos, cabarets, dancings, boites, whiskerías o dedicados a las mismas actividades cualquiera fuera su designación.
- C. Casas de huéspedes o prostíbulos.
- D. Casas de despacho de bebidas servidas por camareras.
- E. Casas de sport.

Los arrendamientos a que se refiere éste artículo se regularán en cuanto al precio, por lo dispuesto en el artículo N° 21 de la presente ley.

Artículo N° 115.- Los arrendamientos establecidos en los apartados C), D), E), F) y G) del artículo N° 28 de la presente ley, se ajustarán en sus precios conforme al inciso final del artículo anterior y de acuerdo a los principios de los CAPÍTULOS I y II.

Artículo N° 116.- Deróganse todas las leyes que se opongan a la presente. No obstante, los procedimientos de desalojos y lanzamientos en trámite promovidos al amparo de las excepciones del artículo N° 7 de la Ley N°

³² Texto dado por el Artículo N° 14 de la Ley N° 15.799

11.921, de 24 de enero de 1958; artículo N° 15 de la Ley N° 12.492 de 9 de enero de 1958; Ley N° 13.292, de 1° de octubre de 1964; Ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968; artículo N° 432 de la Ley N° 13.892, de 19 de octubre de 1970 y concordantes, así como los aumentos de alquiler previstos por las leyes N° 13.638, de 22 de diciembre de 1967 y N° 13.659 ya citada, y las reclamaciones de multas y demás acciones deducidas de conformidad con dichas leyes, continuarán rigiéndose por éstas hasta su completa terminación.

En los juicios de cobro de multa en trámite al 31 de julio de 1974, en que por artículo N° 69 Inc. 7° de la Ley N° 13.659, DATA debía fijar el monto del alquiler, dicho alquiler se determinará actualizando a este sólo efecto, el último, desde la fecha de la entrega de la finca.³³

Artículo N° 117.– Las disposiciones de ésta ley son de orden público.

Artículo N° 118.– La presente ley comenzará a regir a partir del 1° de agosto de 1974, fecha desde la cual queda sin efecto el decreto del Poder Ejecutivo 285/974 de 17 de abril de 1974, dictado como Medida Pronta de Seguridad, (artículo N° 168, Inciso 168 de la Constitución de la República).

CAPITULO XII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo N° 119.– Los aumentos de alquiler que resulten de la aplicación de la presente ley, serán abonados por los arrendatarios de fincas habitación, con una disminución del 20% (veinte por ciento) para los correspondientes a 1974.

Artículo N° 120.– Los arrendatarios o subarrendatarios malos pagadores de fincas con destino a casa habitación dispondrán de un plazo de hasta el 31 de agosto de 1974 para abonar los alquileres adeudados, más el 60% (sesenta por ciento) de esa suma como pago de intereses, tributos y costos, hubieren sido o no condenados a su pago.

Quienes hagan uso de esta facultad, tendrán derecho a solicitar la clausura del juicio de desalojo respectivo, lo que se hará sin más trámite. En este caso no podrán ampararse en el futuro a lo dispuesto en el artículo N° 52 de ésta ley.

Artículo N° 121.– La Asesoría Técnica de Arrendamientos seguirá funcionando por el término de ciento veinte días a contar desde la entrada en vigencia de la presente ley, al sólo efecto de proceder a la devolución de la tasa por prestación de servicios, en los casos en que la pericia aún no se hubiere realizado.

³³ Texto dado por el Artículo N° 10 del Decreto-Ley N° 14.266

Dicha devolución se efectuará a pedido de parte interesada, presentada dentro del término de sesenta días a contar desde la fecha de vigencia de la presente ley. Las sumas no reclamadas dentro de dicho plazo deberán depositarse en la cuenta "Fondo Nacional de Vivienda" del Banco Hipotecario del Uruguay.

Clausúrense todos los procedimientos de fijación o revisión de alquileres, administrativos o judiciales, en los que no haya recaído sentencia ejecutoriada.³⁴

Artículo N° 122.– Una vez vencido el plazo de ciento veinte días establecido en el artículo anterior, la Suprema Corte de Justicia procederá a redistribuir los funcionarios que, a la fecha, prestan servicios en la Asesoría Técnica de Arrendamientos.

Artículo N° 123.– Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones del Consejo de Estado, en Montevideo, a 24 de junio de 1974.

ALBERTO DEMICHELI, Presidente.

Andrés M. Mata, Manuel María de la Bandera. Secretarios.

Montevideo, 4 de julio de 1974.

Cúmplase, acúsese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.

³⁴ Texto dado por el Artículo N° 11 del Decreto-Ley N° 14.266

LEY N° 8.153
16 de diciembre de 1927

Artículo N° 5.- Si el Juez sentencia, mandando hacer efectivo el desalojo, por haberse cumplido el término estipulado en el contrato, tratándose de toda clase de inmuebles, con excepción de las fincas o predios a que se refiere el artículo N° 2, el plazo será de seis meses.

En los casos del inciso anterior, si no se hubiese estipulado término para el arrendamiento, el plazo será de un año.

Artículo N° 7.- En todo arrendamiento para explotación agrícola o granjera, el plazo para el desalojo será de un año, a contar desde el 30 de abril siguiente al de la fecha de intimación.

Artículo N° 14.- Si vencido el término convencional o legal del arrendamiento, el arrendatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, siempre que el arrendador solicite su desalojo dentro de los treinta días siguientes al del vencimiento del contrato, regirán los plazos establecidos en el Inciso 1° del artículo N° 5; pero si el desalojo se solicita después de vencidos aquellos treinta días, regirán los plazos del Inciso 2° del mismo artículo.

DECRETO – LEY N° 15.471

Se modifican normas sobre contratos de arrendamientos.

Artículo N° 1.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo N° del Decreto – Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, modificativas y concordantes, las partes podrán acordar correcciones al monto de los alquileres, sin que este convenio implique la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento. La instrumentación de dicho acuerdo no devengará costo alguno para las partes.

LEY DE EMERGENCIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS
N° 15.799

CAPITULO VII

Disposiciones Generales

Artículo N° 16.- A partir del 1° de enero de 1987, los reajustes del alquiler de las fincas con destino a casa-habitación (artículos N° 14 y 15 del Decreto – Ley N° 14.219 de 4 de julio de 1974, y sus modificativas) se aplicarán a razón de un tercio del respectivo índice durante el primer

cuatrimestre, de dos tercios durante el segundo cuatrimestre, y del cien por ciento durante el tercer cuatrimestre.

Artículo N° 20.- (Notificación a fiadores) En todos los arrendamientos en que se hayan constituido o se constituyan *garantías personales*, toda vez que el arrendatario adeude el alquiler correspondiente a tres meses vencidos, los arrendadores deberán notificar esta situación a los fiadores. La notificación se efectuará mediante telegrama colacionado u otro medio auténtico, cuyo importe estará a cargo del arrendatario o del fiador en su caso. A estos efectos, el fiador deberá dejar constancia en el contrato de su domicilio real. El arrendador no podrá accionar contra el fiador por cobro de arrendamientos mientras no acredite haber cumplido dicha obligación. Realizada la notificación después de los diez días de vencido el plazo establecido en el inciso primero, el arrendador no podrá reclamar al fiador intereses y reajustes.

Los fiadores o codeudores de inquilinos malos pagadores podrán ejercer la acción de desalojo con el plazo y el procedimiento previstos en el artículo N° 48 del Decreto - Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, una vez que haya hecho efectivo el pago de lo adeudado al arrendador.

