

LEY DE LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

Decreto-Ley N.º 14.219 de 1974

Texto consolidado vigente al 11 de septiembre de 2026

Última modificación incorporada: Ley N.º 18.246 de 27/12/2007

Contenido: 125 artículos, 90 con notas de modificación, 1 derogados.

Norma original: promulgada el 4 de julio de 1974, publicada el 22 de julio de 1974.

Fuente: <https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/14219-1974>

Esta edición: <https://www.textovigente.com/ley-14219/> · descargado el 12 de septiembre de 2026

Fuente y licencia. Texto tomado del Banco de Datos Jurídico Normativo de IMPO (Dirección Nacional de Impresiones y Publicaciones Oficiales), publicado bajo Licencia de Datos Abiertos – Uruguay. Conjunto de datos:
<https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/14219-1974?json=true>

Cambios introducidos por Texto Vigente. Se reagrupan los artículos bajo sus encabezados de estructura, se recomponen los párrafos que la fuente entrega cortados a ancho fijo y se normaliza la tipografía. **No se altera el contenido:** no se añaden, suprimen ni reescriben disposiciones.

No es texto oficial. Ante cualquier discrepancia prevalece el Diario Oficial. Esta edición no sustituye la consulta de la fuente oficial ni el asesoramiento profesional.

CAPÍTULO 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 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. (*)

NOTAS

- Ver vigencia: Ley N° 18.996 de 07/11/2012 artículo 236, Ley N° 16.462 de 11/01/1994 artículo 118. Ver en esta norma, artículos: 39, 111 y 115.

Artículo 2

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 101 de la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968, en la redacción dada por el artículo 41 de la ley N° 13.870, de 17 de julio de 1970, el Estado garantiza, por el término de veinte 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.

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974. Ver vigencia: Ley N° 16.462 de 11/01/1994 artículo 118. Ver en esta norma, artículos: 39, 102, 111 y 115.

Artículo 3

Las partes fijarán de común acuerdo el precio del arriendo en moneda nacional para todo el plazo del contrato pudiéndose convenir incrementos escalonados de alquiler para períodos de doce meses. Lo establecido precedentemente es sin perjuicio de lo expuesto en el inciso final del artículo 76 de esta ley. Si alguno de los incrementos anuales acordados fuere 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.

Dicha opción podrá ser efectuada por 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 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 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 contratos de arrendamientos para industria y comercio el plazo mínimo será de cinco años. Si en los casos precedentes se pactare un plazo menor de dos años o de cinco años respectivamente, el término restante hasta completar los plazos legales establecidos beneficiará exclusivamente al arrendatario. Vencidos los plazos de los arrendamientos para industria y comercio a que se refiere este inciso, el arrendador podrá solicitar el desalojo de la finca con plazo de un año. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 15.484 de 17/11/1983 artículo 2. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 15.471 de 14/10/1983 artículo 2, Decreto Ley N° 15.154 de 14/07/1981 artículo 1, Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 1. Inciso 3º) párrafo final redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 1. Ver en esta norma, artículos: 8, 22, 39, 111 y 115.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 15.154 de 14/07/1981 artículo 1, Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 1, Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 1, Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 3.

Artículo 4

Al vencimiento del plazo contractual, si las partes no celebraren 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. (*)

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974. Ver en esta norma, artículos: 5, 6, 7, 39, 111 y 115.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 6, 39, 111 y 115.

SECCIÓN 2 - CONTRATOS CON PLAZO CONTRACTUAL PENDIENTE

Artículo 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 4º y 5º de esta ley. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 39, 111 y 115.

Artículo 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 14 y 15) operado desde que estuvo vigente el alquiler que se esté pagando actualmente hasta la fecha, siempre que tenga doce meses de antigüedad o al término del decimosegundo mes si no tuviera esa antigüedad, y en lo sucesivo, anualmente, por el mismo procedimiento.

Si no hubieran transcurrido 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 variación de la UR (Unidad Reajutable, artículos 14 y 15) en los últimos doce meses y en lo sucesivo anualmente, hasta la entrega de la finca. En este caso tampoco se actualizarán alquileres que no tengan doce meses de antigüedad. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 1. Ver en esta norma, artículos: 8, 18, 39, 111 y 115.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 7.

Artículo 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 3° de la presente ley. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 39, 111 y 115.

SECCIÓN 3 - CONTRATOS CON PLAZO CONTRACTUAL VENCIDO

Artículo 9

Los plazos legales acordados por la ley número 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 13, 39, 111 y 115.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver vigencia: Decreto Ley N° 14.618 de 23/12/1976 artículo 1, Decreto Ley N° 14.537 de 24/06/1976 artículo 1. Ver en esta norma, artículos: 18, 39, 111 y 115.

Artículo 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, aumentado en un porcentaje igual al operado en la UR (Unidad Reajutable, artículos 14 y 15) desde que dicho alquiler estuvo vigente, y en lo sucesivo, anualmente, por el mismo procedimiento. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 2. Ver en esta norma, artículos: 39, 111 y 115.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 11.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 39, 111 y 115.

Artículo 13

Los convenios con plazo pendiente se registrarán en cuanto a éste por lo dispuesto en el artículo 9° de la presente ley. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 2. Ver en esta norma, artículos: 39, 111 y 115.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 13.

CAPÍTULO II - DE LA APLICACIÓN DE LA UNIDAD REAJUSTABLE

Artículo 14

A los efectos de esta ley se aplicará:

A) UR - Unidad Reajutable prevista por el inciso segundo del artículo

38 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968;

B) URA - Unidad Reajutable 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 Reajutable Alquileres (URA) y

corresponderá al último de los tres meses promediados;

C) Índice de los Precios del Consumo elaborado por la Dirección General

de Estadística y Censos. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 15.154 de 14/07/1981 artículo 1. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 12. Ver en esta norma, artículos: 15, 16, 18, 21, 28, 111, 113 y 115.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 12, Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 14.

Artículo 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 Unidad Reajutable de Alquileres (URA) que será el cociente de dividir el valor de esta 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 unidad reajutable, de la URA y del Índice de los Precios del Consumo serán publicados mensualmente por el Poder Ejecutivo en el "Diario Oficial" conjuntamente con el coeficiente de reajuste a aplicar sobre los precios de los arrendamientos.

Si en la fecha en que deba realizarse el 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 que elaborará la Contaduría General de la Nación o, en su defecto, el reajuste del mes anterior, regularizándose el mismo a su publicación por el Poder Ejecutivo.

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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 20.075 de 20/10/2022 artículo 152. Ver vigencia: Ley N° 20.075 de 20/10/2022 artículo 5. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 15.154 de 14/07/1981 artículo 1, Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 12. Inciso 3º) redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 3. Ver en esta norma, artículos: 16, 17, 18, 21, 28, 111, 113 y 115.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 15.154 de 14/07/1981 artículo 1, Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 12, Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 3, Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 15.

CAPÍTULO III - CASA - HABITACION

NORMAS GENERALES

Artículo 16

Si el precio resultante de la actualización del alquiler superare 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 (treinta y cinco Unidades Reajustables, artículos 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 en el artículo 77 de esta ley.

Cuando se opere la cesión prevista en el artículo 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. (*)

NOTAS

- Inciso 1º) párrafo final redacción dada por: Decreto Ley N° 14.618 de 23/12/1976 artículo 9. Ver en esta norma, artículos: 19, 63 y 113.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 16.

Artículo 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 15 de la presente ley. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 18, 63 y 113.

Artículo 18

En el caso previsto por el artículo 7º 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 14 y 15) la prórroga prevista en el artículo 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 14 y 15), 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, cuando él o el núcleo habitacional que integre, sea propietario de bienes inmuebles de cualquier clase, incluso rurales, si 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 regirá 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. (*)

NOTAS

- Inciso 3º) redacción dada por: Decreto Ley Nº 14.618 de 23/12/1976 artículo 13. Inciso 3º) redacción dada anteriormente por: Decreto Ley Nº 14.220 de 11/07/1974 artículo 4. Ver en esta norma, artículos: 19 y 113.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley Nº 14.220 de 11/07/1974 artículo 4, Decreto Ley Nº 14.219 de 04/07/1974 artículo 18.

Artículo 19

A los efectos de los artículos anteriores se entenderá 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 16 de esta ley. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 63 y 113.

Artículo 20

El contrato de arrendamiento y los derechos que otorgan al arrendatario de casahabitación las leyes vigentes, benefician por su orden a su cónyuge o ex-cónyuge en caso de divorcio, a los ascendientes o descendientes en 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 se regirán 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. (*)

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/12/1983. Redacción dada por: Decreto Ley Nº 15.484 de 17/11/1983 artículo 4. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley Nº 15.471 de 14/10/1983 artículo 4. Ver en esta norma, artículo: 64.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley Nº 14.219 de 04/07/1974 artículo 20.

CAPÍTULO IV - LOCALES CON DESTINO A INDUSTRIA Y COMERCIO

NORMAS GENERALES PARA LOS CONTRATOS ANTERIORES A LA PRESENTE LEY (*)

Artículo 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 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 3. Nombre del Capítulo IV, redacción dada por: Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 5. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 6. Ver en esta norma, artículos: 22 y 114.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 6, Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 21.

Artículo 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 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.

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

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 7. Nombre del Capítulo IV, redacción dada por: Decreto Ley N° 14.220 de 11/07/1974 artículo 5.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 22.

CAPÍTULO V - DEL SUBARRENDAMIENTO

Artículo 23

La facultad de subarrendar total o parcialmente deberá constar por escrito.

Se presumirá que hay subarriendo cuando se tratare 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.

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974.

CAPÍTULO VI - DE LAS EXCEPCIONES

Artículo 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.o Los inmuebles expropiados. 2.o Las fincas alquiladas de acuerdo con las leyes números 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 20 de la ley N.o 11.490, de 13 de setiembre

de 1950, cuando de acuerdo con el artículo 15 de la citada en

primer término, modificado por el artículo 41 de la presente ley,

no se hubiera realizado la sustitución de garantía dentro del plazo

y forma en ella previstos. 3.o 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 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 transgresión del contrato de

arrendamiento. 4.o 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 aquél 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

misimos. 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. (*)

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974. Ver en esta norma, artículos: 25, 26, 27, 29, 31, 32, 34, 61, 71, 72, 84 y 85.

Artículo 25

En los casos previstos en el numeral 4º 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 registrá la prohibición de enajenar o arrendar en los siguientes casos:

1º) 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.

2º) Por divorcio.

3º) 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.

4º) Por enajenación forzada.

5º) Cuando circunstancias supervinientes tornen inadecuada la vivienda ya sea por fallecimiento, incapacidad física, desintegración o ampliación del núcleo familiar u otras análogas.

6º) Cualquiera otra causa de entidad similar a las anteriores a criterio del Juez.

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974.

Artículo 26

Tampoco, durante la vigencia de los plazos legales de arrendamiento podrá deducirse acción de desalojo, excepto las que se promuevan con referencia a:

1º) 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.

2º) 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.

3º) 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.

4º) 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.

5º) 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.

6º) 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 71 de la presente ley.

Las excepciones establecidas en este artículo y en el numeral 4º del artículo 24 no podrán ser deducidas mientras exista plazo contractual pendiente. (*)

NOTAS

- Inciso final redacción dada por: Decreto Ley Nº 14.220 de 11/07/1974 artículo 8. Ver en esta norma, artículos: 29, 30, 31, 32, 72 y 95.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley Nº 14.219 de 04/07/1974 artículo 26.

Artículo 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 4º del artículo 24 de esta ley.

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974.

Artículo 28

No estarán comprendidas en las normas de esta ley, 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.

Considérase contrato por temporada el arrendamiento de inmuebles en las zonas turísticas, cuyo plazo de vigencia no sea superior a 120 (ciento veinte) días.

En estos casos 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 irroge 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 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.

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.

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 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). (*)

NOTAS

- Literal A) redacción dada por: Ley N° 20.352 de 19/09/2024 artículo 5. Literal e) redacción dada por: Decreto Ley N° 14.618 de 23/12/1976 artículo 12. Literal i) agregado/s por: Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 2. Literal A) apartado a) redacción dada anteriormente por: Ley N° 17.555 de 18/09/2002 artículo 74. Reglamentado por: Decreto N° 377/002 de 28/09/2002. Ver en esta norma, artículos: 58, 84 y 115.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 17.555 de 18/09/2002 artículo 74, Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 28.

Artículo 29

En los casos de los numerales 4° del artículo 24 y 1°, 2°, 3°, 4° y 6° del artículo 26 si se efectuara traslación de dominio por acto 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 2°, 3° y 4° del artículo 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 4° del artículo 24, el Juez podrá ampliar, a solicitud del demandado, el plazo de prueba hasta sesenta días, por razones fundadas.

Artículo 30

En los casos comprendidos en los apartados 2°, 3°, 4° y 5° del artículo 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 la 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 acto de promover juicio de desalojo por las causales de los numerales 2°, 3° y 4° del artículo 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. (*)

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974. Ver en esta norma, artículo: 72.

Artículo 31

En los casos de los numerales 4.º del artículo 24 y 2º, 3º, 4º y 6º del artículo 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 32

El plazo para el desalojo, en los casos previstos en el artículo 24, con excepción del numeral 2º; y 1º y 5º del artículo 26, será de un año. En los desalojos promovidos al amparo de los numerales 2º del artículo 24 y 1º del artículo 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 5º del artículo 26 el plazo lo establecerá el Juez atendiendo las circunstancias del caso, no pudiendo exceder de ciento ochenta días. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 72.

Artículo 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 36 de esta ley. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 84.

Artículo 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 apartado 4º del artículo 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 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 36, 36 - BIS y 45.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 45.

Artículo 36 BIS · Artículo 36-BIS

El ex concubino podrá desalojar de la vivienda de su propiedad o sobre la que posee otro derecho real, a la persona con la que habitó en unión concubinaria, en los plazos y con la limitación de excepciones previstas en el artículo 35 de esta ley. (*)

NOTAS

- Agregado/s por: Ley N° 18.246 de 27/12/2007 artículo 26.

Artículo 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.

CAPÍTULO VII - DE LAS GARANTÍAS

Artículo 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 tuvieren otros destinos.

Para los contratos que se celebren en el futuro, el arrendatario deberá integrar el depósito en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, las 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 centralizará la totalidad de los depósitos en garantía de arrendamientos; las garantías constituidas con anterioridad deberán también depositarse en el mismo Banco.

En caso de incumplimiento de lo dispuesto en los incisos precedentes, los infractores 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 del Uruguay.

Cada vez que aumente el precio del arrendamiento, el arrendador o subarrendador podrán 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 por dinero u otra especie, salvo el caso 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 4. Ver en esta norma, artículos: 39, 58, 65, 102 y 114.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 38.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 15.799 de 30/12/1985 artículo 21. Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 40.

Artículo 41

(*)

NOTAS

- Este artículo dio nueva redacción a: Ley N° 9.624 de 15/12/1936 artículo 15.

Artículo 42

Amplíase el límite previsto por el artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

CAPÍTULO VIII - DE LA COMPETENCIA LA PERSONERIA Y EL PROCEDIMIENTO

SECCIÓN 1 - PROCEDIMIENTOS GENERALES

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 44

Para iniciar la acción de desalojo no se requiere acreditar el derecho de propiedad sobre la finca arrendada. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 15.484 de 17/11/1983 artículo 7. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 15.471 de 14/10/1983 artículo 7. Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 44.

Artículo 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 50 de la presente ley.

Esta acción procede contra:

A) El arrendatario o subarrendatario.

B) Los ex-condueños 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 35 y 36 de esta ley. (*)

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974. Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 48, 102 y 114.

Artículo 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 889 a 893 del Código de Procedimiento Civil, siendo apelable en estos juicios, solamente el auto a que se refiere el artículo 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 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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. (*)

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 887 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

No obstante, adeudándose alquileres, servicios accesorios o impuestos que sean de cargo del arrendatario, aun 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 4.o del artículo 2.370 del Código Civil). (*)

NOTAS

- Inciso 1º) redacción dada por: Decreto Ley Nº 15.484 de 17/11/1983 artículo 8. Inciso 1º) redacción dada anteriormente por: Decreto Ley Nº 15.471 de 14/10/1983 artículo 8. Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley Nº 14.219 de 04/07/1974 artículo 49.

Artículo 50

La acción que acuerda el apartado B) del inciso 1º del artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 51

Los juicios de desalojo contra malos pagadores quedarán clausurados si dentro del plazo para oponer excepciones el inquilino consignare 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley Nº 15.799 de 30/12/1985 artículo 17. Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley Nº 14.219 de 04/07/1974 artículo 51.

Artículo 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 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, consignare 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. (*)

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 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. (*)

NOTAS

- Inciso 3º) redacción dada por: Ley Nº 15.799 de 30/12/1985 artículo 18. Ver en esta norma, artículos: 102, 114 y 120.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley Nº 14.219 de 04/07/1974 artículo 52.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 58

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

En los juicios rescisorios en que se reclamaren, 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 68, la sentencia tendrá efecto desde la fecha de presentación de la demanda. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 59

En las situaciones previstas por los artículos 1.253 del Código de Procedimiento Civil y 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 dictadas 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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 inscripta, podrán invocar la causal del apartado A) del numeral 4º del artículo 24, cuando acrediten que la promesa está inscripta con una antigüedad de tres años a la fecha de promoción del juicio.

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

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

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 102 y 114.

SECCIÓN 2 - PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

Artículo 63

(Acción de rebaja). La acción de rebaja de alquiler se promoverá dentro de los plazos previstos en el artículo 17. Los arrendatarios o subarrendatarios, en su caso, deberán acompañar a la demanda, declaración jurada separada y firmada por cada uno de los integrantes mayores de edad del núcleo habitacional ocupante 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 perentorios para contestar la demanda, siguiéndose, de mediar oposición, el procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

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

Cuando el juez comprobare 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.

A estos efectos tendrá facultades para apreciar elementos de juicio que demuestren que los ingresos mensuales declarados por el núcleo habitacional son manifiestamente inferiores a los que requieren los consumos mínimos efectuados mensualmente por el mismo.

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) al 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 fueren 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 del precio del arriendo deberá ser notificado al Servicio de Garantía de Alquileres simultáneamente con el traslado de la demanda. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley Nº 15.799 de 30/12/1985 artículo 11. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley Nº 14.266 de 10/09/1974 artículo 5. Inciso 4º) redacción dada anteriormente por: Decreto Ley Nº 14.618 de 23/12/1976 artículo 10. Ver en esta norma, artículos: 102 y 113.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley Nº 14.618 de 23/12/1976 artículo 10, Decreto Ley Nº 14.266 de 10/09/1974 artículo 5, Decreto Ley Nº 14.219 de 04/07/1974 artículo 63.

Artículo 64

La desvinculación del titular del arriendo previsto en el artículo 20, podrá acreditarse por cualquier medio de prueba. En caso de controversia, se seguirá el procedimiento establecido por los artículos 591 a 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 84 y 102.

Artículo 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 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 estuviere 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 notificada notarial o judicialmente.

La notificación deberá ser acompañada de una copia firmada del compromiso de enajenación, si existiere 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 66 y 102.

Artículo 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 dicho 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 6. Ver en esta norma, artículo: 102.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 66.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 102.

Artículo 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 estuviere expresa o tácitamente permitido.

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 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 mediere oposición del arrendatario. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 102.

Artículo 69

Para hacer valer los derechos del artículo 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 estableciere, 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 102.

Artículo 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 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 71, 74, 79 y 102.

CAPÍTULO IX - DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 71

En caso de incumplimiento de lo establecido en los numerales 4º del artículo 24; 2º, 3º, 4º, 5º y 6º del artículo 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 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 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 4º del artículo 24 y 2º, 3º, 4º, 5º y 6º del artículo 26 de la presente ley, con la constancia de las causales respectivas y los elementos exigidos en el inciso A) del artículo 51 de la ley N.º 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 30 y 32 de esta ley.

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

Artículo 73

El arrendador que compeliere 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 o el contrato.

Artículo 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 70 de esta ley.

Artículo 75

El que hiciere 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, simuladas o falsas, 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 76

Decláranse 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 hubieren 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 77

El pago de los consumos, gastos comunes u otros servicios accesorios a la locación será de cargo del arrendatario. Decláranse 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 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 dichas leyes haya sido pactada con anterioridad y que tengan administrador común que perciba actualmente dichos gastos de los condóminos. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 7.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 77.

Artículo 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 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 70. La multa, en caso de corresponder, se adjudicará al demandante.

Artículo 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 81

(*)

NOTAS

- Este artículo dio nueva redacción a: Código Penal de 04/12/1933 artículo 354 numeral 1°).

Artículo 82

En los casos del delito previsto por el artículo 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, pudieren eventualmente corresponder.

CAPÍTULO X - DE LOS LANZAMIENTOS

SECCIÓN 1

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 85 y 88. Ver: Decreto Ley N° 14.846 de 27/11/1978 artículo 6 (interpretativo).

Artículo 84

No quedarán amparados en lo dispuesto en el presente Capítulo los casos comprendidos en los incisos 1°, 2° y 3° del artículo 24; artículo 28; artículo 33; inciso 4° del artículo 63; inciso 2° del artículo 64; y artículo 98 de esta ley.

NOTAS

- Fe de erratas publicada/s: 09/08/1974.

SECCIÓN 2

Artículo 85

No podrán hacerse efectivos los lanzamientos contra el arrendatario, el subarrendatario, buenos pagadores, o el ocupante precario previsto en el artículo 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 estuviere 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° de la ley 14.846, de 27 de noviembre de 1978) con destino a la adquisición de una vivienda, autorizado por el Banco Hipotecario del Uruguay;

6° Ser promitente comprador de una vivienda construida por promotores privados, con crédito del Banco Hipotecario del Uruguay y con novación en trámite;

7° Tener una relación laboral con empresas o entidades privadas que hayan celebrado Convenio con el Banco Hipotecario del Uruguay, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 119 y 123 de la ley 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. (*)

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 29 de la ley 13.659 de 2 de junio de 1968 o numeral 4° del artículo 24 de la presente ley.

D) Ser integrante de una Sociedad Civil de Propiedad Horizontal (Ley 14.804, de 14 de julio de 1978) con la vialidad del préstamo aprobada por el Banco Hipotecario del Uruguay. (*)

NOTAS

- Literal a) numerales 5º, 6º) y 7º) agregado/s por: Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 10. Literal d) agregado/s por: Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 11. Ver en esta norma, artículos: 86 y 88.

Artículo 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 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 la presentación del petitorio. (*)

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.

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

NOTAS

- Inciso 1º) redacción dada por: Decreto Ley N° 15.484 de 17/11/1983 artículo 3. Inciso 1º) redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 15.463 de 16/09/1983 artículo 1, Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 9.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 15.463 de 16/09/1983 artículo 1, Decreto Ley N° 15.056 de 22/09/1980 artículo 9, Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 87.

Artículo 87 1 · Artículo 87-1

El propietario o titular de un derecho real no podrá exigir que sus hijos de menos de dieciocho años de edad desocupen la vivienda de la que es titular, salvo que se les proporcione o dispongan de otra que les permita vivir decorosamente. (*)

NOTAS

- Agregado/s por: Ley N° 18.246 de 27/12/2007 artículo 27.

SECCIÓN 3

Artículo 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 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 85 de esta ley. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículos: 89 y 112.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Inciso 3º) redacción dada por: Decreto Ley N° 14.917 de 15/08/1979 artículo 1. Ver en esta norma, artículo: 112.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 89.

Artículo 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. (*)

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. 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 8º de la ley N° 13.355, de 17 de agosto de 1965.

NOTAS

- Inciso 2º) redacción dada por: Decreto Ley N° 14.423 de 09/09/1975 artículo 1. Ver en esta norma, artículo: 112.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 90.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 112.

Artículo 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 cinco 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.423 de 09/09/1975 artículo 2. Ver en esta norma, artículo: 112.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 92.

Artículo 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 1.309 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de la aplicación de las normas de la ley N° 9.723, de 19 de noviembre de 1937. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 112.

SECCIÓN 4

Artículo 94

Los arrendatarios o subarrendatarios cuyos lanzamientos se hubieren suspendido de acuerdo a lo previsto en el decreto N° 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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 98.

SECCIÓN 5

Artículo 95

El lanzamiento de las viviendas cuyo desalojo se haya solicitado en virtud de la causal prevista en el inciso 9° del artículo 29 de la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968 (finca ruinosas) o inciso 5° del artículo 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 96

Lo dispuesto en el decreto N° 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 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 98

Las situaciones anteriores a la vigencia de la presente ley, comprendidas en lo dispuesto en los decretos N° 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 94 de la presente ley.

CAPÍTULO XI - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 99

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

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 8.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 99.

Artículo 100

El arrendatario podrá realizar la instalación de antenas receptoras para canales de televisión en las siguientes condiciones:

- 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 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 instalare 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 101

Los plazos legales de arrendamiento que se determinan en esta ley se reputarán establecidos en beneficio de los arrendatarios y subarrendatarios.

Artículo 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 N° 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 I 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 101 de la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968 -con la redacción dada por el artículo 41 de la ley N° 13.870, de 17 de julio de 1970- y artículo 2° de la presente.

Artículo 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 15.484 de 17/11/1983 artículo 5. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 15.471 de 14/10/1983 artículo 5.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 103.

Artículo 104

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

No se considerará cambio del destino casa-habitación, sin perjuicio de lo establecido en los incisos A) y C) del artículo 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 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 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 107

Los contratos de arrendamientos 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 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 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 registrará por las normas contenidas en la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946, modificativas y concordantes. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.576 de 04/10/1976 artículo 1. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 9. Reglamentado por: Decreto N° 86/975 de 28/01/1975 artículos 8 , 9 , 10 , 11 , 12 , 13 , 14 y 15.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 9, Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 109.

Artículo 110 **DEROGADO**

(*)

NOTAS

- Derogado/s por: Decreto Ley N° 14.576 de 04/10/1976 artículo 2.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 110.

Artículo 111

El alquiler de las viviendas y locales construidos o que construya el Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE), se registrará 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 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 N° 416/972, de 15 de junio de 1972.

Artículo 113

El artículo 307 de la ley 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 inscriptos en el Registro 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 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 del dicho decreto-ley, dentro del plazo de noventa días, corridos a partir de la entrega de la constancia que se refiere 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 número 230/985 de 12 de junio de 1985. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 15.799 de 30/12/1985 artículo 14.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 113.

Artículo 114

No estarán comprendidos en las normas de ésta ley, con excepción de las contenidas en el Capítulo VII y en la Sección I del Capítulo VIII, los arrendatarios y subarrendatarios de edificios o lugares destinados a:

A) Bancos e instituciones de crédito sea cual sea su denominación u objeto, sus sucursales o agencias.

B) Casas de bailes públicos, cabarets, dancings, boites, wiskerías 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 21 de la presente ley. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 115.

Artículo 115

Los arrendamientos establecidos en los apartados C), D, E), F), y G) del artículo 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 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 7° de la ley 11.921, de 24 de marzo de 1953; artículo 15 de la ley 12.492, de 9 de enero de 1958; ley 13.292, de 1° de octubre de 1964; ley 13.659, de 2 de junio de 1968; artículo 482 de la ley 13.892, de 19 de octubre de 1970 y concordantes, así como los aumentos de alquiler previstos por las leyes 13.638, de 22 de diciembre de 1967 y 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 el artículo 69 inciso séptimo de la ley 13.659, DATA debía fijar el monto del alquiler, dicho alquiler se determinará actualizando a este solo efecto, el último, desde la fecha de la entrega de la finca. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 10.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 116.

Artículo 117

Las disposiciones de esta ley son de orden público.

Artículo 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 N° 285/974, de 17 de abril de 1974, dictado como Medida Pronta de Seguridad, (artículo 168, inciso 17 de la Constitución de la República).

CAPÍTULO XII - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 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.

NOTAS

- Ver: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 12 (interpretativo).

Artículo 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 52 de esta ley.

Artículo 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 solo 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.

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.

Clausúranse todos los procedimientos de fijación o revisión de alquileres, administrativos o judiciales, en los que no haya recaído sentencia ejecutoriada. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.266 de 10/09/1974 artículo 11. Ver en esta norma, artículo: 122.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.219 de 04/07/1974 artículo 121.

Artículo 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 123

Comuníquese, etc.