



Publicada D.O. 10 ene/986

Ley N° 15.799

ARRENDAMIENTOS URBANOS

SE APRUEBA LEY DE EMERGENCIA

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

CAPITULO I

De los Arrendatarios Buenos Pagadores.

Artículo 1º. (Suspensión de lanzamientos).- Los lanzamientos dispuestos o que se dispongan contra arrendatarios o subarrendatarios buenos pagadores de fincas destinadas a casa-habitación, quedarán suspendidos en su cumplimiento efectivo hasta el 30 de junio de 1986.

Exceptúense de la suspensión dispuesta en el inciso precedente los lanzamientos decretados de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1, 3 y 4 del artículo 24; en los artículos 33, 34 y 59; en el inciso 4º del artículo 63; en el inciso 2º del artículo 64 del decreto-ley N° 14.219 de 4 de julio de 1974, y en el artículo 15 de la ley 9.624 de 15 de diciembre de 1936, modificativas y concordantes.

La disposición del inciso primero del presente artículo no comprende a los arrendatarios a que se refiere la Sección 3 del Capítulo X del decreto-ley 14.219 de 4 de julio de 1974, los que seguirán rigiéndose por las normas allí establecidas, con las modificaciones dispuestas en esta ley.

Artículo 2º.- Los arrendatarios que se hubieran acogido a la reforma del plazo del desalojo haciendo uso de la facultad acordada por el artículo 52 del decreto-ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, siempre que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley se encuentren al día en el pago de los alquileres y demás prestaciones que correspondán, podrán acogerse a los beneficios establecidos en el Capítulo X de dicho decreto-ley.

Artículo 3º. (Desistimiento unilateral del contrato).- Los contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación celebrados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley y que tengan un año o más de duración a dicha fecha o lo cumplan antes del 1º de marzo de 1986, podrán ser objeto de desistimiento unilateral por parte del arrendatario, siempre que el alquiler mensual no exceda de N\$ 15.000, antes de operado el reajuste a efectuarse entre los meses de marzo de 1985 y febrero de 1986 inclusive.

Para ejercitar el derecho al desistimiento unilateral del contrato, el inquilino deberá estar al día, en el momento de la restitución del bien, en el pago de los alquileres devengados hasta la fecha y demás prestaciones que adeudare, o haber celebrado con el arrendador un convenio escrito de pago por el monto adeudado.

Los arrendatarios dispondrán de un plazo de sesenta días corridos a partir del siguiente al de la entrada en vigencia de la presente ley, o en su caso, desde el cumplimiento del año a que se refiere el inciso primero, para hacer uso del derecho de desistimiento. A tal efecto, deberán comunicar su decisión al arrendador por acta notarial, telegrama colacionado u otro medio escrito fehaciente



El desistimiento unilateral se perfeccionará con la comunicación referida en el inciso anterior, en la que deberá notificarse al arrendador la fecha de restitución de la finca, en la que se hará efectiva en un plazo no inferior a treinta ni mayor a cuarenta y cinco días corridos desde dicha notificación.

Si el arrendatario no cumpliera con la restitución en la fecha convenida, el arrendador podrá solicitar el desalojo de la finca con el plazo y el procedimiento previstos en el artículo 48 del decreto-ley N° 14.219, de 4 de julio 1974.

CAPITULO II

Del Reajuste de los Precios

Artículo 4°.- Durante el período comprendido entre el 1° de marzo de 1985 y el 31 de diciembre de 1986, los reajustes anuales del alquiler (artículos 14 y 15 del decreto-ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974 y sus modificativas) se harán efectivos en la siguiente forma:

- A) En los arrendamientos con destino a casa-habitación, el reajuste será equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del respectivo índice. A los alquileres superiores N\$ 15.000 (quince mil nuevos pesos) mensuales, antes del reajuste, se les aplicará la totalidad del índice de actualización.
- B) En los arrendamientos con destino a industria, comercio u otros destinos, el reajuste del alquiler será igual al 60% (sesenta por ciento) del respectivo índice. A los alquileres superiores a N\$ 50.000 (cincuenta mil nuevos pesos) mensuales, antes del reajuste, se les aplicará la totalidad del índice de actualización.
- C) Los reajustes de alquileres establecidos en los literales precedentes se efectuarán sobre los precios de los arrendamientos resultantes de la aplicación de los artículos 14 y 15 del decreto-ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, con independencia de los acuerdos celebrados por las partes respecto del anterior ajuste.
- D) A partir del 1° de enero de 1987, se aplicará a los alquileres reajustados entre el 1° de marzo y el 31 de diciembre de 1986, el 100% (cien por ciento) del respectivo índice de reajuste.

Artículo 5°.- Los reajustes resultantes de lo dispuesto en el artículo anterior se harán efectivos de pleno derecho. Dichos reajustes, para los alquileres actualizados entre el 1° de marzo y el 31 de diciembre de 1985, regirán a partir del 1° de enero de 1986 y no generarán derecho a devolución por parte del arrendador de lo efectivamente percibido en demasía antes de la referida fecha.

Artículo 6°.- Lo dispuesto en este Capítulo no regirá respecto de los contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación, celebrados con anterioridad a la vigencia del decreto-ley 14.219 de 4 de julio de 1974.

CAPITULO III

Del Procedimiento de Rebaja de Alquiler

Artículo 7°.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, los arrendatarios y subarrendatarios de fincas con destino a casa-habitación que hayan contratado con posterioridad a la vigencia del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974, podrán ejercer, por una sola vez, la acción de rebaja del alquiler prevista en sus artículos 16 a 19 y 63. La rebaja, de resultar procedente, se aplicará a los alquileres reajustados entre el 1° de marzo de 1985 y el 31 de diciembre de 1986 y el precio resultante regirá desde la fecha de la demanda.

Artículo 8°.- En caso de que el respectivo reajuste hubiera ocurrido antes de la vigencia de la presente ley, el plazo de noventa días establecido en el artículo 17 del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974, se computará a partir del día siguiente al de dicha vigencia y se computará por días corridos.

Artículo 9°.- Quedan excluidos de este beneficio:



- A) Los malos pagadores, salvo los que hayan opuesto excepciones o se encuentren dentro del plazo para oponerlas y los que, habiendo caído en mora, aún no hayan sido intimados de desalojo.
- B) Los arrendatarios y subarrendatarios cuyos alquileres mensuales fueran superiores a N\$ 15.000 (nuevos pesos quince mil) a la fecha del respectivo reajuste.
- C) Los arrendatarios y subarrendatarios de fincas cuyos propietarios y sus núcleos habitacionales perciban por concepto de ingresos mensuales líquidos una suma inferior a la declarada por el núcleo habitacional del arrendatario estimados durante el tiempo y en la forma previstos por los incisos 1 y 2 del artículo 19 del decreto-ley 14.219 de 4 de julio de 1974.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, tampoco procederá la acción de rebaja del alquiler cuando los ingresos mensuales líquidos del propietario y su núcleo habitacional no superen las 50 UR (unidades reajustables) estimadas en la forma establecida en el inciso precedente.

A esos efectos, dichos propietarios deberán comparecer en los autos de solicitud de rebaja de alquiler y excepcionarse formulando declaración jurada de sus ingresos, acompañando la prueba documental correspondiente mediante certificado público o notarial, o constancia privada.

En tal caso, y previo traslado al actor por el término de quince días perentorios, su oposición se sustanciará con arreglo al procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil. No mediando oposición el Juez revocará por contrario imperio la providencia de suspensión de pago del aumento del alquiler y decretará la clausura de los procedimientos de rebaja de alquiler.

Será de aplicación, en lo pertinente, lo dispuesto por el artículo 63, inciso 6º del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974.

Artículo 10.- Si los malos pagadores a que se refiere el artículo anterior no hubieran opuesto excepciones u obtenido la clausura del juicio con arreglo al artículo 51 del decreto-ley 14.219 de 4 de julio de 1974, bastará que el actor justifique en autos que la intimación de desalojo ha quedado firme, para que el Juez revoque por contrario imperio la providencia de suspensión de pago de aumentos del alquiler y decrete la clausura de los procedimientos.

Artículo 11.- Sustitúyese el artículo 63 del decreto ley 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"ARTICULO 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."

CAPITULO IV

Arrendatarios Deudores

Artículo 12.- Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 51 del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974, con la redacción dada por el artículo 17 de la presente ley, los arrendatarios con intimación de desalojo por alquileres y demás prestaciones accesorias devengadas entre los meses de marzo y diciembre de 1985, dispondrán de un plazo de sesenta días a partir de la vigencia de esta ley, para efectuar el pago de las sumas que adeudaren más el 10% (diez por ciento) de su importe por concepto de única indemnización al actor por intereses y demás gastos causídicos.

Igual beneficio podrán solicitar aquellos arrendatarios que optaren, dentro del mismo plazo, por pagar los alquileres y demás prestaciones accesorias que adeudaren, en la forma siguiente:

- a) Si se adeudaran hasta tres mensualidades de alquiler el pago podrá efectuarse en seis cuotas con más el 30% (treinta por ciento) de su importe por concepto de única indemnización al actor por intereses y demás conceptos establecidos en el literal anterior.
- b) Si se adeudaren mas de tres mensualidades de alquiler el pago podrá efectuarse en doce cuotas, con más el 40% (cuarenta por ciento) de su importe por los mismos conceptos establecidos.

Las cuotas serán mensuales, iguales y consecutivas e indivisibles con el pago del alquiler, quedando en suspenso el juicio mientras se paga lo adeudado. Si el inquilino se atrasare dos meses en el pago del alquiler y la cuota por atrasos, caducará el beneficio y el arrendador podrá continuar los procedimientos.

Los arrendatarios de fincas con destino a casa-habitación que hicieran uso de la facultad que se acuerdan los incisos precedentes, podrán solicitar la suspensión del lanzamiento y ejercer el derecho que les acuerda el Capítulo X del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974.

Los arrendatarios de otros destinos que no fuere el de casa-habitación podrán solicitar la suspensión del lanzamiento por el término de un año.

Exceptúase de los beneficios establecidos en el presente artículo los juicios promovidos por la Contaduría General de la Nación contra los malos pagadores.



Artículo 13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, facúltase a los arrendatarios y subarrendatarios cuyos alquileres fueron reajustados entre el 1º de marzo y el 31 de diciembre de 1985 y respecto de los cuales no exista intimación de pago los conceptos expresados en el artículo anterior, a pagar los alquileres y demás prestaciones accesorias de conformidad con lo que a continuación expresa:

- A) Si se adeudaren hasta tres mensualidades de alquiler el pago podrá efectuarse en seis cuotas, con más el 20% (veinte por ciento) de la suma adeudada por concepto de intereses.
- B) Si se adeudaren más de tres mensualidades de alquiler el pago efectuarse en doce cuotas, con más el 30% (treinta por ciento) de la suma adeudada por concepto de intereses.

Todas las cuotas serán mensuales, iguales y consecutivas y deberán ser satisfechas indivisiblemente con el alquiler del mismo.

En caso de optar por este beneficio, deberá comunicarlo al arrendador dentro del plazo de treinta días corridos siguientes a la fecha de vigencia de la presente ley por acta notarial, telegrama colacionado u otro medio escrito fehaciente.

De no hacerlo en dicho plazo, caducará dicho derecho.

CAPITULO V

De Las Casas de Inquilinato, Hoteles, Pensiones, Moteles y Afines

Artículo 14.- Sustituyese el artículo 113 del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"ARTICULO 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 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 de dicho decreto-ley, dentro del plazo de noventa días, corridos a partir de la entrega de la constancia que se refiere en el inciso anterior.

No están comprendidos en esta disposición los hoteles de categoría Lujo, Primera y Segunda A y B, de la categorización del Poder Ejecutivo establecida en el decreto 230/985 de 12 de junio de 1985."

CAPITULO VI

De los asentamientos marginales

Artículo 15. (Suspensión de lanzamientos).- Suspéndense hasta el 30 de junio de 1986, los lanzamientos contra los ocupantes, a cualquier título, de los asentamientos colectivos marginales ("cantegriles"), sin habilitación municipal de construcciones existentes a la fecha de vigencia de la presente ley.

Contra el decreto de suspensión del lanzamiento podrá interponerse el recurso de reposición.



CAPITULO VII

Disposiciones Generales

Artículo 16.- A partir del 1º de enero de 1987, los reajustes del alquiler de las fincas con destino a casa-habitación (artículos 14 y 15 del decreto-ley 14.219 de 4 de julio de 1974, y sus modificativas) se aplicarán a razón de un tercio del respectivo índice durante el primer cuatrimestre, de dos tercios durante el segundo cuatrimestre, y del cien por ciento durante el tercer cuatrimestre.

Artículo 17.- Sustitúyese el artículo 51 del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"ARTICULO 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."

Artículo 18. (Reforma de Plazo).- Sustitúyese el inciso tercero del artículo 52 del decreto ley 14.219 de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"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."

Artículo 19.- (Lanzamientos de arrendatarios inscriptos en el RAVE).- La inscripción en el Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia (RAVE), importará de pleno derecho, la suspensión del lanzamiento decretado hasta tanto le sea adjudicada al inquilino la ocupación de una vivienda, en venta o en arrendamiento, por parte del Banco Hipotecario del Uruguay.

El Banco Hipotecario del Uruguay podrá ofrecer un préstamo al inquilino para adquirir la vivienda que ocupa si el propietario estuviere dispuesto a enajenarla.

El ofrecimiento se efectuará con sujeción a las siguientes bases:

- 1º) Que el precio sea fijado por el Banco, previa tasación que éste realizará del inmueble.
- 2º) Que el propietario acepte dicho precio y las condiciones en que el mismo le será pagado.

El arrendatario dispondrá de un plazo perentorio de 10 días hábiles a partir de la notificación para expresar su consentimiento. En caso de silencio o respuesta negativa, caducará automáticamente su inscripción en el RAVE y el Banco lo comunicará al Juzgado correspondiente con arreglo al artículo 91 del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974.

La caducidad referida en el inciso precedente no operará en los casos en que el arrendatario acredite ante el Banco Hipotecario del Uruguay no poseer los ingresos suficientes, a criterio de la Institución, para hacer uso del crédito que se le concede.

Artículo 20. (Notificación a fiadores).- En todos los arrendamientos en que se hayan constituido o se constituyan garantías personales, toda vez que el arrendatario adeude el alquiler correspondiente a tres meses vencidos, los arrendadores deberán notificar esta situación a los fiadores. La notificación se efectuará mediante telegrama colacionado u otro medio auténtico, cuyo importe estará a cargo del arrendatario o del fiador en su caso. A estos efectos, el fiador deberá dejar constancia en el contrato de su domicilio real.

El arrendador no podrá accionar contra el fiador por cobro de arrendamientos mientras no acredite haber cumplido dicha obligación. Realizada la notificación después de los diez días de vencido el plazo establecido en el inciso primero, el arrendador no podrá reclamar al fiador intereses y reajustes.



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

Artículo 21.- Modifícase el artículo 40 del decreto-ley 14.219 de 4 de julio de 1974, el que quedará redactado en la siguiente forma:

"ARTICULO 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".

Artículo 22. (Excepciones).- Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a los casos previstos en los artículos 2º, 28 y 114 del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974.

Artículo 23. (Limitaciones probatorias).- A los efectos de la aplicación de los artículos 16 a 19 y 63 del decreto-ley 14.219, de 4 de julio de 1974, y del artículo 7º de la presente ley, no regirán en vía judicial las limitaciones probatorias establecidas en los artículos 25 del decreto-ley 15.322, de 17 de setiembre de 1982, y 47 del Código Tributario.

Artículo 24. (Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana).- Cométese a la Dirección General del Catastro Nacional y Administración Inmuebles del Estado, el Registro de la propiedad inmueble urbana y suburbana.

En dicho Registro deberá constar toda la información necesaria para determinar la situación ocupacional de esos inmuebles.

Los propietarios dispondrán de un plazo de 90 días para inscribir sus inmuebles a partir de la fecha de publicación de la reglamentación, o de la fecha de adquisición si fuera posterior a la de la citada publicación.

La inscripción verificada dentro del plazo, será gratuita. Si se realizara vencido el plazo, se abonará la sanción que determine el Poder Ejecutivo.

Los propietarios de inmuebles urbanos y suburbanos no podrán, sin exhibir el certificado de inscripción, realizar ninguna gestión administrativa o promover acción judicial contenciosa referente a sus inmuebles urbanos y suburbanos. El certificado de inscripción se expedirá en forma simultánea a la presentación del interesado ante el Registro que se crea.

El Poder Ejecutivo reglamentará esta disposición dentro de los 90 días de la fecha de promulgación de esta ley.

Artículo 25.- La Suprema Corte de Justicia dispondrá lo pertinente a fin de suministrar trimestralmente al Poder Ejecutivo y a la Asamblea General el número de desalojos y acciones de rebaja promovidos ante todos los Juzgados de la República, las causales invocadas en cada caso y los lanzamientos realizados durante dicho lapso.

Artículo 26.- Las disposiciones de esta ley son de orden público.

Artículo 27.- Esta ley entrara en vigencia a partir de su publicación en dos diarios de la capital.

Artículo 28.- Comuníquese, etc..

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes en Montevideo a 17 de diciembre de 1985

Montevideo, 30 de diciembre de 1985.



Habiendo expirado el plazo establecido por el artículo 144 de la Constitución de la República, acúcese recibo, comuníquese, publíquese, e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.

Estudio Notarial Machado