

# ÍNDICE

## INTRODUCCIÓN UN TEMA QUE NUNCA PIERDE VIGENCIA

|       |   |
|-------|---|
| ..... | 1 |
|-------|---|

## CAPÍTULO I GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS

|  |    |
|--|----|
| .....  | 5  |
| 1. Concepto y definición legal .....   | 5  |
| 2. Crisis de la definición unitaria del contrato de arrendamiento .....                | 7  |
| 3. Origen del contrato .....   | 9  |
| 4. Terminología empleada por nuestro Código Civil.....                                 | 10 |
| 5. Ámbito de aplicación y posibles objetos del contrato de arrendamiento.....          | 10 |
| 6. Características del contrato de arrendamiento.....                                  | 12 |
| 7. Capacidad y legitimación .....  | 16 |
| 8. Arrendamiento y su vinculación con otros actos y negocios jurídicos .....           | 19 |
| 8.1. Arrendamiento usufructo, uso y habitación y contrato de pensión u hospedaje ..... | 20 |
| 8.2. Arrendamiento y comodato .....  | 27 |
| 8.3. Arrendamiento y depósito.....   | 29 |
| 8.4. Arrendamiento y anticresis .....  | 30 |

|  | Pág. |
|--|------|
| 8.5. Arrendamiento y aparcería .....   | 31   |
| 9. Obligaciones de las partes .....  | 31   |
| 9.1. Obligaciones del arrendador .....   | 31   |
| 9.1.1. Entregar la cosa arrendada (numeral 1º).....  | 31   |
| 9.1.2. Obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido destinada (num. 2º) .....            | 32   |
| 9.1.3. Pacto de dispensa .....   | 36   |
| 9.1.4. Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (num. 3º) ..... | 39   |
| 9.1.5. Vicios de la cosa (art. 1804 C.C.) .....  | 41   |
| 9.1.6. Obligaciones cuando la cosa no puede usarse por caso fortuito.....  | 43   |
| 9.1.7. Obligación del arrendador del reembolso de reparaciones indispensable (art. 1807 C.C.).....                       | 43   |
| 9.1.8. Obligación del pago de determinadas cargas (art. 1810 C.C.) .....   | 43   |
| 10. Obligaciones del arrendatario.....   | 44   |
| 10.1. Usar la cosa según los términos del contrato (art. 1811 num. 1º) .....   | 44   |
| 10.2. Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia .....                                 | 46   |
| 10.3. Pago del precio o renta.....   | 51   |
| 11. Extinción del contrato .....   | 61   |

## CAPÍTULO II

### FUENTES Y PROCESO LEGISLATIVO

|   |    |
|---|----|
| .....   | 65 |
| 1. Introducción .....   | 65 |
| 2. Legislación anterior al Código Civil .....                 | 66 |
| 3. Código Civil .....   | 67 |
| 4. Legislación posterior al Código Civil .....                | 67 |
| 5. Decreto-Ley 14.219, modificativas y leyes posteriores..... | 70 |
| 6. Normas de orden público .....                              | 72 |
| 7. Amplio campo de aplicación.....                            | 73 |

CAPÍTULO III  
GENERALIDADES DEL CONTRATO  
DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

|  |     |
|--|-----|
| .....  | 75  |
| 1. Concepto finca o bien urbano y el criterio para definir su destino..... | 75  |
| 2. La ubicación de la finca objeto de arriendo.....                        | 76  |
| 3. El destino del bien. Criterios legales, naturales y contractuales.....  | 77  |
| 4. Características especiales del presente derecho.....                    | 81  |
| 5. Normas de orden público: ¿alcance general o parcial?.....               | 83  |
| 6. Breve introducción al régimen vigente.....                              | 86  |
| 6.1. Dualidad de regímenes.....  | 86  |
| 6.2. Precio del arriendo y régimen especial de la mora.....                | 86  |
| 6.3. La cesión legal del arriendo y comodato.....                          | 87  |
| 6.4. Objeto del contrato y destino.....                                    | 92  |
| 6.5. Otras consideraciones.....  | 98  |
| 6.6. El subarrendamiento.....  | 100 |
| 6.7. La figura del Administrador.....                                      | 103 |

CAPÍTULO IV  
RÉGIMEN APLICABLE A LOS ARRENDAMIENTOS  
INCLUIDOS Y EXCLUIDOS DEL DECRETO LEY 14.219

|  |     |
|--|-----|
| .....  | 109 |
| 1. Introducción.....   | 109 |
| 2. Situaciones excluidas del Decreto Ley 14.219.....   | 111 |
| 2.1. Situaciones excluidas motivadas por la construcción posterior a 1968.....   | 111 |
| 2.2. Las situaciones de exclusión contempladas en el art. 28 del DL 14.219.....  | 123 |
| 2.2.1. Fincas arrendadas por temporada.....  | 127 |
| 2.2.2. Fincas arrendadas con destinos a organismos o empresas internacionales, oficinas diplomáticas y consulares..... | 128 |
| 2.2.3. Los arrendatarios de casa-habitación que sean propietarios de fincas construidas o adquiri-                     |     |

|  | Pág. |
|--|------|
| das al amparo de leyes o reglamentaciones especiales.....  | 129  |
| 2.2.4. 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 ..... | 129  |
| 2.2.5. Arrendatario con ingresos mensuales superiores a 200 UR.....  | 129  |
| 2.2.6. Arrendatario con patrimonio fiscalmente ajustado superior al equivalente a 3000 UR.....   | 132  |
| 2.2.7. Contrato de arrendamiento celebrados por el Estado .....  | 133  |
| 2.2.8. Arrendatario que no habita la finca por seis meses .....  | 133  |
| 2.2.9. Contratos de arriendo con precio inicial equivalente a 70 UR y 200 UR .....   | 135  |
| 2.3. Las situaciones de exclusión contempladas en el inc. 3 del 102 del DL 14.219 .....  | 136  |
| 2.4. Las situaciones de exclusión contempladas en el art. 114 del DL 14.219.....   | 140  |
| 2.4.1. Bancos e instituciones de crédito .....   | 140  |
| 2.4.2. Casas de bailes, cabarets, etc.....   | 142  |
| 2.4.3. Casas de huéspedes o prostíbulos .....  | 142  |
| 2.4.4. Casas de venta de bebidas servidas por camareras .....  | 143  |
| 2.4.5. Casas de apuestas (sport).....  | 143  |
| 3. El plazo de desalojo en situaciones de libre contratación .....   | 143  |
| 4. Situaciones incluidas en el Decreto Ley 14.219 .....  | 150  |

CAPÍTULO V  
FORMACIÓN DEL CONTRATO:  
FORMA, DESTINO, PRECIO Y PLAZO

|   |     |
|---|-----|
| .....   | 151 |
| 1. Caracterización del contrato.....  | 151 |
| 2. Las normas que refieren al pago del precio en materia de arrendamientos urbanos..... | 154 |

|   | Pág. |
|---|------|
| 3. Características del precio en el contrato de arrendamiento ..  | 156  |
| 4. Modificaciones introducidas por el art. 39 de la Ley Nro. 19.210 .....   | 157  |
| 4.1. Fecha de vigencia .....  | 157  |
| 4.2. Forma de pago .....  | 158  |
| 4.3. Empresas que brinden servicios de garantía y deducciones impositivas .....   | 158  |
| 4.4. Aspectos de procedimiento.....   | 159  |
| 4.5. Otro error de redacción de la ley: la prueba del pago ...  | 161  |
| 4.6. Contemplación de la figura del administrador .....   | 163  |
| 4.7. ¿Qué sucede si el precio del arriendo se pacta en frutos naturales de la cosa? .....   | 164  |
| 5. Incremento del precio no constituye nueva contratación.....  | 165  |
| 6. El pago de los consumos generales.....   | 168  |
| 7. El precio del arriendo en situaciones de libre contratación ...  | 170  |
| 8. El plazo de arriendo en situaciones regidas por el Decreto Ley 14.219 y sus diferencias con el régimen de libre contratación. .... | 171  |

## CAPÍTULO VI RÉGIMEN DE LAS GARANTÍAS

|  |     |
|--|-----|
| .....  | 175 |
| 1. Introducción .....  | 175 |
| 2. Tipos de garantía previstos en el Decreto-Ley N° 14.219. ....   | 176 |
| 3. Montos máximos permitidos en caso de garantía real .....  | 180 |
| 4. La fianza personal.....   | 182 |
| 5. Desalojo por falta de sustitución de la garantía de la Contaduría General de la Nación.....   | 183 |
| 6. Notificación al fiador (Ley 15.799).....  | 186 |
| 7. El seguro como garantía.....  | 189 |
| 8. Jurisprudencia .....  | 191 |
| 8.1. Extensión de la obligación del fiador .....   | 191 |
| 8.2. Notificación al fiador .....  | 191 |
| 8.3. La recepción de las llaves por el administrador no importa por si sola renuncia al derecho a reclamar por las reparaciones locativas ordinarias no realizadas por el arrendatario ..... | 192 |
| 8.4. Prueba de los desperfectos del arrendatario .....   | 193 |
| 8.5. Sustitución garantía CGN.....   | 194 |

CAPÍTULO VII  
PROCEDIMIENTO DE DESALOJO  
POR VENCIMIENTO DE PLAZO

|  |     |
|--|-----|
| .....  | 197 |
| 1. Ámbito de aplicación .....  | 197 |
| 2. Normas de procedimiento y juez competente preceptivas relativas al arriendo urbano .....  | 198 |
| 3. Requisitos documentales para el ingreso de la demanda y/o intimación.....                 | 199 |
| 4. Legitimación activa y pasiva .....  | 203 |
| 4.1. Legitimación activa.....  | 203 |
| 4.2. Legitimación pasiva .....   | 215 |
| 5. La intimación de desalojo .....   | 216 |
| 6. Los diversos plazos de desalojo del arrendatario buen pagador.....                        | 217 |
| 6.1. Plazo de desalojo de inquilino buen pagador bajo el régimen proteccionista .....        | 217 |
| 6.2. Plazo de desalojo de inquilino buen pagador bajo el régimen de libre contratación ..... | 218 |
| 7. Jurisprudencia .....  | 222 |

CAPÍTULO VIII  
DESALOJO POR MAL PAGADOR

|  |     |
|--|-----|
| .....  | 231 |
| 1. La obligación del pago de la renta. Concepto de mora .....                                      | 231 |
| 2. La intimación judicial prevista en el art. 55 del Decreto Ley 14.219 y costos de la misma. .... | 232 |
| 2.1. Procedencia .....   | 232 |
| 2.2. Intereses .....   | 235 |
| 2.3. ¿Una única intimación alcanza a posteriores incumplimientos del arrendatario?.....            | 236 |
| 3. Oblación y consignación y el eventual entrecruzamientos de ambas .....                          | 237 |
| 4. Citación de excepciones posterior a la configuración de la mora.....                            | 241 |
| 5. Plazo de desalojo .....   | 242 |

|   |     |
|---|-----|
| 6. Procedencia del Recurso de Casación en materia arrendatícia..... | 243 |
| 7. Excepción de contrato no cumplido.....                           | 245 |
| 8. Acumulación con la vía ejecutiva.....                            | 247 |
| 9. La purga de la mora con la clausura del desalojo.....            | 248 |
| 10. La purga de la mora con la reforma del plazo.....               | 249 |
| 11. Tenencia Provisional y entrega definitiva.....                  | 251 |
| 11.1. Tenencia Provisional.....                                     | 252 |
| 11.2. Entrega Definitiva del Inmueble.....                          | 254 |
| 12. Los gastos comunes impagos.....                                 | 254 |
| 13. El lanzamiento.....   | 255 |
| 14. Jurisprudencia desalojo mal pagador y afines.....               | 256 |

## CAPÍTULO IX

## OTROS PROCEDIMIENTOS DE DESALOJO

## (DESALOJOS CAUSADOS, FINCA RUINOSA,

## INQUILINO ESCANDALOSO, DESALOJOS COLECTIVOS)

|  |     |
|--|-----|
| .....  | 311 |
| 1. Generalidades.....  | 311 |
| 2. Las excepciones del art. 24 del Decreto Ley 14.219.....       | 311 |
| 3. Prohibición de enajenar la finca en los casos del numeral 4.. | 316 |
| 4. Las causales del artículo 26 del Decreto Ley 14.219.....      | 318 |
| 5. Sanción en caso de traslación de dominio.....                 | 323 |
| 6. Requisitos especiales para la Causal Reconstrucción.....      | 324 |
| 7. Plazos de desalojo.....                                       | 325 |
| 8. Desalojo del inquilino escandaloso.....                       | 326 |
| 9. Ley 19.661. Desalojos colectivos y prescripción quinquenal .  | 327 |
| 9.1. Definición y alcance de los Desalojos Colectivos.....       | 327 |
| 9.2. Marco temporal de ocupación y vigencia de la ley.....       | 328 |
| 9.3. Procedimiento judicial.....                                 | 328 |
| 10. Jurisprudencia.....  | 330 |

CAPÍTULO X  
DESALOJO DEL COMODATARIO  
CON PLAZO O PRECARIO

|   |     |
|---|-----|
| .....   | 369 |
| 1. Clasificación de comodatos en el Código Civil uruguayo.....                        | 369 |
| 2. Diferencias históricas entre comodato y precario. Concepto actual.....             | 370 |
| 3. Clasificación de comodatos.....  | 372 |
| 3.1. Comodato contractual.....  | 373 |
| 3.1.1. Comodato estable.....  | 373 |
| 3.1.2. Comodato precario contractual.....   | 374 |
| 3.2. Comodato precario legal.....   | 375 |
| 4. Situación de los intrusos.....   | 376 |
| 5. Procedimiento para la restitución de bienes inmuebles.....                         | 379 |
| 5.1. Juicio de desalojo.....  | 380 |
| 5.2. Oposición de excepciones y medios de prueba admisibles.....                      | 382 |
| 5.3. Apelación de la sentencia de primera instancia que hace lugar al desalojo.....   | 386 |
| 5.4. Desalojo de los ex concubinos y suspensión del lanzamiento de hijos menores..... | 388 |
| 6. Jurisprudencia.....  | 393 |

CAPÍTULO XI  
INFRACCIONES Y PENALIDADES PREVISTAS

|   |     |
|---|-----|
| .....   | 573 |
| 1. La finalidad proteccionista de la ley y las normas de orden público.....   | 573 |
| 2. Infracciones y penalidades.....  | 576 |
| 2.1. Las situaciones del art. 71 del Decreto Ley 14.219.....  | 576 |
| 2.2. Solicitud de pago de suma distinta al precio o dinero para desocupar la finca (art. 73 Decreto Ley 14.219).....        | 579 |
| 2.3. Cobro indebido de gastos judiciales.....   | 580 |
| 2.4. Simulación de promesa de compraventa.....  | 581 |
| 3. Clausulas nulas.....   | 582 |
| 4. Prohibición del pago del precio en moneda extranjera para hipótesis de fincas bajo el régimen del Decreto Ley 14.219.... | 583 |



|   | Pág. |
|---|------|
| 5. Prohibición de suprimir servicios accesorios a la locación.... | 587  |
| 6. Infracciones sin sanción.....                                  | 588  |
| 7. Cobro indebido de impuestos, agua, energía eléctrica, etc....  | 590  |

CAPÍTULO XII  
SIMULACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRIENDO

|   |     |
|---|-----|
| .....   | 593 |
| 1. Introducción .....   | 593 |
| 2. Formas de Simulación: Absoluta y Relativa.....   | 594 |
| 3. La simulación absoluta de contratos de arrendamiento .....   | 595 |
| 3.1. El deudor que simula un contrato de arrendamiento de su propiedad objeto de remate.....          | 596 |
| 3.2. La realización de un arriendo rural para desestimular al Instituto Nacional de Colonización..... | 598 |
| 4. Generalidades de la simulación relativa.....   | 599 |
| 5. Diversos tópicos de simulación relativa en contratos de arrendamiento .....                        | 600 |
| 5.1. Simulación en la naturaleza del contrato .....   | 600 |
| 5.1.1. Contratos de comodato que encubren un contrato de arriendo urbano .....                        | 601 |
| 5.1.2. Contratos de arriendo que encubren otros contratos: comodato, depósito, etc. ....              | 601 |
| 5.1.3. Contratos de pastoreo que encubren un contrato de arriendo rural .....                         | 603 |
| 5.2. Simulación en el contenido u elementos del contrato ..   | 604 |
| 5.3. La simulación relativa subjetiva .....   | 605 |
| 5.3.1. Diferentes clases de interposición .....   | 605 |
| 5.3.2. La interposición ficta.....  | 606 |
| 6. Las simulaciones previstas en el art. 75 del Decreto Ley 14.219.....                               | 609 |
| 7. La simulación como excepción y la posibilidad que la misma sea declarada “inciderter tantum” ..... | 610 |

## ANEXO NORMATIVO

|   |     |
|---|-----|
| Código Civil: Del Arrendamiento .....   | 615 |
| Decreto Ley N° 14.219 .....             | 627 |
| Ley N° 19.210 .....                     | 683 |
| Decreto N° 264/015.....                 | 685 |
| Índice de obras y autores citados ..... | 693 |