

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	17
-------------------	----

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS

1. Concepto y definición legal	21
2. Crisis de la definición unitaria del contrato de arrendamiento	23
3. Origen del contrato	26
4. Terminología empleada por nuestro Código Civil	26
5. Ámbito de aplicación y posibles objetos del contrato de arrendamiento	27
6. Características del contrato de arrendamiento	29
7. Capacidad y legitimación.....	34
8. Arrendamiento y su vinculación con otros actos y negocios jurídicos	37
8.1. Arrendamiento usufructo, uso y habitación y contrato de pensión u hospedaje	38
8.2. Arrendamiento y comodato	46
8.3. Arrendamiento y depósito.....	48
8.4. Arrendamiento y anticresis	50
8.5. Arrendamiento y aparcería	50
9. Obligaciones de las partes.....	51
9.1. Obligaciones del arrendador	51
9.1.1. Entregar la cosa arrendada (numeral 1º)	51
9.1.2. Obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido destinada (num. 2º)	52
9.1.3. Pacto de dispensa	57
9.1.4. Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (num. 3º).....	60
9.1.5. Vicios de la cosa (art. 1804 C.C.)	62
9.1.6. Obligaciones cuando la cosa no puede usarse por caso fortuito.....	64

9.1.7. Obligación del arrendador del reembolso de reparaciones indispensable (art. 1807 C.C.)	65
9.1.8. Obligación del pago de determinadas cargas (art. 1810 C.C.)	65
10. Obligaciones del arrendatario	65
10.1. Usar la cosa según los términos del contrato (art. 1811 num. 1º)	65
10.2. Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia	67
10.3. Pago del precio o renta	74
11. Extinción del contrato	86

CAPÍTULO II

FUENTES Y PROCESO LEGISLATIVO

1. Introducción	89
2. Legislación anterior al Código Civil	90
3. Código Civil	91
4. Legislación posterior al Código Civil	91
5. Decreto-Ley 14.219, modificativas y leyes posteriores	94
6. Normas de orden público	97
7. Amplio campo de aplicación	98

CAPÍTULO III

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. Concepto finca o bien urbano y el criterio para definir su destino	101
2. La ubicación de la finca objeto de arriendo	102
3. El destino del bien. Criterios legales, naturales y contractuales	104
4. Características especiales del presente derecho	108
5. Normas de orden público: ¿alcance general o parcial?	111
6. Breve introducción al régimen vigente	113
6.1. Dualidad de regímenes	113
6.2. Precio del arriendo y régimen especial de la mora	114
6.3. La cesión legal del arriendo	115
6.4. Objeto del contrato y destino	119
6.5. Otras consideraciones	126
6.6. El subarrendamiento	128
6.7. La figura del Administrador	131

CAPÍTULO IV

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

1. Introducción.....	139
2. Situaciones excluidas del Decreto Ley 14.219	141
2.1. Situaciones excluidas motivadas por la construcción posterior a 1968.	141
2.2. Las situaciones de exclusión contempladas en el art. 28 del DL 14.219	155
2.2.1. Fincas arrendadas por temporada.....	160
2.2.2. Fincas arrendadas con destinos a organismos o empresas internacionales, oficinas diplomáticas y consulares	161
2.2.3. Los arrendatarios de casa-habitación que sean propietarios de fincas construidas o adquiridas al amparo de leyes o reglamentaciones especiales.....	162
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	162
2.2.5. Arrendatario con ingresos mensuales superiores a 200 UR.....	163
2.2.6. Arrendatario con patrimonio fiscalmente ajustado superior al equivalente a 3000 UR.....	165
2.2.7. Contrato de arrendamiento celebrados por el Estado	166
2.2.8. Arrendatario que no habita la finca por seis meses.....	167
2.2.9. Contratos de arriendo con precio inicial equivalente a 70 UR y 200 UR	169
2.3. Las situaciones de exclusión contempladas en el inc. 3 del 102 del DL 14.219	170
2.4. Las situaciones de exclusión contempladas en el art. 114 del DL 14.219	174
2.4.1. Bancos e instituciones de crédito.....	175
2.4.2. Casas de bailes, cabarets, etc.	176
2.4.3. Casas de huéspedes o prostíbulos	177
2.4.4. Casas de venta de bebidas servidas por camareras.....	178
2.4.5. Casas de apuestas (<i>sport</i>)	178
3. El plazo de desalojo en situaciones de libre contratación	178
4. Situaciones incluidas en el Decreto Ley 14.219.....	186

CAPÍTULO V

FORMACIÓN DEL CONTRATO: FORMA, DESTINO, PRECIO Y PLAZO

1. Caracterización del contrato.....	187
2. Las normas que refieren al pago del precio en materia de arrendamientos urbanos.....	190
3. Características del precio en el contrato de arrendamiento.....	192
4. Modificaciones introducidas por el art. 39 de la Ley Nro. 19.210	194
4.1. Fecha de vigencia	194
4.2. Forma de pago.....	194
4.3. Empresas que brinden servicios de garantía y deducciones impositivas	195
4.4. Aspectos de procedimiento.....	195
4.5. Otro error de redacción de la ley: la prueba del pago	198
4.6. Contemplación de la figura del administrador.....	201
4.7. ¿Qué sucede si el precio del arriendo se pacta en frutos naturales de la cosa?.....	201
5. Incremento del precio no constituye nueva contratación.....	202
6. El pago de los consumos generales	207
7. El precio del arriendo en situaciones de libre contratación	209
8. El plazo de arriendo en situaciones regidas por el Decreto Ley 14.219 y sus diferencias con el régimen de libre contratación.....	209

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN DE LAS GARANTÍAS

1. Introducción	213
2. Tipos de garantía previstos en el Decreto-Ley N° 14.219.....	214
3. Montos máximos permitidos en caso de garantía real	219
4. La fianza personal	221
5. Desalojo por falta de sustitución de la garantía de la Contaduría General de la Nación	222
6. Notificación al fiador (Ley 15.799)	225
7. El seguro como garantía.....	228
8. Jurisprudencia	230
8.1. Extensión de la obligación del fiador	230
8.2. Notificación al fiador	230

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	231
8.4. Prueba de los desperfectos del arrendatario	232
8.5. Sustitución garantía CGN.....	233

CAPÍTULO VII

PROCEDIMIENTO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE PLAZO

1. Ámbito de aplicación.....	235
2. Normas de procedimiento y juez competente preceptivas relativas al arriendo urbano	236
3. Requisitos documentales para el ingreso de la demanda y/o intimación	238
4. Legitimación activa y pasiva	242
4.1. Legitimación activa.....	242
4.2. Legitimación pasiva	258
5. La intimación de desalojo	258
6. Los diversos plazos de desalojo del arrendatario buen pagador	260
6.1. Plazo de desalojo de inquilino buen pagador bajo el régimen proteccionista.....	260
6.2. Plazo de desalojo de inquilino buen pagador bajo el régimen de libre contratación	261
7. Jurisprudencia	265

CAPÍTULO VIII

DESALOJO POR MAL PAGADOR

1. La obligación del pago de la renta. Concepto de mora	279
2. La intimación judicial prevista en el art. 55 del Decreto Ley 14.219 y costos de la misma.	281
2.1. Procedencia.....	281
2.2. Intereses.....	284
2.3. ¿Una única intimación alcanza a posteriores incumplimientos del arrendatario?.....	284
3. Oblación y consignación y el eventual entrecruzamientos de ambas	286
4. Citación de excepciones posterior a la configuración de la mora	291
5. Plazo de desalojo	292
6. Procedencia del Recurso de Casación en materia arrendaticia.....	293
7. Excepción de contrato no cumplido.....	295
8. Acumulación con la vía ejecutiva	297

9. La purga de la mora con la clausura del desalojo	298
10. La purga de la mora con la reforma del plazo	300
11. Tenencia Provisional y entrega definitiva	302
11.1. Tenencia Provisional.....	303
11.2. Entrega Definitiva del Inmueble:	305
12. Los gastos comunes impagos.	305
13. El lanzamiento.....	307
14. Jurisprudencia desalojo mal pagador y afines.	308

CAPÍTULO IX

OTROS PROCEDIMIENTOS DE DESALOJO (DESALOJOS CAUSADOS, FINCA RUINOSA, INQUILINO ESCANDALOSO)

1. Generalidades.....	385
2. Las excepciones del art. 24 del Decreto Ley 14.219.	385
3. Prohibición de enajenar la finca en los casos del numeral 4.....	391
4. Las causales del artículo 26 del Decreto Ley 14.219	393
5. Sanción en caso de traslación de dominio	399
6. Requisitos especiales para la Causal Reconstrucción.....	400
7. Plazos de desalojo	401
8. Desalojo del inquilino escandaloso.....	402
9. Jurisprudencia.	403

CAPÍTULO X

DESALOJO DEL COMODATARIO CON PLAZO O PRECARIO

1. Clasificación de comodatos en el Código Civil uruguayo.....	449
2. Diferencias históricas entre comodato y precario. Concepto actual.....	450
3. Clasificación de comodatos.....	453
3.1. Comodato contractual.....	453
3.1.1. Comodato estable	454
3.1.2. Comodato precario contractual	455
3.2. Comodato precario legal	456
4. Situación de los intrusos	457
5. Procedimiento para la restitución de bienes inmuebles	461
5.1. Juicio de desalojo	462
5.2. Oposición de excepciones y medios de prueba admisibles	464
5.3. Apelación de la sentencia de primera instancia que hace lugar al desalojo.....	469

5.4. Desalojo de los ex concubinos y suspensión del lanzamiento de hijos menores	471
6. Jurisprudencia	477

CAPÍTULO XI

INFRACCIONES Y PENALIDADES PREVISTAS

1. La finalidad proteccionista de la ley y las normas de orden público.....	717
2. Infracciones y penalidades	720
2.1. Las situaciones del art. 71 del Decreto Ley 14.219	720
2.2. Solicitud de pago de suma distinta al precio o dinero para desocupar la finca (art. 73 Decreto Ley 14.219).....	724
2.3. Cobro indebido de gastos judiciales.....	725
2.4. Simulación de promesa de compraventa.....	725
3. Clausulas nulas.....	726
4. Prohibición del pago del precio en moneda extranjera para hipótesis de fincas bajo el régimen del Decreto Ley 14.219	728
5. Prohibición de suprimir servicios accesorios a la locación.....	733
6. Infracciones sin sanción.....	734
7. Cobro indebido de impuestos, agua, energía eléctrica, etc.	736

CAPÍTULO XII

SIMULACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRIENDO

1. Introducción	739
2. Formas de Simulación: Absoluta y Relativa.....	740
3. La simulación absoluta de contratos de arrendamiento	741
3.1. El deudor que simula un contrato de arrendamiento de su propiedad objeto de remate	742
3.2. La realización de un arriendo rural para desestimular al Instituto Nacional de Colonización	744
4. Generalidades de la simulación relativa	746
5. Diversos tópicos de simulación relativa en contratos de arrendamiento	747
5.1. Simulación en la naturaleza del contrato	747
5.1.1. Contratos de comodato que encubren un contrato de arriendo urbano	748
5.1.2. Contratos de arriendo que encubren otros contratos: comodato, depósito, etc.	748
5.1.3. Contratos de pastoreo que encubren un contrato de arriendo rural.....	750
5.2. Simulación en el contenido u elementos del contrato	751

5.3. La simulación relativa subjetiva	752
5.3.1. Diferentes clases de interposición	753
5.3.2. La interposición ficta.....	753
6. Las simulaciones previstas en el art. 75 del Decreto Ley 14.219	757
7. La simulación como excepción y la posibilidad que la misma sea declarada "inciderter tantum"	758

ANEXO NORMATIVO

CÓDIGO CIVIL. Del Arrendamiento.....	763
Decreto ley N° 14.219.....	777
Ley N° 19.210.....	840
Decreto N° 264/015.	845

ÍNDICE DE OBRAS Y AUTORES CITADOS

.....	855
-------	-----