
La reforma que introdujo la LUC en materia de alquileres para casa-habitación



Dra. Elena Muñoz

1. Introducción.

La Ley de Urgente Consideración (en adelante “LUC”), Ley No. 19.889, introdujo numerosas reformas en nuestra legislación. En materia de alquileres con destino casa-habitación, crea un tercer régimen de arrendamientos que se suma a los dos ya existentes: **prevé la posibilidad de arrendar sin que el inquilino constituya garantías a favor del arrendador**. Este nuevo régimen está regulado en los arts. 421 a 459 de la LUC.

2. Los dos regímenes ya existentes antes de la LUC.

A grandes rasgos podemos decir que, antes de la aprobación de la LUC, existían dos regímenes de alquileres para casa-habitación, dependiendo de la fecha del permiso de construcción del inmueble arrendado:

2.1 Contratos regidos por el Decreto-Ley 14.219.

Si el permiso de construcción del bien arrendado era anterior al 2 de junio de 1968, entonces el contrato de alquiler estaba regido, en su totalidad, por el DL 14.219, norma de orden público que, como tal, no admitía que las partes pactaran nada en contrario.

En ese régimen:

(i) Precio: debe pactarse -necesariamente- en moneda nacional y debe abonarse a mes vencido (no se puede acordar el pago a mes adelantado). El mecanismo de reajuste puede ser por UR, URA o IPC.

(ii) Plazo: existe un plazo mínimo legal para el contrato con destino casa-habitación que es de dos años, más un año adicional que da el DL 14.219, en caso que el inquilino lo desee.

(iii) Garantías: solo son admisibles el depósito en el BHU de no más de cinco meses de alquiler, o la fianza.

(iv) Plazo de desalojo: cuando el desalojo se tramita por vencimiento de plazo del contrato, el plazo es de 1 año; cuando es por mal pagador, es de 30 días. Luego, es necesario solicitar el lanzamiento.

(v) Mora por no pago del alquiler: El DL es claramente protector del inquilino, razón por la cual no solo no admite que se pacte la mora automática sino que, además, para hacerlo caer en mora es necesario intimarle el pago judicialmente, con plazo de 10 días hábiles. Y, para intimar, se debe esperar que haya un atraso en el pago no menor a 10 días corridos.

2.2 Contratos en régimen de libre contratación.

Si el permiso de construcción del inmueble arrendado era posterior al 2 de junio de 1968, el contrato de alquiler ingresaba en el llamado “régimen de libre contratación” (cabe precisar que también existen otras situaciones exceptuadas del DL 14.219).

De acuerdo a este régimen:

(i) Precio: puede pactarse en moneda nacional o extranjera, y puede acordarse que se pagará a mes vencido o a mes adelantado. Si no se estipula mecanismo de reajuste del precio, él no se reajusta.

(ii) Plazo: no hay plazo mínimo legal del contrato para casa-habitación.

(iii) Garantías: se rigen por el DL 14.219, por lo cual solo son admisibles el depósito en el BHU de no más de cinco meses de alquiler, o la fianza.

(iv) Plazo de desalojo: Desalojo es por vencimiento de plazo: a) si el trámite judicial se inicia dentro de los 30 días de vencido el plazo del contrato, el desalojo será con plazo de seis meses; b) si se inicia con posterioridad, será con plazo de 1 año. Desalojo por mal pagador: el plazo es de 30 días. En todo caso, el desalojo debe ser seguido de la solicitud de lanzamiento, igual que en el régimen antes explicado.

(v) Mora por el no pago del alquiler: En este aspecto rige el DL 14.219 ya referido.

Cabe precisar que por Ley No. 18.795 se ampliaron las garantías admisibles en ambos regímenes, facultándose a los bancos y a las cooperativas de intermediación financiera a recibir depósitos como garantía de alquiler.

3. El nuevo régimen de alquileres que regula la LUC: posibilidad de alquiler sin garantías.

Se pasan a enumerar los aspectos principales de este nuevo régimen y su diferencia con los dos anteriores.

3.1 Ámbito de aplicación.

La LUC se aplicará solamente a los contratos de alquiler que cumplan con TODOS los requisitos que se pasan a enumerar:

(i) Que el destino sea casa-habitación. Se aclara expresamente que seguirá siendo considerado destino casa-habitación aún cuando el inquilino tenga en la finca una pequeña industria doméstica o artesanal con no más de 2 trabajadores dependientes, o cuando ejerza allí una profesión universitaria o similar.

(ii) Que no se haya acordado ningún tipo de garantías a favor del arrendador (es importante destacar que el art. 459 de la LUC dispone que, el arrendador que simule la ausencia de garantías a efectos de ampararse en la LUC, podrá ser condenado judicialmente al pago de una multa por un valor de entre una y cinco veces el monto del arriendo mensual; esa multa será en beneficio del arrendatario).

(iii) Que haya contrato escrito.

(iv) Que el contrato incluya plazo y precio.

(v) Que las partes acuerden, expresamente, que quieren regirse por la LUC.

3.2 Ámbito espacial.

Rige para cualquier inmueble, ubicado en cualquier parte del país (urbano, suburbano, rural).

3.3 Plazo.

Al igual que en el caso de los contratos de libre contratación, no hay un plazo mínimo legal (sí rige el máximo legal de 15 años), por lo cual se puede alquiler por días, meses, años.

Es importante tener presente que la Ley prevé la prórroga automática del contrato salvo comunicación en contrario con un preaviso no menor a 30 días. La prórroga será por plazos iguales a los pactados en el contrato.

3.4 Precio.

En lo que refiere al precio del alquiler:

(i) Precio: se puede fijar en cualquier moneda (nacional o extranjera), unidades reajustables o unidades indexadas. Si no se establece otra cosa en el contrato, el alquiler se deberá pagar mensualmente, del 1º. al 10 de cada mes, de la forma que acuerden las partes.

(ii) Sistema de Reajuste: si no se establece mecanismo de ajuste en el contrato y el precio es en moneda nacional, rige el ajuste anual por IPC.

(iii) Las obligaciones accesorias como son el pago de tributos domiciliarios, gastos comunes, servicios: se consideran indivisibles con el pago del alquiler si el arrendador pagó 2 o más meses porque el inquilino no lo hizo, a pesar que eran de su cargo. Ello trae como consecuencia que esta falta de pago de parte del inquilino, puede habilitar al arrendador a iniciarle el desalojo por mal pagador.

(iv) En ningún caso se puede exigir el pago adelantado de más de 1 mes.

3.5 Mora.

Admite que en el contrato se pacte la mora automática. Ello quiere decir que, si así lo acuerdan las partes en el contrato, vencido el plazo para pagar el alquiler el inquilino cae directamente en mora, sin necesidad que el arrendador haga trámite judicial o extrajudicial de ningún tipo.

En caso que no se haya previsto la mora automática, la intimación de pago puede hacerse por telegrama colacionado con acuse de recibo (TCCPC) y el inquilino caerá en mora a los 3 días hábiles contados desde el siguiente a la intimación.

Por consiguiente, a diferencia de los dos regímenes antes mencionados, se acepta la mora automática y, en todo caso, la intimación de pago no tiene por qué hacerse por vía judicial, pudiendo efectuarse a través de telegrama colacionado.

Por otra parte, a diferencia del DL 14.219, la LUC no prevé un atraso mínimo en el pago, para poder intimar. O sea que basta que el inquilino se retrase un solo día, para que se le pueda intimar el pago, si no se pactó la mora automática.

3.6 Posibilidad de inscribir el Contrato y de vender el inmueble.

Si el contrato de alquiler se inscribe en el Registro correspondiente, puede hacerse valer frente a terceros

Además, la LUC establece expresamente que el propietario puede vender el bien arrendado y que, si el contrato se inscribió, el comprador debe respetar el contrato.

3.7 Subarrendamiento.

No se puede subarrendar, salvo que exista autorización expresa en el contrato.

En caso de existir subarrendamiento, si el precio del subarriendo es mayor al precio del alquiler, el arrendador puede aumentar el alquiler hasta igualar el precio del subarrendamiento.

3.8 Cesión del contrato.

El arrendatario no puede ceder el contrato a otra parte, sin que el arrendador dé su consentimiento por escrito.

3.9 Cláusulas nulas.

La LUC prevé la nulidad de ciertas cláusulas:

- (i) Renuncia anticipada al plazo del desalojo y lanzamiento.
- (ii) Aumento del alquiler o pago adelantado a regir vez vencido el plazo del contrato.
- (iii) Pacto de una multa por la demora en la entrega del bien luego de vencido el plazo contractual, cuando esa multa sea superior a 5 veces el valor del arriendo (o sea que sí se puede pactar una multa menor).

3.10 Plazo del desalojo.

La LUC reduce sustancialmente los plazos de desalojo:

- a) si el desalojo es por vencimiento de plazo, será con plazo de 30 días; y
- b) si el desalojo es por mal pagador, será con plazo de 6 días hábiles.

Además, también prevé un acortamiento de los plazos del trámite del juicio de desalojo.

3.11 Lanzamiento.

Si bien la LUC prevé la posibilidad de pedir prórroga del lanzamiento, los plazos se acortan:

- a) En caso de desalojo por vencimiento de plazo:

El lanzamiento deberá hacerse efectivo a los 15 días hábiles contados desde la notificación al demandado, de la resolución del juez que lo dispone.

Prórroga del lanzamiento: solo podrá ser prorrogado una vez, siempre que la solicitud de prórroga se presente 2 días hábiles antes de la fecha fijada para el lanzamiento; solo se prorrogará por justificación fehaciente de causa de fuerza mayor; y la prórroga no podrá ser por más de 7 días hábiles.

- b) En caso de desalojo por mal pagador:

El lanzamiento deberá hacerse efectivo a los 5 días hábiles contados desde la notificación al demandado, de la resolución del juez que lo dispone.

Prórroga del lanzamiento: solo podrá ser prorrogado 1 vez, siempre que la solicitud de prórroga se presente 2 días hábiles antes de la fecha fijada para el lanzamiento; solo se prorrogará por justificación fehaciente de causa de fuerza mayor; y la prórroga no podrá ser por más de 5 días hábiles.

4. Conclusión.

A modo de conclusión, la LUC prevé un nuevo régimen de alquileres con destino a casa-habitación que pretende permitirle al inquilino arrendar sin tener la necesidad de ofrecer garantías al arrendador, cosa que muchas veces se torna difícil. Pero, como contrapartida, establece ciertos beneficios para el arrendador, como ser la posibilidad de pactar la mora automática; no establecer un plazo mínimo legal para el contrato; reducir los plazos de desalojo; acotar las prórrogas de los lanzamientos.

Quedamos a las órdenes por cualquier aclaración o ampliación que estime necesaria. Nos puede contactar a info@lsabogados.com.uy.

El objeto de esta publicación es brindar información general y no asesoramiento legal específico a ser utilizado sin la realización de una consulta previa para evaluar su caso concreto. Estamos a las órdenes para asistirlo en caso de que lo crea conveniente.

LAPIQUE & SANTEUGINI ABOGADOS

Misiones 1487

Montevideo, CP 11100, Uruguay

Tel: (598) 2916-6513

Web: www.lsabogados.com.uy