

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

LEY DE URGENTE CONSIDERACIÓN

Modificaciones al Código Civil y en la normativa referente a arrendamientos.

Con fecha 8 de julio de 2020 fue sancionada la Ley de Urgente Consideración n° 19.889 (en adelante "LUC").

A continuación se mencionarán las modificaciones más relevantes que esta efectúa al Código Civil y en materia de arrendamiento.

1. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA REFERENTE A ARRENDAMIENTOS.

a. **Ámbito de aplicación del nuevo régimen.** Los artículos 421 a 459 de la LUC crean un nuevo régimen en materia de arrendamientos de inmuebles cuyo destino sea "casa habitación" (esto es, para vivienda o para el funcionamiento de una pequeña industria doméstica o artesanal, o el ejercicio de una profesión, siempre que no supongan inconvenientes para el vecindario), y siempre y cuando, se cumpla con las siguientes condiciones:

- (i) ausencia de garantía en el contrato.
- (ii) que el contrato se otorgue por escrito.
- (iii) que en el contrato se establezca de forma expresa el plazo y precio del arriendo.
- (iv) que en el contrato las partes manifiesten expresamente su voluntad de someterse al régimen creado por esta Ley.

Si no se cumple con alguno de los requisitos detallados precedentemente, el arrendamiento se registrará ya sea por el Decreto Ley 14.219 o la normativa del Código Civil, según corresponda.

b. **Contratos amparados:** modificaciones en cuanto al contenido del contrato. En caso de que se cumplan con los requisitos mencionados, las partes podrán pactar libremente los siguientes elementos, que difieren de la normativa anterior:

- (i) El plazo. No hay plazo mínimo, manteniéndose el máximo de 15 años (artículo 1782 del Código Civil)
- (ii) El precio. Podrá ser establecido en moneda nacional, extranjera, unidades reajustables o unidades indexadas.
- (iii) Si no se pactase nada en contrario, y el precio pactado fuese en moneda nacional, el reajuste será por el índice de precios al consumo.

c. **Oponibilidad a terceros.** El artículo 423 de la LUC, establece que si el contrato se inscribe en el registro, será oponible a terceros. Entonces, si el propietario enajenare el inmueble arrendado, quien lo adquiera deberá respetar los términos del contrato (si se encontrare inscripto). De manera, que si NO se encontrare inscripto, no tiene la obligación de hacerlo.

d. **Desalojo de arrendamientos amparados por este nuevo régimen.** En este ámbito, la LUC modifica normativa de carácter procedimental.

- (i) El artículo 429 regula específicamente el desalojo de los inquilinos buenos pagadores, el que se tramitará a través de la estructura monitoria. Presentada la demanda y verificado el cumplimiento de los requisitos de este nuevo régimen, el juez decretará el desalojo con plazo de 30 días.
- (ii) El artículo 437 modifica el proceso de desalojo del inquilino mal pagador. Se considerará incursión en mora, el inquilino que no abone el arrendamiento dentro del plazo de 3 días hábiles contados desde que se lo intimó a ello (salvo si se hubiere pactado mora automática). La intimación podrá ser efectuada por telegrama colacionado.

El proceso de tramitará a través del procedimiento de estructura monitoria, Presentada la demanda y verificado el cumplimiento de los requisitos de este nuevo régimen, el juez decretará el desalojo con plazo de 6 días.

*Legitimación activa para promover el proceso: No será necesario acreditar por el arrendador o propietario, encontrarse al día en el pago de cualquier tributo nacional o departamental.

e. Simulación de ausencia de garantías, y nulidad.

Simulación de ausencia de garantías: Se establece una multa al arrendador que simulase la ausencia de garantías para ampararse por este régimen de contratación. La multa la fijará el juez competente y será de entre una y cinco veces el monto del arriendo mensual. Este importe será en beneficio del arrendatario.

Nulidad: Se considerará nula la cláusula contractual que pacte una multa por falta de entrega de la finca al vencimiento contractual, cuyo monto sea cinco veces superior al del arriendo.

2. MODIFICACIONES AL CÓDIGO CIVIL.

A través de la LUC, se modifican diferentes artículos del Código Civil, en especial los referentes a los plazos de prescripción tanto adquisitiva como extintiva. A continuación se detallan los puntos más relevantes:

– Prescripción adquisitiva:

(i) se redujo el plazo para ejercer la acción de partición de la herencia, de 30 a 20 años, contra el coheredero que ha poseído el todo o parte de ella en nombre propio o como único dueño.

(i) La propiedad de los bienes inmuebles u otros derechos reales se prescribe siempre por la posesión de diez años con buena fe y justo título. Ya no se distingue si es entre presente o entre ausentes.

(ii) La propiedad de los bienes inmuebles u otros derechos reales se prescribe por la posesión de veinte años, sin necesidad de parte del poseedor de presentar título y sin que pueda oponérsele la mala fe. Se reduce el plazo de 30 a 20 años.

(iv) Al estado y los municipios se les aplicarán las mismas prescripciones que a los particulares cuando se trate de bienes de propiedad privada.

(v) La prescripción adquisitiva de cualquier clase de bienes, se tramitará por las disposiciones del artículo 349 del Código General del Proceso, esto es, el proceso extraordinario.

– Prescripción extintiva:

(i) Se reduce el plazo de prescripción para el ejercicio de acciones reales de 30 a 20 años.

(ii) Se reduce el plazo de prescripción para el ejercicio de toda acción personal por deudas exigibles, de 20 a 10 años.

(iii) Se reduce el plazo de prescripción para accionar ejecutivamente de diez a cinco años.

(iv) Todas las acciones provenientes de obligaciones comerciales, contraídas ya sea por escritura pública o privada, prescribirán no siendo intentadas, dentro de plazo de 10 años, y no de 20. Esto es, se redujo el plazo de 20 a 10 años.

– Incapacidad y herencia:

– La repudiación de la herencia deberá hacerse por escritura pública autorizada por escribano, eliminándose la exigencia de que el escribano sea "del domicilio de repudiante o difunto".

– Los plazos de las prescripciones de tres y diez años (arts. 1204, 1212 y 1216), se suspenden a favor de: (i) los incapaces absolutos, y (ii) de la herencia yacente, mientras no tenga curador.

Este material fue redactado por el departamento legal y notarial de RSM Uruguay.

Por más información contacte a nuestros profesionales a través del e-mail info@rsm.uy