

PROYECTO de los Docentes

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y

Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),

ambos en la materia Técnica Forense.-

MANUAL DE TÉCNICA FORENSE:
materia ARRENDATICA URBANA

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Sumario.-

Presentación

Capítulo I: De que hablamos cuando nos referimos a la “materia arrendaticia urbana”

Capítulo II: Evolución historia de las soluciones jurídicas adoptadas en materia arrendaticia

Capítulo III: Marco Normativo actual en la materia

Capítulo IV: Ámbito espacial de validez de la normativa sobre arrendamientos urbanos

Capítulo V: Sistema estatutario y sistema de libre contratación (delimitación de ambos regímenes)

Capítulo VI: Naturaleza de la normativa que regula la materia

Capítulo VII: Tenencia onerosa de un inmueble -ARRENDAMIENTO- caracterización del contrato.

Capítulo VIII: Elementos esenciales del contrato: PLAZO en el arrendamiento

Capítulo IX: Elementos esenciales del contrato: PRECIO en el arrendamiento

Capítulo X: Elementos esenciales del contrato: GARANTÍAS

Capítulo XI: Otros elementos del contrato

Capítulo XII: Tenencia gratuita de un inmueble -COMODATO- contractual y legal

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo XIII: Procesos dirigidos a la recuperación de la tenencia del inmueble
-DESALOJOS-

Capítulo XIV: Competencia en el desalojo

Capítulo XIV.A: Legitimación activa en el desalojo

Capítulo XIV.B: Legitimación pasiva en el desalojo

Capítulo XIV.C: Tipos de desalojos

Capítulo XIV.D: Diligencias preparatorias en algunos desalojos

- Intimación judicial de pago en el Desalojo por Falta de Pago
(Mal Pagador)
- Inspección judicial en el desalojo por precario
- Inspección judicial en el desalojo por finca ruinosa

Capítulo XV: Demanda de desalojo

Capítulo XVI: Tramitación posterior a la presentación de la demanda incluyendo la citación de excepciones.

Capítulo XVII: Eventual - Oposición de Excepciones

- Construcción de la oposición de excepciones basados en el diagnóstico jurídico realizado
- Tramitación posterior a la oposición de excepciones
- 2da. sentencia definitiva

Capítulo XVIII: Eventual – No oposición de Excepciones

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo XIX: Ejecución de la sentencia de desalojo – LANZAMIENTO

Capítulo XX: Prórroga de lanzamiento

Capítulo XXI: Proceso Ejecutivo por el cobro de arrendamientos

Capítulo XXII: Reforma y Clausura del desalojo

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Presentación.-

La justificación del material que se presenta, reconoce sus antecedentes y se remite en lo medular a aquella que acompañó el proyecto aprobado (por UDELAR – Departamento de Publicaciones, UCUR) y materializado con el ISBN 987-9974-0-0970-7 (“Manual de Técnica Forense I”), del que participó uno de los coautores.

El proyecto de instrumentar un *Manual de Técnica Forense sobre la materia arrendaticia urbana* pretende proporcionar al estudiante una herramienta que le permita alcanzar el perfil del profesional universitario en la actualidad en tanto apuesta a un egresado formado dentro de un currículo flexible, capaz de resolver problemas que posibiliten su adaptación a nuevos procesos con una gran dosis de creatividad y una firme predisposición hacia una educación que se desarrolle a lo largo de su vida.

El manual proyectado se orientará principalmente a proporcionar instrumentos que les permitan ejercitar los conocimientos ya adquiridos, especializando el lenguaje técnico jurídico, y que les posibilite a corto plazo el análisis y resolución de situaciones prácticas reales como operadores del Derecho y luego un sólido desarrollo a nivel profesional -tanto individual como grupalmente- en las distintas áreas tanto jurisdiccionales como extrajudiciales.

Condice con los principios relativos al pluralismo académico en tanto permite abordar el proceso de enseñanza-aprendizaje, formando al estudiante sobre las diversas concepciones respecto a los temas asignados, asegurando su libertad; la relevancia de la realidad nacional, garantizándose al estudiante que conozca el medio donde se desempeñará, y que pueda utilizar su formación como valor esencial para transformar el ámbito profesional.

Además, los objetivos se adecuan a los generales ya enunciados, referidos a la flexibilidad del proceso de formación, proporcionándole la posibilidad al egresado de que opte entre diversas orientaciones, una vez que se ha adquirido un primer nivel de información global sobre ellas, facilitando la interacción entre las distintas profesiones de la Facultad con diversos campos de las ciencias sociales, permitiendo al estudiante

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

una mayor diversificación de especialización, proporcionándole opciones de formación en las áreas de conocimiento que sean desde el punto de vista laboral de su interés.

La prioridad de la formación básica, en relación a la especializada, refiere a que la existencia de un núcleo formativo básico contenido en la publicación proyectada es necesario para asegurar, a posteriori, un acceso fluido y riguroso a especializaciones intradisciplinarias y la formación global hace posible una mejor inserción en grupos laborales.

El manual que se presenta abordará la temática relativa a la materia de familia desde la perspectiva de la asignatura Técnica Forense, que como se señalara oportunamente, resulta ser la primera aproximación a la práctica de los estudiantes de Abogacía y que no cuenta con una publicación sistemática y orgánica comprensiva de todos los aspectos que se abordan en el desarrollo del curso, en función de lo cual se considera esencial para el adecuado dictado de aquella materia.

Procede considerar, a su vez, que el estudiante al que nos dirigimos en cuanto a los límites etarios, es muy variado y con formaciones previas muy disímiles que corresponde ponderar por tratarse de una asignatura que constituye la primer aproximación a la práctica profesional, siendo innegable su trascendencia para el egresado con relación a su formación a nivel integral al vincularse específicamente con el ejercicio profesional concreto.

A partir de la publicación y divulgación de este trabajo, permitirá a los docentes incorporar nuevos planteamientos de actualidad, variar la modalidad de aplicación del proceso de enseñanza aprendizaje, instrumentándola mediante técnicas de taller y clínica de casos prácticos, haciéndolo más adaptado a la realidad, que contribuirá en gran medida a la optimización en el tratamiento de los contenidos de la asignatura.

Así, la obra proyectada comprenderá una visualización concreta y a la vez práctica de los temas considerados, permitiendo que en las clases se trabaje con una metodología activo-participativa, utilizando técnicas de taller a través de la resolución de casos prácticos y análisis de fallos jurisprudenciales. E indudablemente ayudará a que los docentes orienten a los alumnos en la reflexión sobre los elementos esenciales de los que podríamos llamar puntos cardinales temáticos. Los estudiantes podrán, a través de

la bibliografía y la jurisprudencia señalada, profundizar en diversos aspectos jurídicos y su regulación en nuestro ordenamiento jurídico que motiven a su vez trabajos de investigación que pueden desembocar en propuestas legislativas o en actividades de extensión en distintas áreas.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo I:

De que hablamos cuando nos referimos a la “materia arrendaticia urbana”.-

La referencia a “materia arrendaticia”, suele llevar a los estudiantes a concluir que la temática involucrada abarca situaciones jurídicas, generadas a causa o en virtud, de un contrato de arrendamiento de inmueble.

Dicha conclusión, sin ser sustancialmente equivocada, no termina de dar cuenta de todas las situaciones jurídicas comprendidas dentro de este “título”.

Es por ello que nos pareció prudente ubicar primero, y ante todo, el conjunto de situaciones a las que se aplican las “herramientas jurídicas” que este manual busca, sino sistematizar, al menos enumerar.

Y para ello, lo primero que debemos hacer es interrogarnos sobre que tipo de vinculación puede tener una persona con un inmueble en el marco de nuestro derecho civil.

Simplificando en grado sumo el tema podríamos al menos concebir dos grandes tipos de relaciones o vínculos entre un sujeto de derecho y un inmueble.

Por un lado tenemos el conjunto de relaciones basadas en un derecho real, entre las que nos encontramos desde el derecho de propiedad, usufructo, etc, hasta la posesión.

En estos casos el titular del derecho “tiene” por sí el inmueble, en virtud de alguno de esos derechos antes mencionados.

Distinta es la situación del titular de un derecho personal respecto del inmueble, (arrendatario, comodatario, precario legal, etc), ya que el mismo “tiene” el inmueble por otro, a saber, el titular del derecho real.-

De esta suerte, por ejemplo el arrendatario es un simple tenedor del inmueble, “teniendo” la finca arrendada en virtud del contrato personal de arriendo, pero siempre en nombre del titular de un derecho real respecto de dicha finca.

Préstese atención que este hecho en nada afecta la máxima respecto de que el arriendo de cosa ajena es un contrato absolutamente válido. Lo que ocurre es que ese negocio válido solo vincula a arrendador con arrendatario y en el caso de que el

arrendador carezca de algún derecho real de goce en el inmueble, carecerá de derecho sustancial para proteger a su arrendatario en la tenencia del inmueble.

Como bien lo señala el profesor Arturo Caumont,¹ "Sobre el punto en concreto debe advertirse que es imposible en el sistema uruguayo y mientras no se modifique el Código Civil patrio, considerar otra posición jurídica de un sujeto respecto de un bien que no sea la tenencia, la posesión o la propiedad. Esto resulta ser para esta disertación un encuadre teórico conceptual básico sin el cual el problema o los problemas planteados y planteables a partir de la situación en estudio no podrán ser resueltos con un mínimo sentido de corrección. No hay una cuarta forma de posicionarse jurídicamente respecto de un objeto. Me permito recordar que Fernando Miranda me dijo una vez que en realidad no había relación jurídica entre un sujeto y un objeto -aunque también recuerdo haber leído algún escrito del eminente jurista en el cual se expresaba en sentido contrario- por lo cual siempre me preocupó por expresar posición en lugar de relación o vínculo, a fin de no inducir en error de significación técnica al interlocutor actual o eventual. Bien, en el sistema uruguayo no existe una cuarta forma de posicionarse respecto de un bien desde que las que acabo de mencionar son las únicas emanadas del propio régimen civil por el que se optó, y son categorías -además- irreductibles, es decir, insusceptibles de disgregarse intrínsecamente. A pesar de su carácter real, aceptado por mayoría ostensible en Uruguay, el comodato precario en verdad genera por supuesto obligaciones -muy discutidas en su identificación y en su naturaleza jurídica como siempre recuerdo en las clases que se me encarga dictar en la querida Facultad- y también genera marcos posicionales, situaciones jurídicas finales inherentes al tipo contractual: el comodato precario genera la posición jurídica de mera tenencia."

Resumiendo, si bien no en forma estricta al menos en forma práctica estos conceptos, tenemos que no existen otras formas de relacionarse con un inmueble que no sea a través del derecho real o de la tenencia, y justamente ese campo de relaciones

¹ Caumont, Arturo "Situaciones Arrendaticias especiales -comodato modal situación de la exconcubina ocupante del inmueble arrendado" en Jornadas de Arrendamientos Urbanos en Homenaje a Yamandú Tourne

jurídicas vinculadas a la tenencia del inmueble serán las aboradas por la normativa y los procesos de la materia arrendatacia.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo II:

Evolución historia de las soluciones jurídicas adoptadas en la materia .-

La evolución de la normativa jurídico-legal vigente para la materia arrendaticia se puede dividir en tres grandes períodos históricos, dependiendo de los bienes jurídicos preponderantes, (propiedad, vivienda, etc) , cuya tutela busca garantizar.

Así en una primera etapa se da el pleno y total predominio tanto del derecho de propiedad como del principio de autonomía de la voluntad.

A fines del siglo XIX, en época de aprobación del Código Civil (1868) y hasta fines de la década de los 20, se percibe un gran predominio de la autonomía de la voluntad asociado a una tutela prioritaria del derecho de propiedad.

De esta suerte el contrato de arrendamiento como otras figuras asociadas son objeto de una regulación subsidiaria de la voluntad de las partes, aplicable siempre y cuando las partes no acordaran algo distinto.

Podemos decir que la aprobación en 1927 de la ley 8153, es el ultimo hito importante de esta concepción, produciéndose a posteriori un giro de 180° en la normativa.

Concebida la vivienda como un tema prioritario de política social, y ante la insuficiencia tanto de construcción de viviendas, como de medios de acceso populares para las mismas, el estado buscó regular las relaciones arrendaticias beneficiando en forma sustancial a la parte visualizada como más débil económicamente, a saber el arrendatario.

De este modo se inicia un período signado por el establecimiento legal de plazos mínimos para los arriendos, prórrogas legales de los lanzamientos, prohibición de pactar el alquiler en moneda extranjera, llegando incluso a la determinación administrativa del precio del arriendo (D.A.T.A.).

El sistema así estructurado resultaba ser extremadamente protector del arrendatario a la vez que sancionatorio del propietario.

Como ejemplo de esto pueden citarse algunos artículos de las normas vigentes en la época:

- Ley 13638 art 1º “Suspéndense, hasta el 30 de abril de 1968, todos los lanzamientos contra los arrendatarios y subarrendatarios buenos pagadores, de fincas cualquiera fuere su destino. (...)”
- Ley 13292 art. 11º “No podrán pactarse aumentos de alquiler, que excedan del 10 % (diez por ciento) anual sobre el precio inicial del contrato aun cuando se establezcan plazos de opción. Los aumentos mayores sólo serán válidos hasta el referido porcentaje. Para los contratos celebrados entre el 9 de enero de 1958 y la fecha de publicación de la presente ley, serán nulos de pleno derecho los aumentos, en lo que excedan del 15 % (quince por ciento) anual del alquiler inicial del contrato. Lo que exceda de esos límites se rebajará del precio actual del alquiler, pero no se podrá exigir la devolución de las cantidades ya pagadas, a la fecha de publicación de esta ley. Se aplicará también esta disposición en todos aquellos casos en los que el arrendador o subarrendador sea comprometiéndose durante cierto tiempo a devolver parte de los alquileres que en suma mayor a la realmente pactada figuren en el contrato, sea por cualquier otro sistema directo o indirecto, pretende una elevación de los alquileres que supere los porcentajes establecidos.”

El tercer período comienza a fines de la década de los 60 y se caracteriza por un sistema mixto, donde las fincas construídas antes de 1968, (siendo un poco imprecisos en cuanto a la fecha estricta), se rigen por una normativa estatutaria rígida y protectora del inquilino, y para las fincas construídas después de 1968 se aplica un sistema bastante semejante al de comienzos de siglo, llamado de libre contratación y donde las partes del contrato se encuentran en un relativo plano de igualdad negocial.

Esta revitalización del sistema de libre contratación, encontraba y encuentra fundamento, en la búsqueda de incentivar la inversión privada en construcción de inmuebles para vivienda.

Para generar confianza adicional, el propio estado se obligó a garantizar este sistema bajo su propia responsabilidad de daños y perjuicios.

Originariamente establecida por 15 años, (art. 101 de la Ley 13.659), fue ampliada por el art. 41 de la ley 13.870, reordenada por art. 2º del DL 14.219 y

ampliada por última vez por el art. 118 de la ley 16.462, estableciéndose su vencimiento para Agosto de 2014.

La inminencia de la caducidad de la garantía estatal será un elemento a seguir con atención en la actividad legislativa del presente año.

Por otro lado, en el regimen actual existen otros criterios puntuales en virtud de los cuales el legislador decidió aplicar uno u otro régimen a las situaciones arrendaticias.

Así por ejemplo no encontró motivo alguno para proteger al inquilino cuando el destino del arriendo era un prostíbulo y en consecuencia, sin importar la fecha de construcción de la vivienda, le negó el estatuto protector (art. 114 DL 14,219).

En el curso de este trabajo iremos viendo la trascendencia que tiene esta duplicidad de regímenes en la resolución de los distintos problemas prácticos a que nos enfrenta el ejercicio forense.

Capítulo III: Marco Normativo actual en la materia

Tal y como establecimos en el capítulo anterior, hoy rige en la materia un régimen mixto, donde dependiendo de determinados elementos, un arriendo es regido por el régimen estatutario o por el régimen de libre contratación.

En este sentido la norma fundamental del régimen estatutario es el Decreto Ley 14.219, norma aprobada durante el gobierno de facto, a la que luego se le han realizado múltiples modificaciones, siendo la más trascendente la Ley 15799.

Por otro lado el régimen de libre contratación reconoce la vigencia de la Ley 8153 y del DL 14,219, solo en cuanto refiere a los procesos y a las garantías (cap. VII y VIII).

El Código Civil, vigente como norma subsidiaria para el sistema estatutario en todo lo que no contradiga el DL 14,219, rige tanto en sus disposiciones específicas sobre arrendamientos y comodatos (arts. 1776 – 1830 y 2216 a 2238), como en su parte general sobre contratos y obligaciones

Obviamente el mismo Código Civil tendrá un rol mucho más preponderante en los contratos bajo el régimen de libre contratación, ya que la parquedad de la ley 8.153 deja un amplísimo margen de aplicabilidad para nuestro código.

Una norma con vigencia para ambos regímenes es el Código General del Proceso, que se ocupa de este tema en el art. 546, norma fundamental que asigna a los distintos procesos de la materia una de las estructuras procesales definidas previamente por el código.

Otras normas aplicables a la materia son:

- DL 15.301 con las modificaciones introducidas por la Ley 17.495 (regula los plazos y requisitos de la prórroga de lanzamiento)
- DL 15.471 (modifica varios artículos relativos al contrato de arriendo en especial el art. 3 del DL 14.219)
- 16.320 -arts. 377 – 378- (resuelve el problema del monto asignable a un arrendamiento a los efectos competenciales)
- Ley 17.292 (cierre del RAVE)

- Ley 17.555 -art. 74- (modifica el plazo máximo del arriendo por temporada).
- Ley 18.166 (modifica el art. 81 “delito de usurpación” del DL 14.219).
- Ley 18.246 -arts. 25 – 27- (vuelve aplicables a los concubinos todas las disposiciones de la materia arrendaticia respecto de los cónyuges, resuelve la discusión sobre el desalojo del concubino/a y establece restricciones a los desalojos del padre a sus hijos menores de edad.
- Ley 18.666 (establece el plazo de caducidad del plazo en los contratos de arrendamiento).

Capítulo IV: Ámbito espacial de validez de la normativa sobre arrendamientos urbanos

En nuestro país, la tenencia de la tierra para la producción por un lado, y la vivienda por el otro, han sido preocupaciones constantes de legislaturas y gobiernos durante décadas.

Ahora bien, el hecho de que ambas esferas de la tenencia de inmuebles urbanos y rurales sean prioritarias no implica que puedan ser objeto de la misma regulación normativa.

Derivado de ello tenemos dos sistemas legales uno dirigido a las “situaciones arrendaticias” urbanas y otro para las rurales.

En el caso de aquellas urbanas ya identificamos el marco regulatorio, que como dijimos se vertebra fundamentalmente en el DL 14.219, la Ley 8,153 y el Código Civil.

Por otro lado, en el caso de los arrendamientos rurales el sistema se encolumna sobre el DL 14.384, el Código Rural arts. 137 a 156, Código Civil por remisión del art. 137 del C.R., la ya mencionada ley 8,153 y más recientemente la Ley 16.223 que determinó una liberalización casi general de los plazos mínimos fijados por el DL 14.384.

El problema planteado entonces es determinar cuál es el ámbito regulado por una y otra normativa, o si se prefiere en que casos debo aplicar la normativa sobre arrendamientos urbanos y cuando la referida a los rurales.

Debemos en este caso resistir la tendencia natural a resolver la cuestión en base a la ubicación del inmueble, ya que ese no fue el criterio utilizado por el legislador, y por ende tampoco el que debemos considerar los aplicadores de la norma.

En realidad el elemento fundamental establecido en el DL 14.219 para determinar cuál es el régimen aplicable refiere pura y exclusivamente al destino del inmueble con total prescindencia de la ubicación del mismo.

Así el art. 102 del DL 14.219 define su ámbito de aplicación a cualquier finca arrendada para “casa habitación, industria o comercio u otros destinos, excepto los rurales”

Es decir que el único fin no abarcado por la normativa arrendaticia urbana es el rural, extremo que nos obliga a definir cuál sería el “fin rural”.

Como es de esperar, podemos ubicar una descripción del fin rural en el DL 14.384, el que a través del art. 69 nos brinda una descripción de lo que sería la finalidad rural entendida como “explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria”.

Y si el sistema tuviera esta única regulación sería perfecto, todos los destinos sin importar la ubicación menos el agropecuario se registrarían por la normativa urbana y este último destino por la normativa rural.

Lamentablemente esto no es así ya que el art. 69 del DL 14.384 reclama para su aplicación no solo que el inmueble esté arrendado con un fin agropecuario sino que además se ubique en zona rural.

Este desencuentro entre las normativas, genera una zona de vacío legal en todo lo que refiere a los bienes inmuebles arrendados con fin “rural” pero ubicados en zona urbana.

Para colmar este vacío se han ensayado dos grandes soluciones:

- Recurrir al régimen subsidiario y residual general del Código Civil
- Aplicar analógicamente las disposiciones del DL 14.384

En caso de destino mixto, el tema se puede considerar laudado por el art. 104 del DL 14.219, cuando establece que se deberá atender al “principal”.

Capítulo V: Sistema estatutario y sistema de libre contratación (delimitación de ambos regímenes)

Tal y como mencionamos en el capítulo III, en materia arrendaticia urbana coexisten dos regímenes con supuestos diferentes.

Uno estatutario de corte proteccionista respecto del arrendatario y uno de librecontratación, fundado claramente en el principio de autonomía de la voluntad.

Va de suyo que la pertenencia a uno u otro régimen determinará si se aplican plazos mínimos para la contratación, si está prohibido pactar el arriendo en moneda extranjera, o si los mecanismos de reajuste de precios están predeterminados en la norma o si existe amplia libertad de acordarlos o no.

Obviamente, para cumplir con el fin proteccionista y tutelar del inquilino, el sistema estatutario del DL 14.219 requiere normas de orden público, inderogables por acuerdo entre las partes, tal y como lo consigna el art. 117.²

²Magistralmente el Profesor Arturo Caumont en su artículo “Contrayentes vulnerables por inequilibrio subjetivo en la formación y ejecución de los contratos. Cambios en los paradigmas contractuales.” LJU Tomo 147 cita online UY/DOC/13/2013 describió estas prácticas legislativas en el campo del derecho civil: “La desigualdad real entre los individuos genero la preocupación jusprivatista por amortiguar sus perniciosos efectos, contrarios a las bases éticas sobre las que el sistema civil normativo y de principios se erigió históricamente. Los estatutos que reconocen la existencia de diferencias entres sujetos formalmente iguales a los ojos de la ley no son desconocidos en el Uruguay. En el plano del Derecho Civil basta recordar la Ley 8733 dictada en 1931 para disolver el desnivel entre Promitentes Enajenantes y Promitentes Adquirentes, concediéndole a estos el favorecimiento de orden público ante determinadas situaciones legalmente previstas. O las leyes de Arrendamientos Urbanos, que ampararon a los inquilinos no ubicables dentro del sistema de Libre Contratación mediante un sistema de plazos y precios instituido en desmedro, jurídicamente dispuesto, del interés de los locadores y, aun, de su derecho real de propiedad. Puede mencionarse, asimismo, la Ley de Relaciones de Consumo a pesar de las criticas que a su respecto pueden formularse en el plano científico por causa de su aprobación a tapas cerradas sin el necesario debate académico sobre los temas involucrados en ella, verdaderamente relevantes no solo por su naturaleza intrínseca sino, además, porque ella instituyo un microsistema regulatorio coexistente con el Código Civil y con el Código de Comercio pero que consagra normas y principios diferentes a los que ambos cuerpos legislativos establecen, sin perjuicio de lo cual se remite al Código de Narvaja como referencia de regulación lo cual acarrea problemas de hermenéutica que inciden finalmente en la determinación correcta del sistema aplicable a los vínculos de consuno. Ello ha obligado a la Doctrina a formular los planteos reflexivos tendientes a salvar ex post facto lo que se hubiera evitado con habilitar, antes de aprobar la ley a tapas cerradas, el foro de debate critico con participación de expertos en la materia.

La sola existencia de disposiciones legales que asignan derechos de manera desigual a sujetos formalmente iguales es francamente representativa de un reconocimiento de desequilibrios configurados en el plano de la realidad que el Derecho reconoce y cuyas consecuencias disvaliosas intenta enervar para obtener el restablecimiento de la igualdad quebrada en aquella realidad. En este

A la inversa, el régimen de libre contratación esta conformado en su mayoría por normas supletorias de la voluntad de las partes que en todo momento pueden acordar apartarse de las soluciones legales y darle vigencia a las que hayan considerado más adecuadas para su relación.

Ahora bien, como sustuvimos al inicio de este manual, el elenco de situaciones “arrendaticias” excede con mucho el conjunto de aquellas relaciones jurídicas originadas en un contrato de arrendamiento.

Por ello, dentro de este universo bifronte debemos ubicar no solo arriendos sino también otras formas de tenencia de un inmueble, como el comodato o incluso cuando la misma es a consecuencia de una relación laboral.

Para abordar la tarea de establecer el régimen aplicable entonces, fijaremos un par de principios interpretativos, útiles a la hora resolver en la práctica esta cuestión.

Estos principios se pueden resumir en 3 básicos:

- Existen situaciones arrendaticias no basadas en un contrato de arriendo que se encuentran regidas por el DL 14.219.

particular segmento de protección corresponde recordar que la atribución de la condición de débil, profano o inexperto, solo puede provenir de un acto legislativo que luego deberá ser objeto de aplicación específica por el correspondiente operador jurídico del área pertinente, es decir, en el área de la facción contractual, en el área del debate forense y en el área de la decisión de los conflictos de derechos y de intereses sometidos al discernimiento judicial o arbitral. La categoría de contratante vulnerable solo puede provenir de una construcción conceptual emanada de la ciencia jurídica y necesariamente dotada de autoridad normativa puesto que a partir de la asignación de la condición de contrayente vulnerable es que se producen transformaciones sustantivas en el arquetipo negocial, que involucran a su estructura en el sector atingente a los elementos esenciales de validez en general y al consentimiento y a la causa en particular, alteraciones que deben provenir de acto legislativo en tanto el contrato es una Regla de Derecho (norma jurídica individuada) que integra el sistema positivo (Artículo 1291 del Código Civil; Artículo 209 del Código de Comercio; Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo). En este ámbito no es posible dejar librada la fijación de los marcos conceptuales y definatorios de la vulnerabilidad al arbitrio de quien no posea poder normativo de creación de Reglas de Derecho que, por su carácter de originación anticipada, garanticen a cabalidad la irretroactividad que no pueden asegurar las decisiones creadas ex post facto del acaecimiento de los conflictos de intereses que esas mismas decisiones resuelvan: no puede juzgarse un comportamiento contrastándolo con la eventual transgresión de una regla que el justiciable no pudo considerar al momento de la adopción de la conducta por la que luego se le somete a un juicio que se decide, precisamente, mediante la creación de la regla de la cual hubo necesariamente de prescindir por inexistente”

- Toda relación arrendaticia se regirá por el DL 14.219, siempre y cuando nos se configure a su respecto una causal de exclusión.
- Configurada la causal de exclusión, se deberá determinar en cada caso el grado de aplicabilidad de las normas del DL 14.219 ya que salvo en el caso de la explotación agropecuaria, en todos los demás casos, siempre resultan de aplicación algunas disposiciones del referido decreto ley.

Situaciones arrendaticias no basadas en un contrato de arriendo que se encuentran reguladas por el DL 14.219

A) Comodato contractual o legal: estamos aquí ante un caso de tenencia de un inmueble en forma gratuita. Sea que existió un negocio jurídico del tipo comodato o que se ejerce la misma por ignorancia o tolerancia del dueño (precario legal)³

B) Entrega de un inmueble a los efectos de cubrir necesidades de vivienda en atención a una relación laboral con exclusión de servicio doméstico.

C) Contrato de hospedaje (buscar definición en Jacobo)

En los dos primeros casos, los arts. 35 y 36 del DL 14.219, tienen por finalidad excluir diversas situaciones (comodatario contractual y legal, empleado con beneficio de vivienda, etc) del estatuto beneficioso determinado para el arrendatario. Así mismo le impondrá, en la vía procesal para pretender la desocupación, términos muy breves y severas restricciones a los medios de prueba en caso de oposición de excepciones. Como veremos oportunamente, la restricción a la apelación determinada por el art. 36 in fine, luego de la aprobación del CGP, ha sido considerada derogada, amén de otras consideraciones jurídico dogmáticas formuladas principalmente por el Prof. Varela Méndez.

Adicional a estos supuestos, se plantea la norma reformada la situación del concubino respecto de la finca propiedad del otro concubino. El art. 36 bis resolverá

³Código Civil art. 2238 in fine Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño)

esta cuestión en el mismo sentido en que la resolvió en los arts. 35 y 36, volviendo inaplicables a su respecto las disposiciones protectoras de los inquilinos

A la inversa, en la situación del contrato de hospedaje, los arts. 113 del DL 14.219 y los arts.10 y 13 de la ley 18.283 consagran una severa sanción para los establecimientos hoteleros, pensiones, casas de inquilinato etc, que no cumplan con el deber de registrarse.

En estos casos, los huéspedes de las pensiones no registradas o cuyo registro haya caducado, deberán ser considerados a todos los efectos como inquilinos, siéndoles aplicable un régimen protector absolutamente ajeno al tipo de contrato por ellos suscrito.

Por este medio se pretende controlar el abuso y la clandestinidad de pensiones que burlando la reglamentación no cumplen con condiciones mínimas para su habilitación.

Situaciones arrendaticias excluidas de la regulación del DL 14.219

A) Excluidas por destino: esta situación ya fue relevada en el capítulo IV y refiere a la duplicidad de regímenes entre arrendamientos urbanos y arrendamientos rurales. Tal y como dijimos, quedarán excluidos del estatuto protector de los arrendamientos urbanos todos aquellos que tengan por destino la explotación agropecuaria. (art. 104 DL 14.219).

B) Excluidas por giro o actividad del arrendatario: en este caso la razón de desprotección surge de la actividad en si misma, la que es considerada desfavorablemente por el legislador, o simplemente porque no requiere a priori ningún tipo de estatuto protector. (art. 114 DL 14.219).

C) Excluidas por fecha de construcción / permiso de construcción: como parte de la garantía de librecontratación y con el objetivo de fomentar la construcción de viviendas o fincas con cualquier destino, las construcciones posteriores al 2/06/1968 o

cuyo permiso de construcción sea posterior a dicha fecha no estarán sujetas a las limitaciones sobre precios, plazos y demás establecidas por el DL 14.219.

D) Exclusiones casuísticas:

i) Arrendamiento por temporada: obviamente, en el arriendo recreacional no parece una finalidad que merezca una especial protección; por ello cuando una finca en zona balnearia fuera de Montevideo, se alquila por temporada inferior a 9 meses, entonces se encontrará por fuera de la regulación del DL 14.219, en la medida que se expresará a continuación.

ii) Arrendamiento con destino organismos internacionales o empresas, oficinas diplomáticas y consulares: el motivo para no tutelar estos arriendos también resulta claro. Tratándose de oficinas diplomáticas, consulares o de organismos o empresas internacionales⁴, no existe motivo para que en su rol de arrendatarios reciben protección especial, o se las represente en una situación de inferioridad respecto del arrendador.

⁴ Sobre el concepto de “empresa internacional” es de relevancia el aporte realizado por el Dr. Juan Jacobo en un artículo publicado en Revista de Legislación Uruguay 2012 (enero) 111 cita online, UY/DOC/938/2009, donde expresó:

“De conformidad con las reflexiones que anteceden, estimamos que son empresas internacionales tanto las que actúan coetáneamente en otro u otros países, amén del nuestro, con establecimientos jurídicamente vinculados o no entre sí, haciendo abstracción de que , desde la óptica de nuestro ordenamiento jurídico-positivo, se hayan constituido como tales en el Uruguay o, simplemente, que en su calidad de personas jurídicas extranjeras, se encuentran autorizadas para ejercer sus actividades en el territorio nacional a través de agencias, filiales o sucursales (ejemplo: las empresas Constructora Mendes Junior S.A. y sus subcontratistas extranjeras, que ejercen la obra de la Represa de Paso de Palmar).

La razón que nos conduce a propugnar una interpretación amplia del concepto legal es bastante sencilla, ella responde, de manera indubitable, al hecho de que, mediante la excepción consagrada, se excluye de la generalidad de las disposiciones tuitivas del estatuto arrendaticio (véase el acápite del artículo 28 del Decreto-Ley N° 14.219), a aquellas entidades cuya situación patrimonial amerita que el legislador haya considerado que la tuición legal no debe regir a su respecto. Y ello, porque en virtud de la extraordinaria capacidad económica de dichas entidades resulta, más que necesario, improcedente y hasta injustificado, conferirles la prerrogativas de que, en su calidad de locatarias, se regimienten por las normas proteccionistas y aprovechen los mismos beneficios que el estatuto normativo de los arrendamientos urbanos preceptúa para la generalidad de los inquilinos. En efecto, dicho con otros términos, ante a pugna de intereses que, con motivo de la celebración de un sinalagma arrendaticio se suscita entre la empresa internacional y su locador, prevalece el de este último, porque así lo prefiere el legislador”

- iii) Cuando el arrendatario de casa habitación es propietario de otra/s fincas construídas al amparo de leyes especiales: aquí en realidad lo que tenemos es la concretización de la responsabilidad del estado en cuanto ofrecer la posibilidad a todos los habitantes de tener una vivienda. Si mediante la aplicación de leyes o programas especiales, el estado ya suministró o permitió adquirir al arrendatario una vivienda, no tiene sentido continuar protegiéndolo en su rol de inquilino.
- iv) Cuando el arrendatario luego de iniciada la relación arrendaticia, incorporó a su patrimonio o arrendó una vivienda con iguales o mejores comodidades
- v) Situación del inquilino pudiente por ingresos: aquel que integra un núcleo habitacional con ingresos superiores a UR 200 mensuales promediados en los 12 meses anteriores a la promoción del desalojo e incrementados en UR 20 por cada hijo del núcleo.
- vi) Situación del inquilino pudiente por patrimonio: aquel que integra un núcleo habitacional, cuyos integrantes deban pagar Impuesto al Patrimonio respecto de patrimonio fiscal igualo superior a UR 3.000
- vii) Situación del inquilino pudiente por el monto de alquiler que acuerda pagar, dependiendo en este caso del destino, a saber si el destino es casa habitación el alquiler debe ser superior a UR 70 mensuales y si el destino es cualquier otro regido por la normativa urban debe ser superior a UR 200 mensuales.
- viii) Cuando el arrendatario es el estado, entes autónomos, gobiernos municipales, servicios descentralizados u organismos paraestatales. El motivo de desprotección en este caso resulta evidente, no requiriendo el estado o las personas de derecho público mayor protección en la tenencia de un inmueble.
- ix) Cuando el arrendatario abandona la finca sea porque no la ocupa simple y llanamente, o porque resolvió sus necesidades de vivienda en otra finca: en este caso tenemos dos grandes hipótesis, el inquilino hizo lo que la ley identifica como abandono definitivo, caso fallecimiento, emigración etc y en ese caso la ley no requiere tiempo mínimo del abandono, o simplemente no ocupa el inmueble, no habita el inmueble y en este caso la situación de abandono debe durar al menos 6 meses para que el arrendador pueda accionar por desalojo.

Normativa aplicable a las situaciones excluidas

A) En el caso de los arriendos excluidos por el destino rural, (explotación agropecuaria en zona rural), claramente la normativa aplicable es la legislación que regula los arrendamientos rurales (DL 14.384, CC, etc)

B) En los casos de arriendos excluidos: por el giro o actividad del arrendatario (art. 114 DL 14.219), por temporada en zona balnearia (art. 28 lit A DL 14.219), con destino oficina diplomática (art. 28 lit B DL 14.219), arrendatario que es propietario de otra finca construída al amparo de leyes especiales (art. 28 lit C), arrendatario pudiente por patrimonio del núcleo habitacional (art. 28 lit F), arrendatario pudiente por alquiler que acuerda abonar (art. 28 lit i), arrendatario persona pública estatal o paraestatal (art. 28 lit G), será de aplicación el Código Civil, la Ley 8.153 y el DL 14.219 solo los capítulos VIII (normas relativas a los procesos arrendaticios) y VII (normas sobre garantías)

D) En los casos de arriendos excluidos por: inquilino que luego de iniciada la relación arrendaticia adquiere o alquila una mejor vivienda (art. 28 lit D), inquilino pudiente en razón de ingresos mensuales del núcleo habitacional (art. 28 lit E), inquilino que abandona la finca (art. 28 lit H), se aplica globalmente el régimen estatutario con exclusión de las normas sobre plazos legales (arts. 3 inc. 4º, art. 4), pudiéndose promover desalojo por vencimiento de plazo con término un año salvo en el caso de abandon en que el término es de 60 días.

Capítulo VI: Naturaleza de la normativa que regula la materia

Como resulta claro del desarrollo que se viene realizando no toda la normativa que regula la materia tiene la misma naturaleza.

De hecho coexistiendo dos modelos o sistemas con principios y objetivos totalmente diferentes, lo cierto es que sus normas también deben tener para cumplir dichos fines naturaleza diferente.

En el caso de la normativa protectora del inquilino, a saber Decreto Ley 14,219, basada en una concepción de tutela de la parte que “prima fascie” es considerada económica y socialmente más débil, obviamente la normativa lo que va a pretender es que los acuerdos no impliquen una imposición de cláusulas por parte del más poderoso.

Para obtener esta garantía cercenó el principio de autonomía de la voluntad, imponiéndole a las partes mediante normas de orden público, soluciones inmodificables e inderogables, contra las que, va de suyo, nada pueden acordar en contra los contratantes.

Así por disposición del art. 117 del DL 14.219 toda la normas del DL 14.219 son de orden público, a los efectos de regular las modalidades de construcción del negocio arrendaticio.

Lo que parece interesarle al legislador es que las partes no puedan desconocer en sus acuerdos aquellas normas que dictó para privilegiar el derecho a la vivienda aún incluso contra el derecho cuasiabsoluto de propiedad.

Luego si las partes, concientes de la infracción, no pretenden judicialmente la sanción prevista por la norma, o si en el marco de un proceso dispositivo, renuncian o transan sus derechos, no es algo que afecte la naturaleza de estas normas.

Por el contrario en los casos excluidos del régimen estatutario, donde opera la autonomía de la voluntad de las partes y por regla general los contratantes pueden darle al negocio el sentido y regulación que deseen, las normas por definición resultan aplicables en subsidio de la regulación contractual, nunca en abrogación de la misma.

Es decir que si una cláusula del contrato se opone a lo dispuesto por la normativa, se dará preeminencia al contrato, y si un aspecto del negocio no quedó

regulado se recurrirá a las normas supletorias del código civil y resto de normativa aplicable.

Capítulo aparte merecen las normas del DL 14.219 que resultan aplicables a los casos de libre contratación.

Hemos visto que los capítulos sobre garantías (VII) y sobre normas procesales (VIII) resultan aplicables también a los contratos excluidos.

Respecto de la aplicabilidad de la regulación sobre garantías, su discusión motivó en el pasado ríos de tinta, tanto en forma general, (situaciones incluidas y excluidas), en relación a si esos eran los únicos instrumentos de garantía admitidos por el sistema, como en particular en el caso de libre contratación, si las partes podían modificar la regulación dada a los mismos.

El primero de estos aspectos fue solucionado por la práctica, la llegada de la securitización, el pacto de hipotecas para garantizar los arriendos de alto valor, y las fianzas institucionales por sistemas privados alternativos a Contaduría, etc, permiten afirmar que en el Uruguay del siglo XXI existe libertad de acuerdo sobre las garantías que pueden acordarse respecto de un arriendo, sin importar si los contratos son o no de libre contratación.

El segundo problema fue resuelto mediante norma legal.

A nuestro modo de entender, la sanción de la ley 18.795 y en especial su art. 25, han dejado en claro que cualquier alteración o apartamiento respecto de la regulación sobre garantías requiere norma legal.

En lo que hace a las normas procesales aplicables a la materia arrendaticia, su carácter de orden público, en principio inderogables por acuerdo de partes, viene dado desde su propia naturaleza.

Como todos sabemos el sistema procesal es por regla un conjunto de normas estatutarias donde todo lo que no está permitido se encuentra prohibido.

En consecuencia, adjudicarle dicha naturaleza a las normas procesales contenidas en las disposiciones sustanciales sobre arrendamientos, no implica una excepción, sino la confirmación de una regla.

Capítulo VII: Tenencia onerosa de un inmueble -ARRENDAMIENTO-
caracterización del contrato

El de arrendamiento es un contrato de naturaleza consensual, bilateral, sinalagmático y oneroso, por el cual el arrendador entrega la tenencia, (entendida como el uso y goce), de todo o parte de un inmueble, a cambio de un precio llamado renta o alquiler, de pago generalmente mensual, y por un tiempo determinado.

La naturaleza consensual del contrato no se ve alterada por las previsiones legales del art. 109 del Decreto Ley 14.219.

Está claro que el contrato escrito no es un requisito de solemnidad del arriendo. De hecho como veremos al avanzar en el estudio del tema, tanto para incoar la acción de desalojo, como para promover la correspondiente acción ejecutiva la presentación de un contrato escrito no es necesaria.

Ahora bien, lo afirmado refiere a la celebración de un contrato verbal de arriendo, ya que si el arriendo se celebró por escrito, obviamente la acción correspondiente deberá iniciarse agregando el correspondiente contrato.

La naturaleza onerosa diferencia claramente a este contrato del comodato, negocio jurídico de tipo gratuito.

En el arriendo, la concesión de la tenencia se realiza a cambio de un precio llamado alquiler, obligación principal del arrendatario.

Obviamente la entrega de un bien de gran valor a cambio de un precio periódico y proporcionalmente pequeño determina que además el arrendatario esté obligado a cuidar la cosa, es decir el inmueble

De hecho la normativa establece que toda reparación, con la sola exclusión de las necesarias le corresponden al arrendatario.

Capítulo VIII: Elementos esenciales del contrato: PLAZO en el arrendamiento

Como parte del estatuto protector del arrendatario, el legislador del DL 14.219, buscó establecer plazos mínimos de arriendo como forma de asegurar el derecho a la vivienda.

Dichos plazos mínimos se imponen a las partes y varían dependiendo del destino pactado para el arriendo.

Así el plazo mínimo para alquilar con destino casa-habitación es de dos años y el mínimo para arrendar con destino industria y comercio es de 5 años.

Problemática especial presentan los “otros destinos” ya que el legislador no suministra mayor dato de que se corresponderían.

La jurisprudencia menciona como otros destinos a los “estudios profesionales” y a aquellos institucionales que no se corresponden con una finalidad de lucro, por ejemplo Organizaciones No Gubernamentales, Asilos, Refugios, etc.

Realmente el punto es muy discutible ya que los estudios profesionales por regla general siempre tienen un fin de lucro, extremo que vuelve por demás confusa la clasificación

En el caso de “otros destinos” también el plazo mínimo es de 2 años.

Ahora bien ¿cuál es la sanción ante la violación del esquema tuitivo de plazos mínimos?

Simple, convertir el plazo que va desde el vencimiento del plazo contractual al vencimiento del plazo mínimo, en un plazo legal en beneficio exclusivo del arrendatario.

Pero por si esto no fuera suficiente, al vencimiento del plazo contractual, salvo en el caso del destino industria y comercio, el arrendatario disfrutará de un año adicional de prórroga, plazo legal que también está establecido en beneficio exclusivo del arrendatario.

Llegados a esta altura, cabe preguntarse ¿qué significa que un plazo esté establecido en beneficio exclusivo de una de las partes, en este caso concreto en beneficio del arrendatario?

Pues bien, un plazo en beneficio del arrendatario implica que este no se encuentra obligado a respetarlo, pero que si quiere puede disfrutarlo hasta su vencimiento.

Si a esto le sumamos que le plazo de desalojo para un buen pagador es de un año, tendremos que todo inquilino de finca arrendada para un destino no comercial tiene derecho a permanecer como mínimo 4 años en la misma.

Plazo mínimo contractual 2 años	Prórroga legal 1 año	Desalojo 1 año
---------------------------------	----------------------	----------------

Es del caso mencionar que en el caso de fincas arrendadas con destino industria y comercio no es de aplicación el año de prórroga.

Problemático es el caso de la fincas en que el plazo pactado es de un año o menos, o cuando no se acordó plazo legal.

Atento a que el texto legal, (art. 4 del DL 14.219), menciona como inicio del cómputo del año de prórroga el vencimiento del plazo contractual, si el plazo acordado es de un año o menos, este se superpondría con el vencimiento del plazo legal.

Plazo contractual 1 año	Plazo legal 1 año hasta completar 2 años plazo mínimo	Desalojo 1 año
-------------------------	---	----------------

Año de prórroga

Frente a esta interpretación, algunos juzgados de paz han optado por no atender al tenor literal de la norma y considerar que el “espíritu” u objetivo de la misma era que no se pudiera pretender el desalojo hasta el tercer año de vigencia de la relación arrendaticia.

Esta última interpretación les permite además colmar la ausencia de previsión para el caso en que no se pactó plazo contractual, situación en la que de hecho se vuelve indeterminable el momento de inicio del año de prórroga de estar a lo establecido por la norma.

No es el rol de la Técnica Forense el ubicarse en el plano dogmático a justificar o polemizar sobre una u otra posición, ya que existiendo ambas, debemos limitarnos a describirlas.

Sin embargo en este caso deberá disculparse el quiebre lógico, cuando explicitamos que siempre preferiremos la interpretación respetuosa del texto de una norma, que aquella que se vía de consultar “espíritus”, deja al magistrado sin límite alguno para su discrecionalidad.

Frente a toda esta complejidad en materia de plazos en los contratos regidos por el DL 14.219, en los arrendamientos del régimen de libre contratación existe una absoluta libertad de fijación o determinación de plazos, no existiendo ni plazos mínimos ni prórrogas legales de ningún tipo.

Es decir que si las partes, personas capaces civilmente, acordaron que el arriendo tendría un plazo de por ejemplo 18 meses, al vencimiento de los mismos y si el arrendatario no restituyera la tenencia del inmueble, habilitaría al arrendador a solicitar el desalojo sin necesidad de esperar el vencimiento de plazo mínimo o prórroga alguna.

Capítulo IX: Elementos esenciales del contrato: PRECIO en el arrendamiento

También en este punto debemos realizar una clara división entre los arriendos del régimen estatutario y los de libre contratación.

En los regidos por el DL 14.219 no existe posibilidad de pactar el arriendo en moneda extranjera.

Sí puede fijarse libremente el precio en pesos (recuérdese que en la etapa más aguda del fenómeno dirigista, ni siquiera el precio podía acordarse libremente), así como acordar la forma de reajustarlo que más le convenga a las partes (URA, UR, UI, IPC, etc).

La vigencia mínima del precio es de 12 meses, al menos durante la vigencia del plazo contractual y la fórmula de reajuste acordada en el contrato solo tiene vigencia durante dicho plazo.

Luego veremos que al ingresar en plazo legal el precio reajusta en forma cuatrimestral.

En caso de que en el contrato no se haya acordado una fórmula de reajuste, o si acordada ya venció el plazo contractual, opera la fórmula de reajuste establecida por los arts. 15 del DL 14.219 y art. 16 de la ley 15.799.

¿Cómo funciona dicha fórmula?

Art. 15 DL 14.219 :

Alquiler \$1.000 con vigencia hasta el mes pasado
Coefficiente Reajuste Alquiler de este mes 1,0660
$1.000 \times 1,0660 = \$ 1.066,00$
\$ 66 = Reajuste total

Art. 16° Ley 15.799

$\$ 66 / 3 = 22$		
Enero/Abril – Mayo/Agosto – Setiembre/Diciembre (*)		
(1.000 + 22)	(1.000 + 44)	(1.000 + 66)

(*) la cadencia cuatrimestral se ha ubicado de Enero a Diciembre solo a los efectos ilustrativos, obviamente el cuatrimestre empezará en la fecha fijada en el contrato para el reajuste.

Por otro lado los contratos del régimen de libre contratación no tienen limitación alguna en cuanto a la determinación de moneda extranjera del alquiler.

Existe libertad para fijar mecanismos de reajuste igualmente.

Lo que si es una diferencia sustancial también es el hecho de que si en estos casos no se acordó una fórmula de reajuste, no puede aplicarse la fórmula legal del DL 14.219, permaneciendo el arriendo sin reajustar durante todo el plazo contractual.

Ahora bien, existen como vimos distintos niveles de exclusión respecto del régimen del DL 14.219 y no todos ellos involucran la relación arrendaticia, limitándose algunos a afectar exclusivamente el desalojo o proceso de desahucio.

Esta es la situación de los arriendos excluidos por los literales D y E del art. 28 de la citada norma.

En estos casos la casual de desprotección existe o se verifica después de la constitución de la relación arrendaticia, por lo que al momento de contratar se encuentre vigente la prohibición de alquilar en moneda extranjera.

Capítulo X: Elementos esenciales del contrato: GARANTÍAS

Tal y como sostuvimos anteriormente el capítulo VII del DL 14.219 dedicado a las garantías es de aplicación a todos los contratos de alquiler de inmuebles urbanos, no importa si son de régimen estatutario o de libre contratación.

En su oportunidad dijimos que entre los primero elementos a resolver estaba si las normas sobre garantías eran de Orden Público y si solo era posible garantizar un arriendo con los medios regulados por el DL 14.219.

Históricamente, el primer tema tuvo dos respuestas.

La mayoritaria entendía que las normas sobre garantías eran de orden público y en consecuencia inderogables por acuerdo entre las partes.

Por su parte el Prof. José Arlas con su brillantez razonaba que tratándose de arriendos de libre contratación, las normas sobre garantías del capítulo VII del DL 14.219 admitían pacto en contrario.

Se basaba para afirmar esto en dos importantes premisas:

- i) El art. 117 del DL 14.219 que determina el carácter inderogable por acuerdo interpartes no se encuentra entre las normas aplicables a estos contratos.
- ii) Para el régimen de librecontratación la aplicación del capítulo de Garantías es una excepción al sistema que por su propia naturaleza debe ser interpretadas estrictamente lo que excluye la característica de orden público para las mismas.

Nos resulta imposible ceder a la tentación de admirar y comunicar un razonamiento que a todas luces parece ser el correcto.

Sin embargo, desde el rol de la técnica forense no corresponde que nos pronunciemos a favoro o en contra de una u otra teoría, siendo la complejidad de esta materia simplemente la de ser metódicamente estrictos en elencar todas las visiones que de un punto han tenido la dogmática y la jurisprudencia.

La reciente aprobación de la ley 18.795 a nuestro modo de entencer a dado respaldo, de hecho, a la tesis que plantea que las normas sobre garantías son de orden público.

De lo contrario no se entendería porqué se requiere una ley para modificar el sistema y autorizar a los bancos a recibir depósitos en garantía de alquiler.

El segundo de los temas planteados refería a si las reguladas por el DL 14.219 son las únicas garantías que pueden acompañar a un contrato de arriendo o si por el contrario existe libertad para celebrar el contrato con las garantías que mejor consideren las partes.

Actualmente el punto ha dejado de ser polémico. Nuestros operadores jurídicos admiten pacíficamente que las partes busquen y celebren los negocios con las garantías que consideren apropiadas.

Hipotecas, pólizas de seguros, Fianzas de Cooperativas, han sido algunos de los nuevos productos o sistemas que han sido ofertados y adoptados por los contratantes de un arriendo.

Son clásicas las garantías que ofrece el estado a través de Contaduría General de la Nación (CGN) y la Asociación Nacional de Afiliados (ANDA), verdaderas fianzas cuyas reglas son impuestas a ambos contratantes.

Basadas en un sistema de retención al arrendatario que cuenta con un ingreso salarial regular (salario, jubilación, pensión), para posteriormente volcar el producido al arrendador previo descuento de una comisión, estos sistemas tuvieron un gran auge en el mercado de alquileres formales.

Lamentablemente, un perenne sector y amplio sector de relaciones laborales informales y fundamentalmente, la ausencia de cobertura ante la destrucción total de la finca arrendada, se han configurado en un óbice a su mayor desarrollo.

Tipos de garantía regulados y no regulados por el DL 14.219

El DL 14.219 contempla dos tipos de garantías:

- i) Una de tipo real, la que llamaremos depósito BHU
- ii) Otra de tipo personal, a saber fianza por particulares.

Es el artículo 38 inc. 1º del DL 14.219 el que regula la garantía que hemos denominado “depósito BHU”

Singularmente, con la aprobación de la ley 18795, el régimen establecido por el mencionado artículo varió en grado tal, que ya ni siquiera es necesario que el depósito en garantía de un arriendo se haga en el Banco Hipotecario.

El depósito no tiene mínimo pero sí tiene máximo, no puede superar el equivalente de 5 meses de alquiler cuando el arriendo es para casa habitación o de 10 meses para otros destinos.

El monto total puede integrarse hasta en 10 meses si el arrendador lo acepta.

Al depositar el BHU le cobra al inquilino una comisión de depósito de un 5%

Con fotocopia de cédula y el formulario suministrado por el BHU se puede realizar el depósito en una cuenta que permanecerá a nombre del arrendatario pero que no podrá tener retiros salvo autorización expresa del arrendador.

Hoy los depósitos se convierten inmediatamente a Unidades Indexadas y no generan intereses, habiendo perdido el BHU el monopolio al respecto ya que la ley 18.795 habilita que toda institución bancaria que lo desee puede captar depósitos en garantía de alquiler.

Son los artículos 38 inc. 3º, el 39 y el 40 del DL 14.219, los que regulan la fianza en materia de arrendamientos.

Así las fianzas constituidas antes de la vigencia del DL 14.219 deben ser ratificadas ante cada aumento de valor del alquiler. Las posteriores, podemos afirmar que la casi totalidad al día de hoy, se ratifican de pleno derecho ante cada aumento de alquiler.

Quien se constituyó en fiador puede sustituir su fianza por la modalidad depósito BHU, siempre y cuando no haya sido objeto de accionamiento judicial.

A estos efectos, y correctamente a nuestro entender, no se considera accionamiento, la promoción judicial de diligencia preparatoria de Intimación de Pago.

Por ende el fiador intimado o aquel que ha recibido Telegrama colacionado (TCC/PC) aún se encuentra en oportunidad de sustituir su garantía.

Sobre la constitución de garantías

Obviamente la constitución de garantías no es preceptiva jurídicamente, pero el entregar la tenencia de un inmueble cuyo valor suele ser considerable, a cambio de una renta numéricamente muy menor, plantea la complejidad de cómo se garantiza el arrendador ante el incumplimiento del arrendatario.

Este riesgo relativamente común a cualquier incumplimiento contractual se ve agravado en materia de arrendamientos por los largos períodos en que puede permanecer privado de la tenencia de su propiedad.

Un desalojo por falta de pago en el que el arrendatario opuso excepciones puede durar meses, sino años, y su ejecución mediante lanzamiento puede ser aplazado por hasta 4 meses, con este contexto la garantía real de 5 meses de alquiler más que exigua puede ser simple y llanamente ineficaz para cubrir el daño ocasionado.

Es por ello que resulta extraño un contrato sin previsión de garantía y que esa garantía sea tan solo una de las reales.

¿Qué ocurre si no se estableció garantía?

El arrendador puede haberse reservado la facultad de exigirla por acto posterior, extremo que es absolutamente lícito.

Pero si el arrendador ni siquiera reservó esta facultad, no podrá reclamar de su arrendatario la constitución de garantías salvo en los casos del art. 65 lit D del DL 14.219 y del art. 2114 del Código Civil.

	Depósito en Garantía de Arrendamiento	F. 1897/0
	Ley 14219 - Art. 38 y Modificaciones introducidas por la Ley 18.795 Art. 25	Versión 03
		Página 1 de 1

MONTO TOTAL A DEPOSITAR	<input type="checkbox"/> CONTADO		En caso de realizarse el depósito en cuotas, el propietario deberá controlar el pago de las mismas.
	<input type="checkbox"/> CUOTAS DE		

- Los depósitos se deben efectuar únicamente en efectivo, letra de cambio o cheque certificado. (No se aceptan cheques comunes).
 - En todos los casos deberá presentarse documento de identidad vigente y fotocopia del mismo..
 - Las personas jurídicas deberán presentar certificación notarial, indicando representación de las mismas, F. 3007-1 Alta de Persona Física (uno por cada representante) y certificación notarial de firmas.

CUENTA N° _____

UBICACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA

CALLE	N°	APTO.	DESTINO
DEPARTAMENTO	LOCALIDAD	PADRÓN	UNIDAD
			<input type="checkbox"/> VIVIENDA <input type="checkbox"/> OTRO

ARRENDADOR ADMINISTRADOR PROPIETARIO

NOMBRE COMPLETO	C.I.
DIRECCIÓN	TELEF.
PROFESIÓN	EST. CIVIL
E-MAIL	CELULAR

FIRMA ADMINISTRADOR / PROPIETARIO

--

ARRENDATARIO DEPOSITANTE INQUILINO

NOMBRE COMPLETO	C.I.
DIRECCIÓN	TELEF.
PROFESIÓN	EST. CIVIL
E-MAIL	CELULAR

FIRMA DEPOSITANTE / ARRENDATARIO

--

Fecha

Día	Mes	Año

Firma Operador	Firma Supervisor	Sello

Lo declarado en el presente formulario, es de exclusiva responsabilidad de los declarantes, siendo el **BHU ajeno al contrato de arrendamiento** sobre el bien que garantiza el depósito.
 El BHU puede solicitar el contrato de arrendamiento cuando lo crea conveniente.-

Este documento no tendrá valor sin la intervención del Cajero

Depósito \$

--

Sello del CajeroVÍA 1: DEPARTAMENTO AHORRO

Departamento Procesos y Organización - División Planificación Estratégica.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
 Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
 ambos en la materia Técnica Forense.

 Banco Hipotecario del Uruguay	ALTA DE PERSONA FÍSICA		3007-1	
			Versión 04	
			Página 1 de 1	

DATOS PERSONALES	Nombres			Sexo	<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> M
	Apellidos					
	Tipo / N° de Documento	Tipo de Documento	N° de Documento			
	Fecha de Nacimiento / Lugar de Nacimiento / Nacionalidad	Fecha de Nacimiento	Lugar de Nacimiento	Nacionalidad		
	Estado Civil			Separación de Bienes	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
	Nombre Completo (Cónyuge)			Sexo	<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> M
	Tipo / N° de Documento (Cónyuge)	Tipo de Documento	N° de Documento			
	Dirección Completa					
	Barrio / Código Postal	Barrio	Código Postal			
	Ciudad / Departamento / País					
	Teléfono fijo / Celular	Fijo	Celular			
	E - mail					
	Volumen de Ingresos (monto)					
	Monto máximo a operar					
	Ud. Opera por?	Cuenta propia	<input type="checkbox"/>	Por cuenta de un tercero	<input type="checkbox"/>	
Si opera por cuenta de un tercero indique el nombre Beneficiario Final	Persona que ejerce el control efectivo de los fondos					
DATOS LABORALES	Ocupación / Actividad Económica	Ocupación	Actividad Económica			
	Nombre o Razón Social de la Empresa					
	Rubro / RUT de la Empresa	Rubro	RUT			
	Teléfono de la Empresa					
	Domicilio de la Empresa					
	Ciudad / Departamento / País					

Los DATOS proporcionados por el Cliente se encuentran al amparo de la Ley N° 18.331.
La misma establece criterios de veracidad, finalidad, seguridad, reserva y responsabilidad de los mismos.

Fecha d m a

Firma

Departamento Procesos y Organización - División Planificación Estratégica.

Por Consultas y Reclamos, acceda a www.bhu.com.uy

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo XI: Estructura y elementos del contrato

Elementos del Contrato de Arriendo

- a) Título
- b) Lugar y fecha
- c) Comparecencia
- d) Objeto de! contrato
- e) Precio (en el futuro deberán tenerse presente las disposiciones de la ley de inclusión financiera respecto de la obligatoriedad de pago mediante depósito bancario)
- f) Sistema de Reajuste
- g) Plazo
- h)Destino
- i) Obligación de conservación
- j) Obligaciones accesorias
- k) Exoneraciones de responsabilidad
- l) Reserva del derecho de enajenar
- m) Previsiones para el incumplimiento
- n) Constitución de Garantías
- o) Constitución de Domicilios Contractuales
- p) Constancia de entrega del contrato a inquilino
- q) Cierre

Capítulo XII: Tenencia gratuita de un inmueble -COMODATO- contractual y legal

La entrega de la tenencia de un inmueble en forma gratuita, resulta en nuestra sociedad, un fenómeno basta común y corriente.

Generalmente no media un documento pero resulta clara e inequívoca la voluntad de “prestar” una casa, apartamento, garage o terreno, sin que medie la obligación de pagar un precio por ello.

Técnicamene, y como figura contractual, estamos ante un préstamo de uso.

Se trata a diferencia que en el arrendamiento de un contrato real, unilateral y gratuito, que podrá admitir la imposición de un modo siempre y cuando no desnaturalice su esencia grautita.

El comodato puede ser con o sin plazo, en el segundo caso o cuando el plazo acordado ha vencido se lo denomina comodato precario.

Ahora bien, junto con la figura contractual se erige otra de similares características pero de origen legal, a saber el comodato legal del art. 2228 inc. 2º del Código Civil.

En este último caso lo que no existe es acuerdo alguno de voluntades.

Opera cuando el propietario tolera que alguien haga uso de su inmueble o ignora que existe dicho uso, siempre y cuando no se configure el delito de usurpación.

Y es en la modalidad de ignorancia que esta figura del precario legal, termina involucrand conductas muy cercanas, o similares a aquellas que conjugadas corresponden al tipo penal delito de usurpación.

Porque si la figura penal requiere simplemente de “ocupar” un inmueble con finalidad de apoderamiento o ilícito aprovechamiento, exteriormente no surgirá mayor diferencia con la conducta de quien ingresa en el inmueble aprovechando el desconocimiento o ignorancia del dueño (precario legal).

Por ello, es fundamental a este respecto la conducta que asuma el propietario apenas se entera de la ocupación.

Si articula denuncia en forma inmediata tendrá grandes posibilidades de que la justicia penal actúe y además libere a la propiedad de la ocupación.

Al revés, si el propietario enfrentado a esta situación, negocia, deja pasar el tiempo en inacción, etc, quien se encuentre dentro de la firma lejos de conjugar un tipo penal será considerado a todos los efectos como un precario legal, pudiéndose acoger a su estatuto protector.

Capítulo XIII: Procesos dirigidos a la recuperación de la tenencia del inmueble

-DESALOJOS-

La herramienta procesal disponible a los efectos de recuperar la tenencia del inmueble arrendado o dado en comodato es el desalojo.

Ya quedaron atrás las épocas en que para la recuperación de un bien entregado en comodato se utilizaba el juicio de entrega de la cosa y para los arrendamientos el desalojo.

Desde el CGP, no importa la causa de la ocupación o tenencia del inmueble bastando que se trata de recuperar esa misma tenencia para que la vía procesal correcta sea el desalojo.

El único caso en que esta regla se quiebra es cuando el actual tenedor, antes fue propietario o titular de un derecho real respecto del inmueble, habiendo perdido ese derecho en un remate.

En esta última hipótesis, el mejor postor, devenido propietario deberá dirigir contra dicho ocupante el juicio de entrega de la cosa.

De todos modos como bien decíamos, dicha circunstancia es excepcional por lo que de regla general, el desalojo será EL PROCESO que utilizaremos para obtener la restitución de la tenencia de un inmueble entregada en forma gratuita u onerosa.

En efecto el desalojo puede defimirse como el proceso cuyo objetivo: obtener una orden de desocupación del bien (decreto de desalojo) que se ejecutará forzosamente (lanzamiento) si no se cumple voluntariamente.

Por su parte si tuvieramos que caracterizar al proceso de desalojo, ya no por su finalidad que es la que ha sido expuesta, sin por su estructura, podemos decir que se trata claramente de un monitorio nominado (art. 546.2 CGP).

Su estructura monitoria determina que a la presentación de la demanda, y su control de admisibilidad por parte del tribunal, le sobrevendrá un decreto con triple contenido, a saber:

i) ordena que se intime el desalojo por el plazo que legalmente corresponda a esa situación.

- ii) cita de excepciones al demandado
- iii) ordena la colocación de cedula genérica en el inmueble.

Intimado que sea el desalojo, comienzan a correr desde allí dos plazos superpuestos:

- i) el primero es el plazo del desalojo, por lo que variará según el tipo elegido por el actor de acuerdo a las circunstancias de cada caso (desde 15 días hasta un año).
- ii) el segundo es el plazo de la citación de excepciones. Como todos bien sabemos, la sentencia inicial de un monitorio permanece con su eficacia inhibida hasta tanto no venza el plazo para oponer excepciones sin que las mismas sean opuestas, o cuando habiéndolo sido, fueron desechadas por sentencia firme.

Dependiendo del caso puede ocurrir que la sentencia quede firme mucho antes de que sea ejecutable, por ej. desalojo por vencimiento de plazo por un año, o puede ocurrir al revés, que un desalojo por precario con plazo de 15 días termine quedando firme luego de la tramitación en doble instancia de las excepciones, tal vez, un año y medio después de que fue decretado.

Por cierto el desalojo es un monitorio muy singular, ya que no requiere en principio y necesariamente aporte documental alguno.

Préstese atención a que el contrato de arrendamiento puede ser verbal, con lo que la pretensión de desahucio basada en esa circunstancia, por definición no podrá requerir de la acreditación documental del arriendo.

Decimos que esto es singular porque normalmente los procesos monitorios, en nuestro derecho, requieren por su excepcionalidad la acreditación documental de las circunstancias que les dan origen, por ej., aporte del título ejecutivo, agregación de la promesa inscripta, etc.

Obviamente, si el contrato de arriendo fue escrito, se deberá agregar dicho contrato, igualmente en algunas causales como la de desalojo para reconstrucción se requerirá forzosamente aporte documental. (art. 26 DL 14.219)

Capítulo XIV: Competencia en el desalojo

La determinación del tribunal competente para entender en un desalojo, resulta a diferencia que en otros casos relativamente sencilla.

Mediante la articulación de los arts. 43 del Decreto Ley 14.219 y del art. 72 inc. final de la 15.750 se desprende con claridad que el tribunal competente para tramitar un desalojo es el Juzgado de Paz de ubicación del inmueble.

A estos efectos no importa si en la circunscripción territorial de ubicación de la finca desalojada existe un Juzgado de Paz o un Juzgado de Paz Departamental, cualesquiera sea su jerarquía o categoría, será ese el competente para tramitar el desalojo.

Y esto será cierto sin importar el valor del inmueble, o el importe del alquiler que se paga por el mismo.

Estas afirmaciones conllevan una doble consecuencia.

La primera es que la apelación, por definición, se tramitará ante un Juzgado Letrado de Primera Instancia.

La segunda es que la ejecución coactiva del desahucio mediante lanzamiento también será de competencia del Juzgado de Paz de ubicación del inmueble que entendió en el desalojo.

Se suele mencionar como excepción de esta regla el caso en que a la pretensión de desocupar el inmueble se le adiciona el reclamo de daños y perjuicios.

En estos casos podría darse la situación que la primera instancia se tramitara ante un Juzgado Letrado de Primera Instancia, en virtud del monto reclamado.

Pero lo cierto es que en ese caso nunca estaríamos hablando del desalojo “strictu sensu”, es decir, no se trataría del monitorio nominado cuyo único objeto es obtener la restitución de la tenencia de un inmueble, sino de un proceso ordinario donde se acumularon distintas pretensiones como ser la de desocupar el inmueble y la de obtener una indemnización por daños y perjuicios.

Capítulo XIV.A: Legitimación activa en el desalojo

Cuando nos referimos a la legitimación activa, nos referiremos a quienes el sistema considera con derecho a pretender desalojar un inmueble.

Obviamente, legitimación activa y pasiva son un binomio dinámico en el que muchas veces la ausencia de una genera o determina la inexistencia de la otra.

Por ejemplo, la falta de legitimación pasiva en un desalojo por precario debida a mi calidad de poseedor, puede, llegado el caso y cumplidos los requisitos legales, determinar la falta de legitimación activa del propietario formal, privado de su derecho de propiedad por prescripción del mismo, derecho que simultáneamente sería adquirido por mi.

LEGITIMADOS ACTIVOS EN UN DESALOJO

1) Art. 45 lit A Decreto ley 14.219: **ARRENDADOR O SUBARRENDADOR**: en este caso resulta claro que quien confirió la tenencia del inmueble a cambio del precio que debía abonar el arrendatario, esté legitimado respecto del mismo a pretender la recuperación de dicha tenencia. En esencia, el subarrendador no es sino un arrendador, cuya única singularidad es que a su vez él recibió la tenencia del inmueble de otro arrendador.

Al analizar la primer y preferente calidad de legitimado, se ve con claridad que no es necesario ser propietario del inmueble para poder promover exitosamente un desalojo.

Basta con que quien se encuentre dentro sea un tenedor a quien, yo, en calidad de arrendador, (y podríamos agregar también en calidad de comodante), fui quien le concedí la tenencia del inmueble.

2) Art. 45 lit A Decreto ley 14.219: **TITULAR DE UN DERECHO REAL DE GOCE EN EL INMUEBLE**: nos encontramos aquí desde el propietario hasta el poseedor con más de un año de posesión. Todo el elenco de derechos reales de goce en

el inmueble se encuentran aquí y decimos de goce ya que existen por ejemplo derechos reales de garantía que podrían constituirse respecto del inmueble que no legitimaría prima facie a promover desalojo alguno.

En relación a la pregunta sobre que categoría es privilegiada en el caso de la existencia de un arrendamiento o un comodato, en que a su vez el arrendador ostenta la calidad de propietario, creemos que siempre será la calidad de arrendador.

Eso en virtud de que además de ostentar los derechos derivados del dominio, el propietario arrendador asumió un haz de obligaciones personales en relación al arrendatario derivadas de la locación del inmueble.

En consecuencia, si bien como fondo siempre estará el hecho de que quien confirió la tenencia es el propietario del inmueble, lo cierto es que para desalojar en forma deberá ajustar su pretensión a la condición de arrendador, con las cargas y limitaciones que las normas de la materia le imponen.

3) Art. 45 lit b y art 50 Decreto Ley 14.219: **ACREEDOR ANTICRÉTICO:** la anticresis es un negocio de garantía por el cual un deudor entrega un bien para que el acreedor se cobre con los frutos naturales o civiles que este produzca.

El art. 50 condiciona la legitimación para promover el desalojo en el hecho de que la mora del arrendatario esté perjudicando su derecho.

La situación que quiso preveer el legislador parece clara.

El arrendador dio en anticresis un inmueble arrendado a los efectos de que su acreedor se cobre de los alquileres la deuda. Está claro que desde el momento en que ya no cobra más el alquiler, el deudor arrendador puede verse inclinado a no accionar en caso de incumplimiento del arrendatario.

El problema para el acreedor anticrético es que él no participó del arriendo del inmueble y por ende carece de legitimación directa en virtud del contrato de arrendamiento para accionar contra el arrendatario incumplidor.

Esta norma viene a colmar este vacío legitimando al acreedor anticrético cuando se dan estas circunstancias.

4) Art. 61 Decreto ley 14.219: **PROMITENTE COMPRADOR:** este artículo busca igualar a los promitentes adquierentes con promesa inscrita a los demás titulares de un derecho real de goce respecto del inmueble. No obstante este objetivo manifiesto, el propio artículo identifica una serie de desalojos en que el promitente comprador está sometido a condiciones particulares en función de su condición.

5) Art. 41 Decreto ley 14.219: **CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN:** obviamente esta legitimación existirá, sí y solo sí, el servicio de Garantía de Alquileres de Contaduría General de la Nación fue quien afianzó el contrato de arrendamiento.

En consecuencia, las hipótesis en que acciona CGN, giran siempre en torno al cese del ingreso respecto del cual dicho servicio descontaba el monto de alquiler a ser acreditado al arrendador.

Sea que por fallecimiento del empleado público, renuncia o destitución, fallecimiento del jubilado o pensionista, la CGN no tiene un ingreso de donde debitar el monto del alquiler, podrá entonces promover el correspondiente desalojo.

Tal vez la única excepción a esto sea el caso de divorcio o separación de hecho cuando el cónyuge o concubino que arrendó no es el que permanece en la finca alquilada. Igualmente, en caso de poder el cónyuge o concubino que quedó en el inmueble, optar por el servicio de garantía de alquileres de CGN, el desalojo no se hace efectivo, por lo que en definitiva podemos decir que CGN desaloja cuando no puede operar con su mecánica de retención previa del monto del alquiler.

6) Art. 33 Decreto ley 14.219: **COINQUILINO CONTRA EL INQUILINO ESCANDALOSO:** Se trata de una situación singular, que da lugar a una legitimación aún más especial. Claramente la norma está pensada para resolver situaciones de convivencia en edificios de varias o muchas unidades. Obviamente términos como “promover escándalos” o “conductas que comprometan la corrección de costumbres” son de una vaguedad tal, que dejan al Juez toda la tarea de concretizar y llenar de contenido dichos conceptos. No parece en el caso un error de técnica legislativa. Muy por el contrario ante la infinita casuística de la realidad, el legislador facultó al juez para

decidir cuándo un inquilino se convierte en un factor de perturbación grave para la comunidad del edificio y debe ser expulsado de la misma.

Tratándose de proceso dispositivo, obviamente alguien debe poner en marcha el proceso para hacer efectivas las facultades del Juez.

Lo singular es que no solo se le concedió legitimación al arrendador sino también al coinquilino, persona con la que el desalojado no tiene vínculo contractual alguno.

De esta suerte, un ajeno a la relación arrendaticia, podría promover un proceso que en definitiva produciría la rescisión de un contrato entre terceros, a saber, el arrendatario escandaloso y su arrendador.

Lo que la norma calla es cómo y cuándo se debe acreditar la situación de escándalo.

Existen situaciones claras en que la perturbación de la comunidad es tal, que se acumulan en la comisaría y otras dependencias estatales, denuncias, quejas y protestas de los vecinos. Estas serán las bases documentales en que fácilmente podremos fundar la pretensión de desalojo por inquilino escandaloso.

Pero existen casos en que el panorama no es tan sencillo, al menos en el punto de partida, sea porque pese a la gravedad de la perturbación, no se debía o no se podía dar cuenta a la autoridad policial (por ejemplo niños sin control alguno, música y ruidos a alto volumen todo el tiempo, etc).

Facilmente podríamos concebir dos opciones para este problema:

a. Proponer en el desalojo el diligenciamiento de prueba previo al decreto de desahucio.

b. Presentar la demanda sin aporte probatorio alguno (respecto de la causal escándalo obviamente) y diferir el ofrecimiento y diligenciamiento para la eventual oposición de excepciones.

A favor de la primera podríamos mencionar que el diligenciamiento de prueba facilita, mediante el aporte de hechos ajustados a la previsión de la norma, el acogimiento de la pretensión por el tribunal.

A favor de la segunda que ni la norma lo exige, ni la estructura procesal lo requiere, por lo que será un riesgo a asumir por el actor el promover un monitorio sin respaldo probatorio, extremo que puede volcar al tribunal a no acoger la solicitud o ante la eventualidad de excepciones puede determinar su sucumbencia por orfandad probatoria.

7) Art. 20 (inc. final) Ley 15.799: **Fiadores y codeudores de inquilinos malos pagadores una vez que pagaron al arrendador lo adeudado:** Esta disposición de la ley de emergencia de alquileres, vino a enmendar una injusticia evidente del ordenamiento anterior.

A saber, el fiador buen cumplidor, que ante el requerimiento del arrendador abonaba las sumas adeudadas por el arrendatario, bloqueaba con su cumplimiento la posibilidad de desalojar al inquilino moroso.

Piénsese que en el sistema del art. 55 del DL 14.219, el costo de la primera intimación es del arrendador, pero las siguientes son todas del arrendatario y que además el TCC/PC de notificación al fiador también es de cuenta del deudor.

Por ende, el arrendador que pese a tener un inquilino incumplidor, tiene un fiador, cumplidor, solvente y responsable, no encontrará mayor motivo para pretender la rescisión del arriendo.

El fiador quedaba así enfrentado a un dilema, o cumplía todas las veces que el arrendatario incumpliera y fuera intimado por el arrendador, (hasta que venciera el plazo contractual y el inquilino decidiera entregar la finca o vencidas las prórrogas el arrendador lo desalojara), o no cumplía y esperaba que el arrendador desalojara al arrendatario para luego cumplir. Obviamente en este segundo caso, no tenía certeza alguna de cuanto tiempo transcurriría y además quedaba expuesto a que se le iniciara la correspondiente acción ejecutiva.

La norma en estudio vino a tutelar la situación del fiador en dos relevantes sentidos.

El primero generando una obligación de aviso del arrendador al fiador cuando el arrendatario se atrasa 3 meses. De esta manera el arrendador permisivo o remiso que

tolera largos incumplimientos del arrendatario, deberá comunicar igualmente el atraso al fiador, so pena de no poder reclamarle ni reajustes ni intereses.

El segundo, legitimando en forma subrogada al fiador que cumplió con los pagos debidos por el arrendatario al arrendador, a promover la acción de desalojo por falta de pago.

La norma no lo requiere y no parece justificado requerir que el fiador haya sido intimado al pago judicialmente. Basta con que haya pago por el arrendatario, en defecto y por omisión del mismo.

8) Art. 60 DL 14.219: **Administrador** : La figura del Administrador como legitimado para promover el proceso de desalojo, nos debe llevar a distinguir las figuras de capacidad, legitimación y representación.

No nos referimos a la capacidad de ser titular de derechos y obligaciones, sino a su faz de ejercicio, es decir a la posibilidad de obrar respecto de estos derechos.⁵

Ocurre que el titular de derechos a veces no puede obrar por si mismo, (menor de edad, incapaz), y otras no lo desea (mandato), cobrando trascendencia las distantes modalidades de representación a su respecto (legal, contractual, etc)

A su vez al referirnos a legitimación estamos haciendo referencia a la legitimación procesal, es decir a aquella peculiar relación entre quien pretende y el objeto o la situación jurídica respecto de la cual se promueve el proceso.

Si en la materia capacidad y legitimación se rigen por la reglas generales, no ocurre lo mismo con la representación.

Es que junto al representante legal de los incapaces, al representante contractual o estatutario de las personas jurídicas y al apoderado, surge un nuevo fenómeno de representación en la figura del administrador del inmueble.

Las inmobiliarias, los corredores inmobiliarios, los colegas escribanos y nosotros los abogados muchas veces asumimos contractualmente el rol de administradores de inmuebles.

⁵ González Piano, Ma. del Carmen, Howard, Walter, Vidal, Karina y Bellin, Carlos en "Manual de Derecho Civil" Departamento de Publicaciones, Unidad de Comunicaciones de la Universidad de la República, 2011, página 138

La propia carta de autorización para arrendar o un certificado notarial confeccionado sobre esa base, son prueba suficiente de esta calidad según lo establece la ley, y en virtud de ella representarán a los propietarios o arrendadores en los actos, negocios, gestiones administrativas o juicios que promuevan.

Lo más peculiar es, sin embargo, que tal condición se podría adquirir sin expresión de voluntad alguna por parte del propietario o arrendador, por la simple actuación del presunto administrador, percibiendo el pago del arriendo y librando los respectivos recibos de pago.

Efectivamente, la exhibición de 4 o más recibos expedidos en dicha condición, constituye plena prueba de la mencionada representación y por ende de la aptitud del así devenido administrador para obligar al arrendador o al propietario.

LA JUSTICIA URUGUAYA Tribunal: Juzgado de Paz Dptal. 20° Turno de la Capital
Cita Online: UY/JUR/93/2008

Texto Completo: 1ª Instancia. — Montevideo, febrero 11 de 2008.

Vistos:

Para Sentencia Definitiva de Primera instancia, estos autos caratulados: "S.A.VI. LTDA. C/SIRAGUSA RIOS, DANIEL Y OTROS. Otras causales. Desalojo mal pagador". Fa. 2-2774/2007.

Resultando:

1) Que a fs. 19 y 20 comparece el Dr. Washington Alberto Puppo en representación de S.A.VI. Ltda., y expresa que es administradora de la finca sita en la calle Gibraltar 4069, dada en arrendamiento a los Sres. Daniel Siragusa y Blanca Rosa Ibáñez. Señala que la arrendataria fue intimada al pago de los arrendamientos adeudados con fecha 15/12/2006, y habiendo vencido el plazo de diez días hábiles, no abonó las sumas adeudadas, por lo que corresponde tenérseles por incursos en mora.

Solicita se decrete el desalojo de la finca con plazo de veinte días, y se cite de excepciones por el término legal; promoviendo asimismo acción ejecutiva contra los arrendatarios y diligencia preparatoria contra el fiador del contrato de autos.

2) Por dispositivo No. 155/2007 se provee de conformidad, y se dispone la formación de piezas separadas a efectos de tramitar el juicio ejecutivo y la diligencia preparatoria promovida, compareciendo de fs. 32 a 37 los Sres. Siragusa e Ibáñez. Expresan que el 21 de febrero de 1984 S.A.VI. Ltda. actuando como administrador de la finca sita en Gibraltar 4069, a nombre de Manuela Bevia de Bevia, dio en arrendamiento a los comparecientes dicho inmueble, habiendo la Sra. Bevia fallecido en la ciudad de Libertad, Departamento de San José, el 21 de junio de 1961, por lo que hacía 23 años que había fallecido. Señalan que cuando suscribieron el contrato y hasta mediados del año 2006, no tenían conocimiento de que la parte sustancial del arriendo era fallecida, indicando que en la contratación se invocó por S.A.VI. Ltda. un poder, se contrataba a nombre de otro, que era una persona fallecida, por lo que sostiene que el poder no existía. Indican que ellos actuaron de buena fe y asumieron el comportamiento

debido, pues suscribieron contrato de arrendamiento de un inmueble ante una inmobiliaria, habiendo tomado conocimiento de que la propietaria era fallecida cuando comenzaron a requerir de su presencia para regularizar el saneamiento de la casa habitación. Expresan que desde hacía tiempo, venían solicitando al administrador que el propietario gestionara la regularización de la conexión a la red de saneamiento, por ser indecoroso estar dependiendo de un pozo negro que se debe desagotar periódicamente, e incluso se les pretendía cobrar tarifa de saneamiento. Afirman que su reclamo no fue contemplado, el administrador nunca respondió, por lo que concurrieron personalmente a la I.M.M. a efectos de buscar una solución y gestionar la conexión a la red sanitaria, y fue entonces que buscaron información respecto de quien era el propietario del bien, recabando información fidedigna el 22 de junio de 2006 mediante informe registral del padrón correspondiente a la finca arrendada (No. 59180), la que arrojó el nombre de la Sra. Bevia. Manifiestan que con esos datos, consultaron el protocolo del escribano actuante en la compraventa de fecha 28/9/1952, supusieron que era longeva, pero la sorpresa fue cuando ubicaron a sus familiares, quienes les informaron que ésta había fallecido en 1961. Sostienen que fueron inducidos en una maniobra engañosa en la formación de la voluntad otorgada en la suscripción del contrato de arriendo, por lo que a partir de entonces consideraron al contrato como nulo, y no efectuaron acto alguno de reconocimiento ni convalidación de la relación de arriendo; entendiendo que existe falta de legitimación por nulidad del contrato, es nulo porque fue otorgado por quien no tenía representación para ello, S.A.V.I. Ltda. invocó la representación de una persona fallecida hacía más de 23 años, por lo que tal administración no fue constituida, y determina la existencia de un contrato nulo, por lo que no obliga. Continúan relatando que, una vez obtenida la información a fines de junio de 2006, su letrada se comunicó en forma telefónica con los familiares de la Sra. Bevia, dialogó con quien dijo ser su sobrino, quien manifestó desconcierto con el asunto; y a los pocos días, la secretaria de la letrado recibió llamada de quien se presentó como abogada del sobrino, quien manifestó interés y desconocimiento de la situación de dicho padrón. Entiende que existe falta de legitimación activa como presupuesto para el dictado de una sentencia válida y eficaz, dado que hace valer su legitimación en virtud de un contrato nulo, ya

que se invocó en el acto de celebración una voluntad ajena, alegando ser administrador, contratando a nombre de una persona fallecida, y provocando un vicio del consentimiento insubsanable por tratarse de una nulidad absoluta. Sostiene que se trata de un contrato nulo por falta de un requisito esencial para su validez, el mandato legal, existiendo un elemento ilícito: el dolo, ya que se invocó un poder a nombre de la propietaria que estaba fallecida, porque con el tiempo lo favorecería si no se presentaba ningún heredero y siempre que no fuera advertido por el arrendatario. Luego de saber que la propietaria era fallecida y que los presuntos herederos manifestaron intervenir en el asunto, resolvieron no abonar más el arriendo a la administradora, no reconociéndola como su arrendadora; por lo que recibieron intimación judicial de pago de arriendos, siendo improcedente por su falta de legitimación en la causa.

Ofrece prueba, y solicita se haga lugar a la falta de legitimación y se deje sin efecto el desalojo de autos, aplicándose condenas procesales por el obrar malicioso del accionante.

3) Se confiere traslado de las excepciones por el término legal por dispositivo No. 651/2007, evacuado de fs. 43 a 45.

Respecto a la legitimación cuestionada, expresa que se alega la nulidad absoluta del contrato de arrendamiento celebrado en 1984, que es renovación de contratos anteriores de la finca, y que surge del contrato que S.A.VI. Ltda. lo celebró aclarando que lo hacía en calidad de administradora de la Sra. Bevia. Cita el art. 2094 del C. Civil que obliga al mandatario a continuar la gestión iniciada en vida del mandante, habiendo sido la administración del inmueble confiada a S.A.VI. Ltda. por la propietaria, quien falleció posteriormente; la carga de administrar la propiedad se había iniciado mediante la celebración de sucesivos contratos de arrendamientos, por lo que la renovación y continuación de la administración es una carga asumida por el mandatario que no puede desconocer, en la medida que el abandono de la administración acarrearía perjuicios directos a los herederos. Manifiesta que ante la aparición de familiares de la propietaria, se les solicitó la iniciación del proceso sucesorio y mientras se continuaría con la administración, percibiéndose los alquileres devengados y abonando los impuestos correspondientes, lo que se ha efectuado hasta el presente, sin que se haya tenido

conocimiento de una declaración de herederos para poner fin al mandato. Afirma que dicha circunstancia fue siempre de conocimiento de la arrendataria, en la medida que en el contrato se establece el nombre de la misma; entendiéndose que resulta sugestivo que luego de 23 años de celebrado el contrato, la arrendataria pretenda su nulidad absoluta, basándose en una norma inaplicable al caso, que refiere exclusivamente a la "omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos, en consideración a su naturaleza". Entiende que se descarta la existencia de un objeto o causa ilícita, en la medida que el fallecimiento del mandante no determina ipso jure la finalización del mandato, el que debe continuar en el caso de un contrato de tracto sucesivo como el arrendamiento hasta la conclusión del mismo. Expresa que tratándose de un contrato de arrendamiento quien solicita la nulidad habitó la finca como arrendatario, y la contraparte recibió las rentas para su mandante (herederos de la causante), por lo que se pregunta como pueden reponerse las cosas al estado anterior tal como reza el art. 1565, sin ingresar a un verdadero sin sentido jurídico que contradice principios de derecho y de sentido común. Concluye que el art. 60 del Dec.-Ley 14.219 consagra la calidad de mandatario del administrador, y el hecho de que el mandante haya fallecido no enerva los derechos y obligaciones derivados del contrato, dado que el arrendamiento no es un acto de disposición sino de mera administración, resultando oponible aunque no sea realizado por el propietario. En cuanto a la otra defensa, señala que la arrendataria consignó ante el Similar de 14° Turno, Fa. 2-876/2007, la suma intimada, entendiéndose que resulta contradictorio sostener la nulidad de contrato, y a su vez dar cumplimiento a la intimación, máxime cuando dicha consignación se efectuó el 2/3/07, y la partida de defunción de la Sra. Bevia es de fecha setiembre de 2006, por lo que a la fecha de la consignación, los hechos alegados eran conocidos por la arrendataria. Destaca que resulta contradictorio que por un lado se cuestione la legitimación activa y se impetre la nulidad absoluta, y por otro se consigne reconociéndose así la legitimación activa.

Solicita se rechacen las excepciones opuestas, manteniéndose el desalojo decretado en todos sus términos.-

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

4) Se dispone la convocatoria a audiencia preliminar por auto No. 1029/2007, celebrada a fs. 51 y 52. En la misma se cumplen las etapas legalmente previstas, y diligenciada la prueba ofrecida en autos, presenta la actora su alegato de bien probado, se da por concluida la causa y por decreto No. 3772/2007 se convoca a las partes a audiencia de lectura de sentencia para el día de la fecha.

Considerando:

1) Que de conformidad con el objeto del proceso fijado en la audiencia preliminar celebrada en autos, corresponde determinar la procedencia o improcedencia del excepcionamiento interpuesto, debiendo, por ende, ser examinada la excepción de falta de legitimación activa esgrimida por la parte demandada.

2) Se ha definido la legitimación como la posición de un sujeto que le permite obtener una providencia eficaz sobre el objeto del proceso. Es ante todo una legitimación, una relación entre el sujeto con el objeto jurídico; luego es en la causa, esto es, en el objeto jurídico que reclama el sujeto (Cfme. Enrique Véscovi y colaboradores, "Código General del Proceso. Comentado, anotado y concordado", Tomo I, p. 228-232). Por su parte, Devis Echandía afirma que en los procesos contenciosos la legitimación en la causa consiste, respecto del demandante, en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo o de mérito se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda, y respecto del demandado en ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir u oponerse a dicha pretensión del demandante. Sostiene que la legitimación es personal, subjetiva y concreta, pues cada parte debe tener su propia legitimación en la causa, en razón de su personal situación, respecto a las pretensiones o excepciones de mérito que en el proceso se discutan. ("Teoría General del Proceso", Tomo I, p. 287-313).

En la especie, promueve acción de desalojo la Sociedad de Administración y Venta de Inmuebles Limitada (S.A.V.I. Ltda.) actuando en calidad de administradora de la finca objeto de este deshaucio. En consecuencia, debe ser examinada su legitimación, es decir, su aptitud o idoneidad para actuar en el proceso. La actora interpone la demanda fundando su derecho en el art. 60 del Dec.-Ley No. 14.219, norma que refiere a los

administradores de bienes inmuebles: figura anómala, como expresa el Prof. Teitelbaum, creada por el legislador en forma empírica, contemplando la realidad práctica y trascendencia social del contrato de arrendamiento, y sobre todo la seguridad de los arrendatarios ("El Administrador de Bienes Inmuebles en la Relación Arrendaticia", Revista del I.U.D.A.U., Año I, No. 3, págs. 25 a 51). Como enseña este prestigioso autor, el administrador actúa como parte formal (o sea la parte que comparece en la realización de los actos jurídicos por un interés o relación jurídica ajena) tanto en los actos y contratos que celebra con los arrendatarios, como cuando actúa en la vía judicial o administrativa; siendo el propietario o arrendador original la parte sustancial o material, o sea, el verdadero titular de la relación sustancial o de fondo. El administrador siempre por cuenta de una relación jurídica que le es ajena, actuará a nombre del interesado o a nombre propio, pero con la característica de que su actividad recaerá directamente sobre el interesado por quien actúa. Existen diversas posiciones en lo que refiere a la naturaleza jurídica de esta figura; así Vescovi considera que se trata de una representación sin poder ("Del Procedimiento en Arrendamientos y Desalojos Urbanos y Rurales", 4ta. Ed., Idea, 1984, pág. 75); por su parte Teitelbaum estima que se perfila una representación convencional ("Estudios Procesales Locativos", pág. 39 y ss.); Tarigo alude a una representación sin mandato (Arias-Tarigo, "Nuevo régimen legal de los arrendamientos y desalojos urbanos, Ed. FCU, 1974, pág. 277), etc.

3) Respecto a la prueba de la calidad de administrador, enseña Teitelbaum (ob. cit. pág. 56 y 57) que dicha calidad y su poder vinculante debe ser probada por quien tenga interés en ello y en cuanto sea impugnada, como acaece infolios, siendo su acreditación necesaria para su intervención en el proceso.

La prueba surge, en principio, de la designación del administrador por su actividad como tal, condición necesaria para que sus actos se proyecten en la parte sustancial. A tales efectos, el inc. 3° del art. 60 citado establece que constituye prueba suficiente "el documento público o privado, en que se haya hecho entrega a quien invoque tal carácter, de la administración de la finca de que se trate", y el inc. 7° posibilita acreditar la legitimación mediante certificado notarial, refiriéndose al supuesto del caso que nos ocupa, esto es, cuando el administrador es actor. En consecuencia, la comparecencia del

administrador en todo proceso, en su calidad de parte formal, supone su designación como tal, mediante el documento público o privado correspondiente o certificado notarial. Tales documentos deben contener, además de la designación del administrador, la individualización de la finca de que se trata, y el nombre de la parte sustancial que lo designa. Señala el Prof. Teitelbaum (ob.cit. pág. 60), que esto último está implícito en toda representación, ya que si el administrador no fue designado por la verdadera parte sustancial, carecería de acción (legitimatio ad causam); y aún indica que la falta de la referida documentación autoriza a declarar inadmisibles de oficio la demanda, haya o no impugnación.

Pues bien, en el supuesto objeto de estos procedimientos no se ha agregado documento alguno respecto a la invocada administración de la accionante, según la cual la propietaria del bien sito en la calle Gibraltar No. 4069, Sra. Manuela Bevia de Bevia, le habría otorgado la administración del mismo a S.A.VI. Ltda., no siendo siquiera posible examinar si el documento se ajusta o no a lo preceptuado por la normativa legal. Este hecho sólo por sí mismo, es suficiente para declarar inadmisibles la demanda, aún de oficio y sin que dicho extremo haya sido impugnado, como lo señala Prof. Teitelbaum en la obra citada, en tanto no se acredita que la promotora se encuentre legitimada a efectos de accionar contra los arrendatarios de la finca que nos ocupa, careciendo de aptitud para actuar en el presente proceso.

4) Sin perjuicio de ello, y aun cuando no sería necesario analizar los fundamentos esgrimidos por las partes, por no surgir agregado de obrados el referido documento, se destaca que comparte la decisora los argumentos expuestos por la excepcionante, así como el dictamen fiscal que luce a fs. 79, en el sentido de que el contrato objeto de estas actuaciones es nulo, en tanto habría caducado el supuesto mandato (no acreditado en autos) otorgado a S.A.VI. Ltda.

En efecto, véase que el contrato de arrendamiento se celebró entre S.A.VI. Ltda. y los Sres. Siragusa e Ibáñez con fecha 21 de febrero de 1984, habiendo fallecido Sra. Manuela Bevia de Bevia, propietaria del bien inmueble entregado en arriendo, el día 20 de julio de 1961, según testimonio de partida de defunción agregado a fs. 26. Esto significa que, al momento de celebrar el referido contrato, el verdadero titular de la

relación sustancial había fallecido, habiéndose por ende modificado la parte sustancial, en virtud de lo cual para entregar en arriendo la finca de autos, el mandato debía necesariamente ser otorgado por los herederos de la propietaria, a efectos de que la parte formal (supuesto administrador) estuviere en condiciones de celebrar el contrato de arrendamiento. Cabe recordar que como expresa el Dr. Vaz Ferreira: "los derechos y obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento pasan a los herederos del arrendador y arrendatario" (Cfm. Vaz Ferreira, "Tratado de las Sucesiones", Tomo I, pág. 132).

Respecto a la norma citada por la parte actora, art. 2094 del Código Civil, estima la sentenciante que no corresponde infolios su aplicación, en tanto establece la misma que sabida la muerte del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada. En primer término y de acuerdo a lo expresado en el considerando anterior, no emerge de autos acreditado el invocado mandato, no surgiendo tampoco los supuestos perjuicios a los herederos que obligarían al mandante a finalizar la gestión, considerándose que no puede continuar renovándose el contrato de arrendamiento en forma indefinida. Asimismo, debe tenerse presente que la figura del administrador en materia de arrendamiento es una figura anómala, siendo discutible la naturaleza jurídica de dicha administración (considerando 2) de este pronunciamiento), lo cual significa que también es discutible la aplicación de las normas relativas al mandato; sosteniendo al respecto el Prof. Tarigo que se trata de una representación sin mandato.

5) En cuanto a los medios probatorios diligenciados en autos, refieren los mismos a la situación de hecho respecto a la forma y al momento en el cual los demandados toman conocimiento del fallecimiento de la propietaria del bien objeto de deshaucio. De este modo, emerge de la prueba por informes diligenciada de fs. 66 a 69 que, según informa la Intendencia Municipal de Montevideo con fecha 23 de agosto de 2007, no existe de parte del padrón No. 59.180 ubicado en la calle Gibraltar No. 4069 registro de trámite para gestionar la conexión al saneamiento, no estando este padrón conectado al colector, utilizando un pozo negro para el depósito de las aguas residuales. Los testigos declarantes en autos de fs. 70 a 77, vecinos todos de los Sres. Siragusa e Ibáñez, son

contestes en afirmar que la casa que arriendan los demandados era de una señora y se enteraron por ellos que había fallecido, ya que los demandados iniciaron el trámite ante la I.M.M. para regularizar el saneamiento de la finca, y les exigieron que se presentara el titular del inmueble; como no tuvieron respuesta de la inmobiliaria, se ocuparon de ubicar a la titular y fue cuando se enteraron que hacía muchos años que la propietaria había fallecido, afirmando todos los testigos que nunca vieron ni a la señora, ni a ningún familiar de ella. Resta agregar que no surge acreditado de obrados, la invocada aparición de familiares de la propietaria del bien, ni la supuesta solicitud de la iniciación del proceso sucesorio correspondiente.

6) En definitiva, la sentenciante estima que el administrador puede accionar y promover acción de desalojo, a condición de que su legitimación resulte acreditada en forma fehaciente; extremo que no se verifica en el sublite en mérito a los fundamentos expuestos. No se ha aportado recaudo alguno al respecto, la administración debió haber sido conferida por la parte sustancial o material (única legalmente habilitada para ejercitar la pretensión procesal), integrada por los herederos de la Sra. Manuela Bevia de Bevia, con lo que el efecto representativo no se produjo. Dicha omisión enerva indefectiblemente la administración invocada por la promotora en la celebración del contrato de arrendamiento de autos, careciendo, por ende, la accionante de legitimación activa.

7) La conducta de las partes no amerita la imposición de condenas especiales.

Por los fundamentos expuestos, FALLO:

AMPARANDO LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y, EN SU MÉRITO, DEJANDO SIN EFECTO EL DESALOJO DECRETADO EN AUTOS POR DISPOSITIVO No. 155 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 2007 (FS. 22), SIN ESPECIAL CONDENACIÓN.

CONSENTIDA O EJECUTORIADA, CÚMPLASE Y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE, PREVIO PAGO DE LA VICÉSIMA (HON. FICTOS \$ 7.500). —

Fabiana Weisz Collazo.

9) **Problema de la legitimación activa del tenedor con mejor derecho:** Resulta pacífico, atento al tenor expreso de la norma, que el titular de un derecho real de goce, está legitimado para promover un desalojo.

No ocurre lo mismo en el caso de un simple tenedor, y de la respuesta que se le da a este interrogante va a depender si este puede o no defender su ocupación del inmueble ante los estrados, ante quien tenga menor derecho.

La polémica fue descrita magistralmente por el Prof. Enrique Vescovi⁶: “En cuanto a la legitimación activa entendemos que ella corresponde a quien es titular de un derecho real (propietario, etc), sobre lo que no hay duda, pero también a quien a colocado en el bien al comodatario, pues es justamente esa calidad que lo liga con este y le da el derecho a la desocupación y también a quien tiene mejor derecho a la ocupación del bien. No debemos olvidar que estamos ante una situación no arrendaticia, que no la podemos regular por la legitimación del juicio de desalojo organizada por esta. Sin embargo una buena parte de la jurisprudencia se inclina por la tesis restrictiva en cuanto a la legitimación activa y dice que solo le corresponde al titular de un derecho real, llegándose hasta negarle ese derecho al arrendador. Nos afiliamos a la tesis contraria y más liberal, que no exige tal condición. Inclusive aprobamos el criterio de que en este caso el condómino que en acto de administración, puso en el bien un comodatario, puede desalojarlo sin ratificación de los demás.”

Un ejemplo puede clarificar la importancia de la respuesta a este punto.

Imaginemos esta situación, al llegar de sus vacaciones un arrendatario encuentra su vivienda ocupada por personas que ingresaron a la misma durante su ausencia.

Presentada denuncia penal por usurpación, (art. 354 Código Penal), el Juez actuante no considera que haya mérito para que se inicie un proceso penal contra los ocupantes, (recuerden que se trata de un delito de libre convicción).

Al arrendatario solo le quedaría la vía de iniciar contra los ocupantes un desalojo por precarios.

Pero aquí cobra relevancia la posición que se haya adoptado respecto de la legitimación de un mero tenedor.

⁶ Vescovi, Enrique en “Del procedimiento en Arrendamientos y Desalojos Urbanos y Rurales” Ediciones Idea, Montevideo, 1984, pags. 118 a 119

Si la respuesta es positiva, nuestro arrendatario, no tendrá al menos en este punto más problemas y podrá promover el desalojo con plazo de 15 días.

Pero si consideramos que solo el titular de un derecho real de goce puede promover desalojos, nuestro arrendatario carecerá de legitimación para promover desalojo pese a tener mejor derecho a dicha vivienda que los ocupantes precarios que la habitan.

Dependerá entonces de las acciones que el propietario inicie para tutelar la relación, quedando absolutamente huérfano de acción para defender su derecho.

Capítulo XIV.B: Legitimación pasiva en el desalojo

El art. 45 del Decreto Ley 14.219 nos trae un elenco limitado de los legitimados pasivos respecto de la acción de desalojo.

A suerte de espejo, al literal A de legitimación activa concedida a arrendadores y subarrendadores, se corresponde el literal A de legitimación pasiva de los arrendatarios y subarrendatarios.

Queda claro que la posición de subarrendadores y subarrendatarios, solo se diferencian de la de los arrendadores y arrendatarios en que el subarrendador recibió la tenencia en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con el arrendador originario, respecto del cual, él tiene o asume el rol de arrendatario.

Se trata en definitiva de tenedores del inmueble a cambio de un pago, precio, alquiler o renta.

Por el contrario, los restantes legitimados pasivos, “tienen” el inmueble en mérito a una relación gratuita, sea por voluntad de quien confirió dicha tenencia (el comodato, en virtud de una relación laboral o no), sea por tolerancia o ignorancia del titular de un derecho real de goce (precario legal), o sea por consecuencia de la pérdida de la calidad de condueño, (en atención a la partición o al cualquier otro negocio traslativo de dominio).

Los previstos en el art. 36° del DL 14.219 son los comodatarios, a saber, aquellos que han recibido un inmueble en “préstamo”, en forma gratuita y con cargo de devolverlo en un plazo, o de devolverlo cuando así se lo solicite el comodante .

El comodato es un contrato gratuito por el cual el comodante le entrega al comodatario un inmueble para su uso en los términos acordados, cuando el comodato no tiene plazo o este se encuentra vencido, el comodatario asume el nombre de precario.

A su vez el art. 2238 del Código Civil menciona que precario también es aquel que tiene el inmueble ajeno sin previo contrato, solo por ignorancia o tolerancia del dueño. A este lo llamaremos precario legal.

El art. 35 del DL 14.219 por su parte refiere a los “porteros, cuidadores, limpiadores, jardineros de casas en balnearios, encargados, empleados al servicio de

conventillos, casas de inquilinato, apartamentos, escritorios, o similares a los que se proporcione vivienda en el propio edificio que sirven.

La denominación de ex condueños utilizada en el art 45 in fine del DL 14.219, en realidad esconde que estamos igualmente ante un precario, solo que devino o arribó a tal calidad luego de haber sido condòmino del bien.

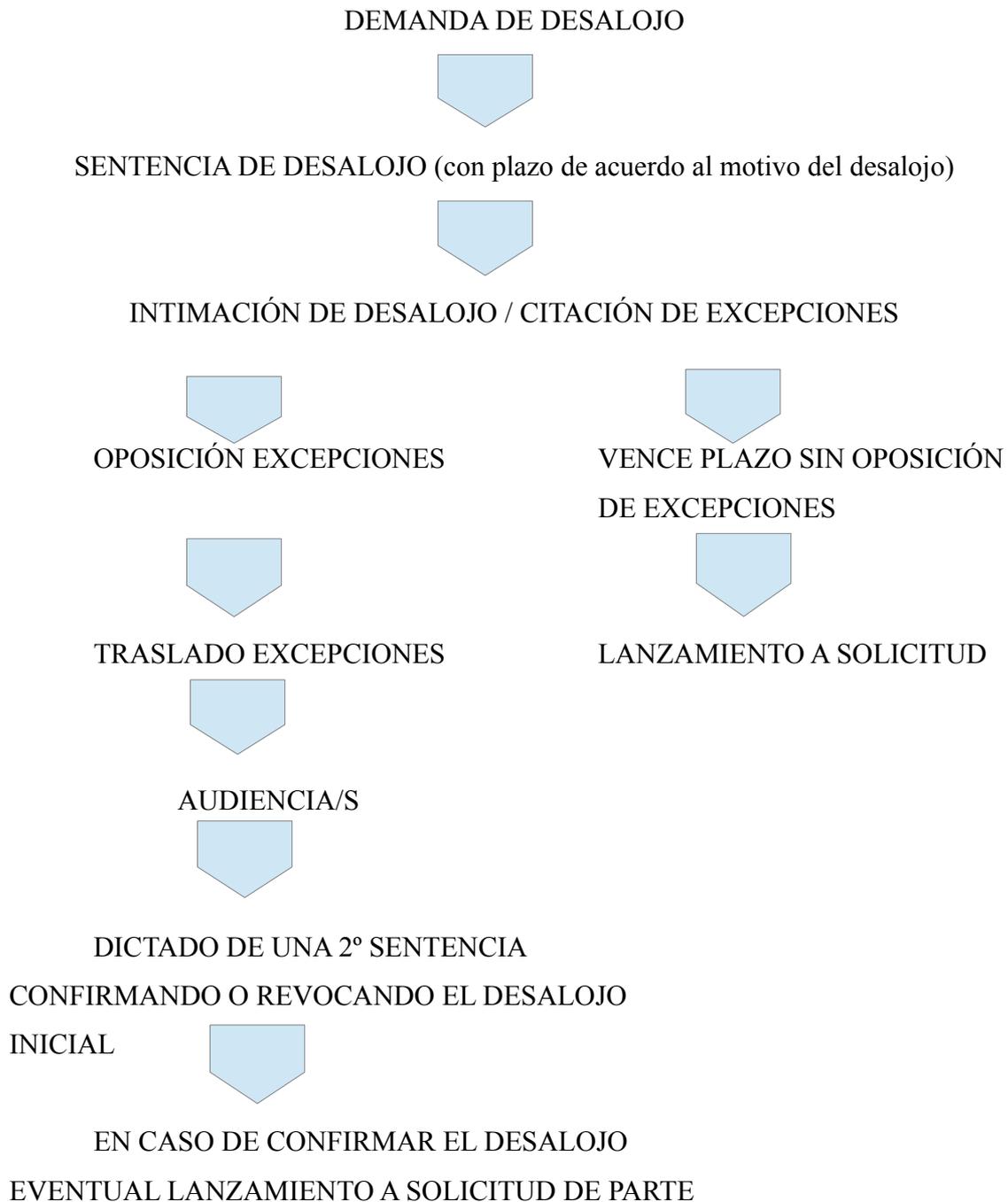
Es claro que si un excondueño permanece habitando una casa a la que ya no lo une un derecho real de goce como es la propiedad, lo que tenemos es un simple precario y como tal corresponde sea desalojado si así lo considera el nuevo propietario.

Por último y zanjando una discusión que llevaba ya mucho tiempo, el legislador mediante la ley 18.246 estableció que es el estatuto del precario el que rige también en el caso del ex concubino que continúa viviendo en la casa propiedad del otro, eliminando la zona gris entre el derecho de familia y el civil que alentaba soluciones jurisprudenciales discímiles.

Capítulo XIV.C: Tipos de desalojos

Como afirmamos en anteriores capítulos el desalojo es un proceso monitorio cuyo objetivo es obtener el mandato de desocupación respecto de un inmueble.

Esquemáticamente tendremos que puede graficarse de la siguiente manera:



-Desalojo por Vencimiento de Plazo:

Régimen del DL 14.219, una vez vencido plazo contractual y/o prórroga legal en caso de corresponder se decreta con plazo de 1 año (art. 5º)

-Desalojo por Vencimiento de Plazo:

Régimen de Librecontratación, Ley 8.153, una vez vencido plazo contractual, se decreta con plazo 6 meses si se solicita dentro de los 30 días de vencido el contrato, solicitado después se decreta con plazo de 1 año (art. 5º y 14º)

-Desalojo por Falta de Pago / Mal Pagador:

DL 14.219 art. 48, configurada la mora mediante intimación judicial, se decreta con plazo de 20 días

-Desalojo para Vivienda Propia:

DL 14.219 art. 24 num. 4 lit A, B y C, una vez vencido el plazo contractual, con las restricciones y condiciones establecidas por la norma, se decreta con plazo de 1 año (art. 32º)

-Desalojo para Reconstrucción/Cambio de destino:

DL 14.219 art. 26 num 2, 3 y 4, una vez vencido el plazo contractual, se decreta con plazo de 1 año.

-Desalojo por instalar negocio propio del propietario o sus hijos

DL 14.219 art. 26 num 6, siempre y cuando el inquilino tenga más de 4 años ocupando el inmueble, una vez vencido el plazo contractual, se decreta con plazo de 1.

-Desalojo de finca arrendada por temporada en zona balnearia fuera de Montevideo, por plazo inferior a 9 meses:

DL 14.219 art. 28 lit A, una vez vencido el plazo contractual, se decreta con plazo 15 días.

-Desalojo de finca abandonada en forma definitiva o cuando el abandono dura más de 6 meses:

DL 14.219 art 28º lit H, verificado el abandono, se decreta con plazo de 60 días.

-Desalojo por inquilino escandaloso:

DL 14.219 art. 33, se decreta con plazo 15 días

-Desalojo de porteros, cuidadores, etc

DL 14.219 art. 35, se decreta con plazo 30 días

-Desalojo de comodatarios, incluso precarios legales y ex concubinos:

DL 14.219 art. 36 – 36 bis, se decreta con plazo 15 días

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo XIV.D: Diligencias preparatorias en algunos desalojos

Existen algunos desalojos que requieren a veces forzosamente, otras eventualmente, la realización de determinadas diligencias preparatorias.

Intimación de Pago

En el caso de los desalojos por falta de pago, y atento a que nuestro ordenamiento no admite ni mora automática, ni intimación por TCC/PC (telegrama colacionado certificado con constancia de recibo)⁷, la intimación se debe realizar judicialmente.

La intimación como diligencia preparatoria de accertamiento de la mora, puede ser la etapa preliminar para dos procesos distintos, el desalojo por falta de pago y el juicio ejecutivo por cobro de alquileres, mismos que en virtud del art. 49 del DL 14,219 pueden acumularse.

Así mismo, si la acción ejecutiva se pretende incoar no solo contra el arrendatario sino también contra el fiador, se deberá acumular a la intimación de pago, la citación a reconocimiento de firma del fiador.

El escrito a estos efectos no presenta mayores dificultades, por lo que solo a vía de ejemplo incorporamos un modelo de escrito.

Préstese atención a que por mandato legal la intimación no podrá ser hecha sino 10 días después de la fecha en que el pago debió efectuarse (art. 55 in fine Decreto Ley 14.219)

Esto ha sido objeto de dos interpretaciones, la primera es que disponiendo de diez días para el pago, el inquilino no puede ser intimado hasta el día 20 y la segunda, a nuestro modo de entender la más correcta, en la que el alquiler es debido desde el primer día por más que disponga de 10 días para pagar, por ende el día 11 nos encontramos en fecha para presentar la intimación.

⁷ Ley 16002 art. 131: “Las intimaciones en las causas judiciales, con EXCEPCIÓN DE LAS RELATIVAS A LOS PROCESOS SOBRE ARRENDAMIENTOS Y DESALOJOS, podrán ser realizadas por telegrama colacionado certificado, cuya copia, una vez agregada al expediente, tendrá todos los efectos de las intimaciones que se practiquen por los alguaciles”

Lo que no debemos olvidar en ese caso y en el de la modalidad que veremos a continuación es que por imperio del art. 56 del Decreto Ley 14.219, los gastos y honorarios de la primera intimación son de cargo del arrendador, pero los de las subsiguientes intimaciones, en caso de existir serán del arrendatario. A estos efectos la norma los tasa en un 20% de la suma intimada y establece su exigibilidad incluso aunque el arrendatario no haya caído en mora, es decir pague dentro del término de la intimación.

En Montevideo sin embargo, existe, para las intimaciones de pago y solo para las intimaciones de pago un sistema novedoso de formularios presentados directamente ante los Alguaciles, se trata de las INTIMACIONES POR ALGUACILATOS.

Desde la aprobación de la Ley 15.750, e incluso antes con el COT, si bien existía la previsión de entender directamente con el alguacil todas las medidas tendientes a acortar la mora del deudor, la falta de reglamentación de esta norma impidió su utilización en la práctica.

Hoy, mediante la instrumentación de un sistema de formularios extendidos por quintuplicado, se habilita la presentación personal y directa del interesado ante la Sección Alguacilatos, (arts. 7 a 9 de la Ac. 7405).

En consecuencia, las intimaciones de pago, protestas de daños y perjuicios o todo acto equivalente para dejar constancia de la mora del deudor deberá presentarse en los formularios entregados por la oficina, numerados correlativamente, por cuadruplicado e identificados como:

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| a) Solicitud Original | Vía color impresión negro |
| b) Solicitud Duplicado | Vía color impresión negro |
| c) Solicitud Triplicado | Vía color impresión negro |
| d) Comprobante de diligencia | Vía color impresión verde |

e) Duplicado para archivo

Vía color impresión rojo

El contenido de las vías de color blanco (tanto original como duplicado y triplicado) será el mismo, es decir que las mismas contendrán el texto de la intimación a ser realizada por el Alguacil.

Igual coincidencia se producirá entre las vías de color verde y amarillo, donde se asentará por el Alguacil la diligencia practicada.

El texto contenido en las vías de solicitud (únicas vías a ser completadas por el interesado promotor de la medida), no difiere sustancialmente del que se incorpora en un escrito judicial solicitando idénticas medidas.

Deberá determinarse claramente los datos individualizantes del solicitante y del destinatario de la medida (nombre, dirección, documento de identidad, etc.).

Es de resaltar a los colegas, que cada solicitud debe ser dirigida a un único domicilio, no existiendo posibilidad de intimar mediante una única solicitud en más de un domicilio.

La intimación en si deberá redactarse precisando su causa, monto, plazo y lugar de cumplimiento y firmada por la parte y por el letrado patrocinante tal y como se expresará más adelante.

En el caso de estas intimaciones por la Sección Alguacilatos no corresponde agregar documentación a sus solicitudes. No obstante esto, en una resolución de discutible legalidad, la oficina requiere se adjunte fotocopia del documento causa de la intimación.

Corresponde agregar, que si bien las vías verde y roja deben ser completadas exclusivamente por el Alguacil actuante, la oficina requiere que el interesado incorpore

en el anverso de la vía verde (Comprobante de Diligencia) la tributación de la intimación y en el reverso su nombre y su teléfono.

La tributación requerida en forma genérica consta de tasa judicial (art. 149 Ley 16462, art. 364 Ley 16320, art. 492 Ley 16736) y timbre profesional (lit. a art. 23 Ley 12997), al que debería agregarse (a nuestro entender) en caso de tratarse de una intimación de pago de arrendamientos impagos, el impuesto judicial (art. 90 Ley 16134 y modificativas). Importante es la precisión de que la Sección de Alguacilatos no controla la reposición del impuesto judicial en ninguna de las solicitudes.

Por último, es del caso mencionar, que las tres vías de impresión color negro (original, duplicado y triplicado), deberán ser firmadas tanto por la parte como por el letrado patrocinante. Este último requisito (firma letrada) es fruto de una inquietud del Colegio de Abogados del Uruguay, que motivó la resolución 857 de fecha 20/12/2000, en que la Suprema Corte de Justicia dispuso que: “Aclarase que a los efectos previstos por art. 7° de la Acordada N° 7405 de fecha 3/11/2000, deberá cumplirse con lo dispuesto por el art. 37 del Código General del Proceso.(5)

En el momento de su presentación ante la Sección Alguacilatos, se le entregará al solicitante la vía Solicitud – Duplicado, sellada y firmada por la Oficina, como comprobante de su gestión.

La presentación de ésta vía, ante la Oficina, es imprescindible a la hora de retirar el comprobante de diligencia.

El alguacil asentará la diligencia en la vía impresión color verde (Comprobante de diligencia), entregando al intimado la vía impresión color negro (Solicitud – Original).

Cumplida la diligencia, se entrega al interesado la vía impresión color verde (Comprobante de diligencia) con las copias de los documentos que hubiera acompañado debiendo firmar como constancia de su recibo, la vía color impresión rojo (Duplicado para archivo).

Los plazos para el diligenciamiento de esta solicitud son idénticos a los consagrados para el cumplimiento de las diligencias cometidas por las sedes judiciales, restando agregar solamente que, en caso de no retirarse el comprobante de diligencia en un término de 60 días contados desde que se realizó la solicitud, la misma se archivará debiendo comparecer por escrito el interesado si desea retirar el referido comprobante.

SECCION ALGUACILES ORIGINAL Nº 154682
Poder Judicial
 Oficina Central de Notificaciones y Alguacilatos
 Art. 132 inc. 2º Ley 15750
SOLICITUD

SECCION ALGUACILES DUPLICADO Nº 154682
Poder Judicial
 Oficina Central de Notificaciones y Alguacilatos
 Art. 132 inc. 2º Ley 15750
SOLICITUD

SECCION ALGUACILES TRIPLICADO Nº 154682

Fecha de Intimado: _____
 Se acompañan los siguientes documentos: _____
 Destinatario: _____
 Domicilio: _____
 Montevideo _____ Recibido hoy en la Sección
 Montevideo _____ Pasa a Oficial Alguacil

Fecha de Intimado: _____
 Se acompañan los siguientes documentos: _____
 Destinatario: _____
 Domicilio: _____
 Montevideo _____ Recibido hoy
 Montevideo _____ Pasa a Oficial Alguacil

SECCION ALGUACILES Nº 154682
Poder Judicial
 Oficina Central de Notificaciones y Alguacilatos
 Art. 132 inc. 2º Ley 15750
Comprobante de Diligencia

En Montevideo el _____ me
 constituyo en _____
 _____ y _____
 encontrando a _____
 procedí a intimarle _____

Montevideo _____ se devuelve a la sección Alguacilatos
 Montevideo _____ Se entrega al interesado en _____ folios

SECCION ALGUACILES Nº 154682
Poder Judicial
 Oficina Central de Notificaciones y Alguacilatos
 Art. 132 inc. 2º Ley 15750
Comprobante de Diligencia

En Montevideo el _____ me
 constituyo en _____
 _____ y _____
 encontrando a _____
 procedí a intimarle _____

Firma del Alguacil

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
 Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
 ambos en la materia Técnica Forense.

SECCION ALGUACILES

ORIGINAL

Poder Judicial

Nº 154682

**Oficina Central de Notificaciones y Alguacilatos
Art. 132 inc. 2º Ley 15750**

SOLICITUD

Fecha de Intimado: _____

Se acompañan los siguientes documentos: _____

Destinatario: _____

Domicilio: _____

7-17-882-1

Firma del solicitante

Montevideo _____ Recibido hoy en la Sección Alguacilatos

Montevideo _____ Pasa a Oficial Alguacil

**Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.**



Poder Judicial

R75
217

ORIGINAL

Nº 156089

Oficina Central de Notificaciones y Aiguacilatos
Art. 132 inc. 2º Ley 15750

SOLICITUD

Intima: [redacted] Itda. (administrador), RUC 2 [redacted], domiciliado en Avda. [redacted], representado por el Sr. [redacted], CI 1: [redacted]-5.-

Intimado: Sr. Walter [redacted] (arrendatario), domiciliado contractualmente en la calle [redacted].-

Intimación: Alquileres de la finca ubicada en la calle [redacted] correspondientes a los meses de Febrero (saldo \$375), Marzo (\$3.850), Abril (\$3.850), Mayo (\$3.850), Junio (\$3.946), Julio (\$3.946), Agosto (\$3.946) y Setiembre 2013 (\$3.946).

MONTO TOTAL A INTIMAR \$27.709,00, así como todos los recargos que se generaren hasta el efectivo pago, todo con sus correspondientes ilíquidos.-

Lugar de Pago: Avda. [redacted].-

Plazo de la intimación: 10 días hábiles, bajo apercibimiento de incurrir en mora.-

Fecha de Intimado: 1/11/13 de recepción

Se acompañan los siguientes documentos: No se acompaña documentación.-

Destinatario: Sr. Walter [redacted].-

Domicilio: [redacted] (contrato verbal)

Dr. Hugo A. Barone (h)
Abogado - MAF

[redacted]
Firma del solicitante

Montevideo 23 OCT. 2013 Recibido hoy en la Sección Aiguacilatos

Montevideo 23 OCT. 2013 Pasa a Oficial Aiguacil
500.23.4018 910

7-17-882-1

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

SECCION ALGUACILES

Poder Judicial

Nº 154682

Oficina Central de Notificaciones y Alguacilatos
Art. 132 inc. 2º Ley 15750

Comprobante de Diligencia

En Montevideo el me
constituyo en
..... y
encontrando a
procedí a intimarle:

Firma del Alguacil

7-17-862-4

Montevideo _____ se devuelve a la sección Alguacilatos

Montevideo _____ Se entrega al interesado en _____ fojas

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

SECCION ALGUACILES

Poder Judicial

Nº 156089

Oficina Central de Notificaciones y Alguacilates
Art. 132 Inc. 2ª Ley N° 15758

Comprobante de Diligencia

En Montevideo el 1º de noviembre 2013, lo suscrito
Alguacil General informando que, concurrido
en este acto se [REDACTED]



Ello obse vidio en precto donde lo suscro
que de obse se un vigo porteo y gualesas
oposicion de total obse suscro. Esto al
costado en comicio - de peso de hombre -
que condico en forno lateral al fondo, donde
pesante un unido de seapies se obse suscro
construccion, no reparando persona alguna
a los llamados feridos. Atento a esto el
suscrito Solicito se amplie si de la construccion
lateral y al fondo se confora por el precto
en malabodo del precto que fue el un unido
buscado, a efectos de cumplir totalmente
la medida -

[REDACTED]

Leticia [REDACTED]
Oficial Alguacil

Firma del Alguacil

4/11/13 dr
Leticia [REDACTED]
Oficial Alguacil

se devuelve a la seccion Alguacilates

05 NOV. 2013
Montevideo

08 NOV. 2013

Se entrega al interesado en 3 fojas 9/10

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Suma: Intimación de Pago y

Citación a Reconocimiento de firma

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de 30° Turno.

OFICINA ltda., RUC 214598730011, representada por el Sr. XX C.I: 1:111.111-1 en su calidad de socio administrador, tal y como se acredita con certificado notarial, con domicilio real y constituyendo domicilio procesal en Avda 18 de Julio 4444 denunciando domicilio electrónico 5555555@notificaciones.poderjudicial.gub.uy, al Sr. Juez dice:

Que viene a promover intimación pago de los alquileres adeudados y citación a reconocimiento de firma contra el Sr Bernardo FRENO, domiciliado en LOS MERENGUES 4879, en base a las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

1. El día 27 de Octubre de 2012 se celebró con los Sres. Domingo y Pedro Fernández un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Patria 9864.
2. El Sr. Bernardo Freno se constituyó por cláusula 11° de dicho contrato en fiador, liso y llano pagador de todas las obligaciones de los arrendatarios derivadas del mismo.
3. Fruto de dicha relación se adeudan los arriendos que le fueran intimados oportunamente a los arrendatarios.
4. La suma total a intimar asciende a \$ 57.000

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

5. Al vencerse el 3º mes se comunicó el atraso al fiador mediante TCC/PC de acuerdo a lo establecido por el art. 20 de la Ley 15.799

PRUEBA

I) Contrato de arrendamiento.

II) Certificado notarial

III) TCC/PC con constancia de recibo

DERECHO

Funda su derecho en los arts 46, 55, 56 y concordantes del Decreto Ley 14.219, y en los arts 173 y 546 del C.G.P.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez pide:

I) Se le tenga por presentado, por denunciado y constituido domicilio y por iniciada la presente diligencia preparatoria.

II) Se intime al Sr. Bernardo Freno el pago de los alquileres adeudados (Hechos 4) con plazo de 10 días hábiles, bajo apercibimiento de caer en mora.

III) Se cite al Sr. Bernardo Freno a reconocer la firma puesta al pie del contrato de arrendamiento que se encuentra agregado, bajo apercibimiento de que de no concurrir se la tendrá por reconocida.

Otro si dice 1: Autoriza a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106 y 107 del C.G.P. a la Proc/ ZZ así como al retiro de todo tipo de documentación desglosable.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Otro sí dice 2: Debidamente instruido respecto de sus alcances confiere al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el que surge como tal de la comparecencia.

Otro sí dice 3: A los efectos del, Art. 71 literal B de la ley 17.738 y el Art 11 del Decreto 67/005, se estiman los honorarios fictos en 3BPC , reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima, sin perjuicio de su posterior reliquidación por la Sede.-

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Suma: Intimación de Pago

Sr. Juez de Paz Departamental de Ciudad de la Costa de 2º Turno.

ROSA GONZÁLEZ, con CI 3:333.333-3, con domicilio real en Avda. Giannattasio KM 31 ½ Mz 123 S 7, con domicilio electrónico

7777777@notificaciones.poderjudicial.gu

b.uy y constituyendo domicilio en *Alborada Mz. 45 S. 91 – Shangrilá*, al Sr. Juez dice:

Que viene a promover intimación pago de los alquileres adeudados contra el Sr **LEONARDO MÉNDEZ** domiciliado contractualmente en *Avda. Giannattasio km 22 Manzana 11 Solar 1, esquina Rocha* en base a las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

1. El día 12 de Marzo de 2011 se celebró con el Sr. Leonardo Méndez un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Avda. Giannattasio Km. 22 Manzana 11 Solar 1, zona sur, entre Uruguay y Calcagno, con destino galpón comercial.
2. El inquilino no abonó los alquileres correspondientes a los meses de Diciembre 2013 a Abril 2014.
3. El valor del alquiler de Diciembre 2013 a Febrero 2014 es de \$20.000 y el valor del alquiler de Marzo y Abril 2014 es de \$21.500.
4. La suma total a intimar asciende a \$ **103.000,00**

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

PRUEBA

I) Contrato de arrendamiento.

DERECHO

Funda su derecho en los arts 46, 55, 56 y concordantes del Decreto Ley 14.219, y en el art 546 del C.G.P.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez pide:

I) Se le tenga por presentada, por denunciado el domicilio real y por constituido el procesal.

II) Se intime en su domicilio contractual al Sr. Leonardo Méndez, el pago de los alquileres adeudados (Hechos 4), así como todos los que se generen hasta el efectivo pago, con plazo de 10 días hábiles bajo apercibimiento de caer en mora, cometiéndose.

Otro si dice 1: Autoriza a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106 y 107 del C.G.P. a la Proc/a ZZ así como al retiro de todo tipo de documentación desglosable.

Otro sí dice 2: Debidamente instruido respecto de sus alcances confiere al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el que surge como tal de la comparecencia.

Otro sí dice 3: A los efectos del, Art. 71 literal B de la ley 17.738 y el Art 11 del Decreto 67/005, se estiman los honorarios fictos en 3BPC , reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima, sin perjuicio de su posterior reliquidación por la Sede.-

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Inspección Judicial

A los efectos de un desalojo precario:

Al mencionar los legitimados pasivos de un desalojo incluimos a los llamados precarios legales, es decir, aquellas personas que ingresaron en un inmueble por la tolerancia del dueño o simplemente sin que este se enterara.

En estos casos el profesional se enfrenta a la dificultad de determinar contra quien dirigir la acción de desalojo.

Dicho extremo es fundamental ya que el desahucio es una acción personal cuya sentencia tendrá eficacia solo contra aquellos contra quien fue presentada.

Muchas veces en los contactos extrajudiciales entre el propietario y las personas que ingresaron al inmueble se obtienen tales datos, pero también sabemos que los “precarios contumaces” se cuidan mucho de suministrar datos que faciliten el accionamiento en su contra.

Para solucionar esta dificultad disponemos de la posibilidad de solicitar una inspección judicial en los términos del art. 306 num. 1º del CGP.

Esta inspección puede ser cometida al alguacil de la sede en virtud de la normativa legal vigente (art. 53 inc. 2º DL 14.219, art. 8 CGP en redacción dada por la ley 19.090).

Obviamente el contenido de esta diligencia referirá a la averiguación de la identidad de los ocupantes del inmueble y por ello no puede ser con noticia previa.

Generalmente se solicita que en caso de no encontrar a persona alguna, o que estando no respondan, se interroge a los vecinos y linderos a los efectos de obtener el dato sobre el nombre de los ocupantes.

Puede incluso ser necesario solicitar la habilitación de días y horarios inhábiles para esta diligencia, ya que cada vez es más común que los hogares sean ocupados en horas nocturnas y los fines de semana, en virtud de las obligaciones laborales de sus ocupantes.

Suma: Se solicita diligencia preparatoria de Inspección Judicial para la determinación de la identidad de los legitimados pasivamente.

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de Turno.

Elsa Candia, con CI 444.444-4 y **Héctor Díaz**, con CI 1:111.111-1; ambos con domicilio real en la calle Mastrángelo 215, constituyendo domicilio en Avda. Gonzalo Previste 7895, con domicilio electrónico 777777@notificaciones.poderjudicial.gub.uy, al Sr. Juez dicen:

HECHOS

1. Como surge del certificado notarial que se adjunta las comparecientes son **propietarios del inmueble del Departamento de Montevideo, empadronado con el N° 4367, con frente a la calle De Los Franceses 5980.-**
2. Han sido informados los propietarios que personas desconocidas sin autorización o conocimiento han ingresado al inmueble, ocupándolo en carácter de precarios.
3. Las gestiones extrajudiciales realizadas no han rendido frutos.
4. Viéndose en la necesidad de accionar judicialmente para recuperar el bien de su propiedad, promueven esta diligencia preparatoria a los efectos de determinar la identidad de los legitimados pasivamente.
5. Atento a la expuesto se solicitará, que la medida se decrete sin conocimiento de la contraparte, otorgándole en caso de comisión al Sr. Alguacil, además de las usuales, facultades suficientes para exigir la exhibición de documentos de

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

identidad, recabar información de los vecinos de la finca y solicitar auxilio de la fuerza pública para el cumplimiento de su cometido.

DERECHO

Funda su derecho en los arts. 306 num. 1, 307 y siguientes del CGP.

PRUEBA

A los efectos de probar los extremos reseñados en el capítulo de HECHOS, se ofrece el diligenciamiento del siguiente medio probatorio:

1. Certificado Notarial acreditante de la calidad de propietarios de los comparecientes respecto de la finca de autos.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez solicitan:

1. Les tengan por presentados con la documentación que se acompaña, por denunciado el domicilio real y electrónico, por constituido el domicilio procesal y por promovida la presente diligencia preparatoria al juicio de desalojo por precario.
2. Se decrete la inspección judicial en el inmueble ubicado en la calle De Los Franceses 5980, a los efectos de determinar la identidad de los ocupantes, y en caso de cometerle la diligencia al Sr. Alguacil de la sede, se le otorguen además

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

de las facultades reseñadas en el numeral 5° del capítulo de Hechos de este escrito.

Otro sí dicen 1: Autorizan a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106, 107 del CGP a la Proc ZZ

Otro sí dicen 2: Debidamente instruídos respecto de sus alcances confieren al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el que surge de la comparecencia.

Otro sí dicen 3: A los efectos del art. 71 lit. b de la Ley 17838 y del art. 11 del D 67/2005, se estiman provisoriamente los honorarios fictos de la presente gestión en 3 BPC, reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima sin perjuicio de su posterior reliquidación por la sede.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

A los efectos de un desalojo por finca ruinosa:

Esta inspección es obligatoria en atención a lo dispuesto por el art. 26 num. 5° del DL 14.219, conjuntamente con el informe de la intendencia o de bomberos.

Siempre es recomendable tener un informe técnico profesional que permita al arrendador percibir la magnitud del deterioro del inmueble y sobre todo, el riesgo que el mismo representa para sus ocupantes y terceros.

Como veremos en las sentencias que se agregan a continuación, el tema de la determinación del riesgo ante patologías graves de la construcción trasciende con mucho el tema del desalojo y el plano del mero interés particular de una parte, para potencialmente involucrar un haz derechos entre ellos incluso el derecho a la vida de los ocupantes.

Tribunal: Tribunal de Apelaciones en lo Civil del 4to turno de Montevideo, Uruguay
Cita Online: [UY/JUR/53/1987](#)

Texto Completo: PRIMERA INSTANCIA

Montevideo, 4 de setiembre de 1987.

Vistos:

Para sentencia de primera instancia estos autos caratulados "E. y P.F. y otros c/Intendencia Municipal de Montevideo. Daños y perjuicios" (ficha No. 13/1982).

Resultando:

Que a fs. 8 se presentó el Dr. E. V., en representación de los actores, adjuntando unos recaudos y diciendo que venía a iniciar juicio de daños y perjuicios contra la Int. Municipal de Montevideo, en base a:

1) La demanda tiene relación con la actitud culposa de la Int. M. de Montevideo en todo el proceso que culminó con el derrumbe de los edificios sitios en calle S. Nos. 1009 y 1013, propiedad de las Sras. F. y sus hijos.

2) En 1976 la Sra. de F. empezó a administrar sus bienes. En ese momento la propiedad estaba deteriorada, pero no ruinoso. Pero con el tiempo se deterioró más, y los estudios técnicos demostraron que era imposible realizar reparaciones.

AL principio, la Sra. F. optó por no alquilar más aptos., pero más adelante, ante la gravedad de la situación, pidió el desalojo de todos los inquilinos ante el Juez de Paz seccional.

El informe de Bomberos declaró al edificio vetusto, pero no ruinoso.

La presentación de excepciones en algunos juicios de desalojo hizo ver que esa vía no servía; su arquitecto le decía que sólo servía la desocupación total e inmediata.

Trató entonces de que se efectuara el desalojo municipal, pero las gestiones para que la finca fuese declarada ruinoso y se desalojase se perdieron en una maraña burocrática.

3) La finca tenía todas las construcciones aprobadas con el permiso municipal.

Antes de 1976 no existen denuncias municipales referidas al edificio. La primera intimación se hace el 10/9/1977. En otro expediente el Arq. P. dice que corresponde intimar al propietario en forma urgente a designar arquitecto o ingeniero que luego de retirar cielorrasos y examinar los elementos existentes produzca un informe completo y ejecute las consolidaciones que fueran necesarias para evitar riesgos a los ocupantes, en un plazo de 20 días.

Antes de eso ya la Sra. F. en otro expediente había denunciado irregularidades y pedido se declarase ruinoso la finca.

En el anterior expediente, en noviembre de 1977 se presentó diciendo que ya designó técnico y que éste aconsejaba la declaración de ruinoso de la finca; dijo también que las reparaciones no eran posibles con los habitantes dentro del bien, y que tampoco es posible levantar los cielorrasos de las fincas habitadas.

En otro expediente se resuelve poner en conocimiento de los moradores el peligro que están corriendo. Pero no se declara ruinoso la finca.

Hay otros informes que hablan de fisuras.

4) Posteriormente al derrumbe hubo un cambio de actitud de las autoridades.

5) Como consecuencia la Sra. de F. y sus hijos sufrieron innumerables daños:

A) Debieron afrontar varios juicios, aún no terminados, por demandas varias veces millonarias. Pero los gastos y honorarios ya devengados son cuantiosos.

B) Pérdidas por la destrucción de materiales en el derrumbe.

C) Daños y trastornos morales y materiales antes y después del derrumbe.

Ofreció prueba, fundó su derecho, y pidió en consecuencia.

Que otorgado traslado, la demandada (fs. 15 a 19) dijo que debía desecharse la demanda, pues ANTECEDENTES:

1) El derrumbe del 6/10/1978 fue en una finca integrada por aptos. y por locales comerciales.

2) Con anterioridad al evento dañoso hubo denuncias de los ocupantes de la finca respecto de humedades y filtraciones, que no fueron reparadas.

3) Es más fácil promover desalojos por fincas ruinosas que cumplir lo intimado por la Intendencia.

4) Posteriormente el Arquitecto del Municipio hizo inspección parcial de la finca, tras lo cual se intimó al propietario la designación de arquitecto o ingeniero para que luego de retirados los cielorrasos y examinados los elementos existentes procediera a presentar un informe técnico y a la realización de las obras necesarias para la consolidación del edificio, para evitar riesgos a los ocupantes.

La propietaria se presentó luego solicitando a la Intendencia M. de Montevideo declarase ruinoso la finca, basándose en el informe del Arq. W. designado por la actora a raíz de la intimación antedicha.

Fincas ruinosas - Declaración.

1) En materia de fincas ruinosas se dan dos hipótesis: una, si la finca es notoriamente ruinoso, en la que la Intendencia puede y debe, a petición de parte o de oficio, declarar ruinoso la finca, y otra, cuando es menester realizar un examen estructural y profundo de la finca a efectos de ameritar dicha declaración.

2) En el caso de marras la finca no era ostensiblemente ruinoso y de ahí la intimación y el informe técnico requerido.

El informe se redujo a enumerar situaciones referentes al bien (fisuras, etc.), sin realizar un profundo y exhaustivo análisis de los elementos estructurales, que únicamente se pudo haber realizado procediendo en la forma intimada.

3) Hay una actitud negligente de la actora, que no realizó las reparaciones intimadas y se efectúan construcciones sin tener en cuenta la vetustez ni la resistencia de los elementos estructurales, como lo corrobora el profesional designado por la propietaria.

4) El informe del arquitecto designado por la actora no constituye un verdadero informe técnico.

5) La intimación, además de exigir la presentación del informe apuntaba a que se consolidara el edificio. Además, si la actora estaba convencida de que el edificio era ruinoso debió realizar las obras necesarias para consolidarlo y no aguardar la declaración de ruinoso; debió pues tomar medidas concretas que evitasen el daño.

6) La afirmación que hace la actora de que la finca tenía todas las construcciones aprobadas con el permiso municipal es fácil de establecer, ya que una prueba negativa es imposible por los hechos acaecidos.

7) Durante el proceso de deterioro de la finca el propietario no aportó los elementos que permitieran un examen total del edificio, siendo el arquitecto designado por la actora el único que pudo acceder a todo el bien, ya que no pudieron hacerlo la Dirección Nacional de Bomberos ni los técnicos municipales.

Los obstáculos no removidos por la actora impidieron a los técnicos municipales llegar a un diagnóstico preciso y definitivo sobre el estado de la finca.

8) Después del derrumbe se realizó una investigación administrativa para deslindar responsabilidades de los funcionarios partícipes en el proceso anterior al evento dañoso, cuyos antecedentes se acompañan.

Conclusiones.

La Int. Municipal de Montevideo no puede convertirse en materia de fincas ruinosas en instrumento susceptible de ser accionado en cualquier instante por el propietario de una finca, sino que debe contar con todos los elementos necesarios para la calificación.

En suma, las actitudes de la propietaria del inmueble se redujeron a:

- a) no efectuar las reparaciones necesarias cuando fueron intimadas;
- b) realizar reformas y ampliaciones en el bien, sin tener en cuenta la resistencia del mismo y la seguridad de los habitantes;
- c) promover demandas de desalojo por vía judicial que luego se dejaron sin efecto;
- d) solicitar al Municipio la declaración de finca ruinosa sin aportar los elementos necesarios para que éste así lo hiciese;
- e) omitir la consolidación del edificio o la realización de obras que hubiesen impedido el evento dañoso.

No hay culpa de la demandada por no haber negligencia, impericia y violación, por parte de ésta, de disposiciones legales.

Y pidió el rechazo de la demanda.

Que consta además en autos que, abierto el juicio a prueba, se produjeron las probanzas certificadas a fs. 88, que las partes alegaron de bien probado de fs. 92 a 95 y de fs. 235 y 238 vta. respectivamente, que, previa una vista al M. Fiscal, evacuada a fs. 239 vta., se llamaron autos para sentencia, lo que se notificó legalmente, y que en dos ocasiones se decretaron diligencias para mejor proveer.

Considerando:

Que debe señalarse previamente que, no obstante lo establecido por el art. 11 "in fine" de la ley No. 9.594, el suscripto no está impedido de fallar este litigio, atento a que los autos le subieron para sentencia recién el día 31 de agosto del corriente año, y es a partir de la citada fecha que le empezó a correr el plazo de 180 días establecido en el art. 7 de la precitada ley (art. 18 de la misma); aclarado este punto, se entrará a dilucidar el fondo del asunto.

Que de autos surge (fs. 21 a 22) que la demandada accedió a regularizar construcciones realizadas en el edificio cuyo derrumbe motiva estos obrados sin tener en cuenta si esas construcciones reunían las mínimas condiciones de seguridad exigibles, pues, tal como fluye del informe del Cuerpo de Bomberos (fs. 1 a 3 vta. del expediente seguido en el Jdo. Ldo. de Primera Instancia en lo Penal de 7o. Turno,

agregado por cordón), en los elementos de hormigón armado "aparecen restos que asombran y prueban la irresponsabilidad de las reformas y construcciones de algunas partes del edificio. Se pudo constatar que hay losas de hormigón (entrepisos o azoteas), armadas (en lugar de varillas de hierro redondo según las normas), con verjas antiguas, mallas de alambre o metal desplegado, flejes de hierro, perfiles varios de hierro, como jergones de cama. Concretamente se prueba de que algunas eran losas de azotea, porque los trozos tienen impermeabilización asfáltica en su capa superior. Un trozo de escalera con las baldosas aún puestas, dentro del hormigón, sólo tiene flejes de hierro. En algunos trozos de hormigón de losas o vigas también se constató que los hierros redondos no tienen adherencia al mortero, o sea se desprenden fácilmente ("envainados"), por baja calidad de mortero usado. En concreto los pisos 2o. y 3o., tenían elementos de hormigón que aunque por su aspecto exterior al observador eran normales, no tenían las armaduras de hierro mínimas necesarias, que en toda construcción se exige. Por otra parte en general existían en los pisos de Planta Baja y 1 o. cielorrasos livianos que ocultaban los elementos resistentes de los entrepisos de tirantes de madera o de bovedilla".

La irresponsabilidad de quien construyó en esas condiciones se extiende, en parte, al Municipio, que regularizó, culpablemente, las obras realizadas, sin preocuparse de comprobar cómo se habían hecho.

Tales construcciones se hicieron antes de que los F. adquirieran el inmueble (fs. 21, 22, 59 vta. y 173; es de hacer notar que de esta última foja citada emana que la fachada "aparenta mejor aspecto por posible reforma de unos 30 o 40 años atrás"; se deduce entonces que el resto del edificio debe ser más antiguo; es obvio que, de acuerdo con esto, se padeció un error al suponerse que la fachada tendría, al menos, 30 años, pues, de acuerdo a la fecha de las inspecciones finales tendría más de 22 años y menos de 25, pero ello no obsta a que sea más moderna que el resto del edificio, pues de no ser así lo habría notado el técnico que hizo el informe); (aunque de fs. 255 y siguientes emana que se hicieron regularizaciones en años anteriores a 1958, año en que los F. adquirieron el inmueble, ello no prueba que no se hubiesen realizado nuevas construcciones posteriormente, de ahí el razonamiento precedente).

Por ende, los actores no pueden ser responsabilizados por haber efectuado construcciones carentes de la solidez necesaria, pero ello no enerva que tengan parte de culpa en la producción del evento dañoso. En efecto, intimados por la demandada para que presentaran, por un técnico de su elección, determinado informe, indicándose en la intimación en qué forma se debería hacer la inspección (fs. 106 a 107 vta.), se presentó el informe, pero sin haberse efectuado la inspección en la forma intimada, o, al menos, sin especificarse que se había hecho en esa forma (fs. 218 a 219). Agrava su culpa el

hecho, admitido por la actora, del retiro de dos columnas (fs. 127); si bien dicha actora no puede ser responsabilizada por ese retiro, debió, al constatar el mismo (arts. 1796 y 1798 del C. Civil), reponerlas, a efectos de no agravar el peligro de derrumbe; en la última pericia efectuada (diligencia para mejor proveer) se dice que "la falta de asesoramiento técnico en elementos constructivos pueden haber sido determinantes y la quita de dos pilares parecen haber sido las causas más probables del siniestro" .

En virtud de lo expuesto debe cuotificarse la responsabilidad del siniestro entre ambos litigantes; es muy difícil, por no decir imposible, determinar con exactitud qué proporción de culpa tiene cada uno de ellos, pero, atento a lo que fluye de autos -especialmente lo que surge de la pericia citada, de la practicada por el Cuerpo de Bomberos, y del informe del perito designado por la actora, cuyas conclusiones se vieron en gran parte confirmadas por los hechos supervinientes- parece razonable atribuir un 60 % de la culpa a la Intendencia Municipal de Montevideo y un 40% a los propietarios del bien. Es de notar que la demandada hizo saber a los inquilinos del bien el peligro que corrían, pero, a pesar de ello, no declaró ruinoso el inmueble.

En virtud de lo expuesto, se condenará a la demandada a indemnizar a la parte actora el 60 % de los daños y perjuicios sufridos por ésta a raíz del evento dañoso que motiva estos infolios, daños y perjuicios que se liquidarán por la vía del art. 505 del C. de Proc. Civil. Tales daños y perjuicios consisten en las pérdidas por destrucción de materiales que sufrieran los actores a causa del derrumbe que motiva estos obrados, que se hubieran podido aprovechar en una demolición ordenada, y en los trastornos de orden moral y psíquico sufridos por la Sra. R.A. de F. a raíz de los hechos que motivan este litigio.

En cambio, no se hará lugar a la reclamación atingente a los juicios a que se refiere la parte actora en el lit. A) de fs. 10 vta. por no estar probado en estos autos qué y por qué se reclama en tales juicios (art. 329 del C. de Proc. Civil).

El monto total de la suma que resulte adeudarse será menor, en mérito a lo que surge de autos, de los N\$ 250.000 citados en el escrito de interposición de la demanda.

Que la cantidad que en definitiva resulte adeudarse deberá ser reajustada a partir de la fecha de entrada en vigencia del decreto-ley No. 15.733.

Que también procede condenar a la demandada a pagar a su contraparte los intereses legales de la suma que se adeude, desde el día de la demanda (arts. 2213 y 2214 del C. Civil).

Que no corresponde especial condenación en los gastos causídicos (art. 688 del C. Civil).

Por estos fundamentos, lo establecido en el art. 24 de la Constitución de la República, en las disposiciones legales citadas, y en los artículos 1327 y concordantes del Código Civil, FALLO:

Condenando a la demandada a indemnizar a la parte actora el 60% de los daños y perjuicios sufridos por ésta a raíz del derrumbe que motiva este expediente, los que se liquidarán por la vía del art. 505 del C. de Proc. Civil y cuyo monto será reajustado a partir de la fecha de entrada en vigencia del decreto ley No. 15.733, más los intereses legales de la cantidad que en definitiva resulte adeudarse, desde el día de la demanda, y rechazando ésta en lo demás; dichos daños y perjuicios, cuyo monto será menos de N\$ 250.000, consisten en las pérdidas por destrucción de materiales que sufrieron los actores a causa del derrumbe que motiva estos obrados que se hubieron podido aprovechar en una demolición ordenada, y en los trastornos de orden moral y psíquico sufridos por la Sra. R.A. de F. a raíz de los hechos que motivan estos infolios. Sin especial condenación en los gastos causídicos. A los solos efectos fiscales se regulan los honorarios profesionales correspondientes a la parte actora en N\$ 145.000. Ejecutoriada, cúmplase, y, oportunamente, archívese, previos los desgloses y devoluciones que correspondan.

Angel W. Eguren.

SEGUNDA INSTANCIA

Montevideo, 29 de julio de 1988.

Vistos:

Para sentencia definitiva de segunda instancia estos autos caratulados "F., E. y P. y otros c/Intendencia Municipal de Montevideo. Daños y perjuicios", ficha No. 637/87, provenientes del Juzgado Letrado de Primera Instancia de lo Contencioso Administrativo.

Resultando:

1) Que la decisión recurrida, cuya relación de hechos se da por reproducida, por ajustarse a las resultancias de autos, condenó a la demandada a indemnizar a la parte actora el 60% de los daños y perjuicios sufridos por ésta a raíz del derrumbe que motivó este expediente, a liquidarse por la vía del art. 505 del C. de P. Civil y cuyo monto se reajustaría a partir de la fecha de entrada en vigencia del decreto-ley No. 15.733, más los intereses legales de la cantidad que en definitiva resultare adeudarse, desde el día de la demanda y rechazándola en lo demás. Sin especial condenación en los gastos causídicos. Estableció el fallo que "Dichos daños y perjuicios, cuyo monto será menor de N\$ 250.000 consisten en la pérdida por destrucción de materiales que sufrieran los actores a causa del derrumbe que motivó estos obrados que se hubieran podido

aprovechar en una demolición ordenada, y en los trastornos de orden moral y psíquico sufridos por la Sra. R.A. de F. a raíz de los hechos que motivan estos infolios".

II) Que contra la misma interpuso el representante de la Intendencia Municipal de Montevideo, recurso de apelación.

Dijo que la sentencia causa agravios a su mandante, en cuanto desestimó los argumentos articulados en la contestación de la demanda, a los que se remite y da por reproducidos, atento a que ellos han conservado y acentuado su eficacia probatoria y exculpatoria del proceder de ésta en los hechos motivo de esta litis.

No comparte el parecer del dictaminante que extiende la irresponsable actuación de los autores de las construcciones indicadas en el apartado segundo de los considerandos, a la Intendencia Municipal de Montevideo, por el solo hecho de afirmar que ésta las regularizó culpablemente sin preocuparse de comprobar cómo se habían hecho.

Surge de autos la correcta y competente actividad desplegada por la Intendencia en el cumplimiento de sus derechos y obligaciones que de policía edilicia posee.

El reproche que se efectúa a la Comuna, debió hacerse a la parte actora que al comprar un inmueble de gran significación económica debió constatar sus reales condiciones constructivas.

Su poderdante no podía controlar obras sin permiso. Era imposible, en el caso, detectar reformas y/o ampliaciones parciales no visibles desde el exterior, durante su construcción. La regularización del trámite, no presupone, no obliga ni habilita a la Intendencia para que por sus oficinas técnicas respectivas, se realicen inspecciones de tal profundidad, cuando los vicios constructivos no se exteriorizan por signos ostensibles.

Tal hipótesis se concretó en el caso. Las anomalías constatadas por el Informe del Cuerpo de Bomberos eran ocultas, y no permitían sospechar el lamentable desenlace.

Cuando la Intendencia tomó conocimiento del deterioro de la finca en cuestión actuó diligentemente y el no cumplimiento de sus recomendaciones e intimaciones se debió a la omisa y reticente conducta de la actora que sólo perseguía una declaración de finca ruinosa, a efectos de obtener el desalojo de sus inquilinos y ocupantes soslayando indebidamente la vía jurisdiccional.

No corresponde por tanto imputar a su poderdante ninguna responsabilidad en los hechos que motivan estos obrados.

III) Que a fs. 573/575 apeló el representante legal de E., P. y A.F.

Expresó que les agravia la sentencia porque rechaza en parte la demanda, haciendo lugar a ella sólo en cuanto a la indemnización del 60% de los perjuicios efectivamente causados.

También porque luego de remitirse al procedimiento de los arts. 505 y ss. del C. de P. Civil para la liquidación de los daños, los limita inexplicablemente a una suma inferior a N\$ 250.000 prescindiendo, incluso, y sin justificación alguna de parte de los daños cuya reparación también se reclamó en la demanda.

Por último les agravia, porque no establece a cuánto ascienden realmente los daños morales y no efectúa condenación procesal alguna.

Se cuestiona en la sentencia el informe técnico realizado por el Arquitecto J. W. C. La forma en que el técnico realizó la inspección del inmueble, carece de relevancia. Lo gravitante son sus conclusiones.

Pero lo fundamental es que la producción del informe, nunca puede reputarse causa del derrumbe.

No existió entre ambos "nexo causal" alguno.

Conceptúa el sentenciante que la culpa se ve agravada por el hecho del retiro de dos columnas del edificio.

Ninguna reparación correspondía, porque este hecho sólo agravó el estado ya ruinoso de la finca. Por otra parte éstas no podían realizarse con los inquilinos adentro.

La responsabilidad total fue del Municipio. Su tardanza (o negativa) a declarar ruinoso la finca, a intervenir conforme a sus poderes de policía para inspeccionar y para desocupar a los inquilinos en peligro, es de tal magnitud que no puede ser negada.

IV) Que evacuando el traslado de la expresión de agravios de la demandada en la representación ya acreditada, evacuando el traslado y adhiriendo a la apelación en la representación que acreditó (fs. 576 a 577) de R.A. de F. el Dr. E. V. y la coactora C.F. manifestaron: Que la adhesión a la apelación la fundamentan en lo ya expuesto en el escrito en que se interpuso recurso de apelación a efectos de que se revocara (parcialmente) la sentencia y se hiciera lugar a la demanda en todos sus términos, con costas y costos.

Que contestando la expresión de agravios de la Intendencia Municipal orientada a querer inculpar de la responsabilidad del siniestro a los propietarios, dejando de lado su propia responsabilidad, puntualizan que del resumen de los hechos que puede extraerse de este expediente y de los Municipales agregados, emerge la total ineficiencia de la actuación municipal.

Analizaron las probanzas incorporadas a los autos y reseñaron en función de ellas, la actitud de las partes en el juicio; concluyendo que el derecho fue correctamente aplicado por el a-quo. La consecuencia de la responsabilidad de la demandada, por su conducta ilícita y violatoria de leyes y reglamentos, es la obligación de reparar el daño.

Están probados los ingentes esfuerzos de los propietarios para "luchar" contra el Municipio principalmente.

También el "daño moral" antes y como consecuencia del derrumbe.

Resulta inconcebible la limitación de la responsabilidad municipal.

De acuerdo a la amplísima prueba de autos, sólo cabe admitir que el Municipio tiene el 100 % de la responsabilidad.

V) Que evacuando el traslado conferido de la adhesión a la apelación el representante de la demandada reiteró la falta de razón de la pretensión de las actoras. Agregando que la impugnación a la sentencia no aporta ningún elemento ni desvirtúa la argumentación que expusiera al contestar la demanda.

VI) Que concedido el recurso de apelación previa vista al Sr. Fiscal de Hacienda, se citó a las partes para sentencia, la que fue acordada en legal forma (fs. 591 v. y sgtes..).

Considerando:

I) Apelación de la demandada. Que los agravios de la recurrente serán desestimados.

La presente demanda se fundamentó en la responsabilidad en que habría incurrido la Intendencia Municipal de Montevideo por la actitud culposa (negligente, imperita y violatoria de disposiciones legales) mantenida en todo el proceso que culminó con el derrumbe de los edificios situados en la calle S. No. 1009, 1011 y 1013.

La responsabilidad del Municipio es clara.

El art. 24 de la Constitución establece que el Gobierno Departamental es civilmente responsable del daño causado a terceros en la ejecución de los servicios públicos confiados a su gestión o dirección.

Todo lo concerniente a la seguridad y policía de la edificación es materia municipal (Cfm. Dr. Enrique Sayagués Laso, Derecho administrativo, 2a. ed., 1957, pág. 849; Dr. Julio A. Prat, Tratado de Derecho Administrativo, tomo V, ed. 1982, pág. 68/69).

En ejercicio del poder-deber de Policía de la Edificación que tienen las Intendencias en nuestro país la demandada debió asumir en la emergencia, una actitud acorde con sus cometidos y atender las gestiones de la propietaria del inmueble.

Las referidas gestiones están debidamente acreditadas en autos. Surgen no sólo de las actuaciones administrativas incorporadas al expediente, sino también de la prueba testimonial aportada por la parte actora (fs. 36 y sgts., fs. 71 a 73).

Ante éstas y otras "denuncias" que motivaron la actuación municipal no tiene justificación el hecho de que ésta se redujera a la adopción de resoluciones que siempre soslayaron adoptar una decisión definitiva al grave problema edilicio planteado.

El argumento de la recurrente basado en la distinción entre fincas notoria, visible y manifiestamente ruinosas y aquellas en las que es menester realizar un examen

estructural y profundo a efectos de determinar su estado ruinoso (fs. 15 v.), aunque fuera genéricamente admisible, resulta irrelevante en el caso, ya que el derrumbe producido acredita la impericia de quien entendió que no se trataba de un edificio ruinoso y/o su negligencia al no requerir, al menos, ante el informe del Arquitecto J.W.C. (fs. 54/55), producido más de un año antes del derrumbe, los antecedentes obrantes en el propio servicio e indicativos de la irregularidad de las ampliaciones efectuadas en el edificio original.

Al realizarse (después del siniestro) una investigación administrativa, por la propia Intendencia (fs. 116 o 38 en rojo a 145 o 67 en rojo) del expediente agregado No. 132.322 que es uno de los tantos (por lo menos 6 según surge de la nota de fs. 190 v.112 v.) tramitados en relación a la finca derrumbada, los técnicos actuantes fueron preguntados por los planos del edificio. R.R. (fs. 117/39 a 119/41 v.) el arquitecto que constató que en la finca original (de fines del siglo pasado) se habían efectuado sucesivas ampliaciones y reformas "conformando un conjunto irregular con muchos deterioros, humedades y mala habitabilidad" y destacó la urgencia de que se intimara al propietario a producir un informe completo y ejecutara las consolidaciones necesarias "para evitar riesgos a los ocupantes" dijo "que no los tuvo a la vista, que los tuvo recién después del derrumbe".

Actitud que resulta incomprensible, si se tiene en cuenta que en sede penal (fs. 23 a 26 v. de los autos agregados, tramitados ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Penal de 7o. Turno. Ficha P 289/ 78) manifestó que los planos los firmaban técnicos que no dirigían las obras y que normalmente se les conoce como "firma planos".

El Arquitecto P. (fs. 120/42 a 121 v./43 v.), Director del Servicio expresó que lo único que hizo fue "leer el informe del Arquitecto R., el informe inicial de junio 3 de 1977 y aconsejar las medidas que R.R. mencionaba".

Agregó que no se tiene acceso a los planos si no se piden expresamente y en una inspección ocular "no se considera necesario consultar los planos".

Sin embargo los antecedentes son ilustrativos.

En los expedientes tramitados en el Municipio entre los años 1941 y 1954 (fs. 255 a 297) se advierte que estaba documentado que las obras incorporadas al edificio original se habían realizado en forma irregular y sin asistencia técnica adecuada.

Basta citar como ejemplo que en abril de 1952, ante exigencias técnicas de los servicios especializados, el entonces propietario del inmueble, expresó que por su desconocimiento de las ordenanzas vigentes confió en "constructores no técnicos" que actuaron sin autorización municipal (fs. 290).

Y es de destacar, el informe de 23 de junio de 1952 en el que se puntualiza que "la planta baja y primer piso tienen más de 60 años, lo que lleva a pensar que la vida física de lo existente está naturalmente limitada y que agregando a lo valioso del predio por un emplazamiento privilegiado, el edificio en cuestión será de corta permanencia, agregándose que podría admitirse la regularización propuesta sujeto a que no se permitirá realizar ninguna clase de trabajos en el futuro que no tiendan a superar la situación de hecho planteada.

En la resolución de 8 de julio de 1952 (fs. 294 a 295 v.) se autorizó la aprobación de las obras "en el entendido de que no se permitirá realizar en el futuro ninguna clase de trabajos en dicho bien que no tienda a mejorar la situación de hecho planteada".

No obstante lo cual en 1954 después de denegar un permiso y disponer la demolición de construcciones irregulares, por "tolerancia" se concedió otra autorización para la regularización de instalaciones emplazadas en la azotea porque éstas según el propietario "estaban destinadas exclusivamente a guardar muebles de los departamentos que los inquilinos no desean alquilar amueblados" (fs. 256 a 265).

Por otra parte abundan los permisos "condicionados" a circunstancias cuyo cumplimiento nunca fue objeto de constatación por la demandada.

Es así que la regularización del local situado en el No. 1013 se efectuó (en 1948) en base a la declaración de que sólo se destinaría a "guardar artículos de arte y porcelana" y "no utilizar dicha construcción en salones de comercio para venta" (fs. 352).

Ante esta realidad no puede aceptarse la afirmación de la demandada en el sentido de que ninguna responsabilidad le cabe en la "regularización" de las construcciones efectuadas "por ser estas parciales y no visibles del exterior".

Aun cuando no hubiera podido constatar que materiales se usaron para las construcciones, era un deber vigilar todo lo concerniente a este vetusto e irregularmente ampliado edificio.

La desconexión con que actuaron los diversos servicios de la Intendencia en los múltiples expedientes referidos al edificio en cuestión (Inspección General de Zonas, Dirección de Edificación; sección contralor de Edificación, Departamento de Planeamiento Urbano y Cultural. Asesoría Técnica del Cuerpo de Bomberos, etc.) es inexcusable.

Pero más grave aún es lo ocurrido posterioridad a la solicitud de la copropietaria Sra. A. de F. de que se declarara ala finca ruinoso, el 27 de julio de 1977 (fs. 108/30 y 109/31 del expediente administrativo) y especialmente, cuando después de adjuntar el informe del Arquitecto W. reiteró el pedido, en setiembre de 1977 (fs. 110/32) y en

noviembre de 1977 (fs. 91/13 a 92 v./14 v.) solicitando una inspección ocular que verificara las conclusiones del técnico que designara.

Ante ello la Intendencia determinó que se agregaran los expedientes que tramitaban en forma separada. A pesar de que sus propios técnicos habrán resaltado la urgencia del asunto y el "peligro" a que estaban expuestos los moradores de la finca.

Al extremo de que, en cumplimiento de la resolución de 29 de abril de 1977, el 26 de mayo de 1977 se había notificado a los ocupantes del inmueble que con su permanencia se hallaban en peligro "habida cuenta de los deterioros constatados en inspección técnica" (fs. 102/24 v. a 103 v./25v.).

Una vez unidos los expedientes 9558/10, 132322/ 2/3/4 y 6 al No. 5 (fs. 132 v.) el 4 de abril de 1978 se pasaron los mismos a la sección de Edificación donde después de alternativas que ilustran las declaraciones glosadas en la investigación administrativa se efectuaron inspecciones parciales, disponiéndose el 17 de mayo de 1978 que se mantuvieran a Despacho por el término de 30 días (fs. 114 v.). Vencidos los cuales se efectuó una inspección el 20 de junio de 1978 (fs. 115) y un informe que tiene fecha 16 de agosto de 1978 (115 y vto.). Después se dispuso el 18 de agosto de 1978 que "con la información producida" se "eleva a los fines correspondientes".

Once días después, el 29 de agosto de 1978 consta el recibo por el servicio de Edificación (fs. 115 v.), última actuación cumplida antes de que la construcción se derrumbara el 6 de octubre de 1978.

Ante este panorama de total caos burocrático no puede pretender la Intendencia Municipal de Montevideo que, en vía jurisdiccional, se comparta lo expresado por el Director General del Departamento Jurídico en la investigación administrativa llevada a cabo después del derrumbe en el sentido de que la labor cumplida por los profesionales actuantes es de estimable celeridad y calidad técnico jurídica (fs. 142 v./ 64, fs. 143/65 del expediente respectivo).

Ni la resolución de 23 de enero de 1979, en que la propia Intendencia se exculpa de responsabilidad (fs. 144/66 y 144 v.167).

Por el contrario las probanzas reseñadas sólo ratifican sus omisiones y la clara falta de servicio determinante de la responsabilidad que se le imputa y que la hace acreedora a la condena consiguiente.

II) Apelación y adhesión a la apelación. Que los agravios articulados por las accionantes, son parcialmente de recibo.

El primero refiere a que la sentencia de primera instancia sólo hace lugar a la indemnización del 60% de los perjuicios efectivamente causados por entenderlas

corresponsables en la producción del siniestro a que dio lugar la promoción de este juicio.

El Tribunal mantendrá la limitación impuesta por el a-quo a la responsabilidad de la demandada, aunque variará el porcentaje por las razones que se expondrán.

Ante todo debe puntualizarse que se estima que el grave derrumbe tuvo más de un responsable en mayor o menor medida.

La conducta de la Sra. A. de F. diligente en cuanto a las gestiones efectuadas ante la Intendencia para obtener la declaración de ruinoso de la finca, no excluye totalmente alguna responsabilidad de las propietarias del inmueble, en los aspectos correctamente relevados por el a-quo, a los cuales, cabe remitirse.

Es de destacar que, en el expediente No. 132, 322/ 2/3, el 26 de mayo de 1977, las propietarias del inmueble fueron intimadas conforme a la resolución adoptada por la Intendencia al "retiro de todos los cielorrasos fisurados en el plazo de 48 horas". Y además a "realizar las reparaciones y consolidación del edificio, bajo responsabilidad de profesional habilitado..." (fs. 121 a 122).

Ante la gravedad de los hechos constatados no se justifica que recién el 2 y 3 de setiembre se efectuara el examen pericial del Arquitecto W.

Especialmente cuando, según surge del escrito de fecha 27 de julio de 1977 la situación se tornó más alarmante por el retiro de dos columnas del local de S. No. 1011. En esa oportunidad la Sra. de F., pidió que se declarara ruinoso la finca "sin perjuicio" para prevenir ulteriores desgracias de proceder "a efectuar las reparaciones más urgentes para evitar un siniestro, en el entendido, sin embargo que las mismas no podrán ser las que el estado de la finca requiere, mientras está ocupada" (fs. 127).

La intimación del 18 de agosto de 1977 (efectuado en el expediente 95.558/10) que provocó la intervención del perito de las propietarias no fue la primera. Esta (de fecha 26 de mayo de 1977) fue incumplida a pesar de la preocupación de la copropietaria por la seguridad de los moradores de la finca y su ofrecimiento de realizar las reparaciones más urgentes.

No puede descartarse que una pericia más profunda hubiera podido detectar los graves defectos estructurales que se constataron por el Cuerpo de Bomberos después del derrumbe (fs. 1 a 3 vto. del expediente penal).

Tampoco puede objetarse que no podía hacerse un examen completo estando las viviendas ocupadas.

Porque surge del informe suministrado por la Oficina que administraba la propiedad (fs. 56 a 57) y de las declaraciones de los firmantes de ésta (los testigos L. a fs. 44/45 y S. a fs. 51/51 v.) que muchas unidades no estaban arrendadas. Y sí como lo afirman

algunos testigos, estaban ocupadas por "intrusos" las propietarias pudieron acudir a una vía expeditiva para lograr su desocupación (arts. 81 y 82 del decreto ley No. 14.219).

Por otra parte aun cuando en sede judicial civil ante la oposición de excepciones en uno de los juicios de desalojo tramitados ante el Juzgado de Paz de la 2a. sección de Montevideo (fs. 215 a 228) quedara legalmente vedada a los propietarios la posibilidad de hacer efectivos los lanzamientos en los restantes (art. 30 del decreto ley citado) hasta que recayera en tal juicio sentencia ejecutoriada, no se justifica el hecho de que se renunciara, dejando paralizar el trámite, a una vía legal paralela para obtener la desocupación total del inmueble.

El proceso de deterioro de la finca comenzó con anterioridad ala época en que la copropietaria A. de F. solicitara su declaración de ruinoso. Ya en marzo de 1976, ante denuncia de un Inspector respecto de "humedades y fisuras" en el Ap. 2, se intimó la "reparación del edificio", aplicándose una multa por incumplimiento (que fue notificada el 21 de abril de 1977 y abonada el 27 de abril de ese año (fs. 79/1 a 82 v./4 v. de las actuaciones administrativas).

Las reparaciones mencionadas por la recurrente, constatadas en el informe de 25 de abril de 1977 (fs. 115 v./116) no son las reparaciones que el "edificio" requería sino otras efectuadas sólo en el local comercial de S. 1011, cuyo techo se derrumbara.

Tal conducta de la parte actora por tanto no descarta la existencia de una relación de causalidad con el perjuicio sufrido. Ya que no puede afirmarse que "nada" tuvo que ver con la realización de éste.

Como señala el Dr. Jorge Gamarra (Tratado de Derecho Civil Uruguayo, tomo XIX, pág. 311) en materia de prueba de la relación de causalidad no conviene adoptar un criterio demasiado estricto pues "no puede saberse con absoluta certeza que habría ocurrido si el ofensor se hubiera comportado de otra manera, y por ello hay que atenerse a la experiencia ordinaria, y a las renunciaciones de hechos que ocurren en ciertas ocasiones".

Por lo que es admisible la responsabilidad concurrente de la parte actora en la producción del evento dañoso en el que además concurrieron otras causas.

La actitud asumida por los propios ocupantes de la vivienda que después de ser informados del peligro que corrían (más allá de la irrelevancia jurídica de esta "notificación" de la Intendencia) y sabedores de los graves deterioros de la finca, que por otra parte eran notorios a simple vista, permanecieron en ella, agravando así o por lo menos precipitando al desastre es otro factor a tener en cuenta.

Al que puede sumarse la conducta del inquilino que retiró dos columnas y por supuesto la de quienes con irresponsabilidad increíble construyeron con materiales inadecuados las ampliaciones de la construcción original.

Aun podría agregarse el poco celo funcional demostrado por la Dirección Nacional de Bomberos cuyos informes de fecha 20 de diciembre de 1977 al Juzgado donde se tramitaban los juicios de desalojo (fs. 177 a 189) se limitaron en general a "no emitir opinión" sin una observación en conjunto y pormenorizada del edificio, que no se comprende por qué motivo no se efectuó.

La determinación del porcentaje en que estas diversas causas ajenas a la responsabilidad primordial e indudablemente mucho más grave de la demandada, pudieron influir en el derrumbe es una cuestión delicada, pero que debe hacerse en función de un cuidadoso análisis de los acontecimientos que concurrieron junto con la culpa de la demandada a la producción del daño. "Si se tiene en cuenta el hecho de que las diferentes culpas han sido en mayor o menor medida causas del accidente, se debe dividir, según nos parece, la responsabilidad en proporción a esa causalidad. ¿Se dirá que es imposible esa división En realidad no lleva consigo mayor parte de arbitrariedad que las resoluciones que los tribunales se ven llevados a dictar a diario, sobre todo en materia de daños y perjuicios" (Mazeaud-Tunc., Responsabilidad civil, tomo II, Vol. 2, pág. 25).

Es así que se concluye que es lo ajustado a las circunstancias fácticas de la sub. lite condenar a la Intendencia Municipal de Montevideo a indemnizar a la parte actora al 75% de los daños y perjuicios sufridos por ésta a causa del hecho motivante de estos obrados.

III) Que el agravio referente a la limitación a N\$ 250.000 del monto resarcitorio es plenamente fundado.

En forma alguna pudo reducirse la condena a una suma indicada a los efectos fiscales (fs. 12 y v.).

Corresponde, en ese rubro, la revocatoria que se impetra.

También se revocará la sentencia recurrida en la parte en que no hace lugar "a la reclamación atingente a los juicios a que se refiere la parte actora en el lit. A) de fs. 10 vta".

El Tribunal no comparte la conclusión del a-quo, de que no está probado en estos autos qué y por qué se reclama en tales juicios.

La promoción de juicios por parte de los damnificados por el derrumbe que cobró múltiples vidas, es un hecho por demás previsible. Pero más allá de él y de la circunstancia de que no medió contradicción obran al respecto en autos elementos que permiten dar por acreditada la existencia de tales demandas y su contenido.

De fs. 96 a 172 obra la fotocopia proporcionada por el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 10o. Turno de las actuaciones cumplidas en los autos

caratulados "K., S. c/R.A. de F. Cobro de pesos. Ficha C 2401 /78". Los escritos de fs. 164/165, y de fs. 166/167 v. ilustran sobre el contenido de las demandas posteriormente acumuladas (fs. 171 v.).

No se recibirán en cambio los restantes agravios.

El haberse relegado la determinación del daño moral sufrido por la coactora R.A. de F. a una etapa posterior es congruente con la solicitud formulada en la demanda por las propias recurrentes en el sentido de que se liquidaran los daños y perjuicios irrogados (entre ellos el daño moral) por el procedimiento de los arts. 505 y ss. del C.P.C. (petitorio 3o. de fs. 12).

La contradicción de las decisiones judiciales y la propia opinabilidad de las cuestiones debatidas, desvirtúan el agravio referido a la no imposición de las máximas condenaciones. Por otra parte la conducta procesal de la demandada, fue totalmente correcta (art. 688 del C. Civil).

Motivos por los cuales tampoco se efectuarán especiales condenaciones en el grado.

Por los fundamentos expuestos, lo dispuesto por los arts. 462, 466 y concordantes del C. de P. Civil y demás disposiciones citadas el Tribunal FALLA:

Confirmando la sentencia recurrida en cuanto ampara la demanda. Revocándola parcialmente en la parte que condena a la demandada a indemnizar a la parte actora el 60 % (sesenta por ciento) de los daños y perjuicios sufridos disponiéndose en su lugar que la indemnización será del 75 % (setenta y cinco por ciento) de éstos. Y en cuanto rechaza uno de los rubros de la demanda, que se acogen en su totalidad y que serán liquidados (en la proporción establecida) en la forma dispuesta en el fallo recurrido. Revocando igualmente la limitación del monto indemnizatorio a la suma de N\$ 250.000.00. Sin especial sanción procesal. Oportunamente devuélvase.

Perera (redactora) - Burella - Alonso de Marco

Suma: Diligencia Preparatoria Inspección Judicial

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de Turno.

OFICINA Itda., RUC 214598730011, representada por el Sr. XX C.I: 1:111.111-1 en su calidad de socio administrador, tal y como se acredita con certificado notarial, con domicilio real y constituyendo domicilio procesal en Avda 18 de Julio 4444 denunciando domicilio electrónico 5555555@notificaciones.poderjudicial.gub.uy, al Sr. Juez dice:

Que viene a promover diligencia preparatoria de Inspección Judicial contra **Laura MARTINEZ** , domiciliada en la calle ASCENCIO 4464 en virtud de las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

1. Como surge del certificado notarial que se adjunta la compareciente es administradora de la finca en que se domicilia el demandado

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

2. Ha sido informada que el estado de la misma amenaza ruina
3. Se realizaron gestiones extrajudiciales a los efectos de solucionar esta condición pero las mismas no han rendido frutos.
4. Por ello se ve en la necesidad de accionar judicialmente para recuperar el bien que amenaza ruina antes de que se genere cualquier tipo de situación lesiva o dañosa.
5. Atento a lo expuesto se solicitará, se realice por la sede inspección judicial al tenor de lo dispuesto por el art. 26 num 5 del DL 14.219 otorgándole en caso de comisión al Sr. Alguacil, además de las usuales, como orden de allanamiento, facultades suficientes para exigir la exhibición de documentos de identidad, recabar información de los vecinos de la finca y solicitar auxilio de la fuerza pública para el cumplimiento de su cometido.
6. A dicha diligencia se concurrirá con Arquitecto a los efectos de que el Sr. Magistrado o el Sr. Alguacil de la sede puedan requerir “in situ” las informaciones necesarias para el mejor cumplimiento de la diligencia.

DERECHO

Funda su derecho en los arts. 306 num. 1, 307 y siguientes del CGP y en el art. 26 num 5 del DL 14.219

PRUEBA

A los efectos de probar los extremos reseñados en el capítulo de HECHOS, se ofrece el diligenciamiento del siguiente medio probatorio:

1. Certificado Notarial acreditante de la calidad de administradora de la compareciente respecto de la finca de autos.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez solicita:

1. Le tenga por presentada con la documentación que se acompaña, por denunciado el domicilio real, por constituido el domicilio procesal y por promovida la presente diligencia preparatoria al juicio de desalojo por finca ruinosa.
2. Se decrete la inspección judicial en el inmueble ubicado en la calle Ascencio 4464, a los efectos de determinar el estado de ruina y deterioro del mismo, y en caso de cometerle la diligencia al Sr. Alguacil de la sede, se le otorguen además de las facultades reseñadas en el numeral 5° del capítulo de Hechos de este escrito.

Otro sí dicen 1: Autorizan a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106, 107 del CGP a la Proc ZZ

Otro sí dicen 2: Debidamente instruidos respecto de sus alcances confieren al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el que surge de la comparecencia.

Otro sí dicen 3: A los efectos del art. 71 lit. b de la Ley 17838 y del art. 11 del D 67/2005, se estiman provisoriamente los honorarios fictos de la presente gestión en 3 BPC, reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima sin perjuicio de su posterior reliquidación por la sede.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo XV: Demanda de desalojo

La demanda en sí misma, como pieza inicial de un monitorio, no presenta mayores singularidades.

Respecto de la invocación, la misma reconocerá las singularidades expresadas en el cap. XIV, por lo que siempre compareceremos ante un juzgado de paz, específicamente el de ubicación del inmueble con prescindencia de la variable monto.

La comparecencia tampoco presenta peculiaridad alguna, si se tiene presente que por ejemplo el Administrador podrá promover la acción, acreditando mediante certificado notarial su condición.

El capítulo de hechos como en todo monitorio es muy breve y refiere al motivo o causal del desalojo.

Así tratándose de vencimiento de plazo se deberá establecer el plazo contractual, su vencimiento, y si se trata de arriendos de la 14.219 el vencimiento adicional del año de prórroga.

Por el contrario en casos de falta de pago se deberá referir la obligación de pago, su incumplimiento y el vencimiento del plazo de la intimación de pago.

La casuística es amplia pero para culminar con los ejemplos en el desalojo por precario se deberá referir la condición gratuita de la tenencia y la voluntad de recuperar la misma.

Respecto de la prueba debemos tener presente que nada impide que el arriendo sea verbal por lo que se puede carecer de prueba documental del arriendo.

El derecho dependerá también del motivo del desalojo, sin perder de vista el art. 546 del CGP como norma adjetiva.

El primer petitorio formal no cambia respecto de otros procesos.

El segundo / tercer petitorio presentará el triple contenido de los monitorios, en este caso:

- a) Solicitud de Decreto e Intimación del desalojo
- b) Solicitud de Citación de Excepciones
- c) Solicitud de Colocación de cedulón genérico

La demanda puede / debe preveer además tres aspectos tributarios:

Tributación Judicial:

Las demandas de desalojo están gravadas con Impuesto Judicial, Tasa Judicial, Timbre Profesional Mayor Valor y Vicésima.

En lo que respecta al impuesto judicial tratándose de un impuesto de valor variable, tendremos un diferente modo de determinación dependiendo de que se trate de desalojo motivado en una relación arrendaticia o no.

Si el desalojo reconoce como causa una relación arrendaticia el monto del alquiler deberá ser multiplicado por 12 (anualización) y ese será el monto a utilizar para la escala de valores del art. 87 de la ley 16.134 en la redacción dada por el art. 334 de la ley 16.226

En cambio, si el desalojo no está motivado en una relación arrendaticia (por ej. desalojo precario) el monto del impuesto es fijo y está determinado por el art. 90 de la ley 16.134 en la redacción que le diera el art. 334 de la ley 16.226.

Tributación Nacional -IRPF-:

Desde mediados del año 2007 los arriendos están gravados por el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, Rendimientos de Capital Inmobiliario.

Los alquileres se encuentran gravados cuando el monto percibido por ese concepto supera las 40 BPC anuales, o no superándolo no se tramitó la exoneración ante DGI.

En estos casos se deberá aportar el 12% del alquiler por ese concepto, estableciéndose adelantos de un 10,5% a cuenta de dicho tributo que se liquida anualmente.

Si lo cobrado por alquileres es menor a 40 BPC anuales, el arriendo está exonerado.

Va de suyo que si el desalojo promovido, no lo es en virtud de una relación arrendaticia, no corresponderá el contralor de este tributo.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

CONSTANCIA				6200			
CERTIFICADO PARA PODER JUDICIAL						DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA	
Art. 15 Título 7 TO 1996 - Dto. 148/07 Art.14							
NOMBRE O DENOMINACION		██████████ MARIANELLA		VIGENCIA			
Tipo Doc.		C.I.	NUMERO 14██████43	DESDE	HASTA		
				27/03/14	30/04/14		
				Nº DOCUMENTO	62██████	3624	
				F. Emisión 27/03/14			
INMUEBLES ARRENDADOS							
PADRÓN	DEPARTAMENTO	URBANO/RURAL	LOCALIDAD	BLOCK	UNIDAD	% EN ALQUILER	
42████6	MONTEVIDEO	U	MONTEVIDEO		604	100,00	
<p>La División Atención y Asistencia, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 15 del Título 7 del TO 1996 en la redacción dada por el Art. 8 de la Ley 18.083 del 27 de diciembre de 2006 y del Art. 14 Dto. 148/07. CERTIFICA QUE: El contribuyente ha acreditado estar al día en el pago del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas correspondiente a Rentas de Categoría 1. El presente certificado no tiene efecto liberatorio respecto a los adeudos tributarios realmente generados que se liquiden por el contribuyente o se determinen por la Administración.</p>							

Encargada de Sección Otros Certificados

SILVANA ████████

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
 Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
 ambos en la materia Técnica Forense.

Como forma de contralor respecto del pago del IRPF sobre rendimientos de capital inmobiliario, la ley 18.083 estableció la obligación de presentar este certificado cuando se inicie la acción de desalojo.

La página web de DGI informa como conseguir dicho certificado en estos términos dependiendo se trate de exoneración o de pago regular del tributo:

RT 6.0.7.3.001 ¿Existe un monto por debajo del cual la renta obtenida por el arrendamiento de inmuebles se encuentra exonerada del IRPF?

Las rentas derivadas de arrendamientos de inmuebles estarán exoneradas, cuando se verifiquen conjuntamente las siguientes hipótesis:

1.-La totalidad de dichas rentas no superen las 40 BPC (cuarenta Bases de Prestaciones y Contribuciones) en el año civil.

2.-Los demás rendimientos de capital gravados obtenidos por el contribuyente no excedan las 3 BPC (tres Bases de Prestaciones y contribuciones) en dicho período.

3.- El contribuyente autorice expresamente el levantamiento del secreto bancario a que refiere el artículo 25° del Decreto-Ley N° 15.322 de 17 de setiembre de 1982. La referida autorización deberá ser realizada en los términos y alcances establecidos en el inciso segundo del artículo 53 de la Ley N° 18.083 de 27 de diciembre de 2006.

Para beneficiarse con esta exoneración, se deberá solicitar a la Dirección General Impositiva una constancia en la cual se establecerá que el contribuyente declara que sus ingresos verifican las hipótesis exigidas, y que además ha autorizado el levantamiento del secreto bancario.

El valor de la Base de Prestaciones y Contribuciones que se tendrá en cuenta para convertir los referidos montos, será el que establezca el Poder Ejecutivo, teniendo en cuenta el incremento previsto en el ejercicio.

A los efectos del cálculo de la liquidación del impuesto correspondiente al período 1° de julio – 31 de diciembre de 2007, los montos anuales anteriormente referidos se

proporcionarán a los 6 meses que comprende este primer ejercicio.

FUENTE:

Artículos 13, 14 y Literal J), Artículo 27, Título 7, Texto Ordenado 1996.

Literal J), Artículo 34, Decreto 148/007.

Numeral 1,13 y 19, Resolución 662/007.

exoneración de IRPF por arrendamientos de inmuebles?

Cuando la totalidad de rentas por arrendamientos de inmuebles sea menor a 40 BPC anuales, siempre que el titular del arrendamiento levante el secreto bancario y no genere otros rendimientos de capital mayores a 3 BPC anuales, dichas rentas estarán exoneradas de Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas. Para saber el valor de la BPC haga click aquí

Aclaración: podrán tramitar la exoneración por arrendamientos de inmuebles quienes sean contribuyentes de IRPF (personas físicas residentes).

En estos casos **el titular del arrendamiento deberá concurrir personalmente** a las oficinas de la DGI a tramitar dicha exoneración o enviar a un tercero con los formularios firmados. Cuando el titular no pueda presentarse personalmente, la firma de los formularios 5500 y 5600 deberá estar certificada por escribano público. Cuando los formularios 5500 y 5600 estén firmados por un apoderado, deberá adjuntarse poder especial en el cual se consienta expresamente a levantar el secreto bancario ante la DGI, fotocopia de dicho poder y del documento de identidad del firmante.

En Montevideo, el trámite únicamente se podrá realizar en DGI (Fernández Crespo 1534).

En el interior, debe solicitarse en la dependencia que corresponda al domicilio constituido del contribuyente.

REQUISITOS PARA MONTEVIDEO E INTERIOR:**Deberán completarse los Formularios que deben ser firmados por el titular:**

1. Solicitud de constancia de exoneración (Formulario 5500, en una vía) y
2. Levantamiento del secreto bancario (Formulario 5600, en dos vías).

Información necesaria:

Datos de los inmuebles arrendados:

- N° de Padrón
- Departamento
- Urbano/Rural
- Localidad
- Block, si corresponde
- Unidad, si corresponde
- Vencimiento de los contratos (día, mes y año)
- Participación en el alquiler (%)
- Administrado por Contaduría General de la Nación (si/no)
- N° de Carpeta

Documentación requerida:

- Fotocopia de la Cédula de Identidad del titular.
- Fotocopia de la Cédula de Identidad de quién realiza el trámite

SOLICITUD
CONSTANCIA DE EXONERACIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES IMPUESTO A LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS LEY 18.083 Art. 27 Lit. J - Dto. 148/07 Arts. 34 y 38



RUBRO 1 - IDENTIFICACIÓN										
NOMBRE O DENOMINACION	1		TIPO DOC.	21						
			NÚMERO	2						
			PAÍS	22						
FECHA DE NACIMIENTO	23		PERÍODO							
		CANTIDAD DE VÍAS A IMPRIMIR DE LA CONSTANCIA SOLICITADA	24		7	DESDE (MES-AÑO)	HASTA (MES-AÑO)			

RUBRO 2- INMUEBLES ARRENDADOS										
PADRÓN	DEPARTAMENTO	URBANO/ RURAL	LOCALIDAD	BLOCK	UNIDAD	% EN EL ALQUILER	VENCIMIENTO CONTRATO	CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN (SI/NO)		
41										
42										
43										
44										
45										
46										
47										
48										
49										
50										
La totalidad de las rentas de este contribuyente derivadas de arrendamientos de inmuebles, correspondientes a los padrones detallados en este Rubro, no superan las 40 Bases de Prestaciones y Contribuciones en el año civil.										

RUBRO 3- RESTANTES RENDIMIENTOS DE CAPITAL
Los restantes rendimientos de capital gravados, obtenidos por este contribuyente, no exceden las 3 Bases de Prestaciones y Contribuciones en el año civil.

RUBRO 4 - RESPONSABLE										
El que suscribe		en su calidad de		981	se responsabiliza de que la					
información declarada es completa y correcta de acuerdo a lo que establecen las normas tributarias y penales; y solicita, si corresponde, remitir a la Contaduría General de la Nación la información correspondiente a los inmuebles arrendados mediante su servicio de garantía y cobranza.										
C.I.	982				FIRMA					

RUBRO 5 - CONSTANCIA DE RECEPCIÓN

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
 Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
 ambos en la materia Técnica Forense.

SOLICITUD		
LEVANTAMIENTO VOLUNTARIO DEL SECRETO BANCARIO LEY 18.083 Art. 27 Lit. J		

RUBRO 1 - IDENTIFICACIÓN			
	1		
NOMBRE O		TIPO DOC.	21
DENOMINACIÓN		NÚMERO	2
		PAÍS	22
		PERÍODO	
		7	7
		DESDE (MES-AÑO)	HASTA (MES-AÑO)

RUBRO 2 - AUTORIZACIÓN			
Quien suscribe	en su calidad de	981	comparece ante la
Dirección General Impositiva y expresa que, a los efectos de lo establecido en el Art. 27, Lit. J del Título 7 del TO 1996			
(IRPF), en la redacción dada por el Art. 8 de la Ley 18.083 del 27/12/2006 y por el intervalo de tiempo transcurrido			
entre y , releva expresamente el secreto profesional al que refiere el Art. 25 del Decreto - Ley 15.322			
del 17.09.1982 y normas modificativas a las Instituciones comprendidas en los Arts. 1º y 2º del mismo Decreto - Ley.			
La comunicación será realizada directamente por la DGI o cursada a través del BCU.			
C.I.	982	FIRMA	

RUBRO 3 - CONSTANCIA DE RECEPCIÓN

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
 Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
 ambos en la materia Técnica Forense.

SOLICITUD		5200													
CERTIFICADO PARA PODER JUDICIAL Art. 15 Título 7 TO 1996 - Dto. 148/07 Art. 14		VERSIÓN 01	DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA												
RUBRO 1 - IDENTIFICACIÓN															
NOMBRE O DENOMINACIÓN	1		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">TIPO DOC.</td> <td style="font-size: 0.8em;">21</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">NÚMERO</td> <td style="font-size: 0.8em;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">PAÍS</td> <td style="font-size: 0.8em;">22</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: 0.8em;">FECHA DE SOLICITUD</td> </tr> </table>	TIPO DOC.	21		NÚMERO	2		PAÍS	22		FECHA DE SOLICITUD		
TIPO DOC.	21														
NÚMERO	2														
PAÍS	22														
FECHA DE SOLICITUD															
RUBRO 2 - INMUEBLES ARRENDADOS															
PADRÓN	DEPARTAMENTO	URBANO RURAL	LOCALIDAD	BLOCK	UNIDAD	NOMBRE DEL AGENTE DE RETENCIÓN	% EN EL ALQUILER	IMPORTE MENSUAL							
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
Contribuyente exonerado		NO	SI	Vencimiento Constancia F.N° 6500											
RUBRO 3 - OTRAS RENTAS CATEGORÍA I															
Contribuyente de otras rentas categoría I		NO	SI	En caso afirmativo, declaro estar al día en el pago del impuesto correspondiente											
RUBRO 4 - RESPONSABLE															
El que suscribe		en su calidad de		981	se responsabiliza de que la										
información declarada es completa y correcta de acuerdo a lo que establecen las normas tributarias y penales.															
C.I.	982			FIRMA											
RUBRO 5 - CONSTANCIA DE RECEPCIÓN															

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Tributación Municipal:

Durante muchos años fue un requisito tributario de los desalojos, la exhibición de la planilla de contribución inmobiliaria.

Motivaba este requisito el texto del art 1º de la Ley 9328 de Marzo de 1934, que exigía la acreditación del pago de la contribución inmobiliaria del año en curso, para que las oficinas públicas recibieran trámites o escritos relativos a dichos inmuebles.

Página 1 de 1



Referencia de Cobro: M06-302 Nro. de Documento: 06-2003-39-2 Fecha de Emisión: 01/04/2014 NID: Nro. de Cta. Cte.: 25

Descripción de la Cuenta:
 PADRON 161 UNIDAD 802
 VALOR IMPONIBLE 00000751341.00
 CARPETA CATASTRAL 76

CONCEPTO	Deuda Anterior	Periodo Actual 01/2014-01/2014	IMPORTE
CONTRIBUCION URB/SUB		1,180.00	1,180.00
AFIRMADO		30.00	30.00
ADICIONAL PAVIMENTO		118.00	118.00
ADIC DRENAJE PLUVIAL		118.00	118.00
REGISTRO		45.00	45.00
MORA MULTA		67.00	67.00
MORA RECARGO		3.00	3.00

FECHA VALIDEZ para Red de Cobro: 30/04/2014 Este documento no debe abonarse con posterioridad a la FECHA VALIDEZ, dado que después de esta fecha este importe será incluido en su próximo documento a pagar.

TOTAL A PAGAR: *****1561.00

VENCIMIENTO: 02/04/2014

El pago de este documento con posterioridad a la Fecha de Vencimiento implicará la aplicación de Multas y Recargos.

INFORMACIÓN AL CONTRIBUYENTE

00*T95T****\$**.. I.M.M. MONTEVIDEO M0639132621
 Hora: 3 Mov: 437107187
 Fecha-Hora: 02/04/14-17:44:39 Sub: 2

EL HECHO DE NO HABER RECIBIDO LA FACTURA NO EXIME DE RESPONSABILIDAD DE PAGO
 Este documento adquiere valor de recibo solamente si posee autenticación de cobro. Su pago no cancela adeudos anteriores.
 De no imputarse el pago por causa ajena a la I.M.M., se gestionará el cobro y se promoverán las acciones que por derecho corresponden.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
 Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
 ambos en la materia Técnica Forense.

Posteriormente Nicolielo, con magistral claridad, argumentó en forma asaz convincente en contra de la exigencia de control de Contribución Inmobiliaria en los desalojos.

Esta posición fue expresada en la Rev. del IUDAU Año VI N°16-17 y en Anales del Foro N° 2 de 1980 .

En sentencia del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1° Turno en Sentencia N° 23/01 de Fecha 28.02.01: *“El Tribunal concuerda con lo expresado por NICOLIELLO, en que dicha exigencia resulta excesiva en el caso del monitorio de desalojo, porque no se trata de disponer de la propiedad del inmueble sujeto a imposición, sino de dar por terminado un derecho personal emanado del contrato de arrendamiento”* (el resaltado es nuestro).

“Para el referido autor, corresponde dicha exigencia en los casos de acciones reales y siendo la acción de desalojo personal (...) desde que recae sobre un derecho personal, no se basa en un derecho real, no correspondería su exhibición”.

Los argumentos son claros, tratándose de acciones personales que no tienen porqué estar basadas en ningún derecho real respecto del inmueble, es inconsistente exigir o controlar el pago de impuestos que gravan exclusivamente al propietario o usufrutuario.

Desde ese momento la jurisprudencia ha quedado dividida, siendo al día de hoy más los tribunales que no controlan este pago que los que lo hacen.

Obviamente, estando disponible no tiene sentido resistir una exigencia de este tipo por el tribunal, pero lo importante es que en caso de contarse con estos pagos igual podrá pretenderse el desalojo.

Suma: Demanda de desalojo
por vencimiento de plazo.

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de Turno.

OFICINA Ltda., RUC 214598730011, representada por el Sr. XX C.I: 1:111.111-1 en su calidad de socio administrador, tal y como se acredita con certificado notarial, con domicilio real y constituyendo domicilio procesal en Avda 18 de Julio 4444 denunciando domicilio electrónico 5555555@notificaciones.poderjudicial.gub.uy, al Sr. Juez dice:

Que viene a promover demanda de desalojo por vencimiento de plazo contra **Laura MARTINEZ**, domiciliada en la calle ASCENCIO 4464 en virtud de las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

- I) El 30/07/2002 se celebró con la arrendataria el contrato que se adjunta, en virtud del cual se le dio en arrendamiento con destino Casa Habitación la finca en que se domicilia.
- II) El plazo acordado en dicho contrato fue de 2 años contados a partir del 30/07/2002.
- III) Encontrándose vencido tanto el plazo contractual como prorrogas legales es que se ve en oportunidad de presentar esta demanda de desalojo.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

PRUEBA

- I) Contrato referido en Hechos I

- II) Certificado notarial acreditante de la calidad de administradora de Oficina respecto de la finca ubicada en Ascencio 4464 y de la calidad de representante del Sr. XX a su respecto.

DERECHO

Funda su derecho en los arts. 3, 4, 5, 45 y 47 del Decreto Ley 14.219 y en los arts. 354 a 360, 546 y concordantes del C.G.P.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez pide:

I) Le tenga por presentado, por denunciado el domicilio real, por constituido el domicilio procesal y por bien acreditada la personería.

II) Se decrete e intime el desalojo del inmueble ubicado en **ASCENCIO 4464** con plazo de 1 año a la Sra. Laura Martínez.

III) Se cite de excepciones por plazo de 10 días a la Sra. Laura Martínez fijándose en el inmueble cedulón genérico a los efectos de que denuncie la existencia de subarrendatarios, cometiéndose todo a la OCNA.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Otrosi dice 1: A los efectos del Impuesto Judicial el valor actual del alquiler es de \$ 1.000,00 siendo en consecuencia el de la anualidad de \$ 12.000,00

Otrosi dice 2: Autoriza a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106, 107 del C.G.P. a la Proc/a. ZZ, igualmente se los autoriza a recibir la finca de autos y/o al retiro de documentación desglosable.

Otrosi dice 3: Debidamente instruido al respecto confiere al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el denunciado como tal en la comparecencia.

Otrosí dice 4: A los efectos de los arts. 71 lit b de la ley 17.738 y del art. 11 del D 67/005, se estiman provisoriamente los honorarios fictos de la presente gestión en 3BPC, reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima sin perjuicio de su posterior reliquidación por la sede.

Otrosí dice 5: Se agrega certificado expedido por DGI a los efectos dispuestos por la Ley 18.083.

Otrosí dice 6 (opcional): Se exhibe recibo acreditante del pago de la contribución inmobiliaria.

Suma: Demanda de desalojo por falta de pago

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de ° Turno.

OFICINA Itda., RUC 214598730011, representada por el Sr. XX C.I: 1:111.111-1 en su calidad de socio administrador, tal y como se acredita con certificado notarial, con domicilio real y constituyendo domicilio procesal en Avda 18 de Julio 4444, denunciando domicilio electrónico 5555555@notificaciones.poderjudicial.gub.uy, al Sr. Juez dice:

Que viene a promover demanda de desalojo por falta de pago contra **Laura MARTINEZ** , domiciliada en la calle ASCENCIO 4464 en virtud de las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

- I) Con fecha 29/10/2013 se celebró con la Sra. Laura Martínez un contrato de arrendamiento respecto de la finca en que se domicilia.
- II) La demandada dejó de abonar los alquileres en el mes de Enero de 2014.-
- III) Como surge de la documentación expedida por la Oficina Central de Notificaciones y Alguacilatos que se adjunta, con fecha 26/02/2014 le fue intimado, a la arrendataria, el pago de alquileres atrasados según detalle que allí consta.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

- IV) Ha vencido el plazo legal correspondiente sin que la arrendataria haya verificado el pago de la suma adeudada.
- V) Habiendo incurrido en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, corresponde se decrete el desalojo.

DERECHO

Funda su derecho en los arts. 47, 48 del Decreto. Ley 14.219 y en los arts. 546 y 354 a 360 del C.G.P.

PRUEBA

- I) Certificación notarial acreditante de la calidad de administradora de Oficina Ltda respecto del inmueble y de la calidad de representante del Sr. XX a su respecto.
- II) Comprobantes de solicitud y de diligencia expedidos por la Oficina Central de Notificaciones y Alguacilatos N° 153714.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez pide:

- I) Decrete e intime a la demandada, el desalojo de la finca ubicada en Asencio 4464 con plazo de veinte días.
- II) Se cite de excepciones a la parte demandada por el plazo legal, intimándosele conjuntamente denuncie la existencia de subarrendatarios y en caso afirmativo denuncie su nombre y domicilio.

III Se de cumplimiento con lo dispuesto en el art. 47 del Decreto Ley 14.219, ubicándose en el inmueble cedulón genérico cometiéndose todo a la OCNA

Otrosi dice 1: A los efectos del Impuesto Judicial el valor actual del alquiler es de \$ 1.000,00 siendo en consecuencia el de la anualidad de \$ 12.000,00

Otro si dice 2: Autoriza a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106 y 107 del C.G.P. a la Proc/a ZZ así como a recibir la finca de autos y/o al retiro de documentación desglosable.

Otrosi dice 3: Debidamente instruido al respecto confiere al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el denunciado como tal en la comparecencia.

Otrosí dice 4: A los efectos de los arts. 71 lit b de la ley 17.738 y del art. 11 del D 67/005, se estiman provisoriamente los honorarios fictos de la presente gestión en 3BPC, reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima sin perjuicio de su posterior reliquidación por la sede.

Otrosí dice 5: Se agrega certificado expedido por DGI a los efectos dispuestos por la Ley 18.083.

Otrosí dice 6 (opcional): Se exhibe recibo acreditante del pago de la contribución inmobiliaria.

LA JUSTICIA URUGUAY Tribunal: Juzgado de Paz 3ª Sección de Río Negro(JPazDptal)(3Secc) Cita Online: UY/JUR/934/2012 LJU CASO 16526

Texto Completo: SENTENCIA N° 2.-

San Javier, 8 de Agosto de 2012.

Para sentencia definitiva en primera instancia en autos caratulados: “Belokón, Ana c/ Sabelín, Héctor y otros - Desalojo mal pagador” individualizado con el IUE 322-58/2011.

:

1) A fojas 1 comparece la actora promoviendo intimación judicial de pago contra los demandados por concepto de arrendamientos impagos correspondiente a todo el año 2008, 2009, 2010 y de enero a setiembre del 2011, lo que totaliza la suma de \$ 67.500 (pesos uruguayos sesenta y siete mil quinientos).

2) Por auto N° 195/2011 se decretó la intimación de pago con plazo de 10 días (foja 2), lo cual fue cumplido con fecha 19 de octubre de 2011.

3) A fs. 4 comparece la parte actora interponiendo acción de desalojo por mal pagador contra los demandados y solicita se realice inspección ocular en la finca.

4) Por auto N° 230 de fecha 9 de noviembre de 2011 se decretó el desalojo, se mandó citar de excepciones por el término legal y se dispuso la realización de la inspección ocular.

5) A fs. 8 y 8v. se realiza inspección ocular.

6) Con fecha 25 de noviembre de 2011 comparece el demandado oponiendo excepciones de falta de legitimación activa, falta de legitimación pasiva y manifiesta ser poseedor de la finca de autos.

7) Por auto N° 252/2011, se da traslado de las excepciones opuestas a la parte actora.

8) A fs. 12 la parte actora contesta las excepciones.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

9) Por auto 269/2011 se convocó a las partes a la audiencia de precepto para el día 8 de febrero de 2012.

10) Se realiza la audiencia de precepto en la fecha referida, la misma se desarrolló en la forma de estilo, se fijó el objeto del proceso en determinar si procede amparar la acción de desalojo o en su mérito el excepcionamiento planteado en la interposición de excepciones. Se fijó los medios de prueba: testimonial, intimación y por informes. Se convocó a audiencia complementaria de prueba para el día 29 de marzo de 2012.

11) A fojas 18 la parte actora cumple intimación realizada en audiencia preliminar.

12) A fojas 19 la parte actora solicita prórroga de audiencia.

13) Por auto N° 75/2012 se fija nueva fecha de audiencia complementaria para el día 17 de abril de 2012.

14) Por auto N° 79/2012 se vuelve a fijar nueva fecha de audiencia para el día 15 de mayo de 2012.

15) Se celebra la audiencia complementaria, donde se recibe prueba testimonial. Y se fija fecha de audiencia de alegatos para el día 28 de junio de 2012.

16) A fojas 27 a 32 la parte actora agrega documentación. Por auto N° 113/2012 (fs. 33) se le da vista a la parte demandada y a fs 34 el demandado evacúa la vista conferida.

17) A fs. 35 a 38 las partes alegan de bien probado.

18) Por auto N° 124/2012 (fs. 39) se convocó a las partes a audiencia de lectura de sentencia para el día 8 de agosto de 2012.

En primer lugar corresponde el rechazo y desglose de la prueba documental agregada por la actora a fojas 27 a 32, compartiéndose la apreciación que efectúa el demandado en cuanto que la misma no corresponde calificarla de prueba superviniente ni tampoco de hechos nuevos; simplemente es una prueba antigua que la actora no tenía en su poder y recién luego de cumplidas las etapas procesales correspondientes a la agregación de la prueba es que se hace de las mismas y presenta al proceso, en consecuencia se ordenará su desglose en estos obrados.

El objeto del proceso se fijó en la procedencia o no de la acción de desalojo respecto a la finca de autos en mérito al excepcionalmente interpuesto. Al respecto se analizarán los siguientes aspectos:

1.- Falta de legitimación activa

1.1- Es menester ingresar en el análisis de la legitimación activa, controvertida en autos por el demandado, entendiendo que la legitimación es una aptitud extrínseca y específica, referida a un proceso determinado.

1.2- La doctrina reconoce la legitimación causal -*legitimatío ad causam*- y la legitimación procesal -*legitimatío ad processum*-, a lo que se agrega, en la opinión de Barrios de Ángelis, la legitimación sustancial -*ad substantiam*-.

La legitimación causal es la razonable posibilidad de que quienes se atribuyen o a quienes se atribuye la implicación en los intereses específicos del objeto, sean sus efectivos titulares.

1.3- La legitimación procesal es la aptitud que permite el ejercicio de las funciones correspondientes a los estatutos de parte y terceros.

Por su parte, la legitimación sustancial, consiste en la efectiva pertenencia de la relación sustancial al sujeto que se la atribuye o a quien se asume como titular (cf. “Curso sobre el C.G.P.” IUDP 1989, Tomo I, ps. 60 y 61).

1.4- Como se sostiene en RUDP 3/95, caso 477, pág. 409: “La legitimación causal, tanto activa como pasiva, es la esencial condición de uno o varios sujetos de derecho, que los habilita para pretender o para rechazar una pretensión, obteniendo en la vía jurisdiccional una decisión de mérito que sea eficaz y ejecutable. Es, según Sánchez Fontans: “...una investidura resultante de su posición como titular de una situación jurídica pre-existente”, “Consiste en la identificación del sujeto del proceso con el sujeto de la relación sustancial que se debate en él, lo habilita para obtener, en su propio nombre, una providencia de mérito (Rev. Facultad de Derecho IV, ps. 457-459)...”.

1.5- En el caso de autos, la actora tiene legitimación en la causa, a consecuencia de ser parte arrendataria en el contrato de locación y asimismo posee legitimación para actuar en este proceso.

1.6- Vescovi -por su parte- sostiene que son legitimados activos en el proceso de desalojo, en primer término el arrendador y subarrendador y aquél es el legitimado natural de este juicio y que tal calidad refiere a la legitimación en la causa e incluye los legitimados sustanciales en el contrato que se invoca. Y continúa: la concesión de la legitimación al arrendador demuestra que no se requiere la calidad de propietario para desalojar, inclusive se admite en nuestro derecho, el arrendamiento de cosa ajena, por eso se declara que no es necesario probar la propiedad de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 44 del Decreto-Ley N° 14219 (Enrique Vescovi: “Del Procedimiento en Arrendamientos y Desalojos Urbanos y Rurales” p. 91).

1.7- Son legitimados activamente para promover la acción de desalojo según la doctrina:

- i. El arrendador y subarrendador.
- ii. El titular de un derecho real de goce en los bienes inmuebles, esto son: el propietario, el usufructuario, el usuario y habitador, y el poseedor por más de un año.
- iii. El acreedor anticrético.
- iv. Promitentes compradores de una promesa de compraventa inscripta.
- v. La Contaduría General de la Nación.
- vi. El coinquilino frente al inquilino escandaloso.
- vii. Los fiadores y codeudores de inquilinos malos pagadores una vez que hayan hecho efectivo el pago de lo adeudado al arrendador.
- viii. Los administradores de los bienes dados en arrendamiento de acuerdo al art. 60 del Decreto Ley 14219.
- ix. El comodatario.

1.8- En efecto, surge de autos que la parte actora es el arrendador de la finca objeto de desalojo y conforme lo establece el Artículo 45 del Decreto-Ley N° 14219 que acuerda la acción de desalojo al arrendador, subarrendador o titular de un derecho real de goce en los bienes inmuebles. Se ha afirmado respecto a este punto que el arrendador y subarrendador son titulares lógicos de la acción (Miguel Tomé: “Arrendamientos Urbanos” 5ª ed., p. 112).

1.9- En el caso de autos, la actora es quien dio el bien en arriendo al demandado, la arrendadora por ende se encuentra legitimada activamente para promover el presente proceso, ello resulta de las manifestaciones vertidas por los testigos Anabela Hubert, Nivia Teresita Mesa y Fabián Zapata.

1.10- La actora está munida de la calidad necesaria para ser legitimada activamente para promover estas actuaciones. Tal como lo expresa el Decreto-Ley 14219 la acción de desalojo se otorga al arrendador, extremo que se ha probado con la deposición de los testigos de la parte actora quienes coincidieron respecto a que la actora entregó en arriendo la finca al demandado, en el caso de la testigo Anabela Hubert expreso que la Sra. Belokón entregó en arrendamiento la vivienda N° 16 a Sabelín y que tiene conocimiento de ello porque la accionante y ella son vecinas y están vinculadas y la actora le comentó cuando dio en arriendo la finca. La testigo Nivia Teresita Mesa esta en conocimiento que Belokón entregó en arriendo la finca a Sabelín, y lo sabe porque la actora se lo dijo, asimismo aclara que estaba en conocimiento que esa vivienda estaba para alquilar y también supo desde el momento que se alquiló. En sentido coincidente el testigo Fabián Zapata manifiesta que la actora entregó en arriendo la finca a Sabelín y sobre como supo de ello expresó “Porque hablando con Ana ella me dijo que había alquilado la casa”. Complementariamente la testigo Nivia Teresita Mesa agrega que la finca es propiedad de “Don José Belokón el padre de la señora y yo lo conocía ya al padre viviendo ahí en esa vivienda”

1.11- El Decreto-Ley 14219, Arts. 44 y 45, específicamente resuelve que “Para iniciar acción de desalojo no se requiere acreditar el derecho de propiedad sobre la finca arrendada. La acción de desalojo se acuerda: A) Al arrendador...”.

2.- Falta de legitimación pasiva

2.1- La legitimación pasiva en los juicios de desalojo por mal pagador es la del arrendatario, legitimado natural según el art. 45 del Decreto-Ley 14219, en cuanto la norma dispone que el desalojo procede: A) contra el arrendatario o subarrendatario.

2.2- La contracara de la legitimación activa, es la legitimación pasiva, en el caso a examen es legitimado pasivamente el demandado Sabelín.

El demandado se presentó y opuso excepciones, entre las que se incluye la falta de legitimación pasiva, en tanto arguye ser poseedor de la finca de autos.

2.3- La proveyente no considera que se está frente a un caso de ausencia de legitimación activa o pasiva, por lo que el núcleo de la cuestión en examen radica en determinar si el demandado reviste la calidad de poseedor o no.

3.- Calidad de poseedor alegada por el demandado

3.1- El Código Civil patrio en el art. 646 define la posesión como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueños o por otro en nombre nuestro. Y el art. 653 del C. Civil proporciona el concepto de mera tenencia y expresa que es la del arrendatario, secuestre, comodatario, acreedor prendario y demás que tienen una cosa en lugar y nombre de otro. La posesión aclara que es de la persona de quien la cosa tienen.

El art. 654 del C. Civil establece: “El que ha empezado a tener la cosa como poseedor, se presume que continúa en el mismo concepto, mientras no se pruebe lo contrario.

El que ha empezado por la mera tenencia de la cosa, se presume continuar como mero tenedor hasta la prueba contraria...”

3.2- Es conteste doctrina y jurisprudencia nacional en requerir en la posesión dos elementos: 1) “corpus” esto es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho y 2) “animus” es el ánimo de dueño. De modo que si no existe más que la tenencia de una cosa pero falta el otro elemento -animus- la relación jurídica no es posesión, sino que es lo que el Código Civil denomina mera tenencia.

3.3- El demandado niega la existencia de un contrato de arrendamiento, fundamentándose que él es poseedor del bien en cuestión luego de haber efectuado reformas y mejoras.

3.4- El demandado sostiene que vive en la finca de autos desde hace 4 años, coincidiendo con la fecha que la parte actora señala haberse perfeccionado el contrato de arrendamiento y que hace valer iniciando el presente proceso de desahucio por moroso pagador.

3.5- Pero el demandado omite acreditar ante la sede cual sería el título que legitima la tenencia de la finca de autos, lo que se refuerza en oportunidad de la inspección ocular donde se interroga al demandado por la proveyente acerca de las condiciones en que ingresa a la finca, negándose el demandado a contestar y colaborar con el esclarecimiento de los hechos, dando lugar a una presunción en su contra Art. 189.3 del CGP.

3.6- La parte demandada manifiesta ser poseedora, en tanto afirma ocuparla con ánimo de dueño, sin embargo se reitera que en oportunidad de realizarse la inspección ocular el demandado se negó a responder en que calidad detentaba la finca, asimismo tampoco se aclara en su escrito si es poseedor con o sin justo título; cabe agregar además que de la prueba testimonial propuesta por el demandado no es clara respecto de la calidad que éste se irroga, debiendo haber probado en forma palmaria el ánimo y el corpus.

3.7- La testigo María Lilian Martínez expresa que el demandado ingresó a la finca hace 4 o 5 años y desde ese entonces es que lo conoce, cuando se le pregunta respecto a la calidad en que el demandado se encuentra en la finca responde “Él entró ahí y para mi ingreso en calidad de dueño porque esas viviendas alquilar no se puede”. La testigo Geeovana Simonov desconoce quien es el propietario de la casa. Y el testigo Elbio Ricardo Magallan tampoco tiene conocimiento si el demandado es arrendatario, propietario o reviste otra calidad.

3.8- De lo expuesto, no surge acreditado el ánimo de dueño que pretende el excepcionante. No basta con llevar a cabo algunas construcciones en el lugar, para pretender acreditar la calidad de poseedor. Se requiere para ello, probar la intención, el ánimo de considerarse dueño, actuar como tal, defendiendo aquello que se considera propio.

3.9- La existencia de mejoras, construcciones o reformas efectuadas en el bien raíz esgrimido por el demandado y referido por los testigos no amerita estimar que hubo interversión del ánimo. En efecto, no se ha probado que el demandado haya mudado la mera tenencia del bien en posesión (ADCU t. XXXV p. 274, Sent. TAC 6°).

3.10- En conclusión se desestimaré el excepcionamiento opuesto.

4.- Carga de la prueba y su valoración por la decisora

4.1- Examinada la cuestión desde el punto de vista de la regla de distribución de la carga de la prueba, el Art. 139.1 Código General del Proceso impone a quien pretende algo, la de probar los hechos constitutivos de su pretensión y a quien la contradiga, de probar los hechos modificativos, impeditivos o extintivos de aquella pretensión, regla que la moderna doctrina procesalista enuncia en el sentido de que corresponde a cada parte la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella cualquiera sea la posición procesal (cf. Devis Echandía: Tratado Gral. de la Prueba Judicial, T. I p. 490).

4.2- Conforme a las reglas de distribución de las cargas probatorias, art. 137 y 139 del CGP corresponde a cada parte probar sus afirmaciones, por lo que el actor debía probar el hecho constitutivo de su pretensión, en el caso probó la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes a través de prueba testimonial y la caída en mora del demandado, efectuada a foja 3.

4.3- Por su parte el demandado Sabelín, se irroga la calidad de poseedor, sin embargo la prueba diligenciada no fue suficiente para lograr el convencimiento de la proveyente, en especial no fue acreditado el animus requerido en la posesión.

4.4- Siendo el juicio de desalojo de naturaleza monitoria, el actor tiene no la carga de probar sus afirmaciones, sino meramente la de afirmar (Calamandrei: “El procedimiento monitorio” p. 122 a 124), pero esto hasta tanto se abra el contradictorio mediante la oposición de excepciones, cuando para cada parte resurgen, como lo ha afirmado la doctrina, la carga de probar sus respectivas proposiciones (Vescovi: “Del procedimiento en arrendamientos y desalojos urbanos y rurales” p. 113).

4.5- Y esto debe entenderse así, en el caso del desalojo por mal pagador, donde el demandado alega no ser moroso sino ser poseedor, debiendo en consecuencia probar tal calidad, esto no significa una inversión del “onus probandi”, pues como afirma Pablo de María en “Lecciones del Procedimiento Civil Pag. 121” “si el demandado al negar, afirma alguna cosa, debe probar su afirmación porque a su vez se ha hecho actor”, en

conclusión quien afirma que no es moroso pagador, invocando una calidad positiva -la de poseedor-, la debe probar de acuerdo a los principios generales de distribución de la carga de la prueba.

4.6- Que no reviste la calidad de moroso pagador es de hecho negativo que se acredita con el hecho positivo opuesto: que se reviste otra calidad diferente, la cual, por haberse afirmado debe probarse, lo que justamente no hizo el demandado.

4.7- Se comparte con la actora la apreciación respecto de la prueba diligenciada por el demandado: “Los testigos propuestos por la parte demandada, no supieron responder quien es el propietario de la vivienda de autos, ni en que calidad se encuentra allí el demandado, sus testimonios fueron muy poco convincentes y se notaba la falta de conocimiento del tema”.

5.- COSTAS Y COSTOS

5.1- La conducta procesal de las partes no amerita sanciones especiales.

Por los fundamentos expuestos, y lo dispuesto en el art. 55 y siguientes del decreto-Ley N° 14219 y en los art. 139 y 140 del Código General del Proceso

Desglócese el escrito presentado a fojas 27 a 32.

Manténgase la providencia liminar de desalojo N° 230/2011.

Desestímase el excepcionamiento interpuesto. Sin especial condenación.

Consentida o ejecutoriada, cúmplase, expídase testimonio y oportunamente archívese.

Honorarios fictos 4 BPC.

Dra. Ma. Eugenia Mier Castellón, Juez de Paz

LA JUSTICIA URUGUAYA Tribunal: Juzgado de Paz Dptal. 21° Turno de la Capital(JPazDptal)(21Turno) Cita Online: UY/JUR/982/2008 LJU CASO 15787

Texto Completo: PRIMERA INSTANCIA

Sentencia N° 7.-

Montevideo, 26 de febrero de 2008.

VISTOS:

Para Sentencia en Primera Instancia los presentes obrados caratulados "D.C. c/ P.A. y G.G. - Otras Causales, Desalojo" Ficha 2-51944/2006.

RESULTANDO:

1) Con fecha 25 de octubre del año 2006, según surge a fojas 5 a 6, comparece parte actora, Sra. D.C., promoviendo acción de Desalojo por Causal, contra parte demandada, Sres. P.A. y G.G.

Alega que con fecha 10 de abril del año 2003, la compareciente representada por su hijo, A.V.D., celebró contrato de arrendamiento respecto del bien sito en Montevideo, por un plazo de dos años a partir del 1 de setiembre del 2003, con opción a un año más.

Expresa que motiva esta acción el hecho de que la vivienda referida es necesaria para que su hija la habite junto con sus dos hijas menores de edad, A. y C.

Relata que la misma, se encuentra actualmente obligada a dejar la vivienda que habitaba de su propiedad y su cónyuge, por el hecho de estar enfrentando un juicio de convenio sobre sus menores hijas, por estar separada de hecho de su marido, por estar embargada genéricamente y por estar dicha vivienda a la venta, siendo su venta inminente y no tener donde ir a vivir.

Aclara que a la fecha, el contrato de arrendamiento se encuentra vencido, estándose haciendo uso del año de prórroga, por lo que promueve la presente acción.

Solicita por lo expuesto, se decrete el desalojo por causal, cometiéndose.

2) Por Decreto N° 2987/2006 de fecha 26 de octubre del año 2006, que luce a fojas 7, se dispone: "...Decrétase e intímase el desalojo de la finca de autos..."

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

3) Con fecha 11 de abril del año 2007, según surge a fojas 14, comparece parte demandada, Sres. P.A. y G.G., oponiendo excepción de falta de acción ante el desalojo promovido en obrados.

Sostiene puntualmente que la ley no admite el accionamiento de un beneficiario que viva en casa propia, tal como sucede en el caso, y no basta que, opuesta la excepción se subsane.

Solicita por sus fundamentos, se revoque la intimación de desalojo con costas y costos.

4) Por decreto N° 695/2007 de fecha 13 de abril del año 2007, que luce a fojas 15, se dispone: "...Del excepcionamiento opuesto, confiérase traslado a parte contraria por el término legal..."

5) Con fecha 9 de mayo del año 2007, según surge a fojas 23 a 24, comparece parte actora evacuando el traslado conferido; solicitando a la Sede se sigan con los procedimientos tal lo solicitado en escrito inicial de la acción.

6) Por decreto N° 1003/2007 de fecha 11 de mayo del año 2007, que luce a fojas 25, se dispone: "...Convócase a las partes a la audiencia de estilo que se señala para el día 30 de julio del año 2007 a la hora 14:15..."

7) Con fecha 30 de julio del año 2007, según surge a fojas 30, estando en audiencia la suscrita Juez de Paz Departamental, comparecen ambas partes en forma.

En ese estado, tentada la conciliación no es posible; ratificando las partes sus escritos, respectivamente.

Se circunscribe el objeto del proceso, en determinar la procedencia o no del desalojo promovido en obrados, ante excepcionamiento opuesto por parte demandada a fojas 12 a 13.

Se determina el objeto de la prueba, en:

- parte actora: documental glosada en obrados;
- parte demandada: absolución de posiciones.

Por decreto N° 1750/2007 dictado en audiencia, se dispone: "...Convóquese a las partes a audiencia a celebrarse el día 17 de octubre del año 2007 a las 14:00 horas..."

8) Con fecha 17 de octubre del año 2007, según surge a fojas 32, estando en audiencia del suscrita Juez de Paz Departamental, comparecen las partes en debida forma.

En ese estado, se procede a diligenciar absolució de posiciones e interrogatorio de parte actora; luciend incorporada a fojas 32 a 33.

Por decreto N° 2689/2007 dictado en audiencia, se dispone: "...Convóquese a las partes a audiencia de alegatos a celebrarse el día 19 de diciembre del año 2007 a la hora 08:45..."

9) Con fecha 19 de diciembre del año 2007, según surge a fojas 41, estando en audiencia la suscrita Juez de Paz Departamental, comparecen ambas partes.

En ese estado, solicitan a la Sede producir sus alegatos, haciéndolo en forma oral y adjuntando por escrito sus respectivas alocuciones.

Por decreto N° 3396/2007, dictado en audiencia, se dispone: "Convóquese a las partes a audiencia de lectura de sentencia a celebrarse el día 26 de febrero del año 2008 a la hora 08:45..."

CONSIDERANDO:

I.- El objeto del proceso en el presente caso concreto, se determina en la procedencia o no de la excepción de "falta de acción" opuesto por parte demandada en su comparecencia de fojas 12 a 13.

II.- Parte actora expresa textualmente que "motiva esta acción el hecho de que la vivienda referida es necesaria para que la hija de la actora, la habite junto con sus dos hijas menores de edad". "A.V. se encuentra actualmente obligada a dejar la vivienda que habita junto a sus menores hijas, vivienda que es propiedad de la misma y su cónyuge, por el hecho de estar enfrentando un juicio de convenio sobre sus menores hijas, por estar separada de su marido, y por estar dicha vivienda a la venta, siendo inminente su venta y no tener donde ir a vivir, por instancias del juicio de convenio y posterior divorcio..." (fojas 5 a 5v.).

Parte demandada sostiene, "si la hija de la actora habita en casa propia, es inaplicable el art. 24 del DL 14219...", "el hecho objetivo de no ocupar otra finca, es indispensable

y se trata de un presupuesto de admisibilidad de la acción, y no basta con que opuesta la excepción se subsane...", "la ley no admite el accionamiento de un beneficiario que viva en casa propia, tal como sucede en el caso" (fojas 12v. a 13).

Recordemos lo sostenido por nuestra doctrina, al estudiar la causal de desalojo objeto de obrados:

"Esta causal de desalojo... contenidas en los tres literales del extenso ordinal 4º del art. 24 del DL 14219, prevé estas situaciones: el literal A) la posibilidad de que el propietario de una o más fincas arrendadas, reclame una para su propia vivienda, o para vivienda de sus hijos... Desde el punto de vista procesal, nos interesa remarcar los aspectos siguientes: a) por lo que respecta a la legitimación activa, es necesario que el desalojante sea el propietario de la finca o uno u otro de los sujetos asimilados al propietario... b) Es necesario que el desalojante o el beneficiario del desalojo... no habiten vivienda propia... c) Este desalojo por causal sólo procede en caso de que exista pendiente plazo legal y no plazo contractual... d) En todo caso el plazo del desalojo será de un año..." (Enrique Tarigo: "Lecciones de Derecho Procesal Civil" t. IV ps. 418 a 419).

"Trabada la relación, opuesto el excepcionamiento, no puede subsanarse la omisión..." (IUDAU c. 606).

Conforme a lo expuesto, sin perjuicio de compartir lo sostenido por el demandado respecto a que el beneficiario del desalojo no "habe vivienda propia", se observa en el presente caso concreto, que se configuran los presupuestos requeridos por la normativa en estudio, atento a que la hija del actor, al momento de trabarse la relación y oponerse el excepcionamiento, no habitaba vivienda propia.

III.- De obrados surge ciertamente que en cumplimiento del pronunciamiento de la Sede, que ampara la pretensión del actor, por resolución N° 2987/2006 de fecha 26 de octubre del año 2006, que luce a fojas 7, la Sra. Alguacil de la Sede, procede a la colocación de cedulón genérico, en la finca objeto del proceso, con fecha 22 de marzo del año 2007 (actuación incorporada a fojas 10).

Recordemos que este cedulón genérico cumple actualmente una doble finalidad: por un lado intima y por otro, da conocimiento o notifica, genéricamente, la existencia o la pendencia del proceso de desalojo (Enrique Tarigo, obra citada p. 388).

Es decir, concretamente el desalojo decretado en el presente caso concreto ha sido intimado con fecha 22 de marzo del año 2007, según actuaciones que surgen a fojas 10 a 11; oponiendo excepción de falta de acción al demandado, con fecha 11 de abril del mismo año.

Según documentación incorporada por el actor, en oportunidad de evacuar el traslado conferido, con fecha 8 de marzo del año 2007, el beneficiario del desalojo celebró compromiso de compraventa, prometiendo vender la vivienda que habilita al promoverse la demanda objeto de obrados.

En conclusión, a criterio de la suscrita, el desalojo decretado ha sido intimado con posterioridad a la celebración del contrato referido, saneando la excepción opuesta por parte demandada en comparecencia de fojas 12 a 13.

IV.- Atento a lo sostenido ut supra, entiende la suscrita de importancia asimismo recordar lo reiterado en anteriores pronunciamientos: "la carga de la prueba consiste en determinar en cada caso sobre cuál de las partes recae la tarea de probar, ese imperativo de su propio interés que le permitirá, para el caso de alcanzarlo, para el caso de desembarazarse con éxito de dicha carga, convencer efectivamente al tribunal de la veracidad de sus afirmaciones de hecho" (Tarigo: Lecciones de Derecho Procesal Civil, t. II p. 18; Maraboto: Curso sobre el Código General del Proceso, t. I p. 139).

Conforme a opinión de Eduardo J. Couture en su obra "Fundamentos del Derecho Procesal Civil", 4ª ed. ps. 197 y ss.: "carga de la prueba quiere decir, en su sentido estrictamente procesal, conducta impuesta a uno o a ambos litigantes para que acrediten la verdad de los hechos enunciados por ellos" ... "una de las aplicaciones más interesantes de los últimos tiempos en nuestra jurisprudencia, es la que exige al actor no sólo la prueba del hecho sino también la efectividad del perjuicio".

Finalmente "quien omite probar no obstante la regla que pone tal actividad a su cargo, se expone al riesgo de no formar la convicción del juez y obtener una sentencia desfavorable" (RUDP N° 3-4/1998 c. 749).

En obrados, el actor afirma que "motiva esta acción el hecho de que la vivienda referida es necesaria para que la hija de la actora... la habite junto con sus dos hijas menores de edad... obligada a dejar la vivienda que habita... vivienda que es propiedad de la misma y su cónyuge... por estar dicha vivienda a la venta, siendo su venta inminente y no tener donde ir a vivir..." (fojas 5 num. 2).

De prueba documental, absolucón de posiciones e interrogatorio diligenciados en los presentes (fojas 16 a 22 y 31 a 33), surge ciertamente acreditado los hechos invocados por el actor, respecto a la situación de la finca que habitaba el beneficiario del desalojo, con fecha anterior a la intimación y oposición de excepciones (fojas 10 a 14).

Conforme a lo expresado, a criterio de la Sede surgen elementos de convicción suficientes que permitan al actor obtener un pronunciamiento favorable a su pretensión, configurándose los requisitos establecidos en el artículo 24 del Decreto Ley 14219, indicado en el cuerpo el presente.

V.- Finalmente, por fundamentos expuestos, se entiende procedente no hacer lugar al excepcionamiento opuesto por parte demandada, Sres. P.A. y G.G., manteniendo el desalojo promovido en el presente caso concreto.

VI.- La conducta procesal de las partes, no amerita especial condenación en la instancia.

En consecuencia, por lo expuesto y fundamentos de derecho, FALLO:

No se hace lugar al excepcionamiento opuesto por parte demandada, Sres. P.A. y G.G., manteniendo el desalojo decretado por resolución N° 2987/2006 de fecha 26 de octubre del año 2006, que luce a fojas 7; sin especial condenación en la instancia. Expídase testimonios solicitados, y consentida o ejecutoriada, prosígase con los presentes. Honorarios fictos tres B.P.C.

Laura Rodríguez

SEGUNDA INSTANCIA

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Sentencia N° 59.-

Montevideo, 12 de setiembre de 2008.

VISTOS:

Para Sentencia Definitiva de Segunda Instancia estos autos caratulados: "D.C.M. c/ P.A. y G.G. - Apelación de Paz 21° Turno" Ficha 2-51944/2006.

Venidos a conocimiento de esta Sede por mérito al Recurso de Apelación interpuesto por la parte demandada contra la Sentencia N° 7/2008 de fecha 26/02/2008, dictada por el Sr. Juez de Paz Dptal. de la Capital de 21° Turno.

RESULTANDO:

1) Se aceptará y dará por reproducida, por ajustarse a las resultancias de autos, la relación de antecedentes que se formulan en la Sentencia en examen, por la que se rechazó el Excepcionamiento opuesto por la Parte Demandada manteniendo el Desalojo dispuesto por Providencia N° 2987/2006. Sin especial condenación.

2) Del referido Fallo se agravió la parte demandada, interponiendo Recurso de Apelación (fs. 54/58).

Formula agravios, destaca que en autos no se acreditó la causal invocada en la Demanda prevista en el Art. 24 Lit. A de la Ley N° 14219.

Indica que no se probó el parentesco, el matrimonio de la hija; tampoco que no habitara en casa propia. Pues surge de autos que la Sra. A.V.D. es propietaria de un inmueble donde reside junto a su familia.

Asevera que a la fecha de promoción del Desalojo la beneficiaria tenía satisfecha la necesidad de vivienda.

Alega que la causal de desalojo no ha sido acreditada en el transcurso del proceso.

Solicita la Revocatoria de la recurrida, amparándose el excepcionamiento con costas y costos a la promotora.

Al evacuar el traslado del Recurso de Apelación la parte actora aboca por la confirmatoria de la recurrida, y agrega Certificado Notarial que acredita que la Sra. A.V. enajenó por título compraventa y modo tradición el inmueble de su propiedad y reside con sus dos hijas en la vivienda de la parte actora (fs. 63 y vto.).

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

3) Sustanciado el recurso de apelación (Auto N° 507/2008), se franqueó la apelación, elevándose los autos (Auto N° 1027/2008 fs. 61).

Asume competencia en alzada la Sede (Auto N° 2794/2008 fs. 73), disponiendo que vuelvan a estudio de definitiva dentro del plazo legal.

CONSIDERANDO:

I.- Que se irá a la confirmatoria de la decisión recurrida. Al no estimarse de recibo los agravios formulados por la apelante en el respectivo recurso de apelación

Que coparte la Sede el temperamento de la a-quo, en cuanto a la configuración de los presupuestos requeridos por la normativa en estudio en el sub-lite.

Evidentemente, como destaca el Dr. Edgar Varela-Méndez en cuanto al concepto de desalojos por causal o privilegiados, es el de exclusión de la tutela legal acordada al arrendatario frente a un interés que prevalece sobre el del inquilino respecto a la vivienda que ocupa.

Cita al Dr. Deus cuando señala que en los casos de inquilinos amparados por las disposiciones de la Ley N° 14219 no procede el "Desalojo Ad Nutum" sino que el mismo corresponde exclusivamente en los casos en que el arrendador puede invocar un motivo contemplado en forma expresa por la Ley para solicitar el rescate de la finca arrendada (cf. Arts. 24 y 26 de la Ley N° 14219).

Menciona el jurista asimismo a Julio César Motta que alude a causales de excepción por el hecho de producir una quiebra a la regla estatuida con carácter general en amparo de la estabilidad de los locatarios; pues concurre a la liberación de una finca un interés social prevalente en que cede la protección del inquilino y se abren las puertas del desahucio (cf. Julio César Motta: Rev. Colegio de Abogados del Uruguay, Año II p. 1 y ss.; Teitelbaum, RUDP N° 3/75 p. 55; Edgar Varela-Méndez: Estudios de Derecho de Arrendamientos Urbanos, vol. II p. 95).

Que según documentación incorporada infolios por la Parte Actora al evacuar el traslado del Excepcionamiento y a posteriori; la beneficiaria del desalojo celebró Compromiso de Compraventa el 8/03/2007 y con fecha 20/09/2007 Escritura de

Compraventa en virtud del Boleto de Reserva de fecha 5/02/2007 (cf. Documentos de fojas 16/22 y 62).

Por otra parte se estima acreditado y no fue controvertido en la etapa oportuna el vínculo de parentesco entre la Parte Actora y la beneficiaria.

II.- En efecto, no resultan de recibo los agravios formulados por la parte demandada relativos a la errónea interpretación de la normativa en examen.

La Promotora basa su reclamación en lo edictado por el art. 24 lit. A de la Ley N° 14.219 referida a la necesidad de la vivienda arrendada para su hija, Sra. A.V., que se encontraba obligada a dejar su vivienda que habitaba junto a sus menores hijas.

Evidentemente de las probanzas aportadas en el transcurso del proceso surge acreditada la causal invocada por la promotora infolios.

En consecuencia, lo que viene de decirse, conduce a la confirmatoria preanunciada de la recurrida en todos sus términos.

Por cuya virtud no ruede prosperar el excepcionamiento intentado en el sub-lite.

En cuyo mérito devienen infundados los agravios referidos a la incorrecta valoración de la a-quo en el sub-lite.

Efectivamente, a criterio de la decisora emergen de obrados elementos que acreditan que la Sede a-quo efectuó una adecuada valoración de los elementos aportados a la litis en lo que dice relación con los extremos objeto de debate (cf. Palacio: Manual de Derecho Procesal Civil, p. 418 a 419, 11ª ed.; Devis Echandía: Teoría General de la Prueba Judicial, t. I p. 334 a 336; Arts. 137 y 140 CGP) (cf. LJU caso 12304).

Por lo que se confirmará en el punto la atacada, rechazando los agravios formulados por la impugnante al respecto.

III.- Las costas y costos de la instancia lo serán en el orden causado por virtud al régimen legal vigente (Art. 56 CGP y Art. 688 CC).

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto en los Arts. 56, 117, 118, 130, 197, 198, 203 y ss., 253 y 344 del CGP y demás normas concordantes, en carácter de decisión anticipada, FALLO:

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Confírmase la recurrida. Las costas y costos de la instancia en el orden causado.
Devuélvase cometiéndose las notificaciones.

Lilián Morales

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

LA JUSTICIA URUGUAYA Tribunal de Apelaciones en lo Civil del 5to turno de Montevideo, Uruguay **Cita Online:** UY/JUR/193/1999

LJU CASO 13914

Texto Completo:

Nº 234.-

Ministro Redactor: Dr. Leslie Van Rompaey.

Montevideo, 27 de octubre de 1999.

VISTOS:

Por sentencia definitiva de segunda instancia estos autos caratulados: "Demicheli Alvarez, María Adelina c/ Entorno SRL y otros - Daños y perjuicios", Ficha Nº 244/98; venidos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia Nº 20 del 24/6/98 dictada por la Sra. Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 2º Turno.

RESULTANDO:

1º .- Dicho fallo, cuya exacta relación de los actos procesales precedentes, se tiene por reproducida, desestimó la demanda, sin especial condenación.

2º .- Fundando la apelación (fs. 183-188), sostuvo en síntesis la actora que inició el desalojo por mal pagador en base a la disposición del artículo 2º de la Ley 15799, ante el incumplimiento de la arrendadora, para liberarse de la fianza que pesaba sobre su patrimonio.

Las demandadas se opusieron por un problema de notificación que a su entender debía hacérceles del deshaucio. Ahora bien, ¿es lógico pensar que el legislador creó el desalojo por parte del fiador para que en definitiva el contrato se termine cuando venza su plazo o condición?, ¿por qué permitirle el desalojo si total iba a tener que pagar todo el contrato?

No obstante la Sede de aquel proceso acogió la nulidad y después se inició el proceso ejecutivo. Ello agravó maliciosamente la situación de la fiadora. Se eligió la vía

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

más perjudicial para la fiadora: los usos y costumbres fueron violados, y la moral social es el criterio mismo del límite máximo del contenido de los derechos subjetivos (cita de Planck).

El derecho no puede permitir lo que las costumbres consideraban como un atentado a la moralidad pública, como un acto antisocial que estuviese en contradicción con el hecho de vivir en sociedad; la solidaridad social se ha erigido en el principio dominante de toda la legislación civil.

Hizo todo lo posible para desligarse de una relación quebrada por el incumplimiento de la arrendataria, utilizando la vía del desalojo por el fiador y ofreciendo un inquilino con suficientes garantías; la actitud de la contraria fue la de trancar la posibilidad de no aumentar los daños de su parte en una actitud de intencionada falta de cooperación con el deudor.

Pudiendo elegir por satisfacerse de lo adeudado y rescindir el contrato aceptando las llaves que se le ofrecían, las demandadas optan por quitarle efectos a la norma sustantiva que inspirada en fines de mejor conveniencia entre los hombres, de profunda solidaridad, se encuentra contenida específicamente en el artículo 20 de la Ley 15799 y que por su parte significa la posibilidad excepcional de desvincularse del contrato.

La parte contraria no procedió de buena fe; incumplió un precepto que, en la opinión de Betti, puede calificarse como obligación protectora, que se concreta en el abstenerse de toda indebida ingerencia en la esfera jurídica ajena, es decir en comportarse según un criterio de corrección de modo que se evite a la otra parte un daño, o al menos un daño mayor al que resulta de la situación preestablecida.

Se trata de una falta de lealtad, que debe inspirar las tratativas previas, como las posteriores de perfeccionamiento y ejecución de las obligaciones; la exigencia de corrección impone, incluso en la fase de ejecución, buscar el modo de limitar los daños derivados del incumplimiento.

3° .- Evacuando el traslado conferido (fs. 191-192) los demandados abogaron por la confirmación del fallo en recurso, y adhiriendo a la apelación, se

agraviaron de que la sentenciante de primer grado no hubiera impuesto las costas y costos de la actora.

4º.- Sustanciados los recursos, se concedieron, y elevados los autos al Tribunal, tras sucesivas integraciones se oyó a las partes en las audiencias de fs. 214 y 221, prorrogándose ésta para el día de la fecha a los efectos del dictado de la sentencia con sus fundamentos (artículo 343.7 C.G.P.).

CONSIDERANDO:

1º.- Los agravios articulados en sustento de la apelación no conmueven los sólidos fundamentos de la sentencia de primer grado, por lo que la Sala ratificará en la instancia revisiva, la excelente decisión desestimatoria de la pretensión reparatoria constitutiva del objeto del proceso.

2º.- Se estima como el primer caso judicial trascendente en que se aplicó la teoría del abuso de derecho, la sentencia dictada en 1855 en Francia por el Tribunal de Colmar, en la que se afirma que el ejercicio de cualquier derecho debe tener como límite la satisfacción de un interés serio y legítimo. Doctrina y jurisprudencia civilista se han pronunciado con posterioridad con criterios de similar sustento ideológico; puede sostenerse que conforma un principio general de derecho que fija los límites del ejercicio de los derechos subjetivos, y se configura, en los diversos puntos de vista: a) cuando el titular los ejerce con dolo, culpa o negligencia; b) cuando lo usa de una manera irrazonable, excesiva o extravagante; c) o sin necesidad o interés legítimo; d) o en forma irregular o agravante; e) o causa un perjuicio inmotivado; f) o tiene intención de perjudicar; g) o se lo ejerce en forma contraria a la moral, a las buenas costumbres o de mala fe; h) o más allá de la necesidad determinada por su destino individual; i) o cuando se lo desvía de los fines de la institución o para los que conferido; j) o se lo utiliza en forma contraria al derecho natural; k) o de manera que afecta la solidaridad social; l) o se provoca un daño excesivo en relación a las consecuencias normales de su ejercicio. Fueyo Laneri, Instituciones de Derecho Civil Moderno, págs. 290-291)

Pasando revista a las múltiples manifestaciones de este principio general expuestas precedentemente, parece claro al Tribunal que la conducta procesal de la parte

demandada en las acciones judiciales iniciadas contra la demandada no se sujeta a los requisitos subjetivos o elementos intencionales que el ejercicio abusivo exige.

3°.- En tal sentido, el Tribunal comparte sin reserva la tesis de la a quo, extensa y sólidamente fundada: no puede entenderse como ejercicio abusivo de los derechos que el sinalagma contractual del arrendamiento urbano confiere al locador, la deducción de pretensión de cobro de alquileres frente al fiador, durante la vigencia del plazo contractual, siendo a tales efectos irrelevante que el arrendatario hubiere desocupado el local arrendado.

El arrendador tiene derecho a percibir los alquileres pactados durante la vigencia del plazo contractual, y tal derecho no resulta paralizado por el hecho de que el locatario hubiese hecho abandono del inmueble objeto del contrato, ni tal circunstancia fáctica puede ser invocada por el fiador para eximirse de su obligación subsidiaria.

4°.- Ciertamente, el fiador que pagó (sin formular objeción sobre la dimensión económica de la deuda por arrendamientos impagos) puede deducir desalojo por mal pagador (artículo 20 de la Ley 15.799); de acogerse la pretensión, debe entenderse razonablemente que operaría la extinción de la relación arrendaticia y la liberación del fiador. De otra manera, no se entendería a qué efecto se habilita al fiador la promoción del desahucio; si no quedara librado de su garantía personal, el accionamiento carecería de sentido racional.

Y la actora canceló la deuda por concepto de arrendamientos, impuestos y otros consumos recién el 15/8/98 (fs. 265), por un importe de U\$S 115.000, que la arrendadora entendía inferior al estimado en la pretensión ejecutiva, por lo que asiste razón a la demandada al sostener que el proceso ejecutivo contra la fiadora concluyó con un acuerdo de tipo transaccional.

En efecto, la fiadora, hoy actora, subrogó "parcialmente" a la arrendadora, hasta por el importe recibido, y cualquier recuperación futura del adeudo, en virtud de la subrogación, sería compartida por mitades con la arrendadora, hasta la satisfacción de la totalidad del crédito.

5°.- Parece claro que al aceptar pagar la obligación afianzada por el importe premencionado no verificó captación de voluntad ni estratagema artificiosa alguna. La fiadora pagó y se subrogó en pleno ejercicio de la autonomía de su voluntad, asesorada profesionalmente, y desistiendo tácitamente del proceso ordinario revisivo que había iniciado sólo dos meses atrás (fs. 256 del agregado).

6°.- Es de destacar que la decisora en el proceso de desalojo iniciado por la fiadora al amparo del artículo 20 de la Ley 15799 hizo lugar a la pretensión de nulidad del desahucio por falta de notificación al arrendador, fundándose en argumentos más que discutibles, sobre todo cuando sostuvo que el fiador nunca podrá, ni directamente ni por vía oblicua (subrogación), iniciar juicio de desalojo, con excepción de la situación especial de la Contaduría General de la Nación a través del Servicio de la Garantía de alquileres. Tal aseveración desconoce abiertamente el contenido significativo inequívoco del inciso 4° del artículo 20 de la Ley 15799.

7°.- Pero la fiadora consintió dicho fallo, al no interponer recurso de apelación, por lo que no puede desconocer la cosa juzgada recaída en dicho proceso, firmeza que en rigor es imputable a su negligencia o inercia procesal.

El principio "nemo auditur proprium turpitudinem allegans" impide el progreso de pretensiones que se funden en la culpa propia de quien formula la demanda en sede judicial.

8°.- El arrendador defendió sus derechos e intereses de la mejor manera posible, pero dentro de los parámetros de la vinculación contractual y sólo buscando la ejecución de la obligación correspectiva que gravaba a su contraparte y la actora afianzara.

No hay abuso de derecho ni captación de su voluntad, sino que a estar a las resultancias de autos la actora asumió voluntariamente la garantía por adhesión al partido político que impulsaba y dirigía la programación radial emitida desde el inmueble locado.

9º .- El arrendador no tenía obligación alguna de acceder a la sustitución de la arrendataria afianzada, durante la vigencia del plazo contractual, siendo irrelevante que la locataria hubiese hecho abandono del inmueble arrendado.

Sólo podría entenderse tal negativa como caprichosa, arbitraria y directamente dirigida a perjudicar a la fiadora, si el sustituto propuesto accediera a ingresar al contrato en las mismas condiciones económicas pactadas con la arrendataria original.

Pero está acreditado en autos que la propuesta de sustitución se evadía de los parámetros económicos del arrendamiento inicial en claro perjuicio de los intereses del arrendador. Su negativa en consecuencia debe reputarse legítimo ejercicio de su derecho y de manera alguna transgresora del principio general de la buena fe que rige la fase de ejecución contractual (artículo 1291 del Código Civil).

10º .- Estima el Tribunal que no se verifica en la conducta procesal de la actora apartamiento de la regla moral que preside el debate judicial (artículo 688 Código Civil), por lo que no se impondrá condenación en los gastos causídicos del grado.

Por tales fundamentos, el Tribunal FALLA:

Confirmando la sentencia apelada, sin especial condenación en el grado. Oportunamente, devuélvase.

Van Rompaey - Rochón - Tobía

Dra. Susana Schweizer, Sec. Let.

Suma: Demanda de desalojo por precario.-

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de 30° Turno.-

Lilian Sánchez y Alejandro Carbajal, CI 1:111.111-1 y 2:222.222-2 respectivamente, ratificando sus domicilios reales, electrónico y constituídos en autos, compareciendo en autos caratulados “Sánchez, Lilian y otros, c/ - Diligencia Preparatoria” IUE 2-104879/2013, al Sr. Juez dicen:

Que vienen a promover demanda de desalojo por precario contra la Sra. **Norah Quimono**, con domicilio en la calle MADRID 1979, en virtud de las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

1. Con fecha 5 de Diciembre de 2013, se realizó por la Sra. Alguacil la inspección judicial solicitada en autos.
2. La misma arrojó como resultado la verificación de que la finca se encontraba ocupada por una persona del sexo femenino, quien afirmó a la Sra Alguacil, llamarse Norah Quimono.
3. Esta persona, como se sostuvo al solicitar la medida preparatoria, ingresó a la finca sin el conocimiento ni la autorización de los propietarios, permaneciendo actualmente en la misma.
4. Por todo lo expuesto conviene a su interés y así lo solicitarán, que se desaloje al demandado de la finca de autos, en atención a lo dispuesto por el art. 36 del DL 14.219.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

PRUEBA

A los efectos de acreditar los extremos reseñados en el capítulo de hechos adjunto los siguientes medios probatorios:

Prueba documental:

- Toda las probanzas incorporadas y producidas en estos autos.

DERECHO

Fundan su derecho en los artículos 36 y 47 del DL 14.219, en el artículo 2238 del Código Civil y en el artículo 546.2 del Código General del Proceso.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez piden:

1. Se tenga por promovida la acción de desalojo.
2. Decrete e intime el desalojo de la finca ubicada en MADRID 1979 a la Sra. Norah Quimono, con plazo de 15 días.
3. Se cite de excepciones a la demandada por el plazo legal, intimándosele conjuntamente la denuncia de subarrendatarios y en caso afirmativo sus nombres y domicilios.
4. Se coloque en el inmueble cedulón genérico a los efectos del artículo 47 del DL 14.219, cometiéndose todo OCNA.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Otro sí dice 1: Autoriza a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106 y 107 del C.G.P. a la Proc/a ZZ así como a recibir la finca de autos y/o al retiro de documentación desglosable.

Otrosí dice 2: Debidamente instruido al respecto confiere al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el denunciado como tal en la comparecencia.

Otrosí dice 3: A los efectos de los arts. 71 lit b de la ley 17.738 y del art. 11 del D 67/005, se estiman provisoriamente los honorarios fictos de la presente gestión en 3BPC, reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima sin perjuicio de su posterior reliquidación por la sede.

Otro sí piden 1: Se modifique la carátula en concordancia con la acción promovida.

Capítulo XVI: Tramitación posterior a la presentación de la demanda incluyendo la citación de excepciones.

Este punto de partida reconoce como antecedente necesario obviamente la resolución del tema de la competencia en Montevideo mediante la presentación ante la ORDA.

No insistiremos sobre este punto, pero resulta imprescindible recordar que en Montevideo la competencia no podrá ser mayormente determinada hasta el momento de presentarse en dicha oficina.

En el interior las normas sobre competencia consideradas dan cuenta suficiente de ante que órgano del poder judicial se deberá comparecer.

Pues bien, amén de la nota de cargo, la toma de razón y la subida a despacho, lo cierto es que a nuestra demanda le recaerá una providencia inicial que puede asumir dos contenidos más o menos típicos.

O considera insuficiente o deficitaria la demanda y el tribunal entonces en virtud de sus poderes ordena subsanar las mismas o decreta el desalojo.

El decreto de desalojo, al igual de lo que se mencionó en la construcción del petitorio de la demanda, tiene un triple contenido:

- a) Decreta y ordena intimar el desalojo
- b) Cita de Excepciones
- c) Ordena la Colocación de cedulón genérico en el inmueble desalojado.

La efectivización de la intimación, citación de excepciones, así como la colocación de cedulón genérico son cometidas al alguacil de la sede en el Interior y a la OCNA en Montevideo.

Préstese atención que en el caso de que el domicilio constituido en el contrato de arrendamiento o en el de comodato sea distinto al de la finca arrendada se deberá intimar y citar de excepciones en el domicilio contractual pero colocar el cedulón genérico en el inmueble objeto del desahucio.

Capítulo XVII: Eventual - Oposición de Excepciones

Construcción de la oposición de excepciones basados en el diagnóstico jurídico realizado

Puede resultar un punto de partida básico pero creemos fundamental recordar que como corresponde a su naturaleza monitoria, el desalojo al ser intimado al demandado ya se encuentra decretado.

En consecuencia, la oposición de excepciones es un modalidad de impugnación de esa sentencia de desalojo y no una contestación a la demanda del actor..

A la demanda del actor siguió una sentencia y es esa sentencia la que pretendemos atacar mediante la oposición de excepciones.

Naturalmente, el dictado de esa sentencia presupuso la aceptación por parte del tribunal de la plataforma fáctico jurídica espuesta por el actor en su demanda.

La impugnación asumirá tantas formas como desalojos pueden iniciarse; vigencia del plazo legal de prórroga en un desalojo por vencimiento de plazo, incorrecta constitución en mora o excepción de contrato incumplido en un desalojo por falta de pago, o la clásica excepción de poseedor en un desalojo por precario, son algunos ejemplos mínimos de la variedad de fundamentos jurídicos sobre los que se puede basar un excepcionamiento.

Lo que es importante atender en un plano forense, es que a diferencia de la demanda cuyo contenido es muy simple y estructurado, (casi un formulario), la oposición de excepciones es claramente una pieza argumental de impugnación.

El demandado no tendrá otra oportunidad de atacar la resolución hasta la segunda instancia, por lo que todas las razones fáctico jurídicas y todas las pruebas que las sustentan deberán ser argüidas y presentadas en este escrito.

El plazo para la oposición de excepciones es de 10 días hábiles contados desde el día hábil siguiente al día de la notificación.

Como se puede ver es un plazo breve y exiguo que requerirá una rápida intervención del profesional para construir la oposición de excepciones en forma eficaz dentro del mismo.

La prueba en muchos casos no podrá ser agregada con la oposición de excepciones por lo que se deberán seguir las reglas del CGP para solucionar este punto, por ejemplo oficiando a una oficina pública para obtener un testimonio de un expediente, mismo que de contar con el tiempo suficiente se hubiera podido adjuntar al escrito.

El efecto de la oposición de excepciones es el de toda impugnación a nivel judicial, la resolución atacada permanecerá con su eficacia inhibida, o si se quiere, sin desplegar efectos hasta que las mismas sean resueltas por el tribunal.

Tramitación posterior a la oposición de excepciones

Controlada por el tribunal la temporaneidad y demás aspectos formales de la oposición de excepciones, decretará el traslado al actor por un plazo de 6 días hábiles.

Debemos tener en cuenta aquí que en las sedes que ya estén incorporadas al sistema de notificaciones electrónicas el cedulón electrónico dando traslado, por definición no viene acompañado del escrito de oposición de excepciones.

Por ello dichos cedulones son los de comienzo diferido, es decir que cobrarán el valor de notificación a los efectos legales 3 días hábiles después de realizada la notificación electrónica, salvo que el actor haya pasado por la sede a retirar las copias con anterioridad.

Contestadas las excepciones en tiempo y forma, se convocará a audiencia y se continuará la tramitación de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 357 y 358 del CGP.

Dictado de la 2º sentencia definitiva de la instancia

Al final de las audiencias, diligenciada toda la prueba y alegado por las partes, el tribunal dictará una segunda sentencia definitiva.

El contenido de esta segunda sentencia va en consonancia con la herramienta procesal utilizada por los demandados

A saber si la sentencia original fue impugnada, en esta segunda resolución, el tribunal establecerá si revoca la sentencia de desalojo en virtud de las excepciones opuestas por el demandado o las desestima y confirma la resolución inicial de desalojo.

Será esta segunda sentencia la que en atención a los agravios que pueda generar a alguan de las partes podrá ser apelada.

Sobre la posibilidad de apelar esta sentencia, en términos generales no existe mayor discusión.

Sin embargo, el Decreto Ley 14.219 contenía en sus artículo 36 y en el 35 por extensión, vedada la apelación por tratarse de casos en que el desalojo tenía un plazo de 15 días.

Así mismo en el art. 52 del Decreto Ley 14.219 se condicionaba la apelación por parte del demandado en los casos de desalojo por falta de pago, a que este acreditara el depósito de los alquileres devengados hasta ese momento con más la comisión bancaria.

Tales restricciones al día de hoy no se encuentran vigentes, por lo que la apelación de la sentencia de desalojo (previa oposición de excepciones), no reconoce ningún tipo de limitación particular.

En un interesante trabajo a los efectos prácticos, los Dres. Gaiero y Soba resumieron el estado de situación de nuestra doctrina y jurisprudencia:⁸

“Respecto de la inapelabilidad de la sentencia definitiva establecida en el decreto Ley 14.219 para los supuestos de los arts. 33 y 36 (entre otros), se ha sostenido su derogación luego de la vigencia del CGP. Los argumentos han sido varios, sin embargo, en nuestra opinión, resulta trascendente el expuesto con relación a la remisión al art. 360 del CGP por parte del art. 546.2 de ese mismo Código.”

⁸Gaiero, Bruno y Soba, Ignacio en “Objeto y estructura del proceso monitorio de desalojo urbano (Con énfasis en el análisis de las pretensiones de desalojo contra el inquilino escandaloso y el ocupante precario)” Revista de Legislación Uruguay 2011 (diciembre) 98 Cita Online: UY/DOC/342/2011

Suma: Oposición de excepciones

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de 30° Turno.

Laura Martínez C.I. 1:111.111-1 con domicilio real en Asencio 4464, con domicilio electrónico 7777777@notificaciones.poderjudicial.gub.uy, constituyendo domicilio en Avda 18 de Julio 4444 en autos seguidos por “Manitch Oste, Pedro y otro c/ Fernández, Martha” IUE 2-89759/2014 al Sr. Juez digo:

Que vengo a oponer excepciones de falta de legitimación pasiva y otras en virtud de las siguientes consideraciones de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

I) Antecedentes: Como espero explicitar en este escrito lejos de condecirse con la realidad fáctica y jurídica lo expuesto por los actores en la demanda esta peca de una tendenciosa parcialidad dejando fuera la explicitación de importantísimos extremos que de por si contradicen la esencia de la demanda interpuesta por los mismos.

II) La real ocupante de la vivienda situada en Asencio 4464 soy yo la Sra. Laura Martínez, la que habito dicha finca desde hace una año aproximadamente, junto con Andrés Fernández y Martha Fernández en calidad de propietaria como es de conocimiento de los demandantes.

III) Lejos de ocupar la vivienda en calidad de precaria como se afirma en el numeral III) de la demanda yo la Sra. Laura Martínez ocupé en calidad de propietaria como ya se dijo en Hechos II) dado que soy hija natural reconocida tácitamente de la causante Sra. Sebastiana Oste y que junto con Diocilio Martínez y Miguel Ángel Martínez (hijo natural y nieto natural en representación de su padre prefallecido Darío Martínez reconocidos tácitamente), Daniel Manitch y Pedro Manitch (hijos naturales reconocidos expresamente) promovimos la apertura de la sucesión de nuestra madre Sebastiana Oste como surge de la solicitud de apertura de la sucesión tramitada ante el Juzgado Letrado de Familia de 13° Turno IUE 2-58961/2012.

IV) Dado lo diverso de nuestra situación jurídica respecto de la ostentada por mis hermanos naturales reconocidos Daniel y Pedro Manitch es que nos vimos en la necesidad de promover demanda de posesión notoria de estado civil dentro del juicio sucesorio ya mencionado en Hechos III), como surge de los autos que con dicho fin seguimos ante el Juzgado Letrado de Familia de 13° Turno IUE 56-48/2013 los elementos de fondo constituyentes de nuestra pretensión su tramitación sufrió retrasos varios lo que nos decidió a intentar hacer valer nuestros derechos en forma autónoma de la sucesión de nuestra madre Sebastiana Oste.

VI) Circunstancias personales nos impidieron concretar tal extremo, siendo recién en este año 2014 que con posterioridad al levantamiento de la feria judicial mayor hemos podido dar curso a nuestra pretensión la que se tramita en autos “Martínez, Laura y otros c/ Manitch, Pedro y otro - Posesión Notoria de Estado Civil” Ficha 2-587/2014 radicados en el Juzgado de Familia de 13° Turno.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

VII) Por todo esto resulta claro que la prueba que presenta la parte actora respecto de su legitimación activa (Resultancias de los autos caratulados: “Oste, Sebastiana-Sucesión” IUE 2-58961/2012 Juzgado Letrado de Familia de 13° Turno) siendo de contenido esencialmente revisable y como de hecho lo será una vez que del correspondiente proceso ya iniciado surja la declaración jurídicamente inequívoca de nuestro estado civil, nos es totalmente inoponible en tanto el hecho de que debamos recurrir a medios más onerosos y procesalmente más lentos para acreditar nuestros derechos no puede ser instrumento para que los mismos nos sean desconocidos.

PRUEBA

I) Toda la prueba documental y testimonial favorable a nuestro derecho incorporada en los autos “Oste Sebastiana - Sucesión” IUE 2-58961/2012 y “Martínez, Laura y otros - Posesión notoria de estado civil IUE 56-48/2013 con nº de archivo 219/2013 todos tramitados ante el Juzgado Letrado de Familia de 13° Turno.

III) Se reciba la declaración de los testigos: Sres. Dora Bas domiciliada en Leonardo Méndez 4131 de profesión jubilada; Nelson Orgado domiciliado en Leonardo Méndez 4156 de profesión changador y de Antonio, domiciliado en Leonardo Méndez 4132 de profesión comerciante.

IV) Los mencionados testigos deberán responder sobre su conocimiento sobre si Laura Martínez es la ocupante de la finca ubicada en Asencio 4464

DERECHO

Fundo mi derecho en los arts. 48 del Decreto Ley 14.219, arts. 145, 146, 356,357, 358.1 y concordantes del C.G.P.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez pido:

I) Me tenga por presentada, por denunciado domicilio real y por constituido domicilio procesal, por bien acreditada la personería y por opuestas las excepciones de falta de legitimación pasiva, y otras.

II) Que de traslado de las excepciones a los actores con plazo de 6 días y se cite a la audiencia que oportunamente fije la sede.

III) Que en definitiva revoque la sentencia inicial de desalojo, haciendo lugar a las excepciones opuestas.

Suma: Oposición de Excepciones

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de 30° Turno

Laura Martínez, con CI 1:111.111-1 con domicilio real en Asencio 4464, con domicilio electrónico 7777777@notificaciones.poderjudicial.gub.uy, y constituyendo domicilio en Avda. 18 de Julio 4444, compareciendo en los autos que por Desalojo Mal Pagador se tramitan ante esta sede identificados con el **IUE 2-963/2014**, al Sr. Juez dice

Que viene a oponer excepciones y en su mérito pretender la revocación del decreto liminar de desahucio 838/2014, en mérito a las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho que a continuación pasa a exponer.

EXCEPCIONES

1. Sostienen los actores en su solicitud de diligencia preparatoria y de desalojo:

- a. Que son propietarios del inmueble de autos
- b. Que dicho inmueble se lo arrendaron a la compareciente el 19 de Agosto de 2013.
- c. Que la compareciente asumió la obligación de constituir garantía de ANDA.
- d. Que ocupa la finca con personas de identidad desconocida.
- e. Que consideran necesario realizar una inspección judicial para determinar quienes ocupan el inmueble y si son inquilinos, “sub-inquilinos” o comodatarios del bien.
- f. Que se adeudan alquileres por el período noviembre 2013 a enero de 2014.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

g. Que acertada su mora, promueve desalojo por falta de pago y aparentemente también proceso ejecutivo.

2. Esta parte controvierte y desmentirá absolutamente todos los extremos que dan mérito a esta acción.
3. Primero y ante todo, la compareciente jamás celebró contrato de arriendo, verbal o de ningún otro tipo con los actores.
4. Por motivos familiares y de relacionamiento, a mediados del año 2013 la compareciente junto con su cónyuge el Sr. Roberto Monge, llegaron a la decisión de vivir temporalmente en domicilios distintos.
5. El Sr. Luis Monge permanecería en el hogar conyugal, (de su propiedad), y arrendaría para la Sra. Martínez un inmueble de características tales que no resintiera el nivel de vida desarrollado durante el matrimonio.
6. Esta solución se apoyaba en dos poderosas razones como son, el imponderable respeto por los deberes maritales que siempre ostentó el Sr. Monge, y lo exiguo de los ingresos de la Sra. Martínez.
7. En este contexto, y luego de una intensa búsqueda, en Julio -Agosto de 2013 se ubicó el inmueble de autos.
8. Con la coactora Cecilia Jerez, el Sr. Monge, cónyuge de la demandada, reservó la finca para su arriendo, siéndole entregada en dicho acto la tenencia del inmueble tal y como se prueba con recibo y entrega de llaves firmada por la referida.
9. El Sr. Monge, cónyuge de la compareciente, en su calidad de Director de LOTIS S.A. con ingresos mensuales de \$109.072 por remuneración, y de \$80.000 por dividendos anticipados, (tal y como se prueba con los certificados de la contadora Eguren

confeccionados en dicha oportunidad), y como socio de ANDA, arrendaría el bien con garantía de esta última institución.

10. Lamentablemente, el Sr. Monge falleció con fecha 15/10/2013, tal y como se prueba con testimonio de partida de defunción que se agrega.
11. Va de suyo que nunca pudo concretar el arriendo de marras.
12. Los actores están en pleno conocimiento de todos estos extremos, por lo que son absolutamente conscientes de la absoluta falta de derecho y razón en relación a la pretensión que esgrimen.
13. Primero y ante todo porque esconden que quien celebraría el contrato era el Sr. Monge, de quien saben falleció el año pasado.
14. Segundo porque saben perfectamente que la compareciente nunca celebró contrato de arriendo ni verbal ni de ningún tipo con los actores.
15. Préstese atención a que la demandada jamás fue socia de ANDA, se encuentra en el Clearing, y tenía y tiene ingresos totales por su trabajo, que no llegan a cubrir el supuesto alquiler acordado.
16. Por otro lado su cónyuge tenía ingresos que perfectamente admitían la retención de un alquiler del monto referido, era socio de ANDA y en esa fecha solicitó documentación contable específicamente para celebrar dicho negocio.
17. Estos extremos obviamente serán ratificados por las probanzas testimoniales que se ofertan en este acto.
18. De cuanto viene de verse surge claramente que los actores inician mendazmente estas acciones contra la compareciente, para obviar el hecho de que la persona con quien celebrarían el contrato de arriendo ha fallecido, poniendo de cargo de la Sra. Martínez obligaciones que no prueban y que nunca existieron.

19. Huelga recordar, pero se insistirá respecto de este punto, que los hechos mencionados en la solicitud de diligencia preparatoria numeral 3, carecen de sentido en el desarrollo dado por los actores; ¿cómo la demandada va a celebrar contrato garantizado por ANDA, si no es socia de dicha institución y su sueldo es inferior al monto del alquiler? Un verdadero dislate.
20. Sin embargo los hechos descritos por la demandada se ven refrendados por la prueba agregada y que se diligenciará en autos, en tanto su cónyuge, sí era socio de ANDA, sí tenía ingresos para cubrir el monto del alquiler y por si esto fuera poco solicitó documentación en esas fechas con dicho fin.
21. Ignora la compareciente porqué los actores faltando a la verdad pretenden endilgarle obligaciones que nunca asumió, pero si afirma y probará a cabalidad, que quien arrendaría el inmueble era su cónyuge, hoy fallecido, el Sr. Luis Monge.
22. Lo que por cierto le resulta claro, es que repelerá y contestará todo tipo de acción que pretenda darle trato de morosa respecto de obligaciones que nunca quiso, ni pudo asumir.
23. La verdad de estos aciertos surge indubitablemente del accionar errático de la parte actora.
24. Si supuestamente la Sra. Martínez era la arrendataria, no precisaban por ningún motivo la diligencia preparatoria de inspección judicial que solicitaron los actores para establecer quienes ocupaban el inmueble y a que título.
25. Dejando de lado el INVENTO de “personas extrañas” en el inmueble, ya que allí solo habitan la compareciente y su hijo, su única justificación es la indecisión de los actores derivada de los hechos denunciados en el cuerpo de este escrito.
26. Sea este u otro el motivo, el derecho no consiente que los actores inventen unilateralmente contratos y que sobre su invención promuevan acciones.

27. La demandada nunca celebró el contrato que los actores arguyen pero no prueban y por ende carece absolutamente de legitimación pasiva a tales efectos.

28. El art. 45 del DL 14.219 no admite otra conclusión.

Sobre los extremos de las notificaciones e intimaciones entendidas en el domicilio real de la compareciente

29. Lamentablemente, los actores han concitado un sentimiento de animadversión del edificio respecto de la compareciente.

30. Esto determina que ningún tipo de comunicación postal o judicial que sea dejada en la puerta del edificio llega a manos de la Sra. Martinez, siendo destruída u ocultada.

31. La compareciente nunca tuvo noticia de la intimación practicada en autos, siendo por un evento en extremo casual que pudo hacerse de la presente intimación y citación de excepciones.

32. Siendo la intimación de pago de estricto carácter unilateral, y de agotamiento en su propia realización, tal extremo no afectó derecho alguno de la compareciente, sin embargo esta parte debe denunciar este hecho y petitionar encarecidamente que ningún tipo de notificación a realizarse en su domicilio real, sea efectuada en los accesos del edificio, sino que sea hecha en su apartamento específicamente.

PRUEBA

A los efectos de acreditar los extremos relevados en el cuerpo de este escrito se solicita el diligenciamiento de los siguientes medios probatorios:

DOCUMENTAL

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

- CERTIFICADO DE LA CONTADORA ANA GIMENTEZ RESPECTO DE LOS INGRESOS DEL SR. LUIS MONGE PARA PRESENTAR ANTE ANDA.
- CERTIFICADO DE LA CONTADORA ANA GIMENTEZ RESPECTO DE LOS INGREOS DEL SR. LUIS MONGE PARA PRESENTAR ANTE INMOBILIARIA TOMB
- REFERENCIAS CLEARING DE LAURA MARTÍNEZ
- RECIBO PARA RESERVA DE ALQUILER EXTENDIDO POR LA SRA. CECILIA JEREZ
- ENTREGA DE LLAVES DEL APARTAMENTO POR LA SRA. JEREZ
- COPIA DE RECIBO DE SUELDO DE LA SRA. MARTÍNEZ
- RECIBOS DE MOBILIARIO PARA ALAJAR EL APARTAMENTO A NOMBRE DEL Sr. MONGE.

RECONOCIMIENTO DE FIRMA

- Se cite a reconocimiento de firma a la co-actora Sra. Cecilia Jerez, a los efectos que reconozca firma y/o autoría respecto de los recibos por reserva y entrega de llave agregados en autos bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art. 173 del CGP.

PRUEBA POR OFICIOS

- Se oficie a ANDA, a los efectos de que informe a la sede si el Sr. Luis Monge era socio de dicha institución y si estaba en condiciones de solicitar el servicio de garantía de alquiler, así como si la demandada era socia de dicha institución

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

- Se oficie a SICRON SRL a los efectos de que informe a la sede los montos cobrados por la demandada, mes por mes, por concepto de salario, desde Julio de 2012 a la fecha.
- Se oficie al Registro de Estado Civil, a los efectos de que expida y remita testimonio de la partida de defunción del Sr. Luis Monge, fallecido el 15 de Octubre de 2013 en el Departamento de Colonia.

TESTIMONIAL

Se cite a declarar a los siguientes testigos, quienes bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 160.3 del CGP declararán sobre los extremos fácticos expresados en el cuerpo de este escrito:

- Leticia Russo, 29 años, guardavidas, con domicilio en Barranquilla 2446.
- Diego Lonti, 32 años, mecánico, domiciliado en Rambla Rep. de Perú 5881 apto 1102.

DERECHO

La compareciente funda su derecho en los arts. 1776 y siguientes del Código Civil, 45 y siguientes del DL 14.219 y 354 y siguientes del CGP.

PETITORIO

Por todo lo expresado, al Sr. Juez solicita:

- 1.Le tenga por presentada, por denunciado y constituído domicilio y por opuestas en tiempo y forma las excepciones

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

2. De las excepciones se de traslado a la contraria por el término legal.
3. Previa tramitación en legal forma se revoque la sentencia 838/2014 de fecha 04/04/2014, condenándose en costas y costos a la parte actora en caso de que su conducta procesal así lo amerite.

Otrosí dice 1: Autoriza en los términos de los arts. 85,90,105, 106 y 107 del CGP a la Proc/a ZZ.

Otrosí dice 2: Debidamente instruída de sus alcances confiere al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a dichos efectos que su domicilio real es el que surge de la comparecencia.

Otrosí dice 3: A los efectos de los arts. 71 lit b de la ley 17738 y del art. 11 del dec. 67/005 los honorarios fictos de la presente gestión se estiman en 3 BPC, reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima sin perjuicio de su posterior reliquidación por la sede.

Suma: Se contestan excepciones.-**Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de 30° Turno.-**

Asociación Montevideo, representada por el Dr. ZZ – (art. 44 CGP), compareciendo en los autos caratulados “Asociación Montevideo C/ Fronte, Maria- Desalojo Mal Pagador IUE 2-2597/2014”, al Señor Juez dice:

Que viene en tiempo y forma a evacuar el traslado de excepciones conferido por decreto 467/2014, de fecha 21/03/2014 y notificado el 4/04/2014, en mérito a las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho que a continuación expondrá

CONTESTACIÓN DE EXCEPCIONES

1. Peticiona la excepcionante a la sede:
 - a. “Haga lugar al excepcionamiento propuesto declarando la nulidad de todo lo actuado, desde la intimación hasta el presente, por falta de legitimación procesal activa”
 - b. “En caso contrario, diligencia la prueba solicitada en la contestación de la demanda, condenándose además a la actora al pago de la multa correspondiente por el incumplimiento del art. 78 de la ley 14219”

RESPECTO A LA ALUDIDA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA:

2. El art. 45 del DL 14291 establece que la acción de desalojo se acuerda primero y ante todo al arrendador.
3. Tal es la condición argüida por la compareciente al incoar su acción.
4. Tal es la condición reconocida por la excepcionante en el primer numeral de su escrito: “Es correcto que se celebró un contrato de arrendamiento verbal con la Asociación Montevideo (...)”.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

5. Va de suyo que si actora y demandada coinciden en la calidad de arrendadora de la primera, y la normativa vigente le acuerda a la misma legitimación para promover este desalojo, resulta incomprensible la pretensión de nulidad esgrimida por la Sra. Fronte.
6. Incomprensible, salvo que se desenmascare el único objetivo del mismo, a saber, prolongar infundadamente este proceso para permanecer en la ilícita ocupación del inmueble el máximo tiempo posible.
7. Dicho propósito es obvio tanto para la compareciente, como para la excepcionante y para la sede.
8. Por lo demás, la demandada no cuestiona la existencia de la deuda ni su monto, procediendo a un reconocimiento expreso de la misma en el numeral 4 de su escrito.
9. Es en atención a estos claros extremos, que esta parte más allá de no compartir las observaciones que a la acreditación de su personería (no legitimación como sostiene la demandada) se formularon, agrega en este acto un nuevo certificado notarial ratificatorio del primero de donde surge indubitablemente la correcta comparecencia de esta parte.
10. En lo referente a la falta de habilitaciones y demás, esta parte debe precisar:
 - a. Esta parte dio estricto cumplimiento a lo establecido por el art. 113 del DL 14219, y en atención a su falta de inscripción en los registros pertinentes, dio a la demandada trato de arrendataria y no de huésped.
 - b. Es en virtud de esta honesta actuación de la compareciente, que la Sra. Fronte, no fue compelida al cumplimiento en el severo régimen de la ley 14106 (apertura de habitación, depósito de pertenencias y prohibición de acceso sin necesaria intimación previa)
 - c. Fuera de ello, y no habiéndose iniciado proceso alguno al amparo de la normativa citada en el numeral anterior, sus disposiciones carecen de toda aplicabilidad al caso, debiendo rechazarse terminantemente la perversa interpretación que de su situación hace la demandada.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

d. Esto es así porque no teniendo reparos en ampararse “ella” a la normativa del DL 14.219, pretende que se le aplique al actor un régimen distinto (Ley 14106).

e. Si la relación contractual es una, el régimen aplicable es tan solo uno también, bastando a este respecto la contundente afirmación de que en nada se controvertirá si la Sra. Fronte desea ser tratada como huésped a todos los efectos.

11. Sobre la pretensión de que se apliquen a esta parte las sanciones del art. 78 del DL 14219, corresponde formular las siguientes puntualizaciones:

a. Primero y ante todo, la compareciente controvierte que se haya dado incumplimiento alguno a las condiciones del arriendo pactadas.

b. Afirmaciones mendaces y mal intencionadas como las que refieren a servicios accesorios deben ser frontalmente desmentidas.

c. Así por ejemplo en el tema “luz” donde no solo no hubo ningún corte extraordinario, sino que además dicho servicio es único para toda la institución, siendo indivisible respecto de todas las habitaciones y sede social.

d. Tal vez en este sentido el mejor ejemplo sea el supuesto servicio de teléfono, donde no se aclara que problema padeció.

e. Esta parte debe puntualizar, que el servicio de teléfono disponible para las habitaciones *es un teléfono público*. Dicho servicio no solo no padeció problema de entidad alguna, sino que además por su propia característica, de haberlo existido sería responsabilidad de Antel y no de la institución que acepta en sus instalaciones la colocación de esos artefactos.

f. Pero lo anterior tal vez no sea lo más importante. Resulta absolutamente injustificada e infundada por parte de la demandada, la amplitud dada al concepto servicios accesorios. Especialmente cuanto en base a su supuesta supresión, pretende cobrar una multa.

g. Debería justificar la Sra. Fronte, en que rubro de servicios accesorios ingresa su “régimen de visitas”, que incumplimiento se dio a su respecto (ya que no lo relata ni prueba), y como logra hacerle aplicable el art. 78 del DL 14219.

12. Sobre la prueba de la excepcionante:

a. Esta parte se opone a que se oficie a la Dirección General de Registros, en tanto la personería estuvo y está cabalmente acreditada por los documentos agregados en autos, amén de que ninguno de ellos fue impugnado de falsedad.

b. Esta parte se opone a que se oficie en los términos de los literales b, c, d, e, f y g en tanto su contenido nada tiene que ver con la excepción esgrimida por la demandada, siendo su fin dilatorio inocultable.

c. Préstese atención por la sede, a que la Sra. Fronte llega a solicitar oficio al BPS para determinar si la Asociación se encuentra al día con sus obligaciones tributarias, ¿es que pretende sostener que las cargas provisionales de la institución, abarcadas por el secreto tributario, formaban parte también de sus servicios accesorios?

d. Resulta claro que la única finalidad de tan variada e incoherente solicitud de prueba solo tiene un objetivo, demorar estas actuaciones el máximo tiempo posible.

e. Igualmente ridícula e ilegal es la solicitud de prueba testimonial.

f. Observe la sede de que se enumeran personas, respecto de las cuales ni se establecen los requisitos del art. 160 del CGP, ni se brindan más datos, ni se dice que objeto tendría su declaración, que extremo de hecho importante para el excepcionamiento conocen y deben transmitir a la sede. Es decir que ni siquiera la Sra. Fronte sabe para que los menciona como testigos en esta causa.

g. Va de suyo que esta parte reitera su oposición a esta prueba.

h. No obstante todo lo anterior, para el caso de que la sede acepte como medios de prueba los propuestos por la demandada, esta parte solicita se realice en el inmueble inspección judicial a los efectos de determinar tanto la falsedad de los extremos relatados por la Sra. Fronte que sean allí relevantes, como la imposibilidad fáctica de afectación de los servicios en el modo por ella desarrollado.

CONCLUSIONES

13. Nulidad de este proceso y cobro de una multa indeterminada, eso es lo que pretende la Sra. Fronte.
14. ¿Cuál es la norma infringida, que prevé como sanción la nulidad? La Sra. Fronte no la cita, seguramente porque sabe que no existe.
15. ¿Cómo su pretensión de una multa, falaz por cierto, es acumulable con este proceso de desalojo? Tampoco lo argumenta, seguramente porque sabe que son inacumulables y que no es una defensa útil para obtener, ni la revocación de la sentencia de desalojo (algo que no peticiona), ni mucho menos la nulidad de todo el proceso.
16. Queda así en evidencia la razón que guía el temerario excepcionamiento de la demandada: ganar tiempo a toda costa, ganar tiempo sin pagar alquiler, (ingresó en el 2006 y a octubre de 2007 solo pagó 5 días de alquiler, pingüe negocio), ganar tiempo produciendo prueba inconducente, ganar tiempo con pretensiones

mendaces, ganar tiempo por el que no responderá dada su notoria insolvencia; esa es la actitud procesal de la demandada.

PETITORIO

Por todo lo expuesto al Sr. Juez solicita:

1. Tenga por evacuado en tiempo y forma el traslado conferido por dec. 467/2014, con la documentación que se agrega.

En definitiva se confirme en todos sus términos la sentencia de desalojo decretada en autos, imponiéndole a la demandada las más severas condenas procesales atento a la mala fe y malicia temeraria que trasunta

Contesta excepciones

Sr. Juez de Paz Departamental de Ciudad de la Costa de 1º Turno

Laura Martínez Fernández, compareciendo en los autos que por Desalojo Precario tramitan ante esta sede, identificados con el IUE 186-986/2013, al Sr. Juez dice:

Que viene en tiempo y forma a contestar el traslado que de las excepciones opuestas por los demandados los **Sres. Sobustos**, decretado por la sede por auto 755/2014, en mérito a las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho que a continuación pasa a exponer.

1- Pretenden los demandados la revocación de la sentencia de desahucio en virtud de las siguientes excepciones o defensas:

a) Falta de legitimación activa, por no haber acreditado en forma, la actora, su calidad de propietaria.

b) Falta de legitimación pasiva:

- Porque la ocupación de la finca les fue autorizada por el Sr. Martínez y su señora.
- Porque ellos construyeron y pagaron toda la obra
- Porque el inmueble no admite “cómoda división”, siendo comunes los servicios para todas las casas del padrón
- Por los derechos que asisten a la Sra. González

2- Las mencionadas defensas carecen de sustento real y normativo alguno, por lo que al tenor de lo que se dirá deberán ser desestimadas.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

3- Respecto de la supuesta falta de legitimación activa, resulta asaz demostrativo del ánimo dilatorio y privo de buena fe, el que en un mismo escrito judicial se pretenda hacer valer los derechos reales de la cónyuge supérstite, al mismo tiempo que se desconoce la relación de bienes y la declaratoria de herederos en la que se consolidó su derecho.

4- A saber, si de la sucesión que informa el certificado registral agregado en autos, surge como la calidad de única heredera de la actora, no puede haber duda alguna respecto de la legitimación en este proceso.

5- La única propietaria es la Sra. Laura Martínez, en tanto, por imperio del artículo 776 del Código Civil ha adquirido el dominio del mismo por modo sucesión. Y dicho derecho ha sido acertado mediante la vía procesal idónea.

6- De todos modos, para colmar absolutamente el deber de averiguación de los hechos de la sede, se agregan en este acto certificado de resultancia de autos expedido en la sucesión del señor Martínez, así como, certificado notarial ampliatorio confeccionado a los efectos de su inscripción. De esta documentación surge inequívocamente que el inmueble de autos fue adquirido por el padre de la Sra. Laura Martínez, Señor Eduardo Martínez, siendo de estado civil divorciado de sus únicas nupcias con Martha Fernández, el día 3 de abril de 1991.

7- Respecto de la supuesta falta de legitimación pasiva, en el escrito de oposición de excepciones nos encontramos con una contundente e inequívoca CONFESIÓN por parte de los demandados respecto a su calidad de ocupantes precarios. El hecho de haber contado con la “autorización” del Señor Eduardo Martínez y de la Señora González, para habitar dicha finca, como alegan los demandados, no los excluye de la condición de ocupantes precarios, sino que por el contrario, los confirma en esa posición jurídica. En palabras del Dr. Arturo Caumont: “...es imposible en el sistema uruguayo y mientras no se modifique el Código Civil patrio, considerar otra posición jurídica de un sujeto respecto de un bien que no sea la tenencia, la posesión

o la propiedad.” Jornadas de Arrendamientos Urbanos en Homenaje a Yamandú Tourne, pág. 112.

Jurisprudencia

"Respecto al fondo del asunto cabe consignar que la calidad de precario corresponde, según el Código Civil, a quienes tienen la cosa entregada para que se use de ella gratuitamente y se devuelva en especie ya sea de quien la otorga reservándose la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo o por ignorancia o mera tolerancia del dueño (arts. 2216, 2237 y 2238 del C.C. y sus concordantes)(Cfm. Véscovi, Enrique. Comentarios a sentencia publicada en LJU, caso 10565)". TAC. 2º, sent. Nº 208, 23.06.2010, Pérez Brignani (red.), Sosa Aguirre, Franca. Anuario de Derecho Civil Uruguayo, volumen 41, año 2011, pág. 113.

"De acuerdo con la regla del artículo 36 inciso 2º del Decreto-ley Nº 14.219 corresponde al precario probar que no tiene la calidad de tal.

Comentando esta disposición el doctor Véscovi afirmaba que se trataba de una aplicación del principio general de la carga de la prueba y no una excepción a éste; "en efecto quien invoca que no es precario, en realidad está invocando una calidad positiva, pues debe agregar que es promitente comprador, arrendatario, etc., y resulta entonces lógico que deba probar sus afirmaciones siguiendo las reglas generales" (citado por Tomé, Miguel, Arrendamientos Urbanos, 1999, p. 67)." Suprema Corte de Justicia, Sentencia Nº 21, 27.2.2008, Anuario de Derecho Civil Uruguayo, volumen 39, año 2009, p. 180.

8- Que la edificación haya sido realizada por los demandados y que los mismos hayan pagado toda la obra, como manifiestan en su escrito, constituye otro argumento absolutamente inconducente a los efectos de oponerse a la procedencia del presente desalojo, no alterando ni un ápice el hecho de tratarse de ocupantes precarios. Respecto de las construcciones, no suministran prueba fehaciente alguna de tales hechos. No se suministra un plano, un recibo, absolutamente ninguna

prueba respecto de esto, salvo la prohibida por ley como es la testimonial, al tenor de lo que se desarrollará en el capítulo correspondiente

9- Respecto de la referida cómoda división, poco importa que sea cómoda o no ya que el objeto de la acción no es partir o fraccionar el inmueble sino recuperar la parte ocupada por los demandados. Cómoda o incómoda, los demandados ocupan una construcción existente en el terreno propiedad de la actora, no tienen título para ello y deben reintegrarlo. En cualquier caso, la cómoda división de las construcciones existentes en el padrón 84.683, deberá determinarse a través de una inspección judicial cuya realización solicitaremos a la Sede, en el presente escrito. No compartimos la afirmación de la contraparte respecto a la inadmisibilidad de una cómoda división en el padrón. Que los servicios sean comunes es completamente irrelevante.

10- La discusión respecto a los derechos que según los demandados, asisten a la Señora González, no corresponde al presente proceso, habiéndose dejado claro que, como se expresara *ut supra*, la única propietaria es la Sra. Laura Martínez, en tanto, por imperio del artículo 776 del Código Civil ha adquirido el dominio del mismo por modo sucesión. Y dicho derecho ha sido acertado mediante la vía procesal idónea.

De los documentos que agregamos y la prueba que solicitamos surge nítida y claramente que:

- a. El causante compró de estado civil divorciado.
- b. Que las construcciones fueron hechas (la casa que habita la Sra. González) por el Sr. Martínez antes del matrimonio.
- c. Que la Sra. González participó del proceso sucesorio y no objetó que en la relación de bienes y en el Certificado de Resultancia de Autos se incorporara la totalidad del bien objeto de este proceso, más allá de su derecho real sobre el "hogar conyugal", proceso en el que se declaró como única heredera a Laura Martínez.

d. Con lo cual, no habiendo incoado la Sra. González proceso alguno para alterar la referida relación de dominialidad y no habiéndose iniciado acción alguna sobre la parte del padrón ocupada por el "hogar conyugal", todo alegato sobre sus derechos resulta anodino e intrascendente.

11- Los demandados son ocupantes precarios. Debe existir prueba documental para sustentar la calidad distinta alegada por la contraparte, por imposición del artículo 36 en su remisión al artículo 35 del DL 14.219. La prueba ofertada por los demandados, más allá de la confesión de su calidad de precarios, es totalmente testimonial y en consecuencia debe determinar el desestimo inmediato de la impugnación. La prueba documental solicitada por los demandados, no es tal, en tanto, en un intento de engaño infantil, se pretende la incorporación del expediente judicial por el cual se expidió el Certificado de Resultancia de Autos de donde surge la inscripción en el registro, que es lo mismo que decir que utilizan el certificado registral sobre el que basamos nuestro derecho, como prueba documental, por lo tanto, no proponen prueba documental. Es groseramente notorio y patente que los demandados pretenden burlar la prohibición LEGAL.

Jurisprudencia

"En este sentido se pronuncia Véscovi al afirmar que: es el demandado quien debe probar que no es precario, pues si niega serlo, está invocando una calidad positiva: promitente comprador, arrendatario, etc. Se configura por tanto una correcta aplicación de las normas sobre la prueba, que rigen nuestro derecho procesal (art. 139.1 C.G.P.). La prueba de la calidad deducida debe estar basada en documentos y ellos constituir la prueba eficiente, no el principio de prueba, sin desmedro que puedan existir otras. ("Del Procedimiento en Arrendamientos y Desalojos Urbanos y Rurales", 3ª ed., págs. 135 y 136)." Juzgado de Paz Departamental de Montevideo de 31º Turno, Marta Toyos Rodríguez. Revista del Instituto Uruguayo de Derecho de Arrendamientos Urbanos, N° 28, año 1997, pág. 85.

"Conforme lo dispone el artículo 36 del D.Ley 14.219, a la opositora le correspondía probar sus afirmaciones. Y ello "en la forma exigida por el art. Anterior" esto es, "debidamente instrumentado" (art. 36 inc. 2 y art. 35 in fine).

Legalmente se exige pues, una prueba documental como base de la afirmación, sin perjuicio de que puedan admitirse otras probanzas complementarias. Tal criterio lo aplicó la a-quo no obstante evaluar la probanza en sentido diverso a lo que este Tribunal estima que debió hacerlo.

Aun cuando se admita que la prueba documental puede ser complementada con probanza testimonial, es evidente que la prueba instrumental debe consistir en elemento fundamental, so pena de desvirtuar totalmente el sentido de las disposiciones legales (arts. 35 y 36 citados)." Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 4º Turno, Mary Alonso Flumini. Revista del Instituto Uruguayo de Derecho de Arrendamientos Urbanos, N° 30, año 1999, caso 646.

"Como enseña Vescovi (Del procedimiento en arrendamientos y desalojos urbanos y rurales, p. 132) debe ocurrirse a lo estatuido por el artículo 2238 inciso 2º CC a fin de elucidar la controversia instalada en la especie, en lo referente al comodatario precario aun cuando no hay en el Decreto-Ley N° 14.384 una norma como la de los artículos 35 y 36 del Decreto- Ley N° 14.219, en tanto se trata de un principio general y quien aduce no ser precario está invocando una calidad positiva por lo que es al demandado a quien corresponde probar sus afirmaciones, sin perjuicio de que debe encontrarse previamente los principios procesales de constitución del debido proceso." Tribunal Civil 7º, sentencia N° 249.26.11.2009, López Ubeda, Bello, Couto. Anuario de Derecho Civil Uruguayo año 2010, volumen 40, pág, 230.

12- El accionamiento de desalojo no tiene por objeto la totalidad del padrón 24403, como erróneamente manifiestan los demandados, sino que se limita a la finca ubicada al fondo del mismo, la cual es habitada por los demandados, que ocupan en carácter de precarios. De la simple lectura del escrito de demanda se desprende la falacia presente en las afirmaciones de la contraparte, siendo imposible confundir el

objeto del proceso, ya que fue determinado en forma diáfana. El desalojo de precarios promovido es contra los Sres. Esther SOBustos, Matías RODRÍGUEZ SOBUSTOS y demás ocupantes de la finca ubicada en la calle CERRO LARGO Mz 9B, Solar 1 (fondo), Solymar, Ciudad de la Costa (parte del padrón 84.683 de Ciudad de la Costa).

PRUEBA

DOCUMENTAL: Se agreguen los siguientes documentos:

- A) Certificado de resultancia de autos de la sucesión de Eduardo Martínez (testimonio).
- B) Certificado notarial ampliatorio (testimonio).

INSPECCIÓN JUDICIAL: Se realice por la sede inspección judicial de la finca objeto del desahucio, a los efectos de verificar la independencia de las construcciones existentes en el padrón.

POR OFICIO: Se oficie a la Dirección General de Registros a los efectos de que el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Pando y Ciudad de la Costa, brinden la información correspondiente a la titularidad del padrón 84.683.

Se exhorte al Juzgado Letrado de Familia de 8º Turno, solicitando la remisión con cargo a su oportuna devolución del expediente de sucesión de Eduardo Martínez, IUE 2-24169/2009, o en su caso que expida testimonio del mismo para que sea agregado en autos.

TESTIMONIAL: Se cite a declarar a los siguientes testigos, bajo apercibimiento, quienes depondrán sobre los hechos descritos en el cuerpo de este escrito así como en la demanda de desalojo:

- 1- Humberto Silva, mayor de edad, domiciliado en San Pedro 1052 (Barra de Carrasco), empleado.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

2- Pedro Almada, mayor de edad, domiciliado en Mendoza, Pasaje 8, solar 28, funcionario militar.

3- Yolanda Lisandro, mayor de edad, con domicilio en Parxovy 3628 esquina Rodó (Montevideo), jubilada.

4- Claudia Arriante, mayor de edad, con domicilio en Avenida Zen M87, Solar 3 (Medanos de Lagomar), labores.

5- Josefa Márquez, mayor de edad, con domicilio en Avenida Italia 9863/2, jubilada.

DERECHO

Fundo mi derecho en el artículo 776 del Código Civil, artículos 351 y siguientes, y 546 del CGP y artículos 35, 36 de la ley 14.219, normas concordantes y complementarias.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez pido:

1- Me tenga por presentada y por evacuado en tiempo y forma el traslado de excepciones decretado por auto 755/2014.

2- Se convoque a audiencia y previo diligenciamiento de la prueba se confirme en todos sus términos la sentencia de desalojo dictada en autos, imponiéndole a la parte demandada condena en las costas y costos de este proceso, atento a la mala fe que refleja su conducta procesal.

Capítulo XVIII: Eventual – No oposición de Excepciones

Como es de regla general, la ausencia de impugnación de una sentencia definitiva determina su pasaje en autoridad de cosa juzgada.

En consecuencia es un título apto para ser ejecutado coactivamente.

Es decir que si bien la sentencia de desalojo implica un mandato al demandado para que entregue al actor la finca libre de bienes y ocupantes, ese mandato siempre tiene un plazo más o menos extenso.

Durante todo ese plazo, que puede variar de 15 días hasta un año, el demandado puede cumplir utilmente con la sentencia.

Sí y solo sí, vencido el plazo del desalojo el demandado no entrega la finca, el actor se verá enfrentado a la necesidad de ejecutar la orden de desahucio.

Esa ejecución se materializa mediante la solicitud de lanzamiento.

Como toda ejecución en materia civil, la misma es un derecho del actor y por ende, solo se puede poner en acción si el actor así lo desea y actúa.

Capítulo XIX: Ejecución de la sentencia de desalojo – LANZAMIENTO

Como primera aproximación al punto, podemos decir que en materia de arrendamiento de cosa inmueble, el término lanzamiento, refiere a la ejecución forzada de la sentencia de desalojo.

Respecto de este tópico señala el Dr. Enrique Vescovi:⁹ “La ejecución de la sentencia de desalojo se persigue por el lanzamiento, que importa la desocupación forzada de la finca.”

Así mismo este autor puntualiza que ¹⁰: “La realización del lanzamiento supone la posibilidad de entrar en la finca forzosamente y la de extraer las pertenencias del ocupante (muebles, enseres, etc.) y depositarlas a su costo...”

Por su parte los Dres. Larrañaga y Saravia ¹¹, definen el lanzamiento y sus presupuestos en los siguientes términos: “Formado el título de ejecución, por el proceso de conocimiento, llegamos a la etapa de ejecución. Para que esta se haga efectiva, debe requerir dos presupuestos...”

- a) *primer presupuesto*: que no se haya acatado la orden del juez de desocupar la finca en el plazo señalado...
- b) *segundo presupuesto*: que se identifica con la ejecución propiamente dicha, consiste en el incumplimiento del mandato judicial por parte del demandado. Se recurre pues a la fuerza pública para hacerlo efectivo. Es el apremio forzado el cumplimiento de la última orden del proceso de desalojo...”

La solicitud de lanzamiento la debe presentar el actor y respecto del demandado tal resolución resulta irrecurrible.

⁹ Enrique Vescovi en “Enfoque procesal del régimen de arrendamientos y desalojos urbanos” Ediciones Idea, 1974, página 73

¹⁰ Enrique Vescovi en “Del procedimiento en arrendamientos y desalojos urbanos y rurales” Ediciones Idea, 1984, página 101

¹¹ L.A. Larrañaga Alfaro y J.R. Saravia Antunez en “El juicio de desalojo por mal pagador”, Ediciones Jurídicas Amalio M. Fernández, 1974, página 183.

Suma: Solicitud de lanzamiento e

Inspección Ocular.

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de 30° Turno.

OFICINA Ltda., representada por el Dr. JJ (art. 44 CGP), en autos que por desalojo sigue contra la Sra. **Laura Martínez, IUE 2-7936/2013**, al Sr. Juez dice y pide:

- I) Que ha vencido el plazo acordado a la demandada para desocupar la finca de autos, sin que haya dado cumplimiento a dicha obligación.
- II) Que por lo tanto corresponde se decrete y efectúe a su costo el lanzamiento de la misma.

Por lo expuesto al Sr. Juez pide:

- I) Se le tenga por presentado.
- II) Se decrete y efectúe el lanzamiento de la demandada a su costo, otorgándosele al Sr. Alguacil mandamiento suficiente incluso para proceder a la efracción de cerraduras, solicitar la colaboración de la fuerza pública y/u orden de allanamiento y que en el mismo acto se efectue por el Sr. Alguacil una inspección ocular del inmueble dejándose constancia del estado de conservación del mismo así como de los desperfectos, roturas y/o faltantes.

Otrosí dice: Autoriza a MM a recibir la finca de autos así como en los términos de los arts. 85, 90, 105, 106, 107 del CGP.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo XX: Prórroga de lanzamiento

Aplazamiento, prórroga y suspensión:

Estos tres vocablos muchas veces han sido utilizados, en forma indistinta, para hacer referencia a las distintas hipótesis de retardo o postergación del lanzamiento.

Atento a esto es lícito preguntarnos si existe, en el ordenamiento legal, algún rasgo distintivo entre estos conceptos.

Como primer indicio a este respecto, debemos destacar la coherente disciplina del legislador, especialmente cuidadoso a la hora de referir el vocablo suspensión, exclusivamente a los casos previstos en el capítulo X del DL 14.219 y sus modificativas (DL 15.301 Art. 2, Ley 15.799 Art. 1º, etc.).

De su análisis resulta, que cuando el legislador habla de “*suspensión*” de lanzamientos, establece y regula hipótesis donde, el cumplimiento por el arrendatario del “tipo” legal, determina que el juez necesariamente deba decretar la postergación de la ejecución del desalojo.

No existe en estos casos, discrecionalidad alguna para el órgano jurisdiccional; cumplida la norma por el arrendatario, el juez debe suspender la ejecución de la sentencia desalojo.

Por otra parte es de destacar que la “suspensión”, no tiene forzosamente un plazo cierto. Ejemplo de esto son los inquilinos acogidos al RAVE, quienes gozan de una postergación indeterminada de su lanzamiento. En estos casos el fin de la inejecutabilidad de la sentencia de desalojo estará dado por la fecha en que les sea adjudicada una vivienda por el Banco Hipotecario del Uruguay.

Muy por el contrario, cuando el legislador se refiere a “*prórroga o aplazamiento*”, está adjudicando al magistrado una “facultad”; es decir que ante la solicitud del

arrendatario, será el juez, quien apreciando las circunstancias de cada caso, decide si retarda o no el cumplimiento coactivo de su mandato.

Paralelamente a esta asignación de “poderes” al juez, el legislador determinó precisamente las causales habilitantes y los límites temporales de los mismos, señalando causas taxativas y plazos máximos, ciertos e infranqueables, a su facultad de diferir los lanzamientos.

Estos condicionamientos y limitaciones a la facultad del juez de prorrogar, conforman los contrapesos, los marcadores de equilibrio, que impiden el ejercicio abusivo por parte de los magistrados de tal “potestad delegada”.

De todo lo dicho podemos concluir que:

- a) El parlamento legisló sobre la postergación de la ejecución del desalojo en base a estructurar dos sistemas claramente diferenciables.
- b) El primero de ellos que llamaremos de “suspensión”, donde razones de política legislativa (que exceden los objetivos de este trabajo y cuyas características ya se reseñaron), determinaron la imposición al magistrado, de la inejecutabilidad de la sentencia de desalojo.
- c) El segundo, basado en la asignación al magistrado de una facultad, que llamaremos de “aplazamiento o prórroga”, y que como toda delegación, debe ejercerse dentro del marco normativo de tal asignación.

Estos apuntes por tanto, se dirigen exclusivamente al estudio de los requisitos y límites que debe observar y respetar el juez, al ejercitar la “potestad” otorgada por la ley.

Marco Normativo en materia de prórrogas de lanzamiento.

El día 8/5/2002 fue aprobada por el parlamento la ley N° 17.495, que promulgada por el Poder Ejecutivo el día 24/5/2002, fue publicada en el Diario Oficial el 30/5/2002 y reza al siguiente tenor:

“Artículo 1°: Declárase por vía interpretativa que el artículo 8° del Decreto Ley N° 15.301, de 14 de Julio de 1982, es de alcance general.

Artículo 2°: Para dicho efecto el Juez tomará especialmente en cuenta que en los inmuebles estén morando menores de hasta catorce años, mujeres embarazadas o personas mayores de setenta años y que la ejecución del lanzamiento recaiga en los meses de invierno.”

De una primera lectura, y siguiendo los conceptos expuestos anteriormente, podemos afirmar que nos enfrentamos a normas, que referidas al género postergación del lanzamiento, pertenecen a la especie “aplazamiento – prórroga” por contraposición a la especie “suspensión”.

Como consecuencia de esto, el arrendatario que solicite prórroga en virtud de la nueva normativa, tal y como ya se ha dicho, deberá excitar una facultad atribuida al magistrado.

El juez facultado por la norma, pero no mandatado, podrá conceder o rechazar su solicitud, gozando de total libertad para establecer el plazo de la prórroga dentro del máximo legal.

Motivantes o causas de la prórroga de lanzamiento.

Aclarados estos aspectos de la ley debemos preguntarnos: ¿que razones o circunstancias deberá invocar el demandado en un juicio de desalojo, para aspirar legítimamente a un aplazamiento del lanzamiento?

La fuerza mayor es la única circunstancia habilitante del aplazamiento.

Esta parece ser la única respuesta posible a la interrogante planteada. La fuerza mayor sigue siendo la piedra fundamental del sistema de aplazamientos generado por el DL 15.301.

El texto del art. 8 del Decreto Ley 15.301 es claro: “En todos los casos. de lanzamiento, por razones de fuerza mayor el Juez podrá prorrogar el lanzamiento hasta por ciento veinte días”.

El artículo 1º de la ley 17.495, al interpretar esta norma, no hace más que superar las distintas posiciones y aplicaciones de la misma, precisando indubitablemente que, con independencia de la causal de desalojo, *siempre* el demandado podrá aspirar al aplazamiento del lanzamiento.

Obviamente este texto legal ha significado, una derogación tácita del art. 52 inc. 2 del DL 14.219; en el actual marco normativo, *también* el arrendatario desalojado por falta de pago puede solicitar prórroga. Pero en ningún modo a modificado la causa habilitante de dicha solicitud. Antes y después de la ley 17.495, para legítimamente aspirar a un aplazamiento, el inquilino deberá argüir alguna circunstancia de fuerza mayor que le impida cumplir en tiempo el mandato judicial.

Rigen a este respecto las normas de derecho común, por lo que la circunstancia alegada deberá reunir los caracteres de irresistible, imprevisible, no causada, etc que menciona la más prestigiosa doctrina civilista.

Respecto de la prueba de la fuerza mayor creemos que asiste razón al Dr. Edgar Varela Méndez ¹², cuando afirma que no es imprescindible que sea acreditada. Será necesario y suficiente, con que sea invocada alguna circunstancia con las características descritas, para que la aplicación de la norma en estudio sea viable.

¹²“Y en los casos en que solo opere fuerza mayor – ni siquiera se exige que sea acreditada – operará la nueva norma y se podrá disponer la suspensión hasta por ciento veinte días” Edgar J. Varela Méndez en “Estudios de Derecho de Arrendamientos Urbanos” Editorial Idea, 1982, Volumen 2, página 167.

Las circunstancias de edad, gravidez y el avenimiento de los meses de invierno como elementos determinantes del “quantum de la prórroga”

Uno de los problemas más complejos a resolver, es el referido a la trascendencia del artículo segundo de la Ley 17.495.

La tendencia del foro, que no compartimos, ha estado pautaada por el uso autosuficiente de los extremos fácticos del artículo 2º. En este sentido, muchos colegas han fundado exclusivamente, en la concurrencia de alguno de estos hechos, la solicitud de aplazamiento de sus patrocinados.

Esta práctica no se condice con el texto legal aprobado. A diferencia del artículo 62 del DL 14.219 donde junto con la fuerza mayor el legislador menciona el caso de “enfermedad”, en el art. 8 del DL 15.301 solo se hace referencia a la fuerza mayor (15).

Huelga a esta altura decir, que la mayor o menor edad de los ocupantes, o su estado de gravidez, no constituyen en modo alguno una circunstancia identificable con un caso de fuerza mayor.

Planteada en estos términos la cuestión, debemos interrogarnos respecto de cual es la función que cumple el artículo 2 de la ley en estudio.

En nuestra opinión, el legislador ha señalado y privilegiado tres situaciones, orientando la discrecionalidad de los magistrados en este punto.

Es decir que, concurriendo en la petición de prórroga:

a) la exposición de una causa de fuerza mayor, que impide la desocupación de la finca antes del plazo estipulado para el lanzamiento.

b) la circunstancia de que habiten la finca personas menores de 14 años, mayores de 70 o mujeres embarazadas.

c) y el hecho de que la fecha dispuesta para el lanzamiento recaiga en los meses de invierno

el juez verá limitada su discrecionalidad para rechazar la solicitud, debiendo, salvo que exista una poderosa razón en contrario, acogerla y darle una extensión temporal que permita la ejecución del lanzamiento una vez finalizada la estación invernal.

Coincidente con lo expuesto es el giro idiomático utilizado por el legislador en el artículo 2º de la ley 17.495, al expresar que “para dicho efecto” (se refiere en este caso al actual inciso 1º del nuevo artículo 8º del DL 15.30, “el Juez tomará especialmente en cuenta...”, generando un vínculo de subordinación claro entre las disposiciones del segundo inciso y las del primero.

Por último es del caso precisar, que si bien la ley no obliga a probar la circunstancia de fuerza mayor, los elementos de edad y gravidez sí deben ser probados.

La prueba de estos elementos deberá surgir, de las partidas de nacimiento o de los certificados médicos, los que necesariamente deberán acompañar la solicitud de prórroga en el marco del nuevo inciso 2º del art. 8º del DL 15.301.

Extensión temporal de la prórroga a conceder

No habiéndose producido cambios en este punto, el juez conserva su *facultad* de acceder a la solicitud del arrendatario, pudiendo postergar la ejecución del lanzamiento en todos los casos hasta por 120 días.

Alegada la fuerza mayor y en caso de que decida acoger la solicitud de prórroga, el juez deberá justipreciar la trascendencia temporal de las circunstancias que impiden el cumplimiento de su mandato. En este caso, la prórroga no debería exceder el plazo razonable para que el demandado, resolviera los extremos fácticos irresistibles que le obstaron indefectiblemente, a desocupar la finca en el plazo concedido originariamente.

Distinta es la situación si el demandado en su solicitud ha esgrimido alguno de los extremos del art. 2º de la ley en estudio.

En este caso somos de la opinión que la extensión de la prórroga estará determinada por el período de tiempo necesario para que la ejecución del lanzamiento no se produzca en los meses de invierno.

Ahora bien, ¿qué debemos entender por meses de invierno?; ¿el legislador se remitió a un concepto genérico estacional?

Creemos que sí, la referencia a los meses de invierno abarca el período de tiempo entre el 1º de Junio y el 30 de Setiembre.

Está claro que no suponemos al invierno con esa extensión, pero lo cierto es que tanto Junio como Setiembre son meses en los que transcurre el invierno y atento a la falta de mención de la estación en si misma, no corresponde al interprete restringir el concepto legal.

SUMA: SOLICITA PRORROGA DE LANZAMIENTO

Sr. Juez Letrado en lo Civil de 10° Turno:

Karina García, C.I. 6:666.666-6 con domicilio real en Camino Comte y Riquet 4680 Block P, Torre 9 Apto 1010, constituyendo domicilio procesal en Avenida 18 de Julio 1824 Consultorio Jurídico de la Facultad de Derecho de la UdelaR (despacho de la Dra. GG) y domicilio electrónico en CJUDELAR56@notificaciones.poderjudicial.gub.uy, en autos caratulados “**ANV c/ FERNÁNDEZ, Roberto Y OTRO- TOMA DE POSESION Y ADJUDICACION DE VIVIENDA DE BHU**”- **Ficha 2-256872013** al Sr. Juez me presento y **DIGO:**

Que vengo a solicitar prórroga de lanzamiento, dispuesto en auto 487/2014, en mérito a las siguientes consideraciones de hecho y fundamentos de Derecho que paso a exponer:

HECHOS

- 1- Por decreto 487/2014 , se dispuso el lanzamiento de la finca de autos, fijándose el mismo para el 30/04/2014.
- 2- Actualmente me encuentro habitando el inmueble junto a mi menor hijo Martín García de 10 años de edad, lo cual se acredita con el testimonio de partida de nacimiento individualizada con la Letra A.
- 3- Creo oportuno dar a conocer el estado de salud de mi hijo, el cual padece asma (enfermedad inflamatoria crónica de las vías aéreas), como consecuencia de esta patología requiere el uso crónico de los medicamentos Serflú 125 (con una frecuencia de 2 veces al día) además de Ventolin (para los momentos de crisis asmática).

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

- 4- Estos extremos surgen del certificado médico que se adjunta (individualizado con la Letra B) y las recetas de los medicamentos correspondientes. (Identificado con las Letras C y D respectivamente).
- 5- Por último y no menos importante, desde marzo del corriente me encuentro desempleada e imposibilitada de encontrar un nuevo lugar para vivir junto con mi menor hijo, lo cual se acredita mediante el recibo de subsidio por desempleo emitido por el BPS (individualizado Letra E).
- 6- La situación descrita en el presente escrito se encuentra intrínsecamente en una **NORMA ESPECIALISIMA** en materia de prórroga de lanzamientos, artículo 8 de la Ley 15301 en la redacción dada por la Ley 17495, la cual prevé la posibilidad **“en todos los casos”** de solicitar prórroga hasta 120 días, invocando alguna razón de fuerza mayor, como lo son los menores de 14 años que se encuentren morando el inmueble, mujeres embarazadas ó personas mayores de 70 años de edad reguladas por aquél artículo.
- 7- Importante es destacar lo que establece el artículo 1 de la Ley 17495: “declarase por vía interpretativa que el artículo 8 del DL 15301 del 14 de Julio de 1982 es de **alcance general**”.
- 8- Para plasmar esta idea, citaré al autor Varela Mendez quien sostuvo: “...la posibilidad de prórroga de lanzamientos por razones de fuerza mayor en él contenida, era de aplicación a todos los supuestos de lanzamiento, sin excepción de especie alguna...”, “En suma: la norma se aplica a todos los casos pendientes de lanzamiento, sea por efecto del carácter interpretativo que el legislador le otorgó a la norma, sea por efecto connatural al texto originario del mentado artículo 8” (en la Revista Uruguaya de Derecho Procesal N°1 del año 2002, Legislación anotada”, págs. 131 a 134).

Consecuentemente esta idea fue seguida por la jurisprudencia, la cual amparó prórrogas de lanzamientos por ese plazo extendido, al ser aquella una Norma Especialísima de carácter general.

- 9- Conforme a lo redactado precedentemente mi situación y la de mi menor hijo se encuentra alcanzada por las normas antes mencionadas, al configurarse una circunstancia de fuerza mayor, dado que mi hijo cuenta con apenas 10 años de edad.

PRUEBA

a) DOCUMENTAL:

Se disponga la agregación de los documentos individualizados con las letras A a E respectivamente, que acompañan el presente escrito.

DERECHO

Fundo el derecho que me asiste en el artículo 8 de la Ley 15301 en la redacción dada por el artículo 2 de la Ley N° 17495.

PETITORIO

Por lo expuesto a la Sra. Juez **SOLICITO:**

1. Que se me tenga por presentada, por denunciado domicilio real, y por constituido domicilio procesal y electrónico.
2. En definitiva, se decrete la prórroga de lanzamiento de autos por el término de 120 días.

PRIMER OTROSI DIGO: a los efectos de lo dispuesto en los artículos 85, 90,105, 106 y 107 del CGP, autorizo a la Proc/a ZZ.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

SEGUNDO OTROSI DIGO: El presente escrito se encuentra exonerado de toda tributación por contar con el patrocinio gratuito del Consultorio Jurídico de la Facultad de Derecho de la UdelaR.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Capítulo XXI: Proceso Ejecutivo por el cobro de arrendamientos

El arrendador dispone además de la herramienta procesal del desalojo para tutelar su derecho, un vía expedita para el cobro de sus arrendamientos.

Nos referimos claro está al juicio ejecutivo por el cobro de alquileres. En puridad la acción ejecutiva no solo la dispone el arrendador por los arriendos debidos, sino también por los tributos, consumos y servicios accesorios distintos de los gastos comunes que haya abonado por el arrendatario.

Como requisito previo para esta acción tendremos la necesaria intimación judicial de pago con las características estudiadas en el correspondiente capítulo sobre diligencias preparatorias.

La acción ejecutiva, respecto del arrendatario no requiere siquiera la existencia de contrato escrito debatiéndose sobre si la intimación constituye el título o si se trata de un peculiar caso de juicio ejecutivo sin título.

Lo cierto es que el monto del ejecutivo deberá coincidir con la cifra objeto de intimación de pago y por la que quedó incurso en mora el arrendatario.

Respecto del fiador la situación es distinta.

Obviamente si existe fianza contamos con un contrato escrito y por ende el fiador deberá ser citado a reconocer la firma puesta al pie del contrato, (este requisito no corresponderá en el caso de que el contrato tenga las firmas certificadas por escribano público)

Si bien la acción ejecutiva se puede iniciar con tan solo un mes de deuda intimado, lo cierto es que para poder reclamarle al fiador reajustes e intereses el arrendador deberá cursarle en tiempo y forma la comunicación del art. 20 de la Ley 15.799.

La acción ejecutiva puede acumularse inicial o subsiguientemente a la de desalojo.

Una peculiaridad es que siendo acumulables la acción de desalojo y la ejecutiva, rige para este ejecutivo la regla de competencia general de los procesos arrendaticios, a saber, Juzgado de Paz de ubicación del inmueble, volviendo intrascendente el monto del ejecutivo para la determinación de la competencia.

Otro detalle interesante es que si la garantía del arriendo fue un depósito en el BHU u otra institución bancaria, para disponer de tales fondos ante el incumplimiento del arrendatario el arrendador deberá iniciar juicio ejecutivo y embargar dicha cuenta.

Esto cobra una especial relevancia luego de la aprobación de la ley 19.090 y su reforma del proceso de ejecución en general.

Antes, el depósito en garantía permanecía a salvo de las pretensiones de otros acreedores del arrendatario en virtud de las normas sobre secreto bancario.

Pero hoy el artículo 380.8 del CGP es claro al permitir el embargo de cuentas bancarias no identificadas, excluyendo de esta medida cautelar tan solo las “cuentas y depósitos de ahorro previo de vivienda radicados en el Banco Hipotecario del Uruguay”, hipótesis que va de suyo, no es la de la cuentas de garantía de alquiler.

Por ende, si no se embargan específicamente los montos depositados, atento a que el art. 380.2 inc. 4 no los considera abarcados dentro del embargo genérico, el arrendador ejecutante correrá el riesgo de no contar para la satisfacción de su crédito, ni siquiera con los montos depositados para su garantía.

Suma: Cobro ejecutivo de alquileres y desalojo

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de 30 ° Turno.

OFICINA Ltda., representada por el Sr. XX, en su calidad de socio administrador, y con representación ya acreditada en autos, ratificando sus domicilios real, electrónico y constituido, compareciendo en los autos caratulados “Oficina Ltda c/ Martínez, Laura – Intimación de Pago” IUE 2-58794/2013, al Sr. Juez dice:

Que viene a iniciar acciones de desalojo por falta de pago y de cobro ejecutivo de alquileres contra la Sra. **Laura Martínez**, cuyos demás datos surgen de autos en virtud de las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

- I) Oportunamente en estos autos le fue intimado a la demandada el pago de los alquileres atrasados por un monto de \$43.000.
- II) El plazo para dar cumplimiento a sus obligaciones se encuentra ampliamente vencido, encontrándose por tanto incurso en mora.
- III) En consecuencia corresponde y así lo solicita se decrete el desalojo de la Sra. Laura Martínez de la finca ubicada en Asencio 4464.
- IV) Por otro lado habiendo sido infructuosas las gestiones para lograr el pago de las sumas adeudadas por la demandadas+ es que se ve en la necesidad de iniciar las presentes actuaciones ejecutivas para lograr finalmente la efectivización de su derecho.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

- V) En este sentido, teniendo en cuenta la acción ejecutiva por el cobro de alquileres que se promueve, y atento a que se desconoce la existencia de bienes concretos en el patrimonio de la deudora corresponde se traben embargo genérico sobre créditos, derechos y acciones de la demandada hasta cubrir la suma intimada (\$ 43.000), con más los ilíquidos, gastos, costas y costos de este proceso que se ha realizado por la exclusiva culpa de la misma.

DERECHO

Funda su derecho en los arts. 45, 47 48 y 49 del Dec. Ley 14.219, art 20 de la ley 15.799 y art. 546 núm. 2 del C.G.P.

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez pide:

- I) Se le tenga por presentado, por ratificados domicilios y por iniciadas las acciones de desalojo y ejecutiva por cobro de alquileres.
- II) Se traben embargo genérico sobre créditos, derechos y acciones de Laura Martínez cuyos demás datos surgen de autos, hasta cubrir la suma adeudada (\$43.000) con más ilíquidos, gastos, costas y costos del proceso que se ha realizado por la exclusiva culpa de las mismas, oficiándose al registro correspondiente, denunciando estos efectos que su CI es 7:777.777-7

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

- III) Se decreta e intime el desalojo de la finca de autos a la demandada con plazo de 20 días citándosela de excepciones en forma conjunta respecto de la acción ejecutiva y del desalojo por plazo de 10 días, cumpliéndose además con lo dispuesto en el art. 47 del DL 14.219, cometiéndose todo a OCNA
- IV) Vencido el plazo sin que sean opuestas excepciones o desechadas las mismas y previa denuncia de bienes concretos se siga adelante con la ejecución por la cifra adeudada, con más ilíquidos, gastos, costas y costos del proceso.

Otro si dice 1: Autoriza a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106 y 107 del C.G.P. a la Proc/a ZZ así como a recibir la finca de autos y/o al retiro de documentación desglosable.

Otrosi dice 2: Debidamente instruido al respecto confiere al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el denunciado como tal en la comparecencia.

Otrosí dice 3: A los efectos de los arts. 71 lit b de la ley 17.738 y del art. 11 del D 67/005, se estiman provisoriamente los honorarios fictos de la presente gestión en 3BPC, reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima sin perjuicio de su posterior reliquidación por la sede.

Otro sí piden 1: Se modifique la carátula en concordancia con la acción promovida.

Suma: Demanda ejecutiva por el cobro de arriendos.

Sr. Juez de Paz Departamental de la Capital de 30° Turno.

OFICINA LTDA, representada por XX, según representación ya acreditada en autos, compareciendo en autos que por desalojo sigue contra la Sra. **Laura Martínez IUE 2-57894/2013**, al Sr. Juez dice:

Que viene a promover juicio ejecutivo por el cobro de arriendos atrasados contra la demandada, en base a las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho.

HECHOS

1. Que hace casi un año se le intimó a la demandada el pago de arriendos atrasados, no habiendo satisfecho nunca dicha obligación.-

2. Como garantía del contrato de alquiler el demandado abrió la cuenta B-333333/5 en el Banco Hipotecario del Uruguay, por un total de pesos uruguayos \$ 16.000,00 (constancia de depósito en garantía de arrendamientos que se agrega).-

3. El monto de arriendos atrasados ascendía a Marzo de 2013 (fecha de la intimación) a pesos uruguayos \$ 36.240,00.-

4. Habiendo incurrido en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, corresponde a mi derecho que se decrete y trabese embargo respecto de la totalidad de lo depositado en la cuenta B 333333/5 radicada en el Banco Hipotecario del

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.

Uruguay a los efectos de servir de garantía del arriendo y cuyo monto asciende a la fecha a \$ 17.015⁶⁶ (saldo informado de la cuenta B 094680/5 expedido por el BHU que se adjunta).-

5. Atento a la insuficiencia de la cautela solicitada para satisfacer integralmente el crédito esta parte se reserva el derecho de solicitar mejora de embargo.-

DERECHO

Funda su derecho en los arts. 49 del Decreto. Ley 14.219 y en los arts. 546 y 354 a 360 del C.G.P.-

PETITORIO

Por lo expuesto al Sr. Juez pide:

- I) Le tenga por presentado.-
- II) Se trabe embargo respecto de la totalidad de lo depositado en la cuenta **B-333333/5** del Banco Hipotecario del Uruguay cuyo titular es el demandado, oficiándose.-
- III) Se cite de excepciones a la parte demandada por el plazo legal, y en caso de que no se exceptionara o desestimadas las defensas se siga adelante con la ejecución hasta efectivizar el cobro de las sumas adeudadas más sus intereses, costas y costos.-
- IV) Se tenga presente lo expresado en el numeral 5 del cuerpo de este escrito.-

Otrosí dice 1: Autoriza a los efectos de los arts. 85, 90, 105, 106 y 107 del C.G.P. a la Proc/a ZZ así como a recibir la finca de autos y/o al retiro de documentación desglosable.

Otrosí dice 2: Debidamente instruido al respecto confiere al letrado firmante las facultades de representación del art. 44 del CGP, declarando a tales efectos que su domicilio real es el denunciado como tal en la comparecencia.

Otrosí dice 3: A los efectos de los arts. 71 lit b de la ley 17.738 y del art. 11 del D 67/005, se estiman provisoriamente los honorarios fictos de la presente gestión en 3BPC, reponiéndose en este acto la correspondiente vicésima sin perjuicio de su posterior reliquidación por la sede.

Otro sí pide 1: Se forme pieza a los efectos de la tramitación de la acción ejecutiva.

Capítulo XXII: Reforma y Clausura del desalojo

El arrendatario moroso respecto del cual el arrendador ha iniciado acción de desalojo por falta de pago, tiene a su disposición dos herramientas para proteger su ocupación del inmueble como son la reforma y la clausura del desalojo.

La normativa vigente establece que por única vez, el arrendatario puede clausurar el desalojo, pagando dentro del término para oponer excepciones todo lo debido hasta ese momento con más un 40%, (amén de la comisión del BROU equivalente a un 1%).

Esta facultad en el caso de los contratos no regidos por la 14.219, requiere del depósito de un 60% para poder ser ejercida, en virtud de que la modificación del art. 17 de la Ley 15.799 no le resulta aplicable por imperio del art. 22 del citado cuerpo normativo.

Obviamente el ejercicio de esta facultad prescinde de la voluntad del actor en el desalojo, que deberá tolerar la clausura toda vez que el inquilino concrete en tiempo y forma el pago de los alquileres, accesorios abonados por el arrendador y la multa del porcentaje.

La vía procesal para reclamar la clausura es el proceso extraordinario.

Por otro lado si el arrendatario no quiere clausurar el desalojo o no logra reunir el dinero para ello, dispone de la posibilidad de reformar el plazo del desalojo, convirtiendo el desalojo por mal pagador en desalojo por vencimiento de plazo y ganando de ese manera casi un año adicional de plazo de desalojo.

En este caso varía el tiempo que dispone para efectuar el pago y el monto.

Cuando se trata de reforma, el pago puede realizarse dentro del término del desalojo, es decir dentro de los veinte días de notificado el desalojo.

Para la reforma del plazo además no es necesario más que el pago de todo lo adeudado hasta ese momento con más un 20% por todo concepto.

Hacemos en este caso la misma salvedad que en el anterior. Para los desalojos de fincas de libre contratación, el monto es el originario del DL 14.219, es decir de un 40%.

Siempre a los montos se les debe adicionar el 1% que cobra el banco por comisión.

Obviamente el depósito en tiempo y forma no opera ni la reforma ni la clausura.

Estos son requisitos indispensables para poder después pretender contra el actor la clausura o la reforma de su desalojo por falta de pago. Este extremo obviamente no será necesario si el arrendador se allana a la pretensión de reforma o clausura del arrendatario, ahorrándose uno la tramitación de un proceso y el otro las demoras en la obtención del dinero.

Dr. Hugo A. Barone (h), Profesor Adjunto Grado III (interino) y
Dr. Martín Ermida Fernández, Ayudante Grado I (interino),
ambos en la materia Técnica Forense.