



Publicada D.O. 24 jun/975

Decreto - Ley N° 14.384*

ARRENDAMIENTOS RURALES

SE APRUEBA UN NUEVO RÉGIMEN

El Consejo de Estado ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEY

CAPITULO I

Principios generales

Artículo 1º.- Todo productor rural tiene derecho a una radicación mínima en la tierra que ocupe y a condiciones de trabajo que le permitan desenvolver económicamente la explotación que realiza, obteniendo una razonable utilidad que sirva de estímulo a su actividad creadora.

En caso de que el propietario conceda el uso o el goce de un predio rural, los plazos de permanencia de los productores en la tierra deben regularse de acuerdo con esa finalidad de protección al trabajo rural, sin desmedro del principio general de que la explotación de la tierra está subordinada al interés nacional de su conservación con fertilidad, y sin perjuicio -asimismo- de las medidas previstas por esta ley, tendientes a asegurar que los precios del arrendamiento y los porcentajes de la aparcería mantengan equitativa relación para ambas partes contratantes en función de la rentabilidad normal del predio.

Artículo 2º.- Todo contrato por el que una de las partes se obliga a conceder a otra el uso y goce de un predio rural con destino a cualquier explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio en dinero o en frutos naturales o productos de la cosa, queda sujeto a las disposiciones de la presente ley.

Los derechos y obligaciones conferidos por esta ley al arrendatario, se extienden al aparcerero, al subarrendatario y al subaparcerero.

Serán nulos los contratos de subarrendamiento o subaparcería cuando el precio pactado sea superior al que deba pagar el arrendatario o aparcerero.

Artículo 3º.- No se consideran comprendidos en esta ley:

- A) Los convenios sobre pastoreo de hasta dos años de plazo, pero sí aquellos que renueven o se prorroguen por plazos que en total excedan aquel límite o cuando, -previa notificación al propietario por intermedio del Juzgado de Paz de su domicilio y sin que se formalice oposición documentada de su parte-, el tenedor del predio lo retenga por un plazo mayor de dos años.
- B) Los contratos accidentales por una sola cosecha, entendiéndose como tales los que tienen por objeto la realización de hasta dos cultivos estacionales en un mismo año agrícola y por los que el trabajador paga el goce del bien con un porcentaje de la cosecha obtenida.



- C) Los contratos por los que se concedan tierras al productor para trabajos de mejoramiento de pasturas, siembras de leguminosas y otros cultivos similares mejoradores del suelo, así como para la realización de semilleros.
- D) Los contratos de capitalización de ganado, por los que el propietario del inmueble lo recibe de terceros, para repartir entre sí las utilidades emergentes.
- E) Los contratos de explotación rural celebrados en forma de sociedad civil en la que el propietario aporta el uso y goce de su tierra.

No obstante, si se comprobare que no se cumplen estas finalidades, o que se las invoca como medio de eludir los beneficios de estabilidad y demás que esta ley acuerda al productor, el contrato quedará sometido al imperio de sus disposiciones.

Los contratos a que se refiere este artículo, deberán extenderse por escrito y la resistencia a la entrega del predio al vencimiento de los mismos, dará derecho al dador a ejercer la acción prevista en el último inciso del artículo 56 y en el artículo 57 de esta ley.

CAPITULO II

De la inscripción de los contratos

Artículo 4º.- Todo contrato de arrendamiento, aparcería, subarrendamiento y subaparcería, debe ser extendido por escrito, so pena de nulidad.

Además deberá ser inscripto en el Registro General de Arrendamientos y Anticresis, de acuerdo con el régimen y con los efectos establecidos por la ley 10.793 de 25 de setiembre de 1946. Si se otorgare un instrumento privado, éste deberá presentarse con duplicado en papel simple, que quedará archivado en el Registro.

No regirán para estos contratos:

- A) La exigencia de la certificación notarial de sus firmas prescripta por el artículo 62 de la ley citada en el inciso anterior.
- B) La obligatoriedad de presentar ningún tipo de certificado.

Dentro de los treinta días de la inscripción del contrato, el Registro General de Arrendamientos y Anticresis enviará a la Oficina de Catastro del Departamento en que esté situado el predio, un formulario con los siguientes datos del contrato: nombre de los contratantes, fecha, plazo, precio, área, ubicación del predio, padrón y destino establecido en el Contrato. Este documento quedará registrado en la Oficina Departamental de Catastro a los efectos del artículo 7º de esta ley.

Otro formulario con los mismos datos detallados en el inciso anterior enviará el Registro al Banco de Previsión Social (Caja de Jubilaciones y Pensiones de los Trabajadores Rurales y Domésticos y de Pensiones a la Vejez).

Artículo 5º.- Los contratos de subarrendamiento y de subaparcería no podrán ser inscriptos:

- A) Si en el contrato del que deriva su derecho el arrendatario o aparcerero no existe constancia expresa de la autorización para el subarrendamiento o subaparcería.
- B) Cuando el precio en dinero o el porcentaje convenido, en los frutos de la cosa sean superiores a lo que según el contrato originario deba pagar el arrendatario o aparcerero al arrendador.



Artículo 6º.- La presentación del contrato inscripto o, en su defecto, de la constancia de la inscripción que expedirá gratuitamente el Registro de Arrendamientos, es requisito indispensable para las partes contratantes en toda gestión ante órganos públicos relacionada con su condición de tales.

Artículo 7º.- La inscripción estará a cargo de quien entrega la tenencia del predio y deberá efectuarse dentro de los cuarenta y cinco días de celebrado el contrato, incurriendo aquél -en caso de omisión- en una multa equivalente al 10% (diez por ciento) de la renta anual por cada semestre o fracción que permanezca incumplida la obligación.

Sin perjuicio de lo expresado, la otra parte contratante tendrá derecho a obtener por su parte dicha inscripción, que se aceptará provisoriamente por el Registro sin pago de derecho de inscripción, y aun cuando se presente el documento suscrito en papel simple. El Registro comunicará de inmediato al Instituto Nacional de Colonización dicha inscripción provisoria a los efectos de la interposición de la acción respectiva. Las multas serán pagadas juntamente con los derechos de inscripción tardía, en las Oficinas del Registro, el cual verterá trimestralmente su producto al Instituto Nacional de Colonización que será el beneficiario de las mismas y titular de la pertinente acción.

Artículo 8º.- Si el propietario de un predio arrendado lo enajenara sin antes haber inscripto el contrato de arrendamiento, el arrendatario que resultare perjudicado como consecuencia de lo dispuesto por el artículo 52 de la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946, podrá reclamar del vendedor la indemnización de los daños y perjuicios que se justifiquen, sin perjuicio de una multa equivalente a dos anualidades del precio del arrendamiento vigente en la fecha de la enajenación.

Artículo 9º.- Todo contrato de arrendamiento, aparcería, subarrendamiento y subaparcería otorgado con anterioridad a la vigencia de la presente ley, también deberá ser inscripto en el Registro (artículo 4º).

La correspondiente obligación se establece de cargo de los arrendadores, los que dispondrán de un plazo de noventa días, a partir de dicha vigencia, para proceder a la inscripción de los contratos que constaren por escrito, sin regir respecto de ellos, las exigencias formales del artículo 4º de la presente ley.

Si no hubiera contrato escrito los arrendadores, dentro del mismo plazo señalado antes, comunicarán por escrito al Registro todas las circunstancias relativas a la individualización del inmueble y demás elementos que establece el literal A) del artículo 51 de la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946.

El Registro por sí o por intermedio de la Oficina Departamental de Catastro, notificará a los arrendatarios dentro de los treinta días, acordándoles noventa días para que expresen su conformidad o disconformidad. En el primer caso, se procederá a la inscripción de inmediato y, en el último, se estará a la decisión judicial que se produjere, inscribiéndose la sentencia ejecutoriada respectiva. El silencio de los arrendatarios, vencido el término acordado, importa conformidad y legítima la inscripción.

Todos los contratos a que se refiere este artículo, así como las gestiones administrativas o judiciales e inscripción, serán gratuitos, se redactarán en papel simple y no devengarán tributos judiciales.

El incumplimiento por el arrendador de lo preceptuado en el presente artículo, lo hará pasible de la misma multa prescripta en el artículo 7º, la que será satisfecha conjuntamente con los derechos de inscripción tardía, en las oficinas del Registro. El arrendatario será el beneficiario de esa multa.

Artículo 10.- Quien entregare a otro un predio rural consintiendo alguno de los contratos referidos en el artículo 4º, sin el requisito de la escritura, no obstante la nulidad de los mismos, incurrirá en una multa por concepto de resarcimiento que será fijada entre un mínimo de un año y un máximo de dos años del precio del arrendamiento.

La multa pertenecerá al ocupante, titular de la acción. El desalojo será con plazo de un año a partir del 30 de abril siguiente a la fecha de la intimación. Si el Juez sentenciara declarando que se ha consentido alguno de los contratos a que se refiere el inciso primero, impondrá de oficio y en la misma sentencia, la multa correspondiente en carácter de indemnización y declarará el derecho de retención del predio por parte del ocupante, aun cuando exceda del plazo del desalojo mientras no se le haga efectiva la indemnización. El precio convenido se deberá abonar hasta la efectiva desocupación del predio pudiendo compensarse con el importe de la indemnización.

En el mismo régimen a que se refiere este artículo estarán comprendidos:



- A) Otras situaciones convencionales no autorizadas por esta ley, ya sea en forma de contrato escrito o verbal. Los derechos establecidos a favor del subarrendatario y del subaparcerero no podrán ser invocados frente al arrendador o aparcerero dador.
- B) Los casos en que se compruebe que bajo la apariencia de situaciones no comprendidas en las disposiciones de la ley, se hayan encubierto contratos que por su naturaleza debieron ser regidos por las mismas.

CAPITULO III

De los plazos

Artículo 11.- En todo contrato de arrendamiento de bienes raíces para explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria que se otorgue a partir de la vigencia de esta ley, que no estipule plazo de vigencia o que estipule uno menor de seis años, el arrendatario "buen cumplidor de sus obligaciones como tal" tendrá derecho a que el arrendamiento se considere realizado por el término mínimo de seis años a contar desde la fecha de celebración del contrato, sin perjuicio de su derecho de opción a la prórroga del arrendamiento, de acuerdo con el régimen previsto por los artículos siguientes.

Se entiende que el arrendatario es "buen cumplidor de sus obligaciones como tal" cuando cumple satisfactoriamente las principales estipulaciones del contrato, es buen pagador y ha cuidado como "buen padre de familia" las mejoras y el predio, preservándolo de los daños que está a su alcance evitar, como ser la invasión de malezas y la producción de erosiones o cualquier otro elemento de degradación por uso inadecuado de la tierra.

El arrendatario con contrato de plazo estipulado, que resuelva no hacer uso del derecho de permanencia legal que exceda de aquel término, deberá -antes de los seis meses del vencimiento del contrato- practicar la diligencia de la renuncia en acta que labrará el Juez de Paz de ubicación del inmueble o por declaración ante escribano público, lo que se notificará al arrendador o a su representante legal. Si no lo hiciera, el contrato subsistirá durante el año siguiente a aquel vencimiento, y del mismo modo y por años sucesivos, hasta completar los seis años.

En los casos de arrendatarios con contratos sin estipulación de plazo, la formulación de la renuncia se hará por igual procedimiento que el señalado precedentemente y deberá producirse dentro del primer año de la fecha del contrato. Si no lo hiciera, igualmente se entenderá que el contrato lo obliga por otro año más, y del mismo modo, y por años sucesivos, hasta completar los seis años.

Artículo 12.- El arrendatario tendrá derecho a optar por la prórroga del contrato a partir del plazo legal de seis años o del contractual en caso de que éste fuera mayor, hasta completar diez años de permanencia en el predio.

Para tener derecho a la prórroga se requiere:

- A) Ser buen cumplidor de sus obligaciones contractuales (inciso segundo del artículo 11).
- B) Haber notificado al arrendador, por acta ante el Juez de Paz de ubicación del inmueble o por declaración ante escribano público, su voluntad de acogerse a la prórroga, antes de los seis meses del vencimiento del plazo legal de seis años o del contractual si fuera mayor.

A contar de la respectiva notificación, por acta judicial o notarial, el arrendador dispondrá de un plazo legal de noventa días para hacer efectivos los derechos conferidos en el artículo 14 de la presente ley, cuyos presupuestos ya se hubieran configurado.

Artículo 13.- Quedan exceptuados de los plazos establecidos en los artículos anteriores, los arrendamientos de predios cuyo principal destino contractual sea el del cultivo de remolacha azucarera, siempre que efectivamente éste se haya realizado. En tales casos regirán las siguientes disposiciones:

- A) El plazo de los mencionados contratos no podrá exceder de tres años, contados a partir del 1º de



diciembre del año en que sean otorgados.

- B) Vencido el plazo a que se refiere el inciso anterior o el contractual, si fuese menor, el arrendatario deberá hacer entrega inmediata del predio. Si así no ocurriere, podrá solicitarse el desalojo con plazo de quince días.
- C) Este mismo plazo de desalojo regirá en los casos en que el arrendatario no haya realizado el cultivo a que se refiere la presente disposición, dentro del plazo contractual.

Vencido el plazo de quince días y a petición de parte, el Juez decretará el lanzamiento del desalojado.

Este no podrá prorrogarse por causa alguna, ni siquiera por las previstas en los artículos 51 y 58, inciso segundo, de la presente ley.

Artículo 14. El arrendatario no tendrá derecho a la prórroga en los siguientes casos:

- A) Cuando el inmueble objeto del contrato fuera entregado en administración por el propietario al Instituto Nacional de Colonización a efecto de que éste determine las nuevas condiciones del contrato que deba estipularse entre el propietario y los colonos.
- B) Cuando previa aceptación por el Instituto Nacional de Colonización del plan de colonización programado por el propietario, y dentro de las condiciones establecidas en los artículos 45 y 124 y siguientes de la ley 11.029, de 12 de enero de 1948, el arrendador propietario reclame la tierra para subdividirla y colonizarla.
- C) Cuando se trate de inmuebles cuyos propietarios no exploten otro bien rural y lo reclamen para explotarlo directamente por un plazo no menor de seis años por sí o por sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o cuando lo solicite un organismo de enseñanza público o privado para el cumplimiento de sus fines. Se entenderá que se trata de un solo bien rural siempre que los predios constituyan una unidad física aunque comprendan varios padrones.

Asimismo, no corresponderá el derecho a la prórroga en los casos de predios cuyos propietarios exploten a cualquier título uno o más bienes rurales cuyo valor real no exceda, en conjunto, el equivalente a mil hectáreas avaluadas por la Comisión Nacional de Estudio Agroeconómico de la Tierra (CONEAT) según el valor promedio de la hectárea. El propietario de varios predios que no constituyan una unidad física, sólo podrá utilizar esta excepción respecto de uno de ellos. La explotación de dicho predio deberá realizarse por el plazo y en la forma establecidos en el apartado primero de este literal.

Se procederá del mismo modo cuando el arrendador sea una persona jurídica.

- D) Cuando el arrendatario explotara directamente, por sí o por otros, otro u otros predios con un valor real que exceda en conjunto, el equivalente a setecientas hectáreas, avaluadas por CONEAT, según el valor real conjunto superior a mil hectáreas avaluadas en base a similar procedimiento, si realizase su explotación a cualquier otro título.

El derecho del titular de la acción a invocar estas causales, se hará efectivo a través de los procedimientos del juicio de desalojo, conforme a lo previsto en el Capítulo VII de la presente ley.

Artículo 15. En los casos del apartado C) del artículo anterior toda alteración por el arrendador de las circunstancias alegadas para reclamar la entrega del inmueble al vencimiento del plazo legal sin opción a prórroga, y siempre que no probare justa causa superviniente hará que se le tenga incurso en una multa equivalente a seis anualidades de renta como única compensación de la lesión del derecho del arrendatario si el pago fuese en dinero; y si fuese en especie, se calculará sobre la base del rendimiento promedio de los seis años de plazo legal (o de los últimos seis años del plazo contractual si fuere mayor) y del predio de los productos de la última zafra o cosecha. Esta multa beneficiará al arrendatario, que será el titular de la acción.



Cuando el arrendador probare que ha existido simulación por parte del arrendatario, de las circunstancias previstas por el apartado D) del artículo 14 para obtener la prórroga del contrato perderá éste el derecho a la misma e incurrirá en las multas previstas en el inciso anterior. Estas multas beneficiarán al arrendador.

Artículo 16. La enajenación del predio, posterior al nacimiento del derecho a la prórroga, hará caducar dicho beneficio del arrendatario si el adquirente se encuentra en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 14 de la presente ley.

Igual caducidad se producirá, aun sin modificación en la persona titular de la propiedad del inmueble -no obstante encontrarse el arrendatario en el goce de la prórroga cuando se justifique por el arrendador alguna de las causales previstas en el artículo 14 citado, cuyos presupuestos se hubieron configurado posteriormente al plazo establecido en el apartado final del artículo 12.

Artículo 17. Vencido el plazo legal de seis años o el contractual si fuera mayor, así como el de la prórroga si la hubiera, el arrendatario deberá hacer entrega inmediata del predio.

Artículo 18. Los arrendatarios con contrato otorgado con anterioridad a la vigencia de la presente ley, y que a la fecha de la misma no hayan sido demandados por desalojo, se regirán por los plazos legales de cinco años y prórroga de tres años, los que se computarán a partir de la fecha de celebración del contrato.

CAPITULO IV

De los precios

Artículo 19. Las partes interesadas en un contrato de arrendamiento, aparcería, subarrendamiento o subaparcería con dos o más años de vigencia, otorgado antes o después de la vigencia de la presente ley, podrán convenir en cualquier momento la modificación del precio o de la contraprestación correspondiente, sin que este acuerdo signifique una alteración del plazo contractual. Este procedimiento podrá repetirse sucesivamente cada período de dos años.

A falta de entendimiento entre las mismas y cuando el precio del contrato o de la contraprestación correspondiente tuviere dos años o más de vigencia, cualquiera de ellas podrá promover ante el Juez competente su revisión.

El Juzgado examinará los casos que se sometan a su resolución al efecto de fijar el precio del arriendo que corresponda a la rentabilidad económica normal del predio. Con tal objeto, estudiará las circunstancias de cada contrato, calidad de los campos, mejoras y tipo de explotación de cada inmueble, los valores de venta y de los arrendamientos de campos de la zona, el precio del arrendamiento del caso particular anterior al vigente y las causas que pudieran haber dado mérito a su modificación. Los precios fijados por el Juez tendrán efecto retroactivo a la fecha de la demanda y sólo podrán ser nuevamente revisados después de transcurridos dos años de la revisión anterior.

Las mejoras e inversiones realizadas por el arrendatario para lograr una mayor productividad del bien, no previstas en el contrato, no podrán tomarse en cuenta para modificar la renta en contra del arrendatario.

Artículo 20. Para la determinación de la rentabilidad del predio, las producciones que reciban subsidio del Estado o tengan precios de estímulo al productor, sólo podrán ser consideradas por su valor económico normal con prescindencia del estímulo o del subsidio o del margen del precio que los represente.

Se considerarán del mismo modo las producciones cuyo costo sea financiado en parte por el Estado o los Municipios con cargo a fondos públicos. Para el caso de tales producciones no se tomará en cuenta el margen que represente dicha contribución.

Artículo 21. Las producciones no subsidiadas o que no tengan precios de estímulo pero cuyas cotizaciones hubieren sufrido variantes superiores al 25% (veinticinco por ciento) en los precios del último bienio anterior a la demanda, serán consideradas por su valor económico probable de comercialización en el país en la época de aquélla, sin que, en ningún caso la producción de que se trata pueda ser llevada en cuenta por un valor superior al promedio de precios del dicho último bienio, menos un 10% (diez por ciento).



Si las variantes en los precios fueren inferiores al porcentaje referido, el Juez procederá del mismo modo pero con el límite del correspondiente promedio puro, sin reducción alguna.

Artículo 22. Cuando la sentencia aumentare el precio del arrendamiento en más de un 30% (treinta por ciento), aun cuando no hubiese vencido el término del contrato, el arrendatario tendrá derecho a renunciar a los plazos en curso sin responsabilidad alguna para su parte.

Artículo 23. La violación por el arrendador, comprobada ante Juez competente, del régimen y cantidad de precio fijado por la sentencia, será sancionada con una multa equivalente a una anualidad de dicho precio.

El producido de la multa beneficiará al arrendatario, titular de la acción.

CAPITULO V

De la aparcería

Artículo 24. Las disposiciones de la presente ley serán aplicables a los aparceros y subaparceros cuando el dador haya entregado un predio rural.

Artículo 25. Las disposiciones establecidas en el Capítulo IV son aplicables a los contratos de aparcería a que se refiere el artículo anterior, cuando en función de la rentabilidad de la tierra el porcentaje de los beneficios para cualquiera de las partes no guarde proporción razonable con el aporte que cada una de ellas hace a los fines de la explotación.

El Juez apreciará la equidad de la proporción entre aportes y beneficios, estimando el precio de los frutos en su equivalente en dinero.

CAPITULO VI

De las mejoras

Artículo 26. El propietario de todo predio en arrendamiento o aparcería para agricultura, ganadería, lechería o granja, queda obligado, -salvo disposición contractual en contrario- a dotarlo de las siguientes mejoras, comunes a toda explotación: alambrados perimetrales, casahabitación, cocina y agua potable. La entidad e importancia de dichas mejoras deberá guardar razonable relación con el valor real del inmueble, determinado por CONEAT y con las circunstancias de cada explotación.

Del mismo modo -y de acuerdo a la extensión del predio- deberá dotarlo de dependencias adecuadas para peones.

Artículo 27. Son también de cargo del propietario -salvo disposición contractual en contrario- las mejoras requeridas para la normal explotación del predio según su destino, como ser alambradas interiores, bretes, galpones de ordeño, bañaderos, montes de abrigo, aguadas artificiales y toda adaptación del predio, a los fines del contrato.

Artículo 28. Dichas mejoras podrán realizarse por acuerdo de partes, durante la vigencia del contrato, en los términos que ellas libremente determinen. En caso de que el propietario hiciera por sí mismo dichas mejoras, dispondrá de los créditos del Banco Hipotecario del Uruguay y del Banco de la República Oriental del Uruguay, a que se refieren el decreto-ley 10.154, de 13 de mayo de 1942 y los artículos 1º y 9º, inciso primero, de la ley 12.394, de 2 de julio de 1957, así como cualesquiera líneas de crédito establecidas o que se establecieran a esos efectos.

Artículo 29. Si el propietario no realizare por sí mismo dichas mejoras, el arrendatario cuyo contrato tenga aún cuatro años de vigencia por lo menos, podrá dirigirse a la Oficina de Agronomía Regional presentando un plan de mejoras cuyo monto no podrá exceder del 25% (veinticinco por ciento) del valor real del predio avaluado por CONEAT. En ese porcentaje se considerarán incluidas, por su valor de estimación, las mejoras ya existentes.

Dicha Oficina notificará al arrendador el plan de mejoras referido, y si no mediare oposición de su parte dentro de los treinta días de la fecha de la notificación, se presumirá que lo consiente, quedando desde entonces el arrendatario autorizado para ejecutarlo por cuenta de aquél.



El Agrónomo Regional fiscalizará la realización de las obras.

Artículo 30. En caso de desacuerdo sobre la utilidad de las mejoras notificadas así como sobre el monto de la inversión, se recurrirá a árbitros. Para dictar el laudo, éstos considerarán las mejoras existentes en el predio, el destino y condiciones de la explotación y la superficie de aquél, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 31. Las mejoras que efectúe el arrendatario buen pagador (artículo 29) le confieren el derecho de retención sobre el inmueble mientras no le sean satisfechas. El arrendatario mal pagador podrá compensar, en su caso, el valor de las mejoras con el monto de su deuda.

El arrendador deberá pagar en dinero, por su valor actual, el importe de las mejoras en el momento de entrega del inmueble.

Si las partes no pudieran ponerse de acuerdo, la divergencia acerca del valor se someterá a juicio arbitral en cuyo caso cesará el derecho de retención.

Para el pago de esta indemnización, el propietario también podrá utilizar el régimen de créditos establecido en artículo 28.

Artículo 32. En caso de arbitraje, se procederá del siguiente modo:

1º) Cada parte designará un árbitro, dentro del plazo de diez días hábiles a contar de la acción judicial que se efectúe.

Si una de las partes omitiere el nombramiento, la designación del árbitro respectivo la efectuará el Juez de Paz del lugar de ubicación del inmueble.

2º) El laudo deberá dictarse dentro del plazo de diez días hábiles computados a partir del siguiente al de la aceptación por el último de los nombrados.

3º) Si no se laudase dentro de dicho plazo, ambos árbitros, de común acuerdo, designarán un tercero.

La designación deberá efectuarse en el plazo de cinco días hábiles, a contar del vencimiento de diez días establecido en el numeral 2º.

Si los dos árbitros designados en principio no designaran el tercero en el plazo que se deja indicado, éste será nombrado a pedido de partes por el Juez de Paz de la sección en que está ubicado el inmueble, el que a su vez dispondrá de un plazo de diez días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación del petitorio en el Juzgado.

Nombrado el tercer árbitro por el Juez, se tomará resolución por mayoría en un plazo no mayor de diez días hábiles, contados a partir de la notificación de la designación del tercer árbitro.

Regirá, en lo pertinente, lo dispuesto en el Capítulo IV, del Título VII, Parte Primera del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 33. En cuanto a las mejoras de cultivo y, en especial, la instalación de praderas artificiales permanentes y el mejoramiento de campos naturales, será de aplicación, en cuanto a la indemnización, lo preceptuado por el artículo 3º de la ley 13.603, de 28 de julio de 1967 modificado por los artículos 492 de la ley 13.892, de 19 de octubre de 1970 y 2º y 3º de la ley 14.073, de 4 de agosto de 1972, en lo pertinente.

El monto de la indemnización prevista en este artículo no podrá superar el 10% (diez por ciento) del valor real del precio avaluado por CONEAT.

Artículo 34. Para la ejecución de las mejoras (artículo 29) el arrendatario también podrá recurrir al régimen de créditos referidos en el artículo 28 sin que quede afectado el predio con derechos reales.



No obstante, el propietario será garantía subsidiaria del crédito por el valor que tengan las mejoras en el momento de la entrega del inmueble, no teniendo frente al Banco obligaciones mayores que las que por la presente ley asume frente al arrendatario por concepto de indemnización de mejoras; todo ello sin perjuicio de la acción que el Banco tendrá contra el arrendatario como acreedor simple por el monto del referido crédito.

Antes de la entrega del importe del préstamo, el Banco notificará al propietario de la existencia del mismo, a los efectos de la obligación que se le crea por esta ley.

CAPITULO VII

De la competencia y el procedimiento

Artículo 35. Declárase de interés nacional la especialización de órganos judiciales o administrativos en materia rural. Una vez que se determine dicha especialización, la Suprema Corte de Justicia promoverá, en lo pertinente, las medidas necesarias para el efectivo cumplimiento de esta programática.

Artículo 36.- Mientras no funcione la jurisdicción especial a que se refiere el artículo anterior, será competente en los procedimientos de intimación de pago, desalojo, lanzamiento o entrega de la cosa y en todos los demás trámites que se promuevan, el Juez Letrado de Primera Instancia del lugar en que esté ubicado el inmueble, sin perjuicio de las competencias especiales que se determinan en la presente ley.

Artículo 37.- Las acciones previstas en el artículo anterior se acuerdan:

- A) Al arrendador, subarrendador, aparcero dador o titular de un derecho real de goce en los bienes inmuebles.
- B) Al acreedor anticrético, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Estas acciones proceden contra:

- A) El arrendatario, aparcero, subarrendatario o subaparcero.
- B) Los ex condueños del inmueble dividido o adjudicado, así como los encargados, guardadores y, en general, los ocupantes a título precario.

Artículo 38.- Las acciones que acuerda el apartado B) del inciso primero del artículo anterior, sólo podrán ser ejercidas, con noticia del arrendador, cuando por la mora del arrendatario preexistente se perjudique el derecho del acreedor anticrético. El arrendatario podrá desinteresarse al acreedor y quedará legalmente subrogado.

Artículo 39.- Todos los procedimientos previstos en esta ley, al igual que la solicitud de intimación de pago, se tramitarán por escrito.

Artículo 40.- Con la intimación de desalojo, cuyo plazo se indicará, se citará al demandado de excepciones para que las oponga dentro del término de quince días hábiles y perentorios.

En todos los casos se colocará una cédula en lugar visible, intimando al demandado a que manifieste si en el bien desalojado existen subarrendatarios o subaparceros, indicando en su caso el nombre y domicilio. Si no diere los nombres y domicilios o éstos estuvieran fuera del radio o Sección Judicial del inmueble, el juicio seguirá su curso sin la notificación a éstos, siendo responsable el demandado para con los subarrendatarios o subaparceros de acuerdo a la actitud que adopte.

De las excepciones, se conferirá traslado por el plazo de quince días hábiles y perentorios.

En todos los casos, si no se opusieren excepciones, el juicio quedará terminado sin otro trámite, computándose los plazos desde el día siguiente a la intimación respectiva.



Si se opusieron excepciones, se procederá conforme a los artículos 889 a 893 del Código de Procedimiento Civil, siendo apelables en estos juicios solamente el auto a que se refiere el artículo 890 del Código citado, el que no haga lugar a la apertura a prueba y la sentencia definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 43 de la presente ley.

La sentencia definitiva de segunda instancia, así como las providencias ulteriores a la misma, no admitirán recurso ordinario o extraordinario de especie alguna.

Artículo 41.- El plazo de desalojo contra arrendatarios buenos cumplidores de sus obligaciones como tales, será de un año. En caso de desalojo por mora en el pago de los arrendamientos, el plazo será de sesenta días.

En las situaciones previstas en el literal B) del inciso 2º del artículo 37 de esta ley, el plazo de desalojo será de treinta días.

Artículo 42.- Tratándose de malos pagadores, se decretará la clausura del juicio si el demandado, dentro del plazo para oponer excepciones, consignare la suma adeudada con más del 60% (sesenta por ciento) de la misma por concepto de intereses, sin perjuicio de los tributos y costos que serán también de su cargo.

El demandado se beneficiará por una sola vez con la clausura del respectivo juicio.

Artículo 43.- No se admitirá recurso alguno del mal pagador contra la sentencia definitiva de primera instancia, si no se acredita simultáneamente la consignación, en el Banco de la República Oriental del Uruguay, de los arrendamientos devengados hasta esa fecha, con más la respectiva comisión de depósito. En caso contrario, los recursos se tendrán por no interpuestos; y, a petición del actor se decretará el lanzamiento, sin ulterior recurso.

Cuando el moroso, dentro del plazo del desalojo consignare o pagare el importe de los arrendamientos devengados, intereses legales, tributos y costos, si correspondieren, se reformará el plazo de desalojo de sesenta días a un año, que se computará desde la notificación inicial.

En este caso la reforma del plazo señalado se decretará por una sola vez.

Artículo 44.- En todo juicio de desalojo o de entrega de la cosa y hasta su finalización, cualquiera de las partes podrá solicitar la realización de una inspección ocular o inventario del bien, al solo efecto de comprobar el estado de conservación del mismo, de las mejoras y desperfectos existentes así como verificar si el uso de la cosa arrendada se ajusta a los fines del contrato.

Esta diligencia podrá ser cometida al Alguacil, solo o asistido de perito; y la parte queda facultada para solicitarla sin noticia de contrario, como diligencia preparatoria de las acciones que le competan.

Artículo 45.- Cuando el arrendatario desocupe o abandone el inmueble, el Juez podrá acordar su tenencia al arrendador, a título de medida cautelar, bajo caución.

En este caso, se practicará inventario, dejándose constancia del estado de conservación del bien y, de existir bienes muebles, se designará depositario de los mismos.

La entrega del inmueble desocupado o abandonado se efectuará sin más trámite y sin condición alguna en los siguientes casos:

- 1º) Si no se hubiesen opuesto excepciones;
- 2º) Si no obstante las excepciones interpuestas, hubiese recaído sentencia firme favorable al arrendador.

Artículo 46.- Considérase incurso en mora al arrendatario que no pague el arrendamiento dentro de los treinta días inmediatos siguientes a la intimación judicial. Esta no podrá ser hecha sino quince días después de aquel en que el pago debió efectuarse.



Artículo 47.- Los tributos y costos de la primera intimación de pago serán de cargo del actor; los de las ulteriores, de cargo del intimado, haya o no caído en mora. Si hubiere contienda registrará en lo pertinente, el artículo 688 del Código Civil.

No será necesaria la oblación de los arrendamientos cuando se consigne a consecuencia de una intimación de pago, y, en este caso, la comisión del depósito será de cargo del arrendatario.

Cuando los tributos y costos de la intimación correspondan al arrendatario, éste deberá depositar, con cargo a los mismos, un 20% (veinte por ciento) de la suma intimada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la omisión contumacial en el pago puntual de la renta será causal de rescisión del contrato de arrendamiento.

Artículo 48.- Cuando el arrendatario obla el arrendamiento y éste no fuere aceptado por el arrendador, podrá aquél, en lo sucesivo, consignarlo sin más trámite y esa consignación surtirá efectos de pago desde la fecha de la misma, siempre que se presente en el juzgado la constancia de pago dentro de los cinco días hábiles de efectuada.

En este caso será de cargo del arrendador la comisión del depósito.

Cuando el arrendatario o subarrendatario desconociere el nombre y la dirección de la persona a quien debe oblar el arrendamiento, la citación podrá efectuarse en la persona a quien hubiera hecho efectivo el último pago del mismo, y en el domicilio en que éste se hubiera efectuado.

Por esta gestión no se cobrarán tributos judiciales y la comisión del depósito será de cargo del locador.

Las consignaciones que los interesados deben hacer, en cumplimiento de las disposiciones ordenadas por la presente ley, serán efectuadas en el Banco de la República Oriental del Uruguay.

Artículo 49.- Los administradores de bienes inmuebles rurales no podrán actuar como tales sin mandato que los habilite al efecto.

El Poder para administrar deberá otorgarse por escrito, con mención expresa de las facultades concedidas al mandatario y con certificación notarial de las respectivas firmas.

La actuación personal del propietario o arrendador de un inmueble no supondrá revocación de las facultades del administrador, salvo expresa manifestación de aquél. Aun producida tal manifestación, el dueño o arrendador no podrá desconocer los actos y hechos consentidos por el administrador hasta ese momento, sin perjuicio de las acciones que le competan frente a él por los excesos en que pueda haber incurrido.

Artículo 50.- Están comprendidos en los derechos y obligaciones que esta ley atribuye a los propietarios, los promitentes compradores de inmuebles cuya promesa esté inscrita y todos los demás titulares de derechos reales.

Los promitentes compradores con promesa inscrita podrán invocar la causal del artículo 14, literal C) (desalojo para la explotación directa del campo por el propietario) cuando acrediten que la promesa está inscrita con una antigüedad de un año a la fecha de la promoción del juicio, habiéndose integrado a la misma fecha no menos del 15% (quince por ciento) del importe total de la operación.

Artículo 51.- Vencido el plazo señalado para el desalojo, se procederá, a petición de parte, a lanzar al ocupante a su costo, teniendo el Juez la facultad, en caso de enfermedad o fuerza mayor justificada, para aplazar el lanzamiento hasta por noventa días.

Los decretos que dispongan el lanzamiento son irrecurribles; y no podrán cumplirse hasta transcurridos veinte días hábiles a contar del siguiente de la notificación del demandado.

Artículo 52.- El actor podrá acumular a la acción del desalojo, la ejecutivo por cobro de arrendamientos, lo que podrá hacerse conjuntamente con la demanda o posteriormente.



Presentada la solicitud, el Juez librará mandamiento de embargo, y, trabado el mismo, se seguirá el juicio de cobro de arrendamientos en pieza separada por vía ejecutiva, conforme a los artículos 887 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

No obstante, adeudándose rentas o impuestos que sean de cargo del arrendatario, el actor podrá pedir embargo preventivo, mediante información sumaria que acredite que el arrendatario intenta extraer los bienes sujetos a privilegio (inciso 4º del artículo 2370 del Código Civil).

Artículo 53.- En la sustanciación de los procedimientos, los Jueces rechazarán de plano cualquier petición tendiente a entorpecer o dilatar el trámite sumario y de sus resoluciones no habrá recurso alguno.

Artículo 54.- La demanda para la revisión de los precios de arrendamientos se formulará por escrito, exponiendo detalladamente los fundamentos de la misma y ofreciendo la totalidad de la prueba que se proponga producir.

De la demanda se conferirá traslado por el término perentorio de veinte días. En la contestación, el demandado ofrecerá todas las pruebas que se proponga producir.

Contestada la demanda, el Juez convocará a las partes a audiencia de conciliación y prueba, con término de veinte días. Si las partes no se concilian, se diligenciará la prueba ofrecida.

Esta audiencia será obligatoria para las partes. De no comparecer el actor, se darán por concluidos los procedimientos, sin que sea posible la renovación de los mismos hasta los dos años siguientes a la fecha de la demanda. De no hacerlo el demandado, quedará sin diligenciar la prueba ofrecida por él. El Juez deberá presidir la audiencia, so pena de nulidad que viciará los ulteriores procedimientos.

Si no hubiera sido posible diligenciar toda la prueba en la primera audiencia, se señalará otra dentro de los diez días siguientes como máximo. La nueva audiencia no podrá ser prorrogada o suspendida, salvo acuerdo de partes o resolución fundada del Juez, que no admitirá recurso alguno.

Para el caso de que, como diligencia para mejor proveer, el Juez dispusiese la realización de un dictamen pericial, la designación deberá recaer necesariamente en ingeniero agrónomo. Los funcionarios públicos quedan obligados a realizar los peritajes y prestar los asesoramientos que se dispongan por el Juez.

La Oficina Actuaría agregará de oficio la prueba, dentro del tercer día hábil a contar del diligenciamiento de la última.

El mismo día pondrá los autos al despacho para sentencia.

El fallo deberá dictarse dentro de los cuarenta y cinco días a partir de la fecha mencionada en el inciso anterior.

Contra la sentencia de primera instancia procederá el recurso de apelación, que se tramitará de conformidad con el artículo 49 de la ley 13.355, de 17 de agosto de 1965.

La apelación no suspenderá el cobro del precio que se fije en primera instancia y si el superior modificare el precio fijado, las diferencias se abonarán o acreditarán en pago, en diez cuotas iguales, mensuales y consecutivas.

La sentencia de segunda instancia causará ejecutoria.

Artículo 55.- En los juicios que se promuevan por cobro de multa o de indemnizaciones establecidas en la presente ley, será competente el Juez Letrado de Primera Instancia del lugar de ubicación del inmueble al que se vincule el hecho o el acto jurídico que origine el crédito del actor. El trámite de dicho juicio se ajustará a lo dispuesto por el artículo anterior.

En estos casos no se aplicará la cláusula final del inciso décimo de dicha disposición.



Artículo 56.- Con anterioridad no menor de un año ni mayor de dieciocho meses a la extinción del derecho del arrendatario a la permanencia en el inmueble, el Juez, a pedido de parte, notificará al arrendatario la voluntad del dador de disponer del bien.

La entrega del inmueble deberá realizarse transcurrido un año, contado a partir del día siguiente a la fecha de notificación al arrendatario.

El arrendatario deberá notificar la voluntad del dador de disponer del bien a todo otro ocupante del predio, a cualquier título, en forma judicial o notarial, dentro de los treinta días subsiguientes.

Si así no lo hiciera, responderá por los daños y perjuicios que eventualmente pudiere ocasionar.

En los casos en que corresponda la entrega del bien conforme a lo previsto en el inciso primero de este artículo, los arrendatarios, subarrendatarios, aparceros y subaparceros, deberán hacerlo así voluntariamente.

En caso contrario se seguirá el procedimiento del juicio de entrega de la cosa, previsto por el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, con las modificaciones a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 57.- En los casos a que alude el artículo precedente, el plazo previsto por los artículos 1.309, 1.310 y 1.311 del Código de Procedimiento Civil será de diez días perentorios.

Dentro del mismo el demandado está obligado a manifestar si existen subarrendatarios o subaparceros. Si no diere nombres y domicilios o aquellos estuvieren radicados fuera de la sección judicial de inmueble, el juicio seguirá su curso. Estando los subarrendatarios o subaparceros dentro de la sección judicial, sin más trámite el Juez actuante procederá a notificarlos de la demanda, no pudiendo aquellos invocar ante el actor más derechos que los que tiene el arrendatario o aparcerero.

En la hipótesis prevista por el artículo 1.314 del mencionado Código, se observarán, en lo demás, las formalidades previstas por los artículos 591 a 594 del mismo.

Artículo 58.- En los casos de rescisión del contrato por culpa del arrendatario, subarrendatario, aparcerero o subaparcerero, ejecutoriada la sentencia se procederá directamente al lanzamiento a petición de parte.

En todos los casos, además de la hipótesis contemplada en el artículo 51, el Juez podrá conceder una prórroga de hasta noventa días para que el ocupante recoja el fruto de las sementeras ya realizadas. Los cultivos que no hayan sido recogidos en el plazo acordado beneficiarán al actor.

Artículo 59.- Toda contienda que se suscite con motivo de la aplicación de la presente ley, cuando no se haya previsto expresamente el procedimiento, deberá resolverse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 60.- Las intimaciones y los juicios de desalojo, rescisión del contrato y revisión de precios en trámite a la fecha de vigencia de la presente ley, seguirán sustanciándose por las normas vigentes a la fecha de la iniciación del trámite, hasta su conclusión.

CAPITULO VIII

Del derecho preferencial

Artículo 61.- Todo propietario, antes de vender un predio cuyo valor real no supere el de mil hectáreas al precio promedio de la hectárea, avaluado por CONEAT, que estuviese ocupado, como única explotación, por uno o más arrendatarios o aparceros por plazo no inferior a siete años, debe ofrecerlo en primer término al Instituto Nacional de Colonización, para su transferencia a aquéllos, en las condiciones establecidas en la ley 11.029, de 12 de enero de 1948, ajustada a lo expresado en esta disposición.

Si el tiempo de ocupación fuese menor, pero los ascendientes del ocupante hubiesen trabajado con anterioridad inmediata el mismo predio, se tendrán en cuenta esos años a los efectos de este artículo.



Artículo 62.- Elévese el límite del valor venal de las propiedades beneficiadas por los préstamos a que alude el artículo 23 de la ley 11.029, de 12 de enero de 1948, a un monto equivalente al valor de mil hectáreas, al precio promedio de la hectárea, evaluado por CONEAT, que se extenderá a todo tipo de explotación rural.

Artículo 63.- Recibido el ofrecimiento de la venta, el Instituto Nacional de Colonización dispondrá de veinte días para dar noticia del mismo a los ocupantes del predio, y de veinte días más para concertar la operación. Estos plazos serán perentorios.

Transcurridos los mismos sin pronunciamiento del Instituto Nacional de Colonización, se entenderá que los ocupantes no hacen uso del derecho preferencial, quedando el propietario liberado de toda obligación al respecto.

Artículo 64.- El propietario que vendiere su propiedad, con infracción de la disposición del artículo 61, incurrirá, como única indemnización, en multa equivalente a tres años de la última renta, que beneficiará al ocupante perjudicado, titular de la acción.

Artículo 65.- Queda prohibido el remate de arrendamientos, así como cualquier procedimiento que signifique la puja pública de presuntos arrendatarios.

La infracción a este precepto será sancionada con multa de \$ 2:000.000 (dos millones de pesos) a \$ 10:000.000 (diez millones de pesos), de la que responderán, solidariamente, el propietario y el rematador.

Dichas multas se establecen en beneficio del Instituto Nacional de Colonización, a quien pertenecerá la acción.

Artículo 66.- Las normas del presente Capítulo son aplicables a los casos de venta en remate de inmuebles rurales.

CAPITULO IX

Disposiciones generales

Artículo 67.- Deróganse respecto del régimen de arrendamientos y aparcerías rurales estructurado por esta ley, el inciso segundo del artículo 9º de la ley 12.394, de 2 de julio de 1957; todas las disposiciones que se opongan directa o indirectamente a la misma, así como aquellas que estatuyen beneficios o regímenes especiales no contemplados en la presente ley.

Artículo 68.- No se consideran comprendidos en las disposiciones de la presente ley los contratos otorgados por el Instituto Nacional de Colonización como arrendador o subarrendador.

Artículo 69.- Las disposiciones de la presente ley rigen para toda explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria ubicada en zona rural.

Artículo 70.- El Registro General de Arrendamientos y Anticresis, con cargo a los fondos que percibe en concepto de derechos, dispondrá y ejecutará de inmediato propaganda suficiente a los fines de la eficaz difusión de las obligaciones y sanciones que se instituyen por el Capítulo II de la presente ley.

Asimismo dispondrá la impresión de formularios para la inscripción de los contratos respectivos.

Artículo 71.- Para que el arrendador pueda ejercer acción contra el arrendatario en base a que éste no cumple sus obligaciones como "buen padre de familia", será condición necesaria que las circunstancias relativas al estado del inmueble en la fecha de iniciación del contrato consten en el instrumento que lo pruebe.

CAPITULO X

Disposiciones transitorias



Artículo 72.- En los juicios de desalojo contra arrendatarios, subarrendatarios, aparceros y subaparceros buenos pagadores, se aplicará el siguiente régimen de estabilización:

- A) Para los que haya recaído sentencia ejecutoriada, el lanzamiento no podrá solicitarse antes del 15 de junio de 1976.
- B) Para los que se encuentren en trámite si la sentencia quedara ejecutoriada antes del 15 de junio de 1976, el lanzamiento no podrá solicitarse hasta después de la referida fecha.

Artículo 73.- El Instituto Nacional de Colonización procederá, dentro de los cometidos establecidos en la ley 11.029, de 12 de enero de 1948, a contemplar la situación de los lanzados como consecuencia de la aplicación del artículo anterior.

Artículo 74.- A partir de la vigencia de esta ley, los contratos de arrendamiento con plazo legal, contractual si fuere mayor, o de prórroga, si correspondiere, quedarán, al término de los mismos, sujetos a los procedimientos de entrega de la cosa previstos por los artículos 56 y 57 de la presente ley.

Estos procedimientos se aplicarán, igualmente, a aquellos contratos cuyos plazos se encontraren ya vencidos a la fecha de la referida vigencia.

En todas las hipótesis contempladas en este artículo se exigirá un preaviso de un año.

Artículo 75.- Las disposiciones de esta ley, salvo en cuanto por norma expresa se admita el libre acuerdo de las voluntades de las partes, se reputarán de orden público.

Artículo 76.- La presente ley entrará en vigencia el 15 de junio de 1975.

Artículo 77.- Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones del Consejo de Estado, en Montevideo, a 12 de junio de 1975

Montevideo, 16 de junio de 1975.

Cúmplase, acúcese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.