

ARRENDAMIENTOS URBANOS Y COMODATO DE INMUEBLES

CÓDIGO CIVIL
DECRETO-LEY N° 14.219
ALQUILERES SIN GARANTÍA
(LEY N° 19.889)



SEBASTIÁN RAMOS OLANO



LA LEY
URUGUAY



© Sebastián Ramos Olano, 2025

© De esta edición: Thomson Reuters - La Ley Uruguay, 2025
Ituzaingó 1377, PB, CP 11000, Montevideo, Uruguay
Tel.: (+598) 2914 5080

Queda hecho el depósito que indica la ley.

Impreso en Uruguay

Todos los derechos reservados
Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida
o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio
electrónico o mecánico, incluyendo fotocopiado, grabación
o cualquier otro sistema de archivo y recuperación
de información, sin el previo permiso por escrito del Editor.

Printed in Uruguay

All rights reserved
No part of this work may be reproduced or transmitted
in any form or by any means,
electronic or mechanical, including photocopying and recording
or by any information storage or retrieval system,
without permission in writing from the publisher.

I.S.B.N. 978-9915-9767-9-2

URUGUAY

ÍNDICE

Introducción	XIII
Sobre el autor.....	XV

Capítulo Primero **Contrato de arrendamiento de inmuebles** **(Contrato de alquiler)**

.....	1
1) ¿Qué es el contrato de arrendamiento?	1
2) ¿Cómo definimos al contrato de arrendamiento de cosas?.....	3
3) ¿Quién puede dar en arrendamiento un inmueble?.....	4
4) ¿Cómo se perfecciona el contrato de alquiler?.....	6
5) ¿Cómo se prueba el contrato de alquiler?	6
a) Prueba del plazo	6
b) Prueba del precio	7
6) ¿Qué función cumple el Registro?	7
7) ¿Qué bienes se pueden alquilar?	8
8) Normas que regulan el contrato de arrendamiento de inmuebles.....	8
9) Precio del arrendamiento	13
a) Dinero o frutos	13
b) Determinación del precio.....	14
c) Moneda del Precio	15
d) Aumento o ajuste del precio	15
i) Solicitar un precio en moneda extranjera (Dólares o Euros, por ejemplo)	16
ii) Solicitar un precio en una unidad que se ajuste periódicamente	16
(1) Unidad Indexada	17
(2) Unidad Reajutable	17
(3) Unidad Reajutable de Alquileres	18
iii) Ajuste de precio por una unidad variable.....	19
iv) Aumentar el precio periódicamente.....	19

	Pág.
10) Doble arrendamiento sucesivo.....	20
11) Plazo del arrendamiento	22
a) El plazo debe constar por escrito	22
b) No existe un plazo mínimo	24
c) ¿Qué sucede si vence el plazo acordado?	24
d) El arrendador debe dar un preaviso razonable antes de desalojar	25
e) Plazo máximo de 15 años (y en algunos casos de 30 años)	26
f) El plazo protege a ambas partes	29
g) ¿Qué pasa si muere alguna de las partes?	31
12) Cesión del contrato y subarrendamiento.....	33
a) Cesión voluntaria del contrato	33
b) ¿Qué pasa si se vende el inmueble? – cesión legal del contrato de arrendamiento.....	34
c) Efectos de la inscripción registral del contrato de arrendamiento	42
d) Subarrendamiento.....	43
13) Obligaciones del arrendador.....	46
a) Entregar el inmueble objeto del contrato en buen estado	47
b) Realizar las reparaciones necesarias (y algunas locativas) para que el inmueble pueda ser usado para el destino acordado ...	51
i) ¿Qué reparaciones debe realizar el arrendador?.....	51
ii) Vicios o defectos graves que impiden usar el inmueble ..	52
iii) Deterioros causados por causa extraña no imputable.	56
iv) ¿Qué son las reparaciones necesarias y qué son las reparaciones locativas?.....	56
v) Reparaciones que el Código Civil Uruguayo pone de cargo del inquilino	56
vi) Criterio jurisprudencial.....	59
(1) Reparaciones a cargo del arrendador.....	60
(2) Reparaciones a cargo del arrendatario	63
vii) ¿Pueden las partes modificar el régimen legal de reparaciones?	63
viii) Reparaciones locativas.....	69
ix) Resumen sobre las reparaciones necesarias y locativas ..	72
x) El arrendador debe reembolsar al inquilino las mejoras necesarias que este último realice	73
xi) ¿Puede el inquilino ejercer la excepción de contrato no cumplido y dejar de pagar si el arrendador no repara el vicio o no realiza las reparaciones necesarias?	77
xii) El inquilino puede retener el inmueble hasta que el arrendador no le reembolse los gastos en que incurrió para realizar reparaciones que correspondían al arrendador	80

	Pág.
c) Librar al inquilino de turbaciones de derecho de terceros que impidan al inquilino usar de la cosa	82
i) El arrendador no puede hacer obras en el inmueble que afecten o impidan su uso por parte del arrendatario.	82
Indemnización al inquilino	86
ii) El arrendador no responde por hechos de terceros que no ostenten un derecho sobre el inmueble, aunque afecten el uso al inquilino	89
iii) Terceros que tienen un derecho sobre el inmueble que afecta el uso del arrendatario.	90
14) Vicios o destrucción del inmueble durante el arrendamiento. . .	91
a) Vicios o defectos graves en el inmueble	91
b) Destrucción del inmueble	95
c) Imposibilidad de uso por caso fortuito o fuerza mayor	96
15) Mejoras útiles	97
16) Obligaciones del arrendatario	99
a) Pago del alquiler	100
i) ¿Cuándo debe pagarse el alquiler?	101
ii) Cómo se realiza el pago	102
iii) Dónde debe realizarse el pago.	103
iv) Consecuencias en caso de incumplimiento.	103
(1) Nuestra posición	108
b) Usar el inmueble para el destino acordado	120
c) Usar el inmueble debidamente.	128
d) Conservar el inmueble, realizando reparaciones locativas. . .	131
e) El arrendatario es responsable por los daños causados por las personas a su cargo	140
f) Devolver la cosa al finalizar el contrato	141
17) Destrucción o deterioro del inmueble	150

Capítulo Segundo
Análisis de los arrendamientos de inmuebles
regidos por el Decreto-Ley N° 14.219

.....	155
1) El Decreto-Ley crea un régimen de orden público que protege al inquilino.	155
2) ¿Cuándo aplica el Decreto-Ley N° 14.219?	157
a) Destino	157
i) Destino no rural.	157
ii) Destinos que no son dignos de tutela.	158
iii) Inmuebles de uso turístico	159
b) Antigüedad del inmueble.	160

	Pág.
c) Inquilino pudiente	162
d) Alquiler sin garantía	165
3) ¿Casa-habitación o industria y comercio?	166
4) ¿Cómo se perfecciona el contrato de arrendamiento?	171
5) ¿Qué función cumple el Registro?	175
6) Plazo del contrato de alquiler	179
a) Plazo mínimo de estabilidad legal a favor del inquilino	179
b) Plazo mínimo para casa habitación y plazo mínimo para industria y comercio	180
7) Precio del contrato del alquiler	182
a) Moneda del alquiler	182
b) Incremento y ajuste del precio	185
i) Sistema voluntario de incremento o ajuste	186
(1) El incremento debe ser anual y gradual	186
ii) Derecho del inquilino de abandonar el sistema voluntario de incremento o ajuste, y pasar al Mecanismo de Ajuste Legal	193
(1) ¿Cómo calcula el inquilino qué sistema le conviene?	193
(2) El inquilino solo puede cambiarse al Mecanismo de Ajuste Legal una vez, el cual aplicará hasta que el contrato finalice	196
iii) Mecanismo de Ajuste Legal	197
(1) Unidad Reajutable	198
(2) Unidad Reajutable Alquileres	199
(3) Índice de los Precios del Consumo	199
iv) Cómo se ajusta el alquiler	200
v) El ajuste debe aplicarse en tercios	201
vi) Prohibición de subir aún más el alquiler, luego de vencido el plazo del contrato	202
vii) Derecho de las partes de acordar correcciones al precio del contrato	203
c) Comisión por administración	205
d) Gastos comunes, Tributos, consumos o cargos a cargo del inquilino	205
e) Incumplimiento de pago del alquiler	207
8) Cesión del contrato de arrendamiento	210
a) Cesión de la posición contractual del arrendador	210
i) Cesión en caso de venta del inmueble	210
ii) Cesión en caso de muerte del arrendador	214
b) Cesión de la posición contractual del inquilino	216
i) Cesión en caso de muerte del inquilino	216
ii) Cesión a favor del cónyuge, concubino, descendientes y ascendientes	217

	Pág.
c) Cesión en caso de venta de establecimiento comercial	221
i) Concepto de establecimiento comercial	221
ii) Venta de un establecimiento comercial.	222
iii) Cesión del local	225
iv) Transferencia del “derecho al local” en el régimen del Decreto-Ley N° 14.219	226
9) Subarrendamiento.	230
10) La garantía del arrendamiento.	232
a) ¿Por qué es conveniente que el arrendador solicite una garantía?	232
b) La garantía de alquiler bajo el Decreto-Ley N° 14.219.	235
i) Monto máximo de la garantía	237
ii) El arrendador puede pedir una garantía; si no lo hace el inquilino no está obligado a darla.	239
iii) Depósito en garantía en Unidades Indexadas	240
iv) Análisis de la garantía de alquileres del BHU	241
v) El depósito puede hacerse en el BHU, en bancos o en cooperativas de intermediación financiera.	245
vi) El depósito en garantía, ¿es un depósito?	246
vii) Garantía personal	248
(1) La garantía personal que regula el Decreto-Ley N° 14.219 es una fianza	248
(2) La obligación del fiador es pagar el alquiler y cumplir las otras obligaciones asumidas por el inquilino, salvo las que el fiador no pueda hacer por aquel; en ese caso, el fiador debe indemnizar al arrendador los daños causados por el incumplimiento del inquilino	249
(3) La obligación del fiador termina cuando se extinguen las obligaciones del inquilino, salvo que se pacte algo distinto	250
(4) Regulación de la fianza en el Decreto-Ley N° 14.219.	254
(5) Notificación al fiador del atraso del inquilino.	257
(6) Derecho del fiador de recuperar lo pagado	259
(7) Fianza otorgada por aseguradoras.	260
c) ¿Pueden otorgarse garantías distintas al depósito en UI o a la fianza?	261
i) Doctrina.	262
ii) Jurisprudencia	270

Capítulo Tercero
Análisis de los arrendamientos sin garantía

.....	273
1) Introducción	273
2) ¿Cuándo el contrato de alquiler se regula por el régimen de arrendamiento sin garantía?.....	274
a) Formalidad.....	275
b) Plazo y precio.....	275
c) Voluntad de regirse por la LUC.....	275
d) Inexistencia de garantía a favor del arrendador.....	275
e) Destino	276
3) Plazo del contrato.....	281
4) Pagos a cargo del inquilino	282
a) Precio.....	282
b) Gastos comunes y consumos.....	283
5) Ajuste del precio.....	284
6) Inspección del inmueble a cargo del arrendador	285
7) ¿Qué pasa si el inmueble se vende?.....	286
8) Cesión y subarrendamiento	287
a) Subarrendamiento.....	287
b) Cesión del contrato	287
9) Cláusulas nulas.....	288
10) Causales de desalojo y de rescisión del contrato	291
a) Causales de desalojo	291
b) Causales de rescisión.....	293

Capítulo Cuarto
Análisis del contrato de comodato
o préstamo de inmuebles

.....	295
1) Definición de comodato o préstamo de uso	295
2) ¿Contrato consensual o real?	296
3) El contrato de comodato se puede probar por testigos	299
4) Causa del comodato	300
5) ¿Enriquecimiento sin causa del comodatario?.....	301
6) ¿Tiene el comodatario la guarda de la cosa?	304
7) El uso del comodatario no incluye el derecho a percibir los frutos de la cosa	309
8) ¿Existe el comodato modal?.....	310
9) Obligaciones del comodante.....	312
10) Obligaciones del comodatario	312

	Pág.
a) Usar de la cosa para el destino acordado	313
b) Obligación de realizar reparaciones locativas	315
c) ¿Responde el comodatario si la cosa se destruye por causa extraña no imputable?.....	319
11) Plazo del comodato	322
a) Comodato con plazo acordado por las partes.....	322
b) Derecho del comodante a terminar unilateralmente el comodato.....	324
c) Comodato precario	331
d) El comodato se transmite a los herederos del comodatario, salvo que la intención del comodante sea beneficiar únicamente al comodatario	334
12) El comodatario no puede retener la cosa, aunque el comodante le deba el costo de reparaciones necesarias	336
a) Comodatario tiene derecho a retener la cosa hasta que le paguen las mejoras útiles	339
b) Comodatario no tiene derecho a retener en caso de mejoras útiles.....	342

Bibliografía

.....	349
a) Doctrina	349
b) Jurisprudencia	352
i) Suprema Corte de Justicia.....	352
ii) Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1° Turno	352
iii) Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2° Turno	352
iv) Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 3° Turno	353
v) Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4° Turno	354
vi) Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 5° Turno	354
vii) Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 7° Turno	355
viii) Juzgados Letrados en lo Civil.....	356
ix) Juzgados de Paz	356

INTRODUCCIÓN

Este año cumplí 15 años como profesor en la Universidad de Montevideo y 12 al frente del curso de Contratos. Cada año, al preparar las clases de arrendamiento de inmuebles, me decía a mí mismo que tenía que escribir algún artículo o incluso un libro sobre la materia. Dicha idea tomó impulso cuando se aprobó el régimen de alquileres sin garantía, proponiéndome crear una obra abarque todos los regímenes de alquileres urbanos.

Fue así que desde el año 2020, en las semanas que daba las clases de arrendamiento de inmuebles, fui recopilando jurisprudencia y armando breves capítulos con un análisis exegético de las normas, que fueron la base de esta obra.

El libro se divide en cuatro capítulos, donde analizo en los primeros tres, a los regímenes de arrendamientos urbanos (Código Civil, Decreto-Ley N° 14.219 y Ley N° 19.889) y en el cuarto al comodato de inmuebles. Se trata de un análisis exegético complementado, con una vasta jurisprudencia de los Tribunales de Apelaciones en lo Civil, la Suprema Corte de Justicia, e incluso sentencias de los Juzgados Letrados en lo Civil de Montevideo y de los Juzgados de Paz de dicho departamento.

En el caso del Código Civil, profundicé en el plazo máximo del contrato y en el régimen de reparaciones. Este último, porque nos genera muchas preguntas a los profesores y más problemas a los clientes en la práctica. También aventuré una nueva interpretación sobre la responsabilidad del inquilino en caso de no pago de los alquileres.

En el Decreto-Ley N° 14.219, hice hincapié en el aumento y reajuste del precio, analicé la oponibilidad del plazo mínimo de estabilidad hacia terceros, y propuse argumentos adicionales a favor de que el inquilino pueda ofrecer cualquier tipo de garantía, y no solo garantías personales o el depósito en Unidades Indexadas.

En la LUC, planteo algunas interrogantes sobre las cláusulas que la ley regula como nulas, formulando algunas interpretaciones que buscan armonizar el texto legal.

Finalmente, en sede de comodato, profundicé sobre el plazo y la posibilidad del comodante de terminar el contrato anticipadamente, y sobre el derecho del comodatario a retener el inmueble, en caso de que realice construcciones o mejoras.

Como en otras oportunidades, quiero agradecer a la Universidad de Montevideo por seguir confiando en mí como profesor de Contratos; a María Emilia Zaglio, co-titular de la Cátedra y a nuestra aspirante y colega de Ferrere Abogados, Lucía Olloniego, por los constantes intercambios y “debates” que son fuente muchas preguntas que busco responder en esta obra.

Finalmente, quiero agradecer a Lu, mi mujer, por su guía y apoyo incondicional en todo lo que hago, y a nuestras tres bendiciones: Alfonso, Felicitas y Benjamín.

SOBRE EL AUTOR

Sebastián Ramos Olano realizó sus estudios de Derecho en la Universidad de Montevideo (Uruguay) y se tituló como Abogado, primero de su generación. Asimismo, obtuvo un Máster en Derecho (LL.M.) en la Facultad de Derecho de la *University of Chicago*.

Es socio de FERRERE ABOGADOS donde forma parte del departamento de Banca y Finanzas y brinda asesoría legal a clientes en la estructuración, desarrollo y financiamiento de proyectos (*Project Finance*). También es el co-director de la práctica de ASG (Ambiental Social y Gobernanza) de la Firma. Es un experto en contratos, especializado en redactar y negociar acuerdos para proyectos complejos.

Específicamente, ha participado en la redacción y negociación de los principales contratos de infraestructura y energía en los sectores público y privado de Uruguay, incluyendo contratos de construcción llave en mano (*EPC Agreements*), de participación público-privada (“PPP”), de compraventa de energía (“PPA”), de suministro, de concesión, y acuerdos de operación y mantenimiento. Asimismo, ha asesorado a multilaterales y bancos privados en el financiamiento de decenas de proyectos de infraestructura y energía.

Es consultor de la firma CPA-Ferrere, donde brinda servicios de consultoría sobre diversos temas como educación, economía y finanzas.

Es profesor titular de Contratos, de Fusiones y Adquisiciones y de Redacción de Contratos en la Universidad de Montevideo, donde también dicta cursos de Redacción de Contratos Comerciales, de Contratos Civiles y de Promesa de Compraventa en el centro de postgrados de dicha institución. También fue profesor titular de *Contracts* dentro del programa de la *University of London*, en colaboración con la Universidad de Montevideo.

Es profesor invitado de la Universidad Nacional del Comahue, de Neuquén, Argentina donde da conferencias sobre redacción de contratos. También brinda cursos para LA LEY Uruguay (Thompson Reuters) y para el Colegio de Abogados de Neuquén.

Es autor de los siguientes libros:

- “El Contrato de Préstamo y sus garantías” publicado por LA LEY Uruguay en el 2019.
- “Financiamiento de Proyectos (*Project Finance*)” publicado por LA LEY Uruguay en el 2017.
- “Contratos. Su redacción y modelos” publica por LA LEY Uruguay en el 2014, que lleva cinco ediciones.
- “Derecho Jurisprudencial, Área Civil” publicado por la Universidad de Montevideo en el año 2016 (co-autor).

Asimismo, colaboró con el libro “El ABC de los contratos civiles y comerciales”, publicado por Hammurabi José Luis Depalma Editor, en Argentina, en el año 2018.

Adicionalmente, ha publicado varios artículos en temas de su especialidad, de los que destacamos:

- “Prescripción de la Fianza: Otra Mirada”, La Justicia Uruguaya, 2022.
- “La buena fe y las declaraciones y garantías del common law (representations & warranties) en los contratos de compraventa de acciones”, Revista Crítica de Derecho Privado N° 18-2021.
- “Las Declaraciones y Garantías (Representations & Warranties) en los Contratos de Crédito”, Revista Crítica de Derecho Privado N° 15-2018.
- “Las condiciones para desembolsar en el financiamiento de los proyectos de energía”, Revista de Derecho y Tribunales, 2018.
- “La fuerza mayor en el contrato de construcción: una reformulación de su concepto”, en coautoría con Andrés Castiglioni, Revista de Derecho y Tribunales, Número 32, julio 2017.
- “Las cláusulas de bancabilidad en el financiamiento de proyectos”, en coautoría con el Dr. Gonzalo Secco Fernandes Ribeiro, Revista Crítica de Derecho Privado N° 13-2016.
- “La Prenda del Contrato de Participación Público-Privada”, La Justicia Uruguaya, Tomo 153, 2016.
- “Derecho del comitente a revocar el arrendamiento de obra - análisis jurisprudencial del artículo 1847 del Código Civil uruguayo”, en coautoría con la Dra. María Eugenia Yavarone, Revista de Derecho y Tribunales, Número 30, 2016.

- “El derecho de receso y la redacción del contrato”, Revista Crítica de Derecho Privado N° 12-2015.
- “Análisis jurisprudencial del Contrato de Mediación”, Revista de Derecho y Tribunales, Número 28, 2015.
- “Ventajas y desventajas comparativas entre enajenación de establecimiento comercial y compraventa de acciones”, en coautoría con el Cr. Nicolás Ramos Olano, La Justicia Uruguaya, Tomo 141, 2011.
- “Venta en bloque de Establecimiento Comercial en un concurso: La Ley N° 18.387 terminó con la responsabilidad solidaria del adquirente”, Anuario de Derecho Comercial Uruguayo, Tomo 13, 2010.

Es director de la Cámara de Comercio Uruguay-Alemania, donde trabaja en temas de sostenibilidad y de educación dual.

Es secretario de Pacto Global Red Uruguay de las Naciones Unidas, donde trabaja para que las empresas y la Sociedad Civil incorporen los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.

Es ex *chair* y actualmente Integra el Consejo Asesor del Comité de Desarrollo Académico y Profesional de la International Bar Association (“IBA”, Asociación Internacional de Abogados), que nuclea a más de 20.000 abogados en todo el mundo.

Como miembro de la IBA, fue parte del grupo que lideró el proyecto denominado “*Rule of Law Protection*” (Defensa de la Regla de Derecho), que consiste en la concientización y educación a abogados y no profesionales del Derecho, sobre la importancia de la Regla de Derecho. En dicho rol, da conferencias a abogados, estudiantes de Derecho y estudiantes de administración (MBA), sobre el concepto de la Regla de Derecho y su importancia.

Colabora con la Fundación Quebracho, ayudando a personas privadas de libertad y a liberados, a reinsertarse en la sociedad.

De 2008 a 2010 se desempeñó como Especialista en Contratos y Negociaciones de IBM del Uruguay.

Lo destaca la publicación legal Chambers en las áreas de Banca y Finanzas, Corporativo, y Energía. También lo destaca la publicación Legal 500 en las áreas de Financiamientos y Proyectos.

Está casado con Lucía y tiene tres hijos: Alfonso, Felicitas y Benjamín.