

Montevideo, mayo 27 de 1954

Esta Secretaría cumple con librar la presente Circular, llevando a su conocimiento, a sus efectos, el texto de la ley promulgada por el Poder Ejecutivo con fecha 27 de abril de 1954, que se refiere a los arrendamientos rurales:-

"PODER LEGISLATIVO.-EL SENADO y LA CAMARA DE REPRESENTANTES DE LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY, REUNIDOS EN ASAMBLEA GENERAL,-----D E C R E T A N-----

"Artículo 1.- 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.-

lar N13
"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 aportación mantengan equitativa relación para ambas partes contratantes en función de la rentabilidad normal del predio.-

"Artículo 2.- 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 agraria, y la otra, a pagar por ese uso o go-

"ce 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 sub-arrendatario y/o aparcerero.-

"Serán nulos los contratos de sub-arrendamiento o sub-aparcería cuando el precio pactado sea superior al que debía pagar el arrendatario o aparcerero. No obstante, tales contratos podrán celebrarse válidamente con un aumento de hasta el 10% del precio del arriendo o aparcería, previa autorización que por razones fundadas podrá acordar el Juez competente.-

"Artículo 3..- No se consideran comprendidos en esta Ley los convenios sobre pastoreo de hasta un año de plazo, pero sí aquellos que se renueven o se prorroguen por plazos que en total excedan aquel límite, o cuando, previa notificación al propietario y sin oposición documentada por su parte ante el Juez de Paz del domicilio del mismo- el tenedor del predio lo retenga por un plazo mayor de un año.-

"Sin la constancia de estos consentimientos del propietario, producido el vencimiento del contrato el ocupante podrá ser desalojado como teniendo el inmueble a título precario (artículo 17, Ley número 8.153, de diciembre 16 de 1927).-

CAPITULO I

De la inscripción de los contratos

"Artículo 4..- Desde la promulgación de la presente ley, todo contrato de arrendamiento, aparcería, sub-arrendamiento y sub-aparcería, 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 N.º 10.793 de 25 de setiembre de 1946.- Si se otorgare en instrumento privado, éste deberá presentarse con duplicado, en papel simple, que quedará archivado en el Registro y, además, las firmas de las partes deberán ser certificadas por escribano. El escribano percibirá, por la certificación notarial, el 50% de los honorarios que establezca el arancel

"en vigencia. Los honorarios, sellados y derechos
"de inscripción, serán satisfechos por el arrenda-
"dor.-

"Dentro de los veinte días de la inscripción del con-
"trato, el Registro General de Arrendamientos y An-
"ticresis enviará a la Oficina de Catastro del De-
"partamento en que esté situado el predio, un formu-
"lario con los siguientes datos del contrato; nombre
"de los contratantes, fecha, plazo, precio, área y ubi-
"cación del predio. Este documento quedará registra-
"do en la Oficina de Catastro Departamental, a los
"efectos del artículo 7.-

"Artículo 5.- Los contratos de sub-arrendamiento y
"de sub-aparcería 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 sub-arrendamiento o sub-
"aparcería, y

"b) cuando el precio en dinero o el porcentaje con-
"venido en los frutos de la cosa sean superiores a
"lo que según el contrato originario deba pagar el
"arrendatario o aparcerero al arrendador, con excep-
"ción de la situación prevista en el artículo 2-,
"parte final.-

"Artículo 6.- La presentación del contrato inscrip-
"to, o, en su defecto, de la constancia de la inscrip-
"ción 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 7.- La inscripción estará a cargo del //
"arrendador, sub-arrendador o aparcerero, y de-
"berá efectuarse dentro de los 45 días de celebrado
"el contrato, incurriendo aquél-en caso de omisión-
"en una multa equivalente al 10% de la renta anual
"por cada mes o fracción de mes que permanezca in-
"cumplida la obligación.-

"Sin perjuicio de lo expresado, el arrendatario o
"aparcerero tendrá derecho a obtener por su parte di-
"cha inscripción, con facultad de repetir contra el
"arrendador o aparcerero por los gastos, dere-
"chos de inscripción y multas.- //

"Las multas serán pagadas, juntamente con los derechos de inscripción tardía, en las oficinas del Registro, el cual verterá trimestralmente su producido 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 resultase perjudicado como consecuencia de lo dispuesto por el artículo 52 de la Ley N.º 10.793, podrá reclamar del vendedor la indemnización de los daños y perjuicios que se justifiquen, y -además- aún en ausencia de tales daños y perjuicios, el importe equivalente a dos anualidades del precio del arrendamiento vigente en la fecha de la enajenación, en calidad de multa.-

"Artículo 9º.- Todo contrato de arrendamiento, aparcería, sub-arrendamiento y sub-aparcería otorgado con anterioridad a la promulgación de la presente Ley, también deberá ser inscripto en el Registro (Artículo 4º).-

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

"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 inciso a) del artículo 51 de la ley número 10.793, de 25 de setiembre de 1946.-

"Si no hubiera conformidad de los arrendatarios, el Registro, por sí o por intermedio de la Oficina Departamental de Catastro, los notificará 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 legitima la inscripción.-

"Todos los contratos a que se refiere este artículo, así como las gestiones administrativas o judiciales e inscripción serán gratuitos, en papel simple y no devenga-//

"rán tributos judiciales.-

"El incumplimiento por el arrendador de lo precep-
"tuado en el presente artículo, lo hará pasible de
"la misma multa prescripta en el artículo 7^o, la que
"tendrá igual destino y régimen que los allí esta-
"blecidos. Dicha multa se instituye en beneficio
"del arrendatario.-

"Artículo 10.-Todo arrendador o aparcerero compren-
"dido en el artículo 4^o que consintiese alguno de
"los contratos allí referidos sin el requisito de
"la escritura, incurrirá en una multa equivalente
"a una anualidad del precio del arrendamiento, la
"que pertenecerá al arrendatario, sub-arrendatario
"o sub-aparcerero, titular de la acción.-

C A P I T U L O I I

De los plazos

"Artículo 11.-En todo contrato de arrendamiento de
"bienes raíces para explotación agraria que se otor-
"gue a partir de la promulgación de esta ley, que
"no estipule plazo de vigencia o que estipule uno
"menor de 5 años, el arrendatario-un buen cumpli-
"dor de sus obligaciones como tal- tendrá derecho
"a que el arrendamiento se considere realizado por
"el término mínimo de cinco años a contar desde la
"fecha del contrato, sin perjuicio de su derecho
"de opción a la prórroga del arrendamiento, de acuer-
"do con el régimen previsto por los artículos si-
"guientes.-

"Se entiende que el arrendatario es "buen cumpli-
"dor de sus obligaciones como tal" cuando cumple
"satisfactoriamente las principales estipulacio-
"nes del contrato, es buen pagador, y ha cuidado
"como "buen padre de familia" las mejoras y el
"predio, preservándolo de los daños que están a su
"alcance evitar, como ser la invasión de malezas
"y la producción de erosiones o cualquier otro ele-
"mento de degradación por uso inadecuado de la tie-
"rra.-

"El arrendatario de contrato con plazo estipulado,
"que resuelva no hacer uso del derecho de perma-
"nencia legal que exceda del término de aquel pla-
"zo, deberá-seis meses antes del vencimiento del //

"contrato-practicar la diligencia de la renuncia en acta
 "que labrará el Juez de Paz del domicilio del arrendador,
 "o por declaración ante escribano público las que se no-
 "tificarán al arrendador o a su representante legal. Si
 "no lo hiciera, el contrato subsistirá durante el año si-
 "guiente a aquel vencimiento, y del mismo modo y por años
 "sucesivos, hasta completar los cinco años.-

"En los casos de arrendatarios con contrato sin estipula-
 "ción 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 le obliga por otro año más y del mismo modo,
 "y por años sucesivos, hasta completar los cinco años.-

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

"Para tener derecho a la prórroga se requiere:-
 "a) ser buen cumplidor de sus obligaciones contractuales
 "(artículo 11, inciso 1., parte final); y
 "b) haber denunciado al arrendador, por acta ante el Juez /
 "de paz del domicilio de aquél, o por declaración por an-
 "te escribano público, su voluntad de acogerse a la pró-
 "rroga con seis meses de anticipación al vencimiento del
 "plazo legal de cinco años o del contractual se fuera ma-
 "yor.-

"Artículo 13.- El arrendatario no tendrá derecho a la prórro-
 "ga 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 pro-
 "prietario y los colonos.-

"b) cuando se trate de inmuebles cuyos propietarios no expl-
 "ten otro bien rural y lo reclamen para explotarlo directa-
 "mente por un plazo no menor de dos años por sí o por sus
 "parientes hasta el segundo grado de consanguinidad i o afi-
 "nidad. Se entenderá que se trata de un solo bien rural //
 "siempre que los predios constituyan una unidad física aun
 "que comprendan varios padrones.-

"Asimismo, no corresponderá el derecho a la prórroga en los

"casos de predios cuyos propietarios exploten a cual
"quier título uno o más bienes rurales cuyo valor
"de aforo para la Contribución Inmobiliaria no ex-
"ceda en conjunto, de \$30.000.00.-El propietario de
"varios predios que no constituyen una unidad físi-
"ca solo podrá utilizar esta excepción respecto de
"uno de ellos.

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

"c) cuando previa aceptación por el Instituto Nacio-
"nal de Colonización del plan de colonización pró-
"gramado por el propietario, y dentro de las condi-
"ciones establecidas en los artículos 45 y 124 y
"siguientes de la Ley N.º 11.029, el arrendador pro-
"pietario reclame la tierra para subdividirla y co-
"lonizarla; y

"d) cuando el arrendatario explotare directamente,
"por sí o por otros, otro u otros predios con un
"valor de aforo conjunto para la Contribución Inmo-
"biliaria superior a \$20.000.00 siendo propietario,
"o con un valor de aforo conjunto superior de \$ -
"25.000.00 si realizase su explotación a cualquier
"otro título.-

"Artículo 14.- En los casos del apartado letra b)
"del artículo anterior, toda alteración por el arren-
"dador del destino alegado para reclamar la entre-
"ga 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 tres anualidades de ren-
"ta como única compensación de la lesión del dere-
"cho del arrendatario si el pago fuese en dinero;
"y/o si fuese en especie, se calculará sobre la ba-
"se del rendimiento promedial de los cinco años de
"plazo legal (o de los últimos cinco años del plazo
"contractual si fuere mayor) y del precio de los
"productos de la última zafra o cosecha. Esta mul-
"ta beneficiará al arrendatario, que será el titu-
"lar de la acción.

"Cuando el arrendador probare que ha existido simu-
"lación por parte del arrendatario de las circuns-
"tancias previstas por el apartado d) del artícu-
"lo 13, para obtener la prórroga del contrato, per-
"derá el derecho a ésta e incurrirá en las mismas//

"multas previstas en el inciso anterior. Estas multas beneficiarán al arrendador.-

"Artículo 15.- 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 13.-

"Igual caducidad se producirá, aún 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 13 citado.-

"Artículo 16.-Vencido el plazo legal de cinco años o el contractual, si fuera mayor, así como el de la prórroga si la hubiera, el arrendatario deberá hacer entrega inmediata del predio.-

"En los casos de caducidad de la prórroga previstos en el artículo anterior, el arrendatario dispondrá a ese efecto del plazo de un año.-

"Artículo 17.-Producida la extinción del derecho del arrendatario a la permanencia en el inmueble, a pedido de parte, el Juez competente decretará el correspondiente desalojo.-

"El plazo para el desalojo no podrá exceder en dichos casos de quince días.-

"En los casos que deba procederse al lanzamiento del ocupante, además de la causa de prórroga contemplada en el artículo 19 de la ley N^o 8.153, de diciembre 16 de 1927, el

Juzgado-en las circunstancias previstas por el artículo 141 del Código Rural-concederá al arrendatario el término no estrictamente necesario para recoger el fruto de las

sementeras que hubiesen sido sembradas antes de la extinción del plazo legal de cinco años, del contractual si fuere mayor, o del de prórroga si correspondiere. En

este último caso, los gastos judiciales estarán a cargo de la parte obligada a conceder el plazo razonable para la conclusión de las tareas agrícolas, sin perjuicio de

su derecho a reiterar la petición de lanzamiento si el arrendatario no desocupare oportunamente el predio.-

"Artículo 18.-Los arrendatarios con contrato otorgado con anterioridad a la promulgación de la presente Ley, y que a la fecha de la misma no hayan sido demandados //

// "por desalojo-gozarán del mismo beneficio establecido en el artículo 11, de acuerdo a las situaciones que allí se consideran por el plazo de cinco años que se contará desde la fecha de dicha promulgación y con igual régimen que el instituido en este Capítulo en cuanto les fuere aplicable. El régimen de plazo en los casos del presente artículo no regirá en las situaciones previstas en los incisos letras a) a d) del artículo 13. Además estos arrendatarios no tendrán el derecho a optar por la prórroga del artículo 12 y demás que a ella se refieren.-

C A P I T U L O I I I De los Precios

"Artículo 19.- Cualquiera de las partes interesadas en un contrato de arrendamiento, aparcería, sub-arrendamiento y sub-aparcería, otorgados antes o después de la promulgación de la presente ley-con dos años o más de vigencia, contractual o legal, podrá solicitar ante Juez competente la revisión de los precios convenidos o establecidos.

"El Juzgado examinará los casos que se sometan a su resolución al efecto de fijar el precio del arriendo que correspondan a la rentabilidad económica normal del predio. Con tal objeto, estudiará las circunstancias de cada contrato, calidad de los campos, mejoras y tipos 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 transcurrido dos años de la revisión anterior. Tampoco podrán ser objeto de revisión los precios de arrendamientos fijados de conformidad a las leyes vigentes, hasta transcurrido dos años de la efectiva aplicación de los mismos.-
//

"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 solo podrán ser consideradas por su valor económico normal con prescindencia del estímulo o del subsidio, o del margen de precio que lo respresente.-

"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% 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 20%.-

"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%, aún 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 IV.-

De la aparcería

Artículo 24.-Las disposiciones de la presente Ley "serán aplicables a los aparceros y sub-aparceros "cuando el dador haya entregado un predio rural(ar. "tículo 58).-

"Quedan exceptuados de estas disposiciones los con- "tratos accidentales por una sola cosecha, y los "casos en que se concedan tierras al productor para "trabajos de mejoramiento de pasturas, siembra de "tréboles, ray grass y otros cultivos similares me- "joradores del suelo. No obstante, si se comproba- "re que no se cumple esta finalidad, o que se la in- "voca como medio de eludir los beneficios de esta- "bilidad y demás que esta ley acuerda al productor, "el dador o arrendador, quedará sometido al imperio "de sus disposiciones.-

Artículo 25.-Al vencimiento del plazo legal, o del "contractual si fuera mayor, o en su caso del de "la prórroga, el aparcerero debe proceder a la entre- "ga del predio sin derecho a más plazo complementa- "rio que el necesario para levantar el fruto de "las sementeras.-

Artículo 26.-Las disposiciones establecidas en el "Capítulo III son aplicables a los contratos de / "aparcería a que se refiere el artículo 24 cuando "en función de la rentabilidad de la tierra el por- "centaje de los beneficios para cualquiera de las "partes no guarde proporción razonable con el apor- "te que cada una de ellas hace a los fines de la "explotación.-

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

CAPITULO V

De las mejoras

Artículo 27.- El propietario de todo predio en / "arrendamiento o aparcería para agricultura, ganade- "ría, lechería o granja, queda obligado a dotarlo "de las siguientes mejoras, comunes a toda explota- "ción:-alambrados perimetrales, casa habitación,

"cocina y agua potable. La entidad e importancia de dichas
"mejoras deberá guardar razonable relación con el valor /
"real del inmueble y con las circunstancias de cada caso.-
"Del mismo modo- y de acuerdo a la extensión del predio-
"deberá dotarlo de dependencias para peones.-

"Artículo 28 .-Son también de cargo del propietario las me-
"joras requeridas para la normal explotación del predio ^{se}
"sún su destino, como ser alambrados, interiores, bretes, gal-
"pones de ordeño, bañaderos, montes de abrigo, aguadas arti-
"ficiales y toda adaptación del predio a los fines del con-
"trato.

"Artículo 29.- Dichas mejoras podrán realizarse por acuerdo
"de partes, durante la vigencia del contrato, en los térmi-
"nos que ellas libremente determinen. En caso de que el pro-
"pietario hiciera por sí mismo dichas mejoras, dispondrá
"del crédito a que se refiere el Decreto-Ley N° 10.154, de
"mayo 13 de 1942.-

"Artículo 30.-Si el propietario no realizare por sí mismo dichas
"mejoras, el arrendatario cuyo contrato tenga aún dos 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 20% del valor del predio para
"la Contribución Inmobiliaria. En ese porcentaje se consi-
"deran incluídas, por su valor de estimación, las mejoras
"ya existentes.

"Dicha Oficina notificará al arrendador el plan de mejo-
"ras referido, y si no mediare oposición de su parte den-
"tro de los 30 días de la fecha de la notificación, se pre-
"sumirá que lo consiente, quedando desde entonces auto-
"riza do el arrendatario para ejecutarlo por cuenta de
"aquél.

"El Agronomo Regional fiscalizará la realización de las
"obras.-

"Artículo 31.-En caso de desacuerdo sobre la utilidad de
"las mejoras notificadas así como sobre el monto de la
"inversión, se recurrirá al juicio de árbitros.

"Para dictar el laudo, estos considerarán las mejoras /
"existentes en el predio, el destino y condiciones de
"la explotación y la superficie de aquél.

"Artículo 32.-Las mejoras efectuadas por el arrendatario,
"de acuerdo al artículo 30 serán pagadas en dinero por el
"arrendador, por el valor que tengan en el momento de ser

"le entregado el inmueble y lo hacen titular del de
"recho de retención. En caso de discrepancia, dicho
"valor se determinará por juicio de árbitros.
"Para el pago de esta indemnización, el propieta-
"rio también podrá utilizar el régimen de crédito
"establecido en el Decreto-ley N° 10.154 referido
"antes.

"Artículo 33.-Para la ejecución de las mejoras(ar-
"tículo 30) el arrendatario también podrá recurrir
"al régimen de crédito de dicho Decreto-ley N°10.154
"sin que quede afectado el predio con derechos rea-
"les.-

"No obstante el propietario será garantía subsidia
"ria del crédito por el valor que tengan las mejo-
"ras 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 arren-
"datario por concepto de indemnización de mejoras
"según el artículo anterior; todo ello sin perjui-
"cio 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 de la obligación que se le crea
"por esta Ley.-

CAPITULO VI

De la jurisdicción y de los procedimientos

"Artículo 34.-En los juicios de desalojo que se /
"promuevan en las situaciones previstas por la _ _
" - / = por la presente Ley conocerá el Juez de Paz
"del lugar de la ubicación del inmueble arrendado,
"siempre que el precio del arrendamiento convenido
"ofijado por sentencia, no exceda de \$150.00 men-
"suales o su equivalente, y en todos los casos de
"ocupantes de inmuebles a título de pastoreo a que
"se refiere el artículo 32.-

"Si el precio del arrendamiento fuere mayor conoce
"rá el Juez Letrado de Primera Instancia del Depar-
"tamento correspondiente.-

"En tales casos el juicio se seguirá de acuerdo
"con lo previsto en el artículo 20 y demás aplica-
"bles de la Ley N°8153, de diciembre 16 de 1927.-

Artículo 35.-Los mismos jueces conocerán -según los casos- de los procesos que se promuevan para la revisión de los precios de los arrendamientos, debiéndose tener presente que la competencia la determina el precio de arrendamiento en vigor.

El procedimiento de estos juicios se seguirá de conformidad a lo prescrito por los artículos 36 a 42 y siguientes.

Artículo 36.-La demanda deberá formularse por escrito, con exposición detallada de las razones en que se funde, y en la misma el actor deberá ofrecer con la precisión posible la totalidad de la prueba que se proponga producir.

Artículo 37.-Dentro de las cuarenta y ocho horas de recibido el petitorio el Juez convocará a las partes a audiencia verbal con término de veinte días a fin de tentar la conciliación, y si ésta no se realizara, oír la contestación del demandado con advertencia de que en la misma audiencia o antes-si éste lo prefriere-deberá ofrecer la información o prueba de su parte.

En esa oportunidad se diligenciará la prueba del actor (artículo anterior), y la que hubiera ofrecido o en ella ofreciere el demandado.-

Con la citación del demandado se acompañará siempre copia del escrito del actor y de la documentación agregada.

El demandado tendrá la facultad de presentar por escrito su defensa y ofrecer prueba hasta la fecha señalada para la celebración de aquella audiencia.-

Artículo 38.-Sólo en el caso de que en la referida audiencia-según estime el Juez-no hubiere sido posible el diligenciamiento de la prueba ofrecida, se señalará otra dentro de los diez días siguientes como máximo. La nueva audiencia no podrá en ningún caso ser prorrogada o suspendida, salvo acuerdo de las partes.-

Artículo 39.-Las audiencias a que se refieren los dos artículos anteriores se realizarán aún cuando no compareciere el demandado, Si fuera el actor quien no compareciera a la primera audiencia, 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, salvo motivo justificado, a criterio del Juez.-

Artículo 40.-Siempre que se mantenga la divergencia entre las partes los Jueces solicitarán dictamen de perito o peritos que designarán dentro del quinto día de la conclusión de la audiencia a que se refieren los artículos 37

"y 38, sin perjuicio de decretar en la misma oportu-
"nidad inspecciones oculares u otras diligencias /
"para mejor proveer. Los funcionarios públicos que-
"dan obligados a realizar los peritajes y prestar
"los asesoramientos que se dispongan por el Juez; y
"no devengarán por ellos honorarios.

"Los Jueces dictarán sentencia dentro del término
"de sesenta días de recibido el dictamen pericial.

"Artículo 41.-En la sustanciación de los procedimien-
"tos a que se refieren los artículos anteriores, los
"Jueces deberán repeler de plano cualquier petición
"de las partes que a su juicio, tienda a entorpe-
"cer o dilatar el trámite sumario y de sus resolu-
"ciones no habrá recurso alguno.

"Artículo 42.-Contra la sentencia de primera ins-
"tancia que se dicte de conformidad a lo dispuesto
"en el artículo 40, procederá el recurso de apela-
"ción para ante el Superior que corresponda, que se
"concederá sólo en relación.

"Las sentencias de segunda instancia causarán eje-
"cutoria.-

"Lo dispuesto por este artículo se entenderá sin /
"perjuicio del recurso de nulidad de conformidad a
"lo dispuesto por los artículos 670 y siguientes /
"del Código de Procedimiento Civil .-

"Artículo 43.-Lo dispuesto por los artículos 35 a
"42 precedentes regirá para la autorización de su
"arrendamiento o sub-aparcería con precio más ele-
"vado que el del arrendamiento o aparcería a que se
"refiere el artículo 29.-

"Artículo 44.-Para conocer en primera instancia de
"los juicios que se promuevan por cobro de las mul-
"tas y /o indemnizaciones establecidas por la pre-
"sente Ley , será competente el Juez de Paz o el
"Juez Letrado de Primera Instancia con jurisdicción
"en el lugar de ubicación del inmueble al que se
"vincula la circunstancia que origina el crédito
"del actor; y la competencia será determinada de
"acuerdo a la importancia del asunto según las re-
"glas generales de procedimiento .-

"El trámite para dichos juicios se ajustará al del
"ordinario que corresponda, con el régimen de re-
" //

The first part of the report is devoted to a general
 description of the country and its resources. It
 is followed by a detailed account of the
 various tribes and their customs. The
 author then discusses the political
 organization of the country and the
 relations between the different
 tribes. The report concludes with a
 summary of the findings and a
 list of the names of the
 various tribes and their
 principal chiefs.

"Colonización-tierras en extensión mayor de 5.000
"hectáreas o de aforo mayor de \$400.000.00, en for-
"ma única o fraccionada.-Aún dentro de tales lími-
"tes, los propietarios de más de diez mil hectáreas
"no podrán tomar en arrendamiento inmuebles, sin la
"previa autorización del mismo Instituto.-

"Dicho Instituto, según los casos, podrá autorizar
"límites mayores, que sin embargo no excederán de
"diez mil hectáreas, teniendo en cuenta las cir-
"cunstancias de lugar y tiempo, grado de disponi-
"bilidad de tierras, concepto de unidad económica
"para el interés de arrendatario y arrendador, ex-
"tensión de tierras explotadas en propiedad por el
"arrendatario, destino del arrendamiento, carácter
"de cooperativa de producción del arrendatario y
"toda otra consideración de interés general.-

"En todo caso la correspondiente resolución del Ins-
"tituto deberá ser fundada.-

"Los pedidos de autorización formulado según este
"artículo deberán ser resueltos y notificados den-
"tro del plazo de treinta días de su presentación.
"La ausencia de resolución se considerará como au-
"torización concedida.-

"Artículo 51.-El arrendatario que infligiese la /
"prescripción del artículo anterior, se hará pasi-
"ble de las siguientes sanciones:-

"a) de una pérdida del derecho a los plazos legales
"del de revisión del precio del arrendamiento /
"mientras se mantenga en infracción; y

"b) de una multa equivalente a una anualidad del /
"precio correspondiente al área arrendada en exce-
"so y por cada año, o fracción de años, que dure
"el arrendamiento en infracción. Si el exceso co-

"rrespondiese a arrendamientos de precios dife-
"rentes la multa se aplicará sobre aquel de mayor
"precio. Esta multa beneficiará al Instituto Na-
"cional de Colonización, titular de la acción.-

"La multa se triplicará cuando se compruebe la si-
"mulación de arrendamiento por interpósita perso-
"na, a los fines de eludir lo prescripto por el ar-
"tículo anterior.

//

CAPITULO IX

Disposiciones Generales

//
"Artículo 52.-Las disposiciones de esta Ley son de
"orden público.-

"Artículo 53.- Dero gánse respecto del régimen de /
"arrendamientos y aparcerías rurales estructurado
"por esta Ley los artículos 5^a, 6^a, y 7^a de la Ley N^o
"8.153, de 16 de diciembre de 1927.-

"Artículo 54.-No se consideran comprendidos en las
"disposiciones de la presente Ley los casos de los
"contratos otorgados por el Instituto Nacional de
"Colonización como arrendador o sub-arrendador.-

"Artículo 55.-Las disposiciones de la presente Ley
"sólo rigen para los predios ubicados en las zonas
"rurales.-

"Artículo 56.-El Registro General de Arrendamientos
"y Anticresis, con cargo al caudal que percibe en /
"concepto de derechos, dispondrá y ejecutará de in-
"mediato propaganda suficiente-por la prensa oral y
"escrita-a los fines de la eficaz difusión de las /
"obligaciones y sanciones que se instituyen por el
"Capítulos I de la presente Ley.

"Asimismo dispondrá la impresión de formularios para
"la inscripción de los contratos comprendidos en la
"presente Ley.-

"Artículo 57.-Para que el arrendador pueda ejer-
"cer acción contra el arrendatario en base a que és-
"te no cumple sus obligaciones como "buen padre de
"familia", será condición necesaria que las circuns-
"tancias relativas al estado del inmueble en la fe-
"cha de iniciación del contrato consten del instru-
"mento que lo prueba.-

"Artículo 58.-Es entendido que el dador de un predio
"en aparcería podrá reclamar la rescisión del contra-
"to que hubiese otorgado, mediante prueba suficiente
"de que la producción del predio es inferior a la que
"razonablemente corresponde como producción normal,
"así como también en los casos de negligencia en el
"debido cuidado del predio, sus mejoras o del capital
"aplicado a la explotación.-
//

// CAPITULO X
Disposiciones Transitorias

"Artículo 59.-Los arrendatarios por contrato otorgado con anterioridad a la promulgación de la presente ley, y que se encuentren demandados por desalojo, aún cuando la efectividad del mismo haya sido mantenida en suspenso, de conformidad con las leyes vigentes, estarán sometidos al siguiente régimen:-

"a) los que hubieren ocupado el bien objeto del arrendamiento por un plazo mayor de cinco años, con anterioridad a la fecha establecida al principio de este artículo, tendrán derecho a un plazo de estabilización de tres años, que se contará a partir del 30 de abril próximo;

"b) aquellos que hubieren ocupado el predio con una anterioridad menor de cinco años a la misma fecha considerada antes, gozarán, al mismo título, de un plazo de 4 años que se contará del mismo modo;

"c) para gozar del beneficio deberá tratarse de arrendatario buen cumplidor de sus obligaciones como tal";

"d) el arrendatario que resuelva hacer uso de los plazos de estabilización instituidos por el presente artículo deberá-dentro de los treinta días de la vigencia de esta ley- practicar en el correspondiente expediente de desalojo la manifestación de su propósito afirmativo. Si no lo hiciera se entenderá que renuncia al beneficio del nuevo plazo y le será aplicable lo dispuesto por el artículo 17;

"e) se entiende que el arrendatario, en caso de manifestación afirmativa de usar el beneficio, puede optar por una o más de las anualidades comprendidas en los plazos de los apartados a) y b) precedentes;

"f) no tendrán derecho a optar por la prórroga del artículo 12 y demás que a ella se refieren, y se encontrarán sometidos al mismo régimen instituido en el Capítulo II en cuanto les fuere aplicable (artículo 16 y 17).-

//"Artículo 60.-En los casos del artículo anterior regirá,
"igualmente, lo dispuesto por los Capítulos I, III, IV, VI,
"VII, y IX de la presente Ley en todo lo que les sea apli-
"cable.-

"Artículo 61.-Lo dispuesto por el artículo 59 no regirá
"para los arrendatarios que se encontraren en alguna de
"las situaciones previstas en los apartados letra a) a
"d) inclusive del artículo 13.-

"Artículo 62.- Comuníquese, etc....-

"Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, e Monte-
"video a 26 de abril de 1954.-CARLOS B. MORENO. Presidente.

"MARIO DUFORT Y ALVAREZ. Secretario.

"MINISTERIO DE GANADERIA Y AGRICULTURA.-MINISTERIO DE INS-
"TRUCCION PUBLICA Y PREVISION SOCIAL.-Montevideo, 27 de

"abril de 1954.-CUMPLASE, acúse recibo, comuníquese, pu-

"bliques e insértese en el Registro Nacional de Leyes y

"Decretos.-MARTINEZ TRUEBA.-JUAN T. QUILICI.-JUSTINO ZAVA-

"LA MUNIZ.-EDUARDO JIMENEZ DE ARECHAGA.-Secretario"

Saludo a Ud. atentamente.

Celestino D. Pereira. Secretario