

*La Cámara de
Representantes de la República
Oriental del Uruguay, en sesión de
hoy, ha sancionado el siguiente
Proyecto de Ley*

Artículo 1º.- Autorízase al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a la promoción de fideicomisos financieros regidos por la Ley Nº 17.703, de 27 de octubre de 2003, que se creen con el objetivo del incentivo de la producción lechera mediante el arrendamiento de tierras a los productores.

Artículo 2º.- Facúltase al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a destinar al incentivo para la creación de fideicomisos con los fines establecidos en el artículo precedente, con cargo al Fondo de Desarrollo Rural regido por el artículo 383 de la Ley Nº 18.719, de 27 de diciembre de 2010, la suma de hasta \$ 20:000.000 (veinte millones de pesos uruguayos), a efectos de posibilitar la constitución y el inicio de actividades de los mismos.

Los términos y condiciones para el reembolso de los referidos fondos serán establecidos en cada oportunidad.

Artículo 3º.- Establécese un régimen especial de arrendamiento de tierras, que será de aplicación a los contratos suscritos entre los Fideicomisos establecidos en el artículo 1º, que se encuentren promovidos por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca y los productores lecheros.

Artículo 4º.- Los contratos de arrendamiento celebrados por los fideicomisos financieros para el incentivo de la producción lechera se celebrarán por escrito y no tendrán plazo legal mínimo de estabilidad.

El precio y los mecanismos de reajuste de éste serán los acordados por las partes.

Artículo 5º.- El régimen de arrendamientos y el proceso de desalojo de inmuebles otorgados en arrendamiento por los fideicomisos financieros para el incentivo de la producción lechera se regirán por esta ley y no les será de aplicación el Decreto-Ley N° 14.384, de 16 de junio de 1975, ni la Ley N° 16.223, de 22 de octubre de 1991.

Será competente para entender en los procesos de desalojo regulados en esta ley el Juez Letrado de Primera Instancia del lugar de ubicación del inmueble.

Tendrá legitimación activa para solicitar el desalojo el fideicomiso financiero para el incentivo de la producción lechera en su calidad de arrendador. La legitimación pasiva corresponderá al arrendatario, subarrendatario o subaparcerero, guardadores o a quien por cualquier título ocupe el bien dado en arriendo.

Artículo 6º.- El desalojo del predio otorgado en arrendamiento por el fideicomiso financiero para el incentivo de la producción lechera podrá ser solicitado por el vencimiento del plazo contractual o por el incumplimiento del arrendatario de cualquiera de las siguientes obligaciones:

- A) La del pago del precio, por configurarse el incumplimiento de dos mensualidades vencidas.
- B) La de dar al inmueble el destino exclusivo establecido en el contrato.
- C) La de cuidar del predio diligentemente y cumpliendo las normas vigentes sobre protección de suelos y aguas.
- D) La de realizar la actividad productiva objeto del contrato.
- E) La de no dar en subarrendamiento, aparcería, pastoreo o cualquier otra modalidad contractual la tenencia total o parcial del predio a terceros.

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones u otras, permitirá además reclamar los daños y perjuicios, los que tramitará por la estructura del proceso ordinario regulado en el Código General del Proceso. El cobro de las cuotas de arriendo vencidas se tramitará por el proceso ejecutivo previsto en el artículo 353 del Código General del Proceso.

Artículo 7º.- Si la pretensión de desalojo se funda en el incumplimiento de pago del precio, la demanda deberá ser acompañada de la constancia previa de intimación de pago con plazo de tres días, la que podrá realizarse mediante telegrama colacionado, intimación judicial o notarial.

La intimación de pago podrá realizarse desde el día siguiente al vencimiento del plazo pactado para el pago del precio, pero la demanda de desalojo no podrá ser presentada hasta vencidos los tres días de la intimación.

Artículo 8º.- Recibida la demanda de desalojo invocando cualquiera de las causales referidas en el artículo 6º, el Juez decretará el desalojo con plazo de treinta días, y citará de excepciones al arrendatario por un plazo de seis días hábiles.

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

El arrendatario podrá oponer exclusivamente las defensas de incompetencia, litispendencia, falta de capacidad de la parte o su representante, falta de representación, cosa juzgada, transacción, nulidad por falta de intimación previa, pago (en dinero o mediante la cesión de créditos derivados de la remisión de la cuota de leche respectiva a las plantas procesadoras) y cumplimiento de las

obligaciones a que refieren los literales B), C), D) y E) del artículo 6º de esta ley y vigencia del plazo contractual de desalojo. Las defensas sólo son admisibles si, tratándose de cuestión de hecho, se ofrece a su respecto prueba documental o testimonial.

El Tribunal rechazará sin sustanciar, toda defensa o excepción que no fuere de las enumeradas, las que no se opusieren en forma clara y concreta, cualquiera sea el nombre que el ejecutado les diere y, tratándose de cuestión de hecho, no se ofreciere la prueba. La resolución que rechaza las defensas admite solo recursos de reposición y apelación sin efecto suspensivo, los cuales serán interpuestos en forma conjunta, pudiendo el Tribunal de Alzada ordenar la suspensión del proceso.

En caso de oposición de excepciones admisibles se convocará a audiencia única en la que el arrendador evacuará el traslado de excepciones, se diligenciará toda la prueba ofrecida y se dictará sentencia, cuyo pronunciamiento no podrá prorrogarse en ningún caso.

Asimismo, la audiencia única deberá celebrarse dentro de los cuarenta y cinco días de presentada la demanda de desalojo.

Las resoluciones que se pronuncien sobre la admisión o diligenciamiento de medios de prueba serán apelables con efecto diferido.

Artículo 9º.- La sentencia dictada al final de la audiencia sobre la solicitud de desalojo será apelable como sentencia definitiva en el plazo de quince días, salvo si acoge la excepción de incompetencia, en cuyo caso se apelará como interlocutoria con fuerza de definitiva.

Si admite el desalojo, la apelación interpuesta por el arrendatario no tendrá efecto suspensivo ni obstará al cumplimiento de lo resuelto.

El Tribunal rechazará de plano, sin sustanciar toda pretensión incidental notoriamente infundada.

En el curso del proceso de desalojo solo podrá plantearse como incidente la nulidad por indefensión de la citación de excepciones y no podrán invocarse hechos nuevos ni aportar el arrendatario ningún medio de prueba luego de vencido el plazo para oponer excepciones.

La resolución que rechace la pretensión incidental de nulidad por indefensión será apelable sin efecto suspensivo.

Artículo 10.- Si la sentencia de segunda instancia revocara el desalojo dispuesto en la primera instancia, el arrendatario podrá reclamar al fideicomiso financiero para el incentivo de la producción lechera, en un proceso ordinario posterior, los daños y perjuicios causados por el desalojo. En ningún caso podrá procederse a la devolución del predio al arrendatario desalojado.

El juicio ordinario posterior podrá interponerse igualmente aún si la sentencia de segunda instancia no revocara lo resuelto en primera instancia, siempre que se funde en defensas no admisibles en este proceso de desalojo o en la existencia de prueba que no haya podido ser diligenciada en éste.

La pretensión de indemnización de daños y perjuicios causados por el desalojo por juicio ordinario posterior caducará a los sesenta días de vencido el plazo de desalojo.

Será competente para entender en el proceso ordinario posterior, el mismo Tribunal que hubiere entendido en la primera instancia en el proceso de desalojo.

Artículo 11.- Si el desalojo se promovió por la falta de pago del precio del arriendo durante el plazo para oponer excepciones, el arrendatario podrá solicitar la clausura del proceso consignando la suma adeudada más el 60% (sesenta por ciento) de ésta por concepto de intereses, sin perjuicio de los tributos y costos que serán también de su cargo.

El demandado se beneficiará por una única vez de la clausura del proceso.

Artículo 12.- Vencido el plazo de treinta días para el desalojo, si el arrendatario no hubiere desalojado el bien, se procederá al lanzamiento de forma inmediata en un plazo no mayor a diez días corridos.

El lanzamiento no podrá prorrogarse bajo ninguna circunstancia.

Artículo 13.- Cuando el arrendatario abandone el inmueble el Juez podrá disponer su entrega inmediata al fideicomiso financiero para el incentivo de la producción lechera, previa realización de inventario en el que se dejará constancia del estado de conservación del bien. De existir en él bienes muebles o semovientes se designará depositario sin más trámite. Los gastos que este depósito genere deberán ser soportados por el arrendatario.

Artículo 14.- Las disposiciones de la presente ley son de orden público.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 20 de noviembre de 2012.

JORGE ORRICO
Presidente

JOSÉ PEDRO MONTERO
Secretario