



EL TRIBUNAL POR MATERIAS

NOTA DEL EDITOR

CAPÍTULO I

Consideraciones generales sobre los objetivos desarrollo y extensión de la ley de arrendamientos

1. Artículos del Código Civil modificados por la Ley de Fomento y Arrendamientos.—Utilidad de este estudio.

2. La ley de 10 de diciembre de 1927 no es una simple ley procesal.—Motivos que demandan el traslado a incluir en ella reformas importantes al derecho sustantivo.—Transcripción de opiniones vertidas durante el debate en la Cámara de Diputados y en la Cámara de Senadores.—Necesidad de completar las reformas al derecho común sobre arrendamientos.—Antecedentes y reformas de la ley.—La legislación de emergencia.—Sesiones del Senado a votar nuevas reformas.—Trabajos realizados por los miembros de la Comisión de Legislación del Senado y los de las Comisiones de Fomento y Agricultura de la Cámara de Representantes, constituidos en Comisión Permanente.—Principales antecedentes de la nueva ley.—Intervención de la Comisión de Códigos de la Cámara de Representantes.—Observaciones y proyecto suscrito por el Consejo Nacional de Administración.—Proyecto del representante Carámbula.

CAPITULO II

El precio y el plazo en los contratos de arrendamiento

	Págs.
§ 3. Método a seguir en este estudio.	23
§ 4. <i>Artículos 1776, 1777 y 1778 del Código Civil</i>	23
§ 5. Limitación al derecho de los contratantes de fijar el precio del arrendamiento.— <i>Artículos 1779 del Código Civil, y 18 inciso c) de la nueva ley.</i> —Comparación con el régimen de las leyes de emergencia (20 de junio y 29 de setiembre de 1921)	23
§ 6. <i>Artículos 1780 y 1781 del Código Civil.</i>	25
§ 7. El plazo máximo en los contratos de arrendamiento.— <i>Artículos 1782 del Código Civil, y 29 inciso 1.º, de la ley de 16 de diciembre de 1927.</i> —Fundamentos de la reforma	25
§ 8. El plazo mínimo en los contratos de arrendamiento.—Nuevas limitaciones a la libertad de los contratantes.— <i>Artículo 6.º de la nueva ley.</i> —Explicación: clase de arrendamientos a que se refiere: plazo mínimo legal; desde cuándo se computa; prórroga tácita	27
§ 9. Artículo 6.º de la ley (continuación).—Fundamentos invocados durante la discusión parlamentaria.—Comentario	31
§ 10. Artículo 6.º de la ley (continuación).—El acta notarial como medio legal de notificación	33
§ 11. El artículo 6.º ¿importa restablecer la tácita reconducción?	35
§ 12. ¿Tiene efecto retroactivo el artículo 6.º?	36
§ 13. La disposición es de orden público.—No puede eludirse su cumplimiento por convención contraria de las partes ni por procedimientos indirectos: prórrogas, interposición de personas, simulación de destino distinto al bien arrendado	39
§ 14. Comparación con orientaciones de la legislación de emergencia en materia de desalojos	40

CAPITULO III

Los arrendamientos sin plazo.—Quiénes pueden ejercer la acción de desalojo

§ 15. <i>Artículo 1783 del Código Civil</i>	42
§ 16. <i>Artículos 1784 y 1785 del Código Civil</i>	43

§ 17. Régimen legal en los arrendamientos sin plazo.— <i>Artículo 1786 del Código Civil y artículo 6.º de la ley</i>	44
§ 18. <i>Artículo 1787 del Código Civil.</i> Forma en que lo modifican los artículos 1.º, 5.º, 9.º, 16, 17, 18 inciso a), 19 inciso 2.º, 28, 32 y 33 de la ley de arrendamientos. Clasificación	45
§ 19. Crítica al inciso 1.º del artículo 1787	46
§ 20. <i>Artículo 1787</i> (continuación).—Modificaciones: A) En cuanto a las personas que pueden entablar acción de desalojo. <i>Artículo 1.º de la ley.</i> —Orígenes.—Comentario	45
§ 21. Situación legal de los fiadores	48
§ 22. Situación del acreedor anticrético.—Debate en el Senado. <i>Artículo 1.º inciso b) y artículo 13 de la ley</i>	49

CAPITULO IV

Contra quiénes puede ejercerse la acción de desalojo.—Otras modificaciones al artículo 1787 del Código Civil

§ 23. Modificaciones al artículo 1787: B) En cuanto a las personas contra las cuales se puede ejercer acción de desalojo.	54
§ 24. Examen del artículo 2.º de la ley.—Situación de los ocupantes a título precario	55
§ 25. Exclusión de los porteros y de las personas a que se refieren los artículos 1837 y 1838 del Código Civil	56
§ 26. Modificaciones al artículo 1787: C) En cuanto a la forma de computarse los términos para el desalojo.—Referencia a los artículos 3.º, 7.º, 20, 21 y 31 de la ley	58
§ 27. Continúa: D) En cuanto a la clase de contratos a que es aplicable el artículo 1787.—Arrendamientos con plazo, considerados a los efectos del desalojo como si no mediara contrato escrito. <i>Artículo 28 de la ley.</i> Origen y comentarios	59
§ 28. Modificaciones: E) En cuanto al criterio de clasificación de los bienes a los efectos del término para el desalojo.—Sistemas: 1.º del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil; 2.º de las leyes de emergencia y del proyecto del Consejo Nacional; 3.º del proyecto Carambula; 4.º de la nueva ley	61

Las plazas para el desarrollo

30	31
32	33
33	34
34	35
35	36
36	37
37	38
38	39
39	40
40	41
41	42
42	43
43	44
44	45
45	46
46	47
47	48
48	49
49	50
50	51
51	52
52	53
53	54
54	55
55	56
56	57
57	58
58	59
59	60
60	61
61	62
62	63
63	64
64	65
65	66
66	67
67	68
68	69
69	70
70	71
71	72
72	73
73	74
74	75
75	76
76	77
77	78
78	79
79	80
80	81
81	82
82	83
83	84
84	85
85	86
86	87
87	88
88	89
89	90
90	91
91	92
92	93
93	94
94	95
95	96
96	97
97	98
98	99
99	100

CAPITULO VI

Plazas especiales para el desarrollo.—Cuadro general de plazas

35	36
36	37
37	38
38	39
39	40
40	41
41	42
42	43
43	44
44	45
45	46
46	47
47	48
48	49
49	50
50	51
51	52
52	53
53	54
54	55
55	56
56	57
57	58
58	59
59	60
60	61
61	62
62	63
63	64
64	65
65	66
66	67
67	68
68	69
69	70
70	71
71	72
72	73
73	74
74	75
75	76
76	77
77	78
78	79
79	80
80	81
81	82
82	83
83	84
84	85
85	86
86	87
87	88
88	89
89	90
90	91
91	92
92	93
93	94
94	95
95	96
96	97
97	98
98	99
99	100

100	101
101	102
102	103
103	104
104	105
105	106
106	107
107	108
108	109
109	110
110	111
111	112
112	113
113	114
114	115
115	116
116	117
117	118
118	119
119	120
120	121
121	122
122	123
123	124
124	125
125	126
126	127
127	128
128	129
129	130
130	131
131	132
132	133
133	134
134	135
135	136
136	137
137	138
138	139
139	140
140	141
141	142
142	143
143	144
144	145
145	146
146	147
147	148
148	149
149	150
150	151
151	152
152	153
153	154
154	155
155	156
156	157
157	158
158	159
159	160
160	161
161	162
162	163
163	164
164	165
165	166
166	167
167	168
168	169
169	170
170	171
171	172
172	173
173	174
174	175
175	176
176	177
177	178
178	179
179	180
180	181
181	182
182	183
183	184
184	185
185	186
186	187
187	188
188	189
189	190
190	191
191	192
192	193
193	194
194	195
195	196
196	197
197	198
198	199
199	200

CAPITULO VII

Regimen legal de la mora.—Normas de los plazos para el desarrollo

100	101
101	102
102	103
103	104
104	105
105	106
106	107
107	108
108	109
109	110
110	111
111	112
112	113
113	114
114	115
115	116
116	117
117	118
118	119
119	120
120	121
121	122
122	123
123	124
124	125
125	126
126	127
127	128
128	129
129	130
130	131
131	132
132	133
133	134
134	135
135	136
136	137
137	138
138	139
139	140
140	141
141	142
142	143
143	144
144	145
145	146
146	147
147	148
148	149
149	150
150	151
151	152
152	153
153	154
154	155
155	156
156	157
157	158
158	159
159	160
160	161
161	162
162	163
163	164
164	165
165	166
166	167
167	168
168	169
169	170
170	171
171	172
172	173
173	174
174	175
175	176
176	177
177	178
178	179
179	180
180	181
181	182
182	183
183	184
184	185
185	186
186	187
187	188
188	189
189	190
190	191
191	192
192	193
193	194
194	195
195	196
196	197
197	198
198	199
199	200

§ 65. El artículo 27 se aplica en los juicios por cobro de alquileres, rescisión del arriendo, o cuando se accione por entrega de la cosa.—Opinión negatoria.—Refutación.	132
§ 66. Reforma de los plazos para el desalojo.—Régimen del Código Civil y del de Procedimiento.	134
§§ 67 y 68. Legislación de emergencia.—Opiniones.—Incorporación de la acción de reforma a la nueva ley de arrendamientos y desalojos.—Artículo 33.	136
§ 69. Aplicaciones: no rige cuando se ha trabado con tienda.	139
§ 70. La consignación.—Límites al ejercicio de la acción de reforma.	140
§ 71. Relación del artículo 33 y del artículo 6.º de la ley.—Problema.—Solución.	141

CAPÍTULO VIII

Restitución de los bienes muebles dados en arrendamiento.—Situación del arrendatario en los contratos sin plazo.—Tácticar reconducción.

§§ 72 y 73. Influencia de la naturaleza del bien arrendado, en el Código Civil y en la nueva ley.—Artículo 1788 del Código Civil.—Su alcance.	144
§ 74. Artículo 31 de la Ley de Arrendamientos.—Antecedentes.—Aplicaciones.	146
§§ 75 y 76. Situación de los malos pagadores.—El nuevo régimen legal para la restitución de la cosa mueble arrendada.—Fórmula sustitutiva del artículo 1788.	148
§§ 77 y 78. Artículo 1789 del Código Civil.—Excepción que resulta del inciso final del artículo 6.º de la nueva ley.—Referencia al artículo 28.	149
§§ 79 y 80. Artículo 1790 del Código Civil: cuestiones que plantea.—Generalidades sobre la táctica reconducción.—Sistema del Código.	150
§ 81. El plazo para el desalojo en los casos del artículo 1790.—La legislación de emergencia: ley de 1.º de junio de 1920; distintas interpretaciones.—Ley de 7 de abril de 1922.	154

§§ 82 a 85. Sistema de la ley de 16 de diciembre de 1927.—Examen del artículo 14.—Se ha modificado sólo parcialmente el artículo 1790 del Código Civil.—Antecedentes ilustrativos.—Falta de explicación de los amplios plazos para el desalojo.—Fundamentos de la diversidad de los plazos, según se ejercita la acción antes o después de los 30 días siguientes al vencimiento del contrato.	156
§§ 86 y 87. El artículo 14 no es aplicable a los arrendamientos para explotación agrícola o granjera; ni al arrendamiento de bienes muebles.	160
§ 88. Extensión a los casos de vencimiento legal del término.	161

CAPÍTULO IX

Garantías prestadas por terceros.—Cesión de arrendamiento y subarriendo.

I. RÉGIMEN DE LAS GARANTÍAS PERSONALES O REALES PRESTADAS POR TERCEROS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.	
§ 89. Sistema del Código Civil: inciso 2.º del artículo 1796.	162
§§ 90 a 92. La nueva ley de arrendamientos: artículo 15, su origen y fundamentos.—Examen de la nueva fórmula legal.—Ejemplos.—Crítica.—Perjuicios que irroga al arrendador.—Períodos de irresponsabilidad.	164
§§ 93 a 95. No puede pactarse una responsabilidad mayor para el tercero, que la que le asigna el artículo 15.—Fundamentos de la opinión negativa.—Argumento del artículo 18 de la ley.—Refutación de esa tesis.—Alcance del inciso a) del artículo 15.—Fórmula sustitutiva del artículo 1790 del Código Civil.	169
II. CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUBARRIENDO.	
§ 96. Artículos 1791, 1821 y 1822 del Código Civil.	176
§§ 97 a 99. El derecho de los subarrendatarios en la nueva ley.—Referencia al artículo 2.º.—Procedimientos especiales: artículo 3.º.	178

II. INDICE POR ARTICULOS DEL CODIGO CIVIL

	Page
Articulos 1776, 1777 y 1778	23
Articulo 1779	23
Articulos 1780 y 1781	26
Articulo 1782	25
" 1783	42
Articulos 1784 y 1785	43
Articulo 1786	44
" 1787	45
" 1788	145
" 1789	149
" 1790	150
" 1791	175
" 1792	183
" 1793	198
" 1794	202
" 1795	205
" 1796	209
" 1811	221
" 1812	222
" 1815	222
" 1816	223
" 1817	227
" 1826	230
