

REMATADORES

*Seriedad y responsabilidad desde 1902
Matrículas 1062 - 5477*

- 1º Los inmuebles expropiados.
- 2º Las fincas alquiladas de acuerdo con las leyes 9.624, de 15 de diciembre de 1936, y su decreto reglamentario de 7 de noviembre de 1941; 9.980, de 13 de diciembre de 1940; 10.765 de 26 de agosto de 1946 y el artículo 20 de la ley 11.490, de 13 de setiembre de 1950, cuando de acuerdo con el artículo 15 de la citada en primer término, modificado por el artículo 41 de la presente ley, no se hubiera realizado la sustitución de garantía dentro del plazo y forma en ella previstos.
- 3º Los inmuebles arrendados o subarrendados cuyos contratos hubieran sido resueltos por incumplimiento del arrendatario o subarrendatario por sentencia ejecutoriada y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59 de esta ley.

La acción contra el subarrendatario corresponderá al arrendatario pero el arrendador podrá subrogarlo, o actuar directamente contra aquél o contra ambos, si la falta de cumplimiento del subarrendatario implica también una transgresión del contrato de arrendamiento.

- 4º A) Cuando el propietario posea una o varias fincas que están arrendadas o hayan sido construidas para habitación en la misma localidad y no ocupe ninguna de ellas, podrá reclamar una para su propia vivienda. Aún cuando habite su propia casa, podrá reclamar una finca para que la habiten sus ascendientes y una para cada uno de sus hijos que hayan contraído matrimonio, cuando éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos. Si el demandante fuera propietario de varias fincas y durante el juicio de desalojo quedara disponible una de ellas de características similares o inferiores a criterio del Juez a las de la solicitada en juicio, deberá darle prioridad, como arrendatario, al inquilino demandado. el que podrá pasar a ocuparla en un plazo no mayor de veinte días en las condiciones contractuales o legales en base a las cuales ocupa la finca objeto de desalojo. Si el arrendador no cumpliere con la obligación establecida, se clausurará sin más trámite el desalojo.

REMATADORES

*Seriedad y responsabilidad desde 1902
Matrículas 1062 - 5477*

- B) Tratándose de una finca en condominio de origen sucesorio, o derivado de la sociedad conyugal, uno de los condóminos podrá reclamarla, con la ratificación de los demás copropietarios, para su propia vivienda, o para la de sus descendientes en primer grado que hayan contraído matrimonio o para sus ascendientes, cuando éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos.

Quando los condóminos posean varias fincas que estén arrendadas o hayan sido construidas para habitación, el que no ocupe ninguna de ellas podrá reclamar, con la ratificación de los demás, una para su propia vivienda. Aún cuando habite su propia casa podrá reclamar, con la ratificación de los demás condóminos, una para sus ascendientes y una para cada uno de sus hijos que hayan contraído matrimonio, en caso de que éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos.

Se considerarán como única propiedad los casos en que los condóminos de varias fincas de origen sucesorio, hayan solicitado una de ellas para vivienda propia.

A los efectos de esta ley se consideran condóminos de origen sucesorio aquellos que hayan adquirido la propiedad en todo o en parte por el modo sucesorio, por causa de muerte. Las otras situaciones, a los efectos de esta ley, se consideran condominio de origen contractual con excepción de los derivados de la sociedad conyugal.

Podrán, no obstante, dar el desalojo los condóminos que tengan la calidad de cónyuge entre sí en el momento de promoverse la acción referida.

A los efectos dispuestos por esta ley, no se reputará condominio a aquel constituido exclusivamente entre parientes hasta el segundo grado, con anterioridad al 31 de mayo de 1974.

En los casos de los incisos precedentes, el demandante que tenga varias propiedades deberá expresar los motivos que han determinado la selección de la finca y reseñar la situación de los arrendamientos de cada una, indicando el alquiler vigente e inmediato anterior a las fechas desde las cuales rigen los mismos. Si se probare la omisión de una o varias de las fincas arrendadas en la referida reseña, se clausurará el juicio de desalojo, de oficio o a petición de parte, siendo de cargo del actor los tributos y costos causados.

El Juez examinará el mérito de los fundamentos expuestos y no hará lugar a la causal excepcional de desalojo, cuando por las circunstancias del caso la promoción de aquél sirva o haya servido para obtener aumentos de arrendamientos que excedan los autorizados por la ley.

En tales situaciones los aumentos pactados que excedan los autorizados por la ley serán anulados y se rechazará la demanda, imponiéndose al actor el pago de tributos y costos.

Esta sentencia será notificada a todos los arrendatarios del actor.

- C) Tratándose de condominios de origen contractual constituidos con anterioridad al 31 de mayo de 1974, se requerirán las siguientes condiciones:
- Que se haya otorgado la escritura de enajenación o la promesa tenga fecha cierta anterior a la arriba indicada.
 - Cumplir con los demás requisitos de las letras A) y B) precedentes.

En este caso, si se probare la inexistencia de alguna de las condiciones requeridas, se clausurará el juicio de desalojo, de oficio o a petición de parte, siendo de cargo del actor los tributos y costos causados.

Artículo 25.- En los casos previstos en el numeral 4º del artículo anterior, la finca deberá ser ocupada efectivamente dentro del plazo de ciento veinte días de su desocupación por quienes tengan derecho a ello de acuerdo con la demanda de desalojo, y no podrá dársele otro destino que el de la finca habitación, ni podrá ser enajenada ni arrendada total o parcialmente antes de transcurrir un plazo de dos años, a partir de la fecha en que quedó desocupada.