

# Contrato de alquiler en Uruguay

Puntos críticos a revisar antes de firmar — Tradicional (Ley 14.219) vs LUC (Ley 19.889)

## 1 · Identificación y régimen legal

■	<b>Régimen aplicable</b> Confirmá si es Ley 14.219 (con garantía) o Ley 19.889 / LUC (sin garantía).
■	<b>Datos de las partes</b> Cédula, domicilio y representación legal de propietario e inquilino.
■	<b>Datos del inmueble</b> Padrón, unidad, dirección exacta y destino (vivienda / comercio).

## 2 · Plazo, precio y ajustes

■	<b>Plazo del contrato</b> Mínimo 1 año en vivienda; verificá renovación automática y preaviso.
■	<b>Precio y moneda</b> Importe mensual, moneda (UYU / USD) y día de pago.
■	<b>Fórmula de ajuste</b> Anual por UR, IPC o índice pactado — debe quedar escrito.
■	<b>Mora e intereses</b> Plazo de gracia, multa por atraso y forma de notificación.

## 3 · Garantía y desalojo

■	<b>Tipo de garantía</b> CGN, ANDA, seguro de alquiler (Porto, Sura) o depósito BHU.
■	<b>Régimen LUC sin garantía</b> Sin garantía: mora a los 3 días y desalojo express ~15 días.
■	<b>Causales de desalojo</b> Vencimiento, mora, mal uso o necesidad del propietario.
■	<b>Domicilio para notificaciones</b> Constituido por escrito; clave para los plazos legales.

## 4 · Inventario y estado del inmueble

■	<b>Inventario detallado</b> Paredes, aberturas, artefactos, humedades — con fotos fechadas.
■	<b>Llaves entregadas</b> Cantidad y juegos; quién paga reposición o cambio de cerradura.
■	<b>Servicios al día</b> UTE, OSE, Antel y gastos comunes sin deuda al inicio.

## 5 · Gastos y obligaciones

■	<b>Gastos comunes ordinarios</b> A cargo del inquilino (uso: limpieza, luz de pasillos, ascensor).
■	<b>Gastos extraordinarios</b> A cargo del propietario (inversión: fachada, tanque, ascensor nuevo).
■	<b>Contribución Inmobiliaria y Primaria</b> Siempre del propietario — no debe figurar en tu liquidación.
■	<b>Reparaciones menores / mayores</b> Definir umbral y quién contrata el servicio.

## 6 · Antes de firmar

■	<b>Leer todas las cláusulas</b> Especialmente penalidades, rescisión anticipada y prórroga.
■	<b>Pedir copia firmada</b> Una para cada parte y otra para el garante si corresponde.
■	<b>Verificar timbre profesional</b> Si interviene escribano o inmobiliaria, debe figurar.
■	<b>Guardar comprobantes</b> Recibos de pago en PDF o papel — son tu prueba ante mora.

**Tip Portalbase:** revisá también nuestra guía completa de gastos comunes y los tipos de garantía disponibles en [portalbase.lovable.app/seccion/alquileres](https://portalbase.lovable.app/seccion/alquileres).