

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Montevideo, el día ____ de _____ de 2020, entre por una parte _____, titular de la cédula de identidad número _____, con domicilio constituido en la calle _____ de la ciudad de _____, (en adelante, el arrendador), y por otra parte _____ titular de la cédula de identidad número _____, con domicilio constituido en el bien objeto de este contrato, se celebra el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble.

PRIMERO.- (Inmueble arrendado).- El arrendador da en arrendamiento al inquilino el inmueble ubicado en la calle _____ de la ciudad _____.

SEGUNDO.- (Destino).- El inquilino se obliga a destinar y ocupar el inmueble arrendado a casa habitación (vivienda), en forma personal, permanente, exclusiva y efectiva.

TERCERO.- (Precio).- El precio del arrendamiento asciende a la suma mensual de \$ _____,00 (pesos uruguayos _____) durante el primer año, que será abonado a mes vencido el día primero de cada mes, mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria indicada a continuación: Banco _____ tipo de cuenta: _____ número _____ **abierta a nombre del arrendador o administrador, oficiando el comprobante de depósito de recibo de pago.**

Dicho precio se reajustará según lo dispuesto por el decreto ley N° 14.219 y modificativas. El primer reajuste tendrá vigencia a partir del día _____, aplicando el coeficiente correspondiente al mes inmediato anterior a dicha vigencia. Para acreditar el pago del alquiler no se admitirá otra prueba que la indicada en el presente artículo.

CUARTO.- (Plazo).- El plazo de este contrato será de _____ comenzando su cómputo el día de la fecha.

QUINTO.- (Recibo del inmueble por el inquilino). El inquilino declara haber examinado la finca y la recibe de conformidad en el estado que se encuentra, que surge del inventario practicado que se suscribe de común acuerdo en fecha previa inmediata, y que se reputa parte integrante de este contrato.

SEXTO.- (Conservación del inmueble). El inquilino se obliga a conservar la finca en las mismas condiciones que la recibe, salvo el natural deterioro por la acción del tiempo y el uso legítimo.

SÉPTIMO.- (Reformas y modificaciones en el inmueble).- El inquilino no podrá hacer reformas o modificaciones de ninguna clase en el inmueble, ni aún a título de mejora, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora. Realizadas éstas, quedarán a beneficio de la propiedad, debiendo entregarse en buen estado de conservación, sin que el arrendatario pueda retirar los materiales o reclamar cantidad alguna a título de indemnización o reembolso. De no aceptarlas el propietario y ser devuelto el inmueble en distintas condiciones en que fuera recibido, el propietario podrá realizar las obras para restituir la finca al mismo estado, siendo el costo de cargo del inquilino. En todos los casos de este artículo, será de cargo del inquilino cualquier deuda que tuviera origen en sus incumplimientos, incluso las derivadas de aportes de Seguridad social, tributos o impuestos, sanciones, así como autorizaciones de organismos públicos nacionales o departamentales.

OCTAVO.- (Servicios accesorios).- Los servicios accesorios se regirán por las siguientes disposiciones: a) las instalaciones de servicios accesorios, como calefacción, gas, y agua caliente, que existan en la finca, no indican que las mismas estén conectadas ni en aptitud de prestar servicios ni obligan al locador, en ningún caso, a proporcionar el

servicio o a establecer la conexión con la red pública. b) Los arreglos que necesitaran las instalaciones eléctricas, de aguas corrientes, chimeneas y cañerías de desagüe, y en su caso, gas, calefacción, etc., así como la desobstrucción de las mismas, serán reputadas obligaciones locativas a cargo del inquilino, en las condiciones del artículo 1820 del Código Civil.

NOVENO.- (Pago de Consumos, Gastos Comunes, Consumos Generales y Servicios Accesorios).- a) Serán de exclusivo cargo del arrendatario el pago de los consumos de aguas corrientes, electricidad, gas, calefacción y cualquier otro suministro que se realice al inmueble, así como los gastos comunes, consumos generales y cualquier otro servicio, correspondientes a la finca que se arrienda o que se originen por el uso u ocupación de la misma, incluso los del mes de desocupación y entrega del bien, debiendo al retirarse presentar al Arrendador los recibos correspondientes, que quedarán en poder de éste, bajo recibo, si se reclamare. También serán de cargo del inquilino el pago de los impuestos y demás tributos, presentes o futuros, que tengan como presupuesto de hecho dicho uso u ocupación del inmueble o cuyo sujeto pasivo no sea el propietario o administrador, o que las leyes o decretos no prohíban repetir, siendo de su cargo cualquier aumento porcentual o de escala que sufrieran, ya sea por ley o por modificación del precio del alquiler. En caso que fueran abonados por el propietario o arrendador cualquiera de los rubros de este artículo, el inquilino realizará el reembolso en forma inmediata, conjunta e indivisible con el primer pago del alquiler que deba realizar. Si la recaudación no fuere mensual, el inquilino los reembolsará con el alquiler del primer mes siguiente a aquél en el que se hizo el pago del consumo o tributo. b) El arrendatario se obliga a que los servicios y consumos se encuentren registrados a su nombre y en dicha calidad, sustituyéndolos en su caso a su costo, previo a ocupar la finca. c) Cuando el servicio de medidores fuere contratado por el arrendador, el pago de los consumos mensuales y el del alquiler de los contadores, se hará conjuntamente con la renta, en forma indivisible. Se conviene que todo reclamo relacionado con defecto o error en los controles correspondientes, el inquilino solamente los dirigirá contra la empresa contratada, y recién cuando ésta los rectifique, podrá solicitar y obtener las devoluciones que correspondieren. d) El mismo régimen se aplicará al precio de los servicios de limpieza periódica de cañerías e instalaciones y aparatos sanitarios que se contratare. e) Cuando el consumo o gasto abarquen más de una finca, la liquidación a abonar por el inquilino se realizará en la forma y proporción establecidas por la ley No. 10.751 de 25.6.1946 para las unidades de propiedad horizontal, y por el decreto 990/974 de 5.12.1974 en caso de edificios de renta, con sus modificativas. f) En caso de existir pozo negro o cámara séptica, la limpieza y desagote será de cuenta exclusiva del arrendatario, quien deberá entregarlos vacíos y limpios al devolver la finca. g) Serán de cargo del propietario de la finca el pago de la Contribución Inmobiliaria y el Impuesto de Primaria

DÉCIMO.- (Obligaciones y prohibiciones especiales).- El inquilino se obliga especialmente, durante todo el tiempo que arriende la finca a: A) cumplir estrictamente el Reglamento de Copropiedad y los reglamentos internos de otro tipo existentes en el Edificio del cual arrienda la unidad y a respetar sus prohibiciones; B) a ocuparla efectiva y personalmente con el destino pactado; C) a no subarrendarla ni aún parcialmente, ni a ceder el arriendo, ya sea en forma transitoria o permanente, ni a permitir su ocupación a título precario ni accidental, ni a darla en sociedad, ni siquiera a una que él integre; D) A permitir la ejecución de todo trabajo que fuere necesario o conveniente para la conservación o mejora de la finca, o para su transformación en propiedad horizontal, por edificación de linderos o para ajustar la edificación a disposiciones legales o municipales, sea por disposición municipal o de su propietario, y

a consentir el acceso al inmueble a tales efectos, así como para el caso de tasación y venta, procurando no afectar al arrendatario en la utilización del inmueble arrendado; E) A permitir la colocación de carteles para su venta o arrendamiento, sin afectar el acceso a la vivienda; F) Dar aviso al arrendador de todo daño o desperfecto que existiera en el inmueble, incluso en las veredas y cordones; en forma inmediata; G) A no colocar avisos, anuncios, carteles, letreros ni similares en la finca arrendada, que se refieran a empresas y/o productos, excepto las chapas de uso de pequeño tamaño, con el nombre, apellido y profesión del arrendatario o sus familiares que vivan en la finca; H) A no realizar actividades que generen trepidaciones, ruidos, residuos o que en cualquier forma causen perjuicios al inmueble o causen molestias a terceros, especialmente a otras unidades del Edificio o sus ocupantes; I) A realizar inmediatamente, previo a ocupar la finca, el cambio de nombre en las facturas de los servicios que tiene el inmueble. En todos los casos, por el cumplimiento de todo lo que antecede, no corresponderá indemnización alguna a favor del inquilino.-

UNDÉCIMO.- (Exoneración de responsabilidad).- El arrendador no responderá por daños y perjuicios que se puedan causar al inquilino y las personas (que vivan con él o que él permita acceso a la finca por cualquier razón) o a las cosas que se encontraran en la finca, por los vicios o defectos de la misma, que puedan existir o sobrevenirle, y el inquilino le exonera expresamente de toda responsabilidad por interrupciones en los servicios o accidentes que puedan ocurrir durante el tiempo en que ocupe el inmueble. Las obligaciones, renunciaciones y exoneraciones que se han acordado, están vinculadas al precio finalmente ajustado entre las partes.

DUODÉCIMO.- (Reserva de enajenar).- La arrendadora se reserva el derecho de enajenar la finca objeto del arriendo, sin responder por daños y perjuicios que pudiera generar dicha venta. En tal sentido, el inquilino se obliga a permitir el acceso al inmueble al arrendador y los eventuales compradores en un horario a convenir por las partes.

DÉCIMO TERCERO.- (Exigibilidad de prueba escrita).- La modificación de cualquier obligación establecida por este contrato o por la ley al inquilino, sólo se podrá probar por escrito.

DÉCIMO CUARTO.- (Domicilios constituidos).- Las partes constituyen domicilios en los declarados en la comparecencia. Se aclara que atento a que el inmueble se arrienda para vivienda permanente, el inquilino no podrá modificarla sin autorización escrita del arrendador. Los domicilios de ambas partes, aún en caso de cambio, sólo podrán modificarse si la nueva dirección también se encuentra dentro del departamento de Montevideo.

DÉCIMO QUINTO.- (Devolución del inmueble).- A) El arrendatario devolverá el inmueble totalmente desocupado de personas y cosas y en el mismo estado en que lo recibió, haciendo entrega de las llaves contra recibo escrito de la arrendadora, previa realización de inspección e inventario para constatar el estado de la finca y los desperfectos que tuviere. El acta será firmada por el arrendatario o su representante, y en la misma se dejará constancia si se adeudan alquileres, tributos, consumos, desperfectos, y si se han entregado los correspondientes recibos que acreditan los pagos o si se deberán acreditar posteriormente. B) La entrega de las llaves del inmueble se realizará en la misma finca o en el domicilio de la arrendadora, previo aviso con 48 horas de anticipación por lo menos, para que la arrendadora concurra a la realización de la inspección e inventario. C) Si por cualquier causa no concurriera el inquilino o su representante, o se frustrara la diligencia por causa imputable al inquilino, desde ya el arrendatario da comisión expresa a la arrendadora para que realice por sus técnicos el inventario y valuación de los desperfectos que se constataren, los que se tendrán por

firmes y por suma líquida, y que el arrendatario deberá y pagará a la arrendadora, dentro del plazo de 3 días de su comunicación.- D) La recepción de la finca se realizará sin perjuicio de la reclamación posterior de los daños y perjuicios que se hubieran causado o se causen como consecuencia del estado de la finca y la demora en entregarla. E) La parte arrendataria acuerda no eximirse unilateralmente del pago, ni proponer otro arrendatario que lo sustituya (art. 1823 inciso segundo del Código Civil).

DÉCIMO SEXTO.- Pluralidad de arrendatarios.- Cuando los arrendatarios fueren varios, las referencias del contrato se entenderán hechas en plural, y las obligaciones y prohibiciones serán solidarias e indivisibles frente al arrendador o propietario. Siendo dos o más los arrendatarios, serán eficaces y oponibles a los otros las modificaciones y rescisiones del contrato realizadas por uno de ellos, así como la entrega de la finca siempre que se encontrara vacía y fuera aceptada por el arrendador.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Transacción o desistimiento del desalojo o rescisión de contrato.- En cualquier caso de transacción o desistimiento al respecto, realizada antes de que la arrendadora se recibiera de la finca, se entenderán por repuestas y en vigor todas las cláusulas del presente contrato.-

DÉCIMO OCTAVO.- Mora y Condición resolutoria expresa.- A) El inquilino caerá en mora de pleno derecho sin necesidad de intimación judicial ni extrajudicial alguna, por el sólo vencimiento de los plazos establecidos, por hacer algo contrario a lo acordado o que corresponda por derecho, u omitir lo que se obligó; B) Se exceptúa el régimen de mora establecido por el decreto Ley N° 14.219 para el pago del precio del alquiler y demás rubros indivisibles; C) En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas por este contrato o por la ley, se pacta la condición resolutoria expresa.

DÉCIMO NOVENO.- Garantía de Porto Seguro.- Las partes acuerdan la garantía de Porto Seguro – Seguros del Uruguay S.A. en las condiciones del seguro establecido entre las mismas y la referida aseguradora.

La entrega de llaves se hará efectiva a partir de que el Arrendatario presente ante la administradora la póliza correspondiente y el comprobante de pago de la primera cuota del seguro.

Son de conocimiento del Arrendador y Arrendatario/s las Condiciones Generales del seguro Porto Alquiler.

El/los Arrendatario/s devolverá/n el inmueble totalmente desocupado de personas y cosas y en el mismo estado en que lo recibe/n del Arrendador, haciendo entrega de las llaves contra recibo escrito de éste último, previa realización de inspección ocular e inventario para constatar el estado de la finca y los desperfectos que tuviere. Las partes convienen expresamente que si al momento de realizarse el lanzamiento de la finca arrendada existieren dentro de la misma bienes muebles y/o inmuebles por accesión, los mismos se considerarán irrevocablemente abandonados a favor del arrendador, quien podrá ejercer cualquiera de las facultades establecidas en el artículo 487 del Código Civil, sin responsabilidad de especie alguna.

Las partes acuerdan firmar la rescisión del presente contrato, aun cuando ésta se realice al final del plazo contractual, en las oficinas de Porto Seguro, y simultáneamente solicitar la cancelación de la póliza de alquiler.

VIGÉSIMO.- En caso de rescisión del presente contrato, sea por vía judicial o extrajudicial, así como para el caso de que se proceda al lanzamiento del/los arrendatario/s de la finca objeto de este contrato, este/estos se obliga/n a constituir nuevo domicilio en el departamento de Montevideo, el que tendrá el carácter de contractual para todos los efectos derivados directa o indirectamente de este arrendamiento. Para el caso de que el/los arrendatario/s no constituya/n nuevo domicilio

una vez rescindido el contrato o efectivizado el lanzamiento, se mantendrá como vigente, válido y con carácter de contractual, el domicilio constituido en oportunidad de la celebración del contrato de arrendamiento.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Firma del contrato.- Se firman tres ejemplares de este contrato, entregándose una copia simple para cada parte y una para la Aseguradora, libre de cargos.