

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CASA HABITACION

Entre, por una parte **Arrendadora**, por otra parte, **Arrendataria**, y por otra parte **Garante – Fiador: Surco Seguros**; cuyos datos identificatorios surgen debajo, **convienen en celebrar un Contrato de Arrendamiento, que se regirá por las estipulaciones siguientes:**

PRIMERO: Objeto

1.1 La Arrendadora da en arrendamiento a la Arrendataria, quien en tal concepto recibe, el bien inmueble descrito al final del presente.

1.2 La Arrendataria recibe el bien descrito en las condiciones establecidas en el Inventario que forma parte integrante de este contrato, el que suscriben en este acto, obligándose a usar el bien con el debido cuidado y diligencia del buen padre de familia y a devolverlo en igual estado, salvo el deterioro natural, originado por el transcurso del tiempo y/o el uso legítimo.

SEGUNDO: Plazo

2.1 El plazo del presente contrato será el estipulado al pie del presente.

TERCERO: Precio

3.1 El precio mensual del arrendamiento asciende a la suma que se establece al final del presente, pagadero a mes vencido, siempre dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, mediante retención o redes de cobranza.

3.2 Cuando el inicio o el fin de la vigencia del contrato involucre fracciones de mes, el precio correspondiente a esas fracciones se determinará aplicando prorrata sobre los días de arrendamiento correspondientes.

3.3 El precio del arrendamiento se reajustará cada doce (12) meses, de acuerdo con los parámetros que se establecen al final del presente, liberando a Surco Seguros de toda reclamación por aplicación de la presente cláusula.

3.3.1 De tener la vivienda la autorización del permiso de construcción con fecha anterior al 2 de junio de 1968, el reajuste se fraccionará en cuatrimestres.

CUARTO: Destino

4.1 El destino del arrendamiento será el de casa habitación de la Arrendataria y su núcleo familiar, en forma permanente y exclusiva, no pudiendo el mismo ser variado sin autorización previa y por escrito de la Arrendadora.

4.2 La contravención a la presente disposición dará derecho a la rescisión unilateral del presente por parte de la Arrendadora.

QUINTO: Obligaciones de la Arrendataria

La Arrendataria se obliga:

5.1 A no dar al inmueble arrendado otro destino que el estipulado.

5.2 A no subarrendar ni total ni parcialmente el inmueble que toma en arriendo, ni hacer cesión total o parcial de este contrato, sin el consentimiento escrito de la Arrendadora.

5.3 A abonar puntualmente, mediante retención o redes de cobranza, el precio del arrendamiento, los gastos comunes si correspondiere, consumos de energía eléctrica, teléfono, internet, cable, gas por cañería y similares devengados, por todo el período de uso y goce del bien, así como los tributos domiciliarios, tarifa de saneamiento y demás impuestos o tributos nacionales o municipales que legalmente le correspondan, existentes o supervinientes.

5.4 Solicitar a su nombre todos los servicios que estén o se instalaren en el inmueble, dentro de un plazo no mayor a diez (10) días, exonerando a la Arrendadora de cualquier

responsabilidad sobre todo lo que respecta a los Art. 78 y 79 de Decreto Ley 14.219, si así no lo hiciera y fueren estos suprimidos.

5.5 A abonar los impuestos y gravámenes nacionales y/o municipales que la Ley, Ordenanzas o Reglamentos pongan directamente a su cargo, reembolsando a la Arrendadora todos lo que aquel pagare en su lugar, así como los que se generen por su incumplimiento, cumplimiento inexacto o tardío de tales obligaciones.

5.6 Con excepción de los gastos de la primera intimación, a pagar todos los tributos judiciales, costos, daños y perjuicios y demás gastos judiciales y/o extrajudiciales que se generan por el incumplimiento de las obligaciones que le corresponden como Arrendataria y/o de su resistencia a entregar la finca una vez vencidos los plazos contractuales.

5.7 A dejar fijado como domicilio especial para todos los efectos este contrato, el del bien que toma en arrendamiento.

5.8 A no efectuar mejoras o reformas en el bien, con excepción de las locativas y no instalar en la fachada ningún elemento y/o letrero, sin autorización escrita de la Arrendadora. Las reformas o mejoras que se efectuasen, previa autorización por escrito de la Arrendadora, quedarán a beneficio del inmueble, sin derecho a indemnización o reembolso de especie alguna, ello sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de exigir su retiro o efectuarlo a costo del Arrendatario.

5.9 En caso de realizar obras de cualquier tipo, previo consentimiento de la Arrendadora, la Arrendataria asume desde ya su responsabilidad frente al Banco de Previsión Social y demás organismos que correspondan, por las obras realizadas, las que serán siempre de su cargo. Las partes conocen y aceptan que Surco Seguros no garantiza esta obligación.

5.10 A permitir a la Arrendadora y/o a Surco Seguros a inspeccionar o hacer inspeccionar el bien cuando lo considere oportuno y a disponer la realización de obras exigidas por las autoridades nacionales o municipales o aquellas sin cuya realización deriven en un deterioro inmediato del bien arrendado, sin derecho a reclamar rebaja de alquiler ni indemnización de clase alguna.

5.11 A permitir el acceso al inmueble para ser visitado a los efectos de su posible enajenación o arrendamiento, previa comunicación de la Arrendadora y coordinación de día y hora entre las partes, autorizando desde ya la colocación de carteles o anuncios en el bien a esos efectos, siempre que no menoscaben los suyos, aceptando desde ya el derecho que se reserva la propietaria a la enajenación del bien.

5.12 En caso de tratarse de Unidad de Propiedad Horizontal, a aceptar y acatar en todos sus términos el Reglamento de la copropiedad y/o el reglamento interno que rijan las relaciones de los habitantes del edificio del cual forma parte la unidad que se arrienda, los que se consideran forman parte integrante de este contrato.

5.13 A aceptar que en caso de renuncia, fallecimiento o cese por cualquier motivo de la calidad del trabajador en actividad o de jubilado o pensionista que tenga el titular del arrendamiento, o atraso en sus obligaciones por rubro alquileres frente a Surco Seguros, el contrato quedará automáticamente sin plazo y Surco Seguros estará facultado para ejercitar, conforme a derecho, las acciones al desalojo.

SEXTO: Obligaciones de la Arrendadora

La Arrendadora se obliga:

6.1 A aceptar que en caso de renuncia, fallecimiento o cese por cualquier motivo de la calidad del trabajador en actividad o de jubilado o pensionista que tenga el titular del arrendamiento, o atraso en sus obligaciones por rubro alquileres frente a Surco Seguros, el contrato quedará automáticamente sin plazo y Surco Seguros estará facultado para ejercitar, conforme a derecho, las acciones tendientes al desalojo.

6.2 En caso de desocupación del inmueble, a recibir sus llaves. De no hacerlo, los gastos judiciales y/o extrajudiciales que se originen por tal motivo serán de cargo de la Arrendadora, confiriéndose a Surco Seguros la facultad de deducir esos gastos de las sumas que tuviere a

cobrar en Surco Seguros el Arrendador por cualquier concepto, incluso alquileres sobre otros inmuebles administrados por él, a lo que presta su consentimiento.

6.3 Aceptar que Surco Seguros deposite el importe de los alquileres y otros pagos que puedan corresponder, en la cuenta bancaria declarada por la Arrendadora tales efectos.

6.4 Poner a disposición de la Arrendataria toda la documentación pertinente a efectos de contratar los servicios a su nombre, de corresponder.

SEPTIMO: Estado material del inmueble arrendado

7.1 La Arrendataria declara haber examinado el inmueble, estando conforme de recibirlo en el estado material en que se encuentra, esto es, en buenas condiciones de conservación y aseo, en un todo de acuerdo con el Inventario que forma parte integrante del presente. El inventario incluirá los servicios que se encuentren en funcionamiento.

7.2 Si de la inspección de la Intendencia Municipal o del organismo competente surgiere que el bien posee problemas de habitabilidad, falta de servicio de UTE y/o OSE (o imposibilidad de conexión de los mismos), la Arrendataria podrá hacer entrega de la misma antes del vencimiento del plazo contractual.

7.2.1 Para promover dicha entrega, Surco Seguros deberá constatar mediante inspección, que dichas condiciones permanecen o han empeorado notoriamente.

7.2.2 La Arrendadora consiente la rescisión anticipada del contrato y se obliga a recibir el bien de parte de la Arrendataria una vez operada la misma, liberando a Surco Seguros a partir de este momento de toda responsabilidad sobre la finca.

7.2.3 De no recibirse las llaves de la finca por parte de la Arrendadora, la Arrendataria deberá proceder a la entrega de las mismas según procedimiento judicial correspondiente en el que Surco Seguros no tendrá vinculación ni responsabilidad alguna.

7.3 Los servicios que se entregan en funcionamiento surgirán del Inventario.

7.3.1 Los defectos, suspensiones o interrupciones en el servicio de agua, electricidad y demás consumos de la finca, en modo alguno eximirán al Arrendatario del cumplimiento de las obligaciones a su cargo, salvo que la falta de energía eléctrica o suministro de agua se debiere a corte del servicio por deudas anteriores a la toma de posesión por parte del Arrendatario. En este caso, la Arrendadora asume la obligación de regularizar dicha situación, so pena de rescisión del presente contrato a exclusiva opción del Arrendatario, lo que la Arrendadora acepta y consiente desde ya.

7.3.2 La Arrendadora o administrador en ningún caso tendrán responsabilidad cuando el origen de las deficiencias provenga de fallas o desperfectos en el suministro, o en las cañerías o conductores externos a la finca.

OCTAVO: Reparaciones

8.1 Durante el plazo del presente contrato, la Arrendadora no estará obligada a ningún género de reparaciones necesarias, locativas o de estructura, limpieza periódica de cañerías e instalaciones y aparatos sanitarios, ni a responder por vicios o defectos del inmueble objeto de este contrato, pues el mismo se arrienda en base a su estado actual.

8.2 La Arrendadora no asume los riesgos que pudieran derivarse de defectos o vicios existentes o que pudieran sobrevenir, siempre y cuando la responsabilidad del daño causado sea por el mal uso de la cosa arrendada, y en ese caso convienen las partes en exonerar de responsabilidad al Arrendador por dichas circunstancias.

NOVENO: Garantía - Fianza

9.1 Surco Seguros se constituye en Fiador solidario, liso y llano pagador de todas y cada una de las obligaciones que la Ley, este instrumento y/o Inventario, en su caso, le imponen a la Arrendataria, durante todo el tiempo que ésta ocupe el inmueble, en un todo conforme con la Póliza de Garantía de Alquileres de Surco Seguro, cuyas condiciones de cobertura son aceptadas por las partes y forman parte del presente contrato.

9.2 Las partes aceptan las liquidaciones y retenciones de haberes o impuestos, que de los alquileres y servicios accesorios a la locación, efectúe su pago Surco Seguros. La liquidación comprenderá: el precio del arriendo, el premio de la Póliza y eventuales recuperos de pago de siniestros.

9.2.1 Surco Seguros depositará el importe de los alquileres mensuales en la cuenta bancaria que se detalla al pie del presente. La constancia expedida por la Institución financiera hará las veces de recibo a los efectos de acreditar el pago. Si durante el plazo de vigencia del presente contrato, la Arrendadora modificara la Cuenta bancaria, queda obligada a notificarlo a la Arrendataria y a Surco Seguros, sin que ello implique modificación del contrato.

9.2.2 Para el caso de que no operara la retención de haberes en forma total, el Arrendatario deberá abonar mediante las redes de cobranza autorizadas por Surco Seguros, el precio mensual del arriendo no se considerará pago hasta que no se abone en su totalidad.

9.2.3 Para el caso de afectación de la Póliza de Garantía de Alquiler, respecto al rubro *Otros Incumplimientos* (Gastos Comunes, Tributos Municipales y Consumos de Ose), se aplicará al Arrendatario en forma automática, un recargo del 10% sobre monto afectado, que será incluido en la liquidación inmediata siguiente, lo que las partes consienten expresamente en este acto. Tal disposición aplicará a partir del segundo incumplimiento.

9.3 Esta fianza permanecerá subsistente y no podrá ser cancelada, aunque haya vencido el plazo legal o contractual de este contrato, hasta que la Arrendataria desocupe la finca y haya cumplido con las obligaciones a su cargo, conforme a la Póliza referenciada. No obstante ello, si la Arrendadora, por cualquier causa, no se recibiera de la finca, el contrato de arrendamiento se tendrá por rescindido, cesando la obligación de pagar el precio de los arrendamientos, siendo de aplicación lo dispuesto en la Cláusula Sexto, Numeral 6.1.

DECIMO: Devolución del bien arrendado

10.1 Al tiempo de desocupar el bien, la Arrendataria deberá realizar un preaviso no menor de 48 horas a la Arrendadora, quien en día convenido y en la propia finca arrendada, entregará el bien contra resguardo y previa comprobación de su estado.

10.2 La Arrendataria devolverá el inmueble totalmente desocupado de personas y cosas y en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural originado por el transcurso del tiempo y/o el uso legítimo, 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.

10.2.1 Se podrá recibir la finca, sin perjuicio de la reclamación posterior por los daños y perjuicios que se hubieran causado o se causen como consecuencia del estado de la misma y/o la demora en entregarla.

10.2.2 Al momento de la entrega del bien, se labrará Acta, la que será firmada por la Arrendataria 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.

10.3 Para el caso de existencia de roturas o desperfectos al desocuparse la finca, la deuda que se origine a tal respecto se reputará indivisible con el alquiler, y su falta de pago tendrá iguales efectos que la del propio arriendo.

10.4 Si por cualquier causa no concurriera la Arrendataria o su representante, o se frustrara la diligencia por causa imputable a la Arrendataria, desde ya ésta da comisión expresa a la Arrendadora para que realice por sus técnicos el inventario y evaluación de los desperfectos que se constataren, los que se tendrán por firmes y por suma líquida, y que la Arrendataria deberá y pagará a la Arrendadora, dentro del plazo de 3 días de su comunicación.

10.5 Al finalizar el plazo del contrato o su prórroga, de no realizarse la efectiva desocupación del inmueble por parte de la Arrendataria, la misma deberá abonar la suma de cinco (5) Unidades Reajustables por concepto de astreintes por cada día de incumplimiento y hasta la efectiva desocupación del bien.

DECIMO PRIMERO: Exoneración de responsabilidad

La Arrendadora no responderá por daños y perjuicios que se puedan causar a la Arrendataria 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 la Arrendataria le exonera expresamente de toda responsabilidad por interrupciones en los servicios o accidentes que puedan ocurrir durante el tiempo en que ocupe el inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO: 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, situación que la Arrendataria declara conocer y aceptar.

DÉCIMO TERCERO: Rige para el presente contrato lo establecido en los artículos 1818, 1819 y 1820 del Código Civil. **Código Civil: Art. 1818.** *La Arrendataria es obligado a las reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son de cargo de la Arrendataria y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa de la Arrendataria o de sus dependientes.* **Art. 1819.** *Las reparaciones locativas a que es obligado la Arrendataria o Arrendataria de una casa, se reducen a mantener el edificio en el estado en que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción.* **Artículo 1820.** *El Arrendataria será obligado especialmente: 1º.- A conservar la integridad interior de las paredes, azoteas, pavimentos y cañerías, reponiendo las paredes, revoques, baldosas o ladrillos que durante el arrendamiento se destruyan o se desencajen. 2º.- A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques. 3º.- A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. 4º.- A conservar las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseados. La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos, dará derecho al Arrendador para pedir indemnización de daños y perjuicios y aun para demandar la rescisión del contrato.*

DÉCIMO CUARTO: Cesión de crédito

La Arrendataria conoce y acepta que, dentro del plazo de este contrato, la Arrendadora podrá ceder a Surco Seguros los créditos emergentes del presente arrendamiento, dándose así por notificado de las eventuales cesiones de crédito. La Arrendataria podrá en cualquier momento informarse en Surco Seguros si se ha concretado la cesión de créditos a que refiere esta cláusula.

DECIMO QUINTO: Incumplimiento

El incumplimiento por parte de la Arrendataria de cualesquiera de las obligaciones o prohibiciones que asume y que están impuestas en la ley o en este contrato, incluso la falta de pago, dará derecho al Arrendador a demandar la rescisión del contrato y/o a solicitar el desalojo de la Arrendataria.

DECIMO SEXTO: Mora automática

La mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, por el solo vencimiento de los plazos pactados, o por la omisión o realización de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado.

DECIMO SEPTIMO: Notificaciones y domicilios especiales

17.1 A todos los efectos judiciales o extrajudiciales de este contrato las partes fijan como domicilio contractual los expresados como suyos en la comparecencia de este contrato y se convienen como medios válidos de comunicación los siguientes:

17.1.1 Telegrama colacionado con acuse de recibo – TCC-PC;

17.1.2 Nota con acuse de recibo. El acuse deberá contener fecha, nombre completo, firma, aclaración de firma y cédula de identidad de quien lo recibió; y

17.1.3 Correo electrónico. Se considerará medio válido de notificación el efectuado a los domicilios electrónicos constituidos.

DECIMO OCTAVO: Interés Moratorio

La falta de cumplimiento en las fechas estipuladas aparejará la aplicación de interés moratorio, que se fijará tomando como referencia la tasa promedio máxima trimestral para operaciones a crédito para consumo familia, que establece el Banco Central del Uruguay, incrementada en un treinta por ciento (30%), en cualquiera de las monedas a que se haga referencia, y se calculará a partir de la fecha de ocurrido el incumplimiento y sobre su monto.

DECIMO NOVENO: Indivisibilidad.

19.1 Las obligaciones emergentes de este contrato, tales como, pago del precio del arrendamiento, Gastos comunes, servicios, Tributos nacionales y/o municipales y premio del seguro de garantía de alquileres referido, son indivisibles y solidarias en su caso hasta su total extinción.

19.2 Para el caso de ser dos o más los Arrendatarios, se considerarán eficaces y oponibles a los demás, los actos de otorgamiento de convenios y demás documentos modificativos de este contrato que se realice con cualesquiera de ellos, con tal que recaiga la conformidad expresa y por escrito de la Arrendadora y de la garantía, en el acto respectivo.

19.2.1 Serán extensivas a los demás co-Arrendatarios, las rescisiones totales o parciales de este contrato que suscriba cualesquiera de ellos y la entrega de la finca, siempre que ésta se verifique estando la misma desocupada y recaiga conformidad expresa y por escrito de la Arrendadora.

Para constancia y demás efectos se otorgan y suscriben tres ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados precedentemente.