**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

En la ciudad de , a los       días del mes de           , comparecen: POR UNA PARTE:           , titular de la Cédula de Identidad Número           , en su calidad de Arrendador, constituyendo domicilio a todos los efectos de este contrato en la calle            (en lo sucesivo, “**Parte Arrendadora**”); y, POR OTRA PARTE:           , titular de la Cédula de Identidad Número           , en su calidad de Arrendatario, constituyendo domicilio a todos los efectos de este Contrato en           , de esta ciudad (en adelante, “**Parte Arrendataria**”); quienes convienen en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento (“**Contrato**”), conforme a las siguientes Cláusulas, así como los Anexos que lo integran, a saber: **Anexo I “Condiciones Especiales Zurich Santander”** y **Anexo II “Inventario”**.

**PRIMERO: OBJETO**

La Parte Arrendadora da en arrendamiento a la Parte Arrendataria, la finca sita en            de la ciudad de           , que reciben y aceptan de conformidad.

**SEGUNDO: DESTINO**

El destino del inmueble será exclusivamente el de casa-habitación, con exclusión de cualquier otro destino.

**TERCERO: PLAZO**

El plazo de este Contrato será de 2 (dos) años, comenzando a contabilizarse el inicio del arriendo el día           .

**CUARTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO**

**4.1.** El precio del arrendamiento se fija en la suma de $            (Pesos Uruguayos            ), realizándose el pago a mes adelantado en los primeros 10 (diez) días corridos del mes.

**4.2.** El precio será abonado en la Cuenta           , Número            del Banco           , Sucursal           , a nombre de            bajo la referencia           , no permitiéndose otra forma de prueba de pago más que la constancia de depósito de la antes mencionada cuenta de corriente.

**4.3.** La falta de pago en el plazo establecido en el presente, la no identificación del depósito por la Parte Arrendataria o el pago parcial, no extinguen las obligaciones de la Parte Arrendataria, habilitando a la Parte Arrendadora a promover las acciones judiciales correspondientes. En caso de haberse iniciado trámite judicial por falta de pago, previamente al depósito referido, deberá abonar las costas y costos que correspondan por ley al letrado actuante.

**4.4.** Sin perjuicio de lo anterior y ante un depósito insuficiente, la Parte Arrendataria podrá imputarlo al pago a cuenta de la deuda conforme al siguiente orden: a) costas y costos judiciales; b) actualización e intereses; c) gastos comunes, tributos, consumos y demás obligaciones accesorias; y d) alquileres.

**QUINTO: ESTADO DEL BIEN**

**5.1.** La Parte Arrendataria se obliga a conservar la finca en buen estado y a devolverla en las mismas condiciones que la recibe.

**5.2.** La Parte Arrendataria declara haber inspeccionado el bien y recibirlo en buenas condiciones de conservación y se obliga a devolverlo en el mismo estado. Se recibe la finca en las condiciones estipuladas en este Contrato y en el inventario adjunto, que se considera parte integrante de esta contratación.

**SEXTO: SERVICIOS ACCESORIOS**

Las instalaciones de servicios accesorios, como la calefacción, gas, agua caliente, etc., que existan en el inmueble, no implica que las mismas estén conectadas ni en aptitud de prestar servicios, y no obligan a la Parte Arrendadora, en ningún caso, a proporcionar el servicio o establecer la conexión a la red, aun en caso de prestarse esos servicios a otra unidad del mismo inmueble.

**SÉPTIMO: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA**

**7.1.** La Parte Arrendataria se obliga a: a) Abonar los tributos nacionales y departamentales, actuales y futuros que la ley pone a su cargo, inclusive lo del mes que desocupe la finca. b) No realizar en el bien actividades que perjudiquen la finca o causen molestias a tercero.

**7.2.** De igual manera, la Parte Arrendataria se obliga, durante todo el plazo de ocupación de la finca, a lo siguiente: a) ocupar personalmente la finca, y no darle otro destino que el de casa-habitación; b) no subarrendar total o parcialmente la finca; c) a reembolsar a la Parte Arrendadora el monto que surjan de las facturas respectivas que la Parte Arrendadora hubiera abonado por trabajos que por la ley o este Contrato estuviera obligado a ejecutarlos o hacerlos ejecutar la Parte Arrendataria, y que no haya realizado; d) abonar y exhibir siempre que le sean requeridos los recibos de pago de UTE, impuestos municipales, y otros que fueran de su cargo; y e) a permitir la ejecución de todos los trabajos necesarios o convenientes para la conservación o mejora de la finca, sea por disposición municipal o de la Parte Arrendadora.

**7.3.** Las multas, intereses o recargos, que pudieran ocasionarse por el atraso de cualquiera de estos tributos serán de cargos de la Parte Arrendataria. Todas estas obligaciones anexas de la Parte Arrendataria, se asumirán de forma indivisible con el pago del alquiler mensual.

**7.4.** Del mismo modo, serán de cargo de la Parte Arrendataria la desobstrucción, limpieza y arreglos de ductos e instalaciones de cualquier naturaleza derivadas del uso de las mismas.

**7.5.** In adenda, la Parte Arrendataria se compromete en un plazo de 30 (treinta) días a traspasar todos los servicios existentes a su nombre, dentro de los cuales se incluyen, a modo meramente enunciativo, el servicio de energía eléctrica y servicio telefónico.

**7.6.** Por último, en caso de que corresponda, la Parte Arrendataria se obliga a respetar el reglamento de co-propiedad que rige el condominio del edificio y las reglamentaciones internas, todo lo cual forma parte de este Contrato.

**OCTAVO: GASTOS**

Los gastos comunes que correspondan al uso y goce del bien serán de cargo de la Parte Arrendataria.

**NOVENO: INDIVISIBILIDAD**

Las obligaciones contraídas por el presente tienen el carácter de solidarias e indivisibles.

**DÉCIMO: INDEMNIDAD**

La Parte Arrendadora no responderá por los daños y perjuicios que pueda causar la Parte Arrendataria por los vicios o defectos, actuales o futuros, y es expresamente exonerado por la Parte Arrendataria de toda responsabilidad por los perjuicios de la existencia o empleo de los servicios de electricidad, agua corriente, gas, entre otros.

**DÉCIMO PRIMERO: REFORMAS Y MEJORAS**

Salvo autorización escrita del propietario del inmueble, la Parte Arrendataria no podrá realizar reformas ni mejoras de ninguna especie. Todas las reformas o mejoras efectuadas por el inquilino quedaran a beneficio de la propiedad al terminar el arriendo, sin que tenga el derecho a reclamar indemnización de ninguna clase ni a retirar los materiales empleados.

**DÉCIMO SEGUNDO: RESERVA DE ENAJENACIÓN**

**12.1.** La Parte Arrendadora se reserva el derecho de enajenar el bien objeto del presente, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de la cesión legal del arriendo, para lo cual la Parte Arrendataria se obliga a permitir el acceso al inmueble arrendado de posibles adquirientes, tasadores, inspectores, y demás personas, debidamente autorizadas por la Parte Arrendadora, en días y horas que se convengan previamente con la Parte Arrendataria, sin indemnización de especie alguna.

**12.2.** La Parte Arrendadora se obliga, en caso de existir una enajenación del bien, a realizar concomitantemente a la misma, una cesión del arriendo al nuevo propietario. Luego de firmada la cesión, la Parte Arrendataria libera a la Parte Arrendadora de toda responsabilidad por daños que terceros le puedan ocasionar.

**DÉCIMO TERCERO: RESOLUCIÓN EXPRESA**

**13.1.** Para el caso de incumplimiento por la Parte Arrendataria de las obligaciones impuestas por la ley o emergentes de este Contrato, por un plazo de 90 (noventa) días corridos, se pacta la condición resolutoria expresa, por la que la Parte Arrendadora podrá dar por resuelto el Contrato sin previa declaración judicial y proceder directamente al desalojo, sirviendo la demanda de desahucio como declaración de su voluntad.

**13.2.** La Parte Arrendataria queda obligado a pagar los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento a la Parte Arrendadora, y el alquiler por el plazo que faltare por el plazo original del Contrato convenido.

**DÉCIMO CUARTO: EJECUCIÓN FORZADA**

Si la Parte Arrendataria desocupare el bien totalmente y no entregare sus llaves, la Parte Arrendadora podrá solicitar al juez competente, la recuperación del mismo en la forma que lo determine la normativa vigente y aplicable.

**DÉCIMO QUINTO: GARANTÍA “ZURICH SANTANDER”**

**15.1.** Las Partes acuerdan la Garantía de Alquiler de Zurich Santander Seguros Uruguay S.A., en las condiciones de la Póliza correspondiente, acordada entre las mismas y la referida institución.

**15.2.** En virtud de ello, son de conocimiento y aceptación de las Partes las Condiciones Generales y Particulares de la Póliza de Garantía de Alquiler.

**DÉCIMO SEXTO: MORA**

La mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas operará de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, por el solo vencimiento de los términos o por la realización de cualquier acto o hecho que se traduzca en obligación de “hacer” o “no hacer” algo contrario a lo estipulado en este instrumento.

**DÉCIMO SÉPTIMO: DOMICILIOS**

Las Partes fijan como domicilios especiales a todos los efectos del presente, los indicados como suyos en la comparecencia.

**DÉCIMO OCTAVO: COMUNICACIONES**

Las Partes convienen en otorgar pleno valor al telegrama colacionado, como único medio idóneo de comunicaciones, notificaciones e intimaciones entre ellas, sin perjuicio de la intimación judicial por mal pagador.

**DÉCIMO NOVENO: MODIFICACIONES**

Cualquier modificación a lo estipulado en este Contrato, que pretenda hacerse valer en el futuro por la Parte Arrendataria, deberá ser acreditada por éste mediante prueba escrita o autorización firmada por la Parte Arrendadora, no admitiéndose otro medio de prueba de tal modificación.

**VIGÉSIMO: RÉGIMEN APLICABLE**

En lo aplicable y para todo lo no previsto en el presente Contrato, aplica el régimen legal vigente.

Para **constancia y en señal de conformidad**, se otorgan y firman el presente en 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor, en el lugar y fecha indicados en la comparecencia.

Por la **PARTE ARRENDADORA**:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Aclaración:

Por la **PARTE ARRENDATARIA**:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Aclaración:

**Anexo I**

**“Condiciones Especiales Zurich Santander”**

A los efectos del Contrato de Arrendamiento al cual accede el presente, las Partes declaran conocer y aceptar el contenido de las Cláusulas que se expondrán, las cuales son esenciales al contenido del Contrato antes mencionado:

* Garantía de Zurich Santander Seguros Uruguay S.A. - Las Partes acuerdan la garantía de Zurich Santander Seguros Uruguay S.A. en las condiciones de la Póliza correspondiente, acordada entre las mismas y la referida institución.
* Son de conocimiento de la Parte Arrendadora y Parte Arrendataria las Condiciones Generales del Producto Garantía de Alquiler “Zurich Santander”.
* Las Partes acuerdan firmar la rescisión del presente Contrato, aun cuando ésta se realice al final del plazo contractual, en las oficinas de Banco Santander, Zurich Santander, Creditel o Crédito de la Casa, dependiendo ante cuál institución se solicitó la Cobertura correspondiente. Asimismo, y en tal instancia, las Partes se obligan a solicitar la cancelación de la Póliza de Alquiler.
* La entrega de llaves se hará efectiva a partir de que la Parte Arrendataria presente ante la administradora la Póliza correspondiente así el comprobante de pago de - como mínimo - la primera cuota del seguro contratado.

* La Parte Arrendataria devolverá el inmueble totalmente desocupado de personas y cosas, en el mismo estado en que lo recibió de la Parte Arrendadora, haciendo entrega de las llaves contra recibo escrito de éste último, y previa realización de inspección ocular e inventario para constatar el estado de la finca y los desperfectos que tuviere.

* Las Partes acuerdan expresamente que en caso de existir bienes muebles y/o inmuebles por accesión al momento de efectuarse el lanzamiento de la finca arrendada, los mismos se considerarán irrevocablemente abandonados a favor de la Parte Arrendadora, estando ésta habilitada a ejercer cualquiera de las facultades establecidas en el artículo 487 del Código Civil, sin responsabilidad de especie alguna en dicho sentido.
* Las partes reconocen plenamente la subrogación y legitimación Activa de Zurich Santander Seguros Uruguay S.A en relación a lo estipulado en la ley 19678 (art 42) y normativa vigente aplicable

* El inicio de vigencia del presente Contrato de Arrendamiento se encuentra sujeto a la aprobación de la Solicitud de Cobertura por parte de Zurich Santander Seguros Uruguay S.A., por lo cual la entrega de llaves se hará efectiva en el momento que el Inquilino presente ante la Parte Arrendadora y/o Inmobiliaria mediante, la Póliza correspondiente conjuntamente con el comprobante de pago de la primera cuota de la Póliza.