

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Local Comercial Destino

Por una parte, en su calidad de arrendador o propietario:

Fecha	Departamento
-------	--------------

Fecha de inicio de contrato

Arrendador 1

Nombre

Documento	Rut
-----------	-----

Representante

Mail	Teléfono
------	----------

Arrendador 2

Nombre

Documento	Rut
-----------	-----

Representante

Mail	Teléfono
------	----------

Arrendador 3

Nombre

Documento	Rut
-----------	-----

Representante

Mail	Teléfono
------	----------

Con domicilio constituido en el Departamento de	localidad
calle	número

Y por otra parte en calidad de arrendatario/s o inquilinos:

Arrendatario 1

Nombre

Documento	Rut
-----------	-----

Representante

Mail	Teléfono
------	----------

Arrendatario 2

Nombre

Documento	Rut
-----------	-----

Representante

Mail	Teléfono
------	----------

Arrendatario 3

Nombre	
Documento	Rut
Representante	
Mail	Teléfono

Con domicilio constituido en el bien objeto de este contrato, se celebra el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble.

1) INMUEBLE ARRENDADO: El arrendador da en arrendamiento a los arrendatarios el inmueble ubicado en el departamento de _____, localidad _____, calle _____, número _____, padrón _____, local N° _____

2) DESTINO DEL INMUEBLE: El destino del bien arrendado será exclusivamente LOCAL COMERCIAL PARA

el arrendatario se obliga a destinar y ocupar el inmueble arrendado en el destino pactado y no modificar el destino

3) Declara que el destino del bien arrendado no es ni será en ningún momento estacionamiento para vehículos, espacios destinados a publicidad, casas de salud o residenciales de ancianos, pensionados, refugios, hoteles, apart-hotels o similares y/o arrendamientos por temporada.

4) PRECIO: El precio del arrendamiento mensual durante el primer año asciende a la suma de:

- PESOS URUGUAYOS
- DÓLARES AMERICANOS

Que será abonado a :

- mes adelantado
- mes vencido.

Será abonado mediante depósito/transferencia bancaria en la cuenta BANCO _____ SUCURSAL _____ CUENTA _____ TITULAR _____, antes de los diez (10) primeros días del mes, oficiando el comprobante de depósito como recibo de pago. Los medios de prueba del pago serán el comprobante del banco o la información brindada por el banco.

5) AJUSTE DE PRECIO: dicho precio se ajustará anualmente según lo dispuesto por el decreto de ley N° 14.219 y modificativas. IPC / URA. El primer reajuste tendrá vigencia a partir del año de contrato., 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.

6) PLAZO DE CONTRATO: será de _____ años a partir de la fecha de inicio de contrato.

7) RÉGIMEN DE CONTRATACIÓN:

- RÉGIMEN LEY 14.219 (inmuebles cuyo permiso de construcción sea anterior al 2 de junio de 1968) o,
- LIBRE CONTRATACIÓN (Inmuebles cuyo permiso de construcción sea posterior al 2 de junio de 1968 arts. 2 y 102 Ley 14.219)

8) ESTADO DEL INMUEBLE: El estado del bien surge del inventario que acompaña al presente contrato y que forma uno solo con el mismo, y deberá ser firmado por las partes. El arrendatario declara haber examinado la finca y la recibe de conformidad en el estado que se encuentra.

9) CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE El arrendatario 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, la acción del tiempo, etc., en un todo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1818, 1819 y 1820 y concordantes del Código Civil.

10) REFORMAS El arrendatario, no podrá hacer reformas ni mejoras en el inmueble de ninguna clase, sin autorización previa y por escrito del arrendador. 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 arrendatario. En todos los casos de este artículo, será de cargo del arrendatario 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.

11) PAGOS DE CONSUMOS Y GASTOS COMUNES El arrendatario toma a su cargo:

- a) el pago de todos los consumos, como ser luz eléctrica, agua, etc;
- b) gastos comunes;
- c) el pago de los impuestos y tasas nacionales y municipales que graven el bien o su renta presentes o futuros, y que las leyes no pongan de cargo del arrendador perceptivamente, con la prohibición de trasladarlo;
- d) el pago de los tributos y costos que se generen por incumplimiento del arrendatario de cualquiera de sus obligaciones así como los provocados por su demora en cumplirlas. En caso de que fueran abonados por el propietario o arrendador cualquiera de los rubros de este artículo, el arrendatario 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 arrendatario los reembolsará con el alquiler del primer mes siguiente a aquél en el que se hizo el pago del consumo o tributo
- e) El arrendatario se obliga a dejar en poder del propietario todos los recaudos que acrediten los pagos referidos, al momento de desocupar la finca.
- f) El/los arrendatario/s se obliga/n a gestionar ante UTE la titularidad del servicio, en un plazo de 10 días. En caso contrario, el actual titular podrá dar la baja de este.
- g) Cuando el consumo o gasto abarquen más de una finca, la liquidación a abonar por el arrendatario 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.
- h) 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.
- i) Serán de cargo del propietario de la finca el pago de la Contribución Inmobiliaria y el Impuesto de Primaria.

12) SUBARRENDAMIENTO: La arrendataria no podrá subarrendar total o parcialmente el arriendo ni cederlo en todo o en parte sin autorización escrita de la arrendadora y de SEGUROS SURA. No podrá conceder su uso a terceros ni aún a título gratuito.

13) OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES ESPECIALES El arrendatario 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;
- 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, 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 arrendatario. -

14) EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: El arrendador no responderá por daños y perjuicios que se puedan causar al arrendatario 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, y el arrendatario 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.

15) ENAJENACIÓN: El arrendador se reserva el derecho de enajenar el bien y de mandar inspeccionarlo cuando lo crea necesario y/o conveniente. El locatario se obliga así mismo a permitir el acceso de los interesados en su adquisición o gravamen.

16) EXIGIBILIDAD PRUEBA ESCRITA: La modificación de cualquier obligación establecida por este contrato o por la ley al arrendatario, sólo se podrá probar por escrito

17) DOMICILIOS CONSTITUIDOS Las partes constituyen domicilios en los declarados en la comparecencia.

18) 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 de 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 arrendatario o su representante, o se frustrara la diligencia por causa imputable al arrendatario, 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. **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)

19) PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS Si los arrendatarios son más de uno, se considerarán válidos, eficaces y oponibles a los demás arrendatarios y fiadores, todo acto de otorgamiento de documento que implique una modificación de este contrato, realizado por cualquiera de ellos, siempre que exista conformidad expresa y por escrito del propietario o administrador en el mismo documento. A vía de ejemplo: rescisión o cesión del contrato, entrega de finca, etc.

20) SOLIDARIDAD. Cuando los arrendatarios fueren mas de uno, las referencias del contrato se entenderán hechas en plural, y las obligaciones y prohibiciones serán solidarias e indivisibles frente al arrendador o propietario.

21) GARANTIA ALQUILER La parte arrendataria contrata la garantía de alquiler de SEGUROS SURA S.A según lo dispuesto en las condiciones particulares y generales de la póliza. Acepta la renovación automática de dicha póliza hasta la rescisión del contrato.

22) Las partes aceptan las condiciones generales de la póliza de seguro de fianza de arrendamiento de SEGUROS SURA S.A.

23) En caso de incumplimiento de la parte arrendataria en el pago de alquileres y accesorios que correspondan a este contrato, la parte arrendadora concede la subrogación a favor de Seguros Sura S.A. (art. 669 del Código de Comercio y art. 42 ley 19.678).-

24) La arrendadora se obliga a mantener en custodia una vía original de contrato de arrendamiento e inventario firmados y relevamiento fotográfico del inmueble para ser entregados a Seguros Sura en caso de siniestro o cuando ésta lo solicite.

25) La arrendadora entregará las llaves de la finca a la arrendataria cuando ésta presente la póliza correspondiente

26) Las partes convienen expresamente que, si al momento de realizarse el lanzamiento de la finca arrendada existieren dentro de la misma bienes muebles, los mismos se considerarán irrevocablemente abandonados a favor del arrendador, sin responsabilidad de especie alguna.

27) COMUNICACIONES- Se pacta la validez del telegrama colacionado con acuse de recibo como medio hábil de comunicación entre las partes, sin perjuicio de cualquier otro medio fehaciente.

28) FIRMAS- Se firman tres ejemplares de este contrato, entregándose una copia simple para cada parte y reservándose una vía que queda en poder del arrendatario para el caso de ser requerida por la Aseguradora durante la vigencia del contrato.

29) La arrendadora confirma la identidad de los firmantes de este contrato de arrendamiento.

Arrendador/es

CI

Arrendatario/s

CI

Arrendador/es

CI

Arrendatario/s

CI