

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FIANZA

Letra: N°: Solicitud: N° de Arrendador:

En la ciudad de, el día de.....de 20.....; entre: **POR UNA PARTE:** En calidad de arrendador: nombre RUT: nombre del representanteCI.....

domiciliado en y constituyendo domicilio electrónico a todos los efectos del presente contrato en la casilla de correo

POR OTRA PARTE: En calidad de arrendatario: 1)..... C.I.....2)..... C.I..... domiciliado en el bien que toma en arrendamiento y constituyendo domicilio electrónico a todos los efectos del presente contrato en la casilla de correo.....

Y POR OTRA PARTE: en calidad de fiador la Asociación Nacional de Afiliados, en adelante ANDA, con domicilio en Montevideo y constituyendo domicilio en sede Central Arenal Grande 1570.

CONVIENEN EN CELEBRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que se registrá por las cláusulas siguientes y en un todo de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en la materia:

PRIMERA (INMUEBLE ARRENDADO) La parte arrendadora, da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien en tal concepto recibe, el siguiente bien inmueble: finca ubicada en la localidad catastral, departamento de, zona urbana, empadronada con el N°, con frente a la calle N° de puerta, unidad apartamento para UTE manzana ..., solar, entre las calles y barrio, de la ciudad de

SEGUNDA (DESTINO) El destino del arrendamiento será el de casa habitación del arrendatario y su familia. **TERCERA (PLAZO)** El plazo de este contrato se estipula en

a contar del ANDA garantizará el arrendamiento a partir del día 1° del mes de

CUARTA (PRECIO) El precio mensual del arriendo será de pesos uruguayos (\$) pagaderos a mes vencido, el décimo día hábil de cada mes, con la excepción prevista en el Nral.II) de la cláusula octava del presente;

por el sistema de depósito en la cuenta bancaria o IEDE (instrumento de dinero electrónico) , N.º, en pesos uruguayos, del Banco, Agencia, a nombre de

....., salvo aquellos casos en que la legislación vigente admite el pago en efectivo, en cuyo caso se realizará en cualquier Sucursal de Anda. Si durante el plazo de vigencia del presente contrato, la parte arrendadora modificara la cuenta bancaria declarada, ésta quedará obligada a notificar dicho cambio a la parte arrendataria y a ANDA, sin que ello implique modificación del contrato. Para acreditar el pago no se admitirá otro medio de prueba que las confirmaciones de la acreditación de los depósitos en la Cuenta o por medio de la información brindada por la institución de intermediación financiera donde la

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FIANZA

Cuenta se encuentre radicada o el recibo expedido y firmado por el propietario, administrador o persona debidamente autorizada, en su caso. **QUINTA (PLAZO NO GARANTIZADO)** En caso de corresponder, la parte arrendataria, deberá abonar a la parte arrendadora los días comprendidos entre el inicio del plazo contractual hasta el inicio de la garantía de ANDA. **SEXTA (REAJUSTE)** Este contrato si/ no se rige por lo estipulado en los artículos 3° y 15° del Decreto Ley 14.219, modificativas y concordantes, reajustando anualmente a partir del 1° de de y hasta la entrega efectiva del inmueble.

SÉPTIMA (OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO) La parte arrendataria, se obliga especialmente a: **I)** Pagar puntualmente los alquileres, así como los tributos nacionales o municipales que legalmente correspondan, existentes o supervinientes, consumos y demás servicios accesorios a la locación; debiendo en caso de entrega de la finca presentar al arrendador los recibos correspondientes que acrediten el pago de todos los servicios a su cargo, inclusive los del mes en que desocupe la finca. **II)** Cuando los medidores de agua, luz y gas no sean individuales, porque de un solo medidor dependan varias unidades, los consumos se prorratarán en relación con la cantidad de unidades habitacionales que se sirvan de un mismo medidor. **III)** No instalar en la fachada ningún elemento, letrero, etc., sin previa autorización por escrito del arrendador, y en su caso dentro de las normas establecidas en el reglamento interno o en el reglamento de copropiedad si correspondiere. **IV)** No efectuar en el bien mejoras o reformas sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador; hechas, quedarán en beneficio de la propiedad sin derecho a indemnización alguna, y asumiendo desde ya su responsabilidad frente al BPS y demás organismos que correspondan, por las obras realizadas, que serán siempre de su cargo. Las partes conocen y aceptan que ANDA no garantiza esta obligación. **V)** Permitir la ejecución de las reparaciones necesarias para la conservación de la propiedad y admitir el acceso a la finca para su inspección, tasación, gravamen o venta. **VI)** No subarrendar total o parcialmente el inmueble, ni conceder su uso a título gratuito o precario, ni en forma transitoria o permanente, so pena de rescisión del presente contrato. **VII)** No ceder el presente contrato de arrendamiento sin autorización previa y por escrito del arrendador. **VIII)** En caso de tratarse de una unidad de propiedad horizontal o condominio, acatar en todos sus términos lo dispuesto en el reglamento de copropiedad del edificio y su reglamento interno. **OCTAVA (OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR)** La parte arrendadora se obliga a: **I)** 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 ANDA, justificado ante el Juzgado competente, el contrato quedará automáticamente sin plazo y ANDA estará facultada para ejercitar, conforme a derecho, las acciones tendientes a la sustitución de la garantía y/o al desalojo. De la misma forma podrá proceder ANDA en caso de desocupación de la finca, verificada judicialmente; siendo de aplicación en todos estos casos, las estipulaciones de los Arts. 69, 70 y 71 del Reglamento para la garantía de alquiler. En todos los casos, ANDA hará entrega de las llaves al arrendador, quien se obliga a recibirlas, aceptando que, a partir de la fecha del lanzamiento, el contrato de arrendamiento se tendrá por rescindido, quedando ANDA eximida de su obligación de pago de los alquileres, sin perjuicio de que se tasen los daños y se abonen en forma posterior al igual que los consumos. En

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FIANZA

caso de negarse a recibirlas, además, se le trasladarán a su costo los gastos judiciales y/o extrajudiciales a que pudieran dar lugar dichas acciones. Para la constatación, tasación y pago de los desperfectos se estará a lo previsto al respecto, en el capítulo VIII del Reglamento para la garantía de alquiler. **II)** Aceptar que ANDA deposite el importe de los alquileres, desperfectos, servicios accesorios y otros pagos que puedan corresponder, en la cuenta bancaria o IEDE declarada por el arrendador, en las fechas que ANDA fije previamente, la que no podrá sobrepasar en el caso de alquileres, el plazo de los 30 (treinta) días posteriores al mes vencido. **III)** Poner a disposición del inquilino toda la documentación pertinente a efectos de contratar a su nombre los servicios necesarios. **IV)** Entregar a ANDA copia o fotocopia de la rescisión o sustitución de garantía de ANDA dentro del plazo de 3 (tres) días hábiles de operada la misma. **V)** En caso de rescisión, a volver a poner a su nombre los servicios de UTE y OSE. De no hacerlo dentro del plazo de 72 horas de recibida la finca, el arrendatario podrá solicitar la desconexión del servicio sin pago de reconexión al propietario, a lo que éste presta desde ya su conformidad. **VI)** Son de cargo del propietario abonar la Contribución Inmobiliaria y el Impuesto de Primaria.

NOVENA (ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES) Para el caso de ser dos o más los arrendatarios y/o arrendadores, se considerarán eficaces y oponibles a los demás, los actos de otorgamiento de convenios y demás documentos modificativos (incluyendo dentro de estos, la rescisión y la entrega de la finca desocupada) de este contrato que se realice con cualesquiera de ellos, con tal que recaiga la conformidad expresa y por escrito del arrendatario y/o arrendador, según corresponda y de la garantía, en el acto respectivo.

DECIMA (INVENTARIO) El arrendatario declara haber examinado la finca y presta su conformidad en recibirse de ella, con los servicios actuales en el estado que se verifica en el inventario adjunto, que se tiene como parte integrante de este contrato, obligándose a devolverla en el mismo estado, salvo el deterioro causado por el uso normal y legítimo y a cumplir con lo dispuesto por los artículos 1818, 1819 y 1820 del Código Civil. Si de la inspección de la Intendencia Municipal o del organismo competente surge que la finca posee problemas de habitabilidad, falta de servicio de UTE y/u OSE, no imputable al arrendatario, éste podrá hacer entrega de la misma, libre de bienes y personas, antes del vencimiento del plazo contractual, notificando al arrendador, en la forma y plazos que ANDA determine. La parte arrendadora consiente la rescisión anticipada del contrato y se obliga a recibir la finca de parte del arrendatario una vez operada la misma y liberando a ANDA a partir de este momento de toda responsabilidad sobre el inmueble. De no recibirse las llaves de la finca por parte del arrendador, el arrendatario deberá proceder a la oblación de estas según procedimiento judicial correspondiente en el que ANDA no tendrá vinculación ni responsabilidad alguna.

DECIMO-PRIMERA (SOBRE LOS SERVICIOS DE LA FINCA) 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 inquilino. En este caso, el arrendador asume la obligación de regularizar dicha situación, so pena de rescisión del presente contrato a exclusiva opción del arrendatario, lo que el arrendador acepta y consiente desde ya. El propietario o administrador en ningún caso tendrán responsabilidad cuando el origen de las deficiencias

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FIANZA

provenga de fallas o desperfectos en el suministro, o en las cañerías o conductores externos a la finca. En caso de que el propietario mantuviera un convenio de pago por deuda con OSE, el arrendador autoriza desde ya a que el arrendatario haga entrega de la finca antes del vencimiento del plazo contractual, si por incumplimiento del mismo se dispusiera el corte de suministro de agua corriente por parte de aquel organismo. No obstante, se establece que el arrendatario deberá dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles de celebrado el contrato otorgar contrato a su nombre con UTE y OSE. **DÉCIMO-SEGUNDA (RESERVA DE ENAJENAR)** El propietario se reserva la facultad de enajenar el bien sin que ello origine indemnización alguna a favor del arrendatario, situación que el arrendatario declara conocer y aceptar en virtud de haber sido debidamente informado al respecto. **DECIMO-TERCERA (INCUMPLIMIENTO DEL INQUILINO)** El incumplimiento por parte del arrendatario 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 del inquilino. **DECIMO-CUARTA (FIANZA)** ANDA se constituye en fiadora solidaria lisa y llana pagadora de todas y cada una de las obligaciones que la ley, este instrumento y/o inventario, en su caso, le imponen al arrendatario, durante todo el tiempo que este ocupe el inmueble. Esta fianza permanecerá subsistente y no podrá ser cancelada, aunque haya vencido el plazo legal o contractual de este contrato, hasta que el arrendatario desocupe la finca y haya cumplido con las obligaciones a su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas 10 y 11 de este contrato. No obstante ello, si la parte arrendadora, por cualquier causa, no se recibiera de la finca, el contrato de arrendamiento se tendrá por rescindido, cesando la obligación de pagar el alquiler, siendo de aplicación lo dispuesto en la cláusula 8 numeral 1) del presente contrato. **DECIMO-QUINTA (INDIVISIBILIDAD Y SOLIDARIDAD DE LAS OBLIGACIONES)** Las obligaciones emergentes de este contrato son indivisibles y solidarias en su caso; y fuera de las disposiciones legales sobre la mora, especialmente las relativas a la falta de pago, en las demás situaciones las partes caerán en mora de pleno derecho sin necesidad de protesto, ni interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna. Serán de cargo de la parte incumplidora las costas y costos que se devenguen por el no cumplimiento. **DECIMO-SEXTA (DOMICILIOS CONSTITUIDOS)** Las partes fijan como domicilios especiales a todos los efectos judiciales o extrajudiciales, de este contrato los indicados como suyos en la comparecencia; y aceptan la validez del telegrama colacionado para notificaciones e intimaciones entre ellas, con excepción de aquellos casos en que la legislación en la materia impone otras formas. **DECIMO-SEPTIMA (ENTREGA DE SERVICIOS)** El bien se entrega con/ sin servicio de OSE conectado y con/ sin servicio de UTE conectado. **DECIMO-OCTAVA (CONSUMOS)** Son de cargo del arrendatario y ANDA garantiza, sin perjuicio de las obligaciones legales y contractuales, los consumos de: OSE%, UTE% Saneamiento%, Impuestos Municipales%, Gastos comunes% Gas por cañería%. **DECIMO-NOVENA (NULIDAD)** Si se determinase que cualquier disposición del presente contrato es inválida, las restantes disposiciones permanecerán en plena vigencia. **VIGÉSIMA (CESIÓN DE CRÉDITOS)** El arrendatario conoce y acepta que, dentro del plazo de este contrato, el propietario podrá ceder a ANDA los créditos emergentes del presente arriendo, dándose así por notificado de las eventuales cesiones de crédito que

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FIANZA

puedan tener lugar durante aquel lapso, entre el propietario y ANDA, respecto de los arriendos que se devenguen en razón de este contrato. El arrendatario podrá en cualquier momento informarse en ANDA si se ha concretado la cesión de créditos a que refiere esta cláusula. **VIGÉSIMA-PRIMERA (REGLAMENTO)** Las partes declaran conocer y aceptar el Reglamento para la garantía de alquiler, que se encuentra vigente y disponible en la web de ANDA (anda.com.uy), la que se considera parte integrante del presente contrato, rigiendo sus estipulaciones en lo que sea aplicable según el destino y en todo lo que no esté previsto en este contrato. Para constancia y cumplimiento se firma el presente en el lugar y fecha indicados.