

CONTRATO DE LOCACION:

En la Ciudad de, a los, el Sr (DNI), con domicilio en la calle..... (DNI), en adelante denominado el LOCADOR por una parte, y por la otra el Sr..... (DNI), con domicilio en la calle, en adelante denominado el LOCATARIO, celebran el presente **Contrato de Locación**, el que se registrá por las siguientes cláusula y condiciones.–

PRIMERA: El LOCADOR da en locación al LOCATARIO y éste acepta en tal concepto, el inmueble ubicado en la calle

.....

SEGUNDA: El plazo de la locación se estipula en dos años (2) a partir del día, de modo que vencerá indefectiblemente el día

TERCERA: El precio de la locación se pacta en la suma de, suma que se hará efectiva de acuerdo al tipo de cambio de la plaza de Montevideo, República Oriental del Uruguay.

CUARTA: Los alquileres serán abonados por mes adelantado del primero al diez de cada mes, en el domicilio del LOCADOR o donde éste lo indique en el futuro por medio fehaciente.– La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza.– Producida la mora los alquileres siempre deberán abonarse con un interés compensatorio del

.....

QUINTA: INCUMPLIMIENTO: En cualquiera de los casos de incumplimiento de la LOCATARIA, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas el LOCADOR podrá pedir el cumplimiento de este contrato o resolverlo por culpa del locatario y solicitar el inmediato desalojo. En ambos casos y para el evento de que la LOCATARIA dejare abandonada la locación o depositare judicialmente las llaves deberá abonar al LOCADOR una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que el LOCADOR tome la libre y efectiva posesión de la propiedad y/o la indemnización por daños y perjuicios sufridos.

SEXTA: INTRANSFERIBILIDAD: El presente contrato de locación es absolutamente intransferible y su

transgresión se considerará especial causal de desalojo, asimismo, le queda prohibido al LOCATARIO subarrendarlo total o parcialmente, ni dar el inmueble en préstamo aunque sea gratuito ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter.

SEPTIMA: MODIFICACIONES: Es terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble, así como mejoras, las que deberán ser aprobadas previamente por escrito por el LOCADOR o su representante legal y quedarán a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución alguna por parte de la LOCATARIA.

OCTAVA: FALTA DE DEVOLUCION: Rigiéndose éste contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente, el LOCATARIO deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas, demoras, ni invocación de ninguna naturaleza. No obstante si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte del LOCADOR para obtener el desalojo, el LOCATARIO deberá abonar en concepto de indemnización, por ocupación ilegítima, una suma diaria igual al diez por ciento del monto del alquiler pactado en la cláusula segunda, hasta que el LOCADOR obtenga efectivamente la restitución del bien de entera conformidad. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía que para el cobro de alquileres. En caso de que el LOCADOR estime que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega de en término fueran superiores a la indemnización pactada, el LOCADOR podrá reclamar estos. Queda perfectamente aclarado que la permanencia del LOCATARIO en el inmueble locado, después de vencido el Contrato en ningún caso, incluso cuando fuera por voluntad del LOCADOR, no conformará tácita reconducción, por lo tanto se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.

NOVENA: La violación por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho al LOCADOR para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes. Se establece este derecho para el LOCADOR en forma especial en el caso de la falta de pago de dos (2) mensualidades de alquiler por adelantado en el plazo y forma establecidos.

DECIMA: GARANTIAS: El Sr. en adelante denominado "EL GARANTE", se constituye en fiador solidario y principal pagador, renunciando en este acto al beneficio de división y excusión, aceptando ser deudor directo de todas las obligaciones que asume el LOCATARIO en el presente contrato, y su responsabilidad subsistirá hasta que el LOCADOR se de por conforme y reciba inmueble arrendado en las condiciones establecidas, y de por pagada todas las sumas que pudiera adeudar por cualquier concepto el LOCATARIO. Subsistirán también sus obligaciones aún después del vencimiento de éste contrato si el LOCATARIO continuará ocupándolo por cualquier motivo aún con eventual acuerdo del LOCADOR. Especialmente se establece que el garante responderá por las sumas fijadas en las cláusulas QUINTA y OCTAVA del presente, incluso si por cualquier disposición legal, futura el LOCADOR se viera precisado a tolerar una prórroga de la locación en cualquier condición. También por las costas, gastos y honorarios que pudieren devengarse con motivo de cualquier juicio que a raíz de éste contrato se viera precisado a iniciar el LOCADOR, ya sea por desalojo, cobro de alquileres, cobro de reparaciones y/o indemnizaciones en las cuales pudiera ser condenado el LOCATARIO y podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron. La garantía que se constituye en cumplimiento del presente, comprende la totalidad del patrimonio del GARANTE, haciendo especial mención de

que en su patrimonio se encuentra entre otros bienes, ala fecha de la firma del presente, respectivamente:..... . EL GARANTE declara ser único titular de la propiedad antes mencionada, y que la misma se encuentra libre de todo gravámen y que no se encuentra sometida al régimen legal del bien de familia y se compromete a mantener dentro de su dominio la unidad antes citada, y a no realizar ningún acto de disposición u ofrecerlo en garantía que pueda poner en peligro su libre disponibilidad en forma irrestricta, comprometiéndose a solicitar autorización para disponer de dicho inmueble al LOCADOR, quien se obliga a autorizarlo siempre y cuando dicha garantía sea sustituida en forma simultánea por otro inmueble de similar valor. El incumplimiento de ésta cláusula por parte del garante facultará al LOCADOR a iniciar las acciones penales por violación del art. 172, subsiguientes y concordantes, del Código Penal, y dar

por rescindido el presente contrato solicitando de inmediato la restitución del inmueble locado como si hubiera vencido el término del contrato.

DECIMOPRIMERA: IMPUESTOS, TASAS Y SERVICIOS: Son a cargo del LOCATARIO los siguientes cargos correspondientes al inmueble objeto del presente: LUZ, GAS, SERVICIO TELEFONICO, IMPUESTOS y TASAS MUNICIPALES, O.S.N. y las EXPENSAS. Se deja especialmente aclarado que todo impuesto, tasa, contribución o servicio que deba abonarse con motivo de la propiedad, o del alquiler, deberá ser abonado por el LOCATARIO, ya sea existente a la fecha del presente o nuevo en el futuro, de manera que el alquiler que percibe el LOCADOR lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, el LOCATARIO, entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, o de los que pudieran corresponder, o que se creen en el futuro.

DECIMOSEGUNDA: A todos los efectos legales del presente contrato, las partes constituyen sus domicilios legales en los arriba indicados, donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones, y se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria de la ciudad de....., con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.

DECIMOTERCERA: DEPOSITO: En garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en el presente contrato, el LOCATARIO entrega en este acto la suma de, monto éste equivalente al importe de dos (2) meses de alquiler, sin incluir en estos el valor de las mejoras. Este depósito será devuelto al finalizar el contrato. Sirve el presente de suficiente recibo y eficaz carta de pago, por el importe mencionado. La suma entregada en deposito, en ningún caso podrá aplicarse al pago de alquileres atrasados, ni podrá solicitara se su imputación en caso de desalojo.

DECIMOCUARTA: ESTADO DEL BIEN LOCADO: El LOCATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de funcionamiento, comprometiéndose el LOCATARIO a reintegrar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe, salvo el desgaste natural producido en las cosas por su correcto uso y el transcurso del tiempo. Correrán a cargo del LOCARTARIO las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan en la unidad.

DECIMOQUINTA: TELEFONOS: El LOCADOR facilita al LOCATARIO el uso de la línea telefónica N°..... con su respectivo aparato que se encuentra funcionando en el inmueble, comprometiéndose el

LOCATARIO hasta la devolución de lo locado a mantener los pagos al día y a su costa. El LOCADOR hará el resguardo de la titularidad ante la compañía que corresponda. La pérdida de la línea telefónica por negligencia de cualquier índole imputable al LOCATARIO, disminuirá el valor de la propiedad en el equivalente a cinco mil dólares estadounidenses, según cotización dólar vendedor en la plaza de Montevideo República Oriental del Uruguay , a la fecha de pago, importe este que ante el eventual citado, el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR, en forma inmediata.

DECIMOSEXTA: DESTINO DE LA LOCACION: El LOCATARIO destinará el inmueble para vivienda propia y de su grupo familiar no pudiéndole dar otro destino por causa alguna. La falta de cumplimiento será causal de rescisión sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual.

DECIMOSEPTIMA: ENTREGA DE LAS LLAVES: Al finalizar el contrato la entrega de las llaves o de la propiedad sólo se justificará por escrito emanado del LOCADOR o su representante, no admitiéndose otro medio de prueba. Si EL LOCATARIO consigna las llaves, adeudará al LOCADOR el alquiler fijado en ese momento con más las actualizaciones previstas hasta el día en que el LOCADOR acepte la consignación o se le de posesión del inmueble sin que esto menoscabe el derecho del LOCADOR de exigir el pago de las penalidades pactadas por ésta circunstancia.

DECIMOCTAVA: IMPUESTO DE SELLOS: Ambas partes pactan que el impuesto de sellos será abonado íntegramente por el LOCATARIO.

DECIMONOVENA: EL LOCATARIO deberá acatar toda orden que

provenga del administrador del edificio, sea por Reglamento de Copropiedad o Reglamento Interno. Su incumplimiento será tratado como abusivo y dará derecho a solicitar el inmediato desalojo.

VIGESIMA: REPARACIONES: EL LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndose al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando éste juzgue necesario su inspección y permitirá todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora sin derecho a cobrar indemnización alguna.

VIGESIMA PRIMERA: INVENTARIO: El inmueble objeto de contrato se encuentra amueblado. A tales efectos se adjunta al presente contrato un inventario en el cual se detallan todos los bienes que se encuentran en el inmueble al momento de producirse el alquiler debiendo restituirlos en perfecto estado, al momento de finalización del presente contrato.

VIGESIMA SEGUNDA: PAGO DEL ALQUILER: El pago del alquiler será por mes adelantado y se deberá efectuar desde el primero al diez de cada mes, en el domicilio del LOCADOR o en el que este determine con

suficiente aviso.

VIGESIMA TERCERA: RESOLUCION: El LOCADOR podrá transcurridos doce meses resolver el presente contrato, debiendo preavisar con treinta días de anticipación a la fecha en que se concretará la restitución del inmueble. Producido éste supuesto el LOCATARIO tendrá derecho a gozar de una indemnización equivalente al valor de tres meses de contrato fijados en la cláusula segunda. El LOCATARIO perderá el derecho a percibir esta indemnización sino cumpliera en restituir el inmueble dentro de los treinta días corridos de que el locador haga uso de ésta opción. El incumplimiento por parte del locatario de ésta cláusula dará derecho al locador a exigir su inmediato desalojo con más todas las penalidades pactadas en el presente contrato.

En prueba de conformidad, se firman cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados. Se deja constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar.