



## **\*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL \***

En la ciudad de Montevideo, el día ---- de ----- de 20----- ENTRE: **POR UNA PARTE Y COMO ARRENDADOR-** -----, oriental, mayor de edad, casado en únicas nupcias con -----, titular de la cédula de identidad número -----, domiciliado en la calle ----- N° ----- de esta ciudad. **Y POR OTRA PARTE Y COMO ARRENDATARIO-** -----, oriental, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad N° -----, con domicilio en el inmueble objeto de este contrato (a partir del día de hoy). **QUIENES CONVIENEN EN LA CELEBRACIÓN DEL SIGUIENTE CONTRATO: PRIMERO-** El arrendador da y el arrendatario toma en arrendamiento una fracción de campo sita en sexta sección judicial de Canelones, zona rural, empadronada con el N° ----- la que según plano del ----- de ----- de 19-----, inscripto en Catastro de Canelones el día ----- del mismo mes y año con el N° -----, tiene una superficie de ----- hectáreas, ----- metros ----- decímetros y se deslinda así: ( deslinda) ..... **SEGUNDO-** El precio del arrendamiento se fija en la suma de pesos uruguayos -----, mensuales, pagaderos mes a mes vencido dentro de los diez días subsiguientes al mes vencido de alquiler, en el domicilio del arrendador o donde se indique mediante telegrama colacionado por el arrendador. Para acreditar el pago no se admitirá otro medio de prueba que el recibo expedido por el arrendador. El precio del arriendo fijado se reajustará de



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

acuerdo a la variación de la unidad indexada, operación de reajuste que se realizará una vez cada tres meses hasta la efectiva entrega al arrendador del bien objeto, realizándose por primera vez fijando el precio de arriendo de ----- de 20--- y sus dos siguientes meses; y así sucesivamente. **TERCERO-** El plazo de este contrato es de tres años contado a partir del día ----- de ----- enero de 20-----. **CUARTO-** El destino del inmueble arrendado es exclusivamente el de la siguiente explotación agropecuaria: cría de cerdos y plantación, a los solos efectos de alimentar a los mismos, de alfalfa, maíz, zapallo, remolacha forrajera y boniatos. **QUINTO-** El arrendatario recibe el bien arrendado en perfectas condiciones de uso y conservación y se obliga a devolverlo en las mismas condiciones, debiendo responder por todos los daños y perjuicios que sufra el bien y que no sean consecuencia del uso correcto del mismo. **SEXTO-** Durante el término de este contrato o sus eventuales prorrogas la parte arrendadora no estará obligada a hacer ningún género de reparaciones locativas (art.1818,1819 y 1920 del Código Civil). **SÉPTIMO-** La parte arrendadora no responderá por los daños que pueda causar a los ocupantes del inmueble los vicios o defectos de éste, actuales o futuros y es expresamente exonerada por el arrendatario de toda responsabilidad. **OCTAVO-** El arrendatario no podrá variar el destino del bien arrendado, no pudiendo por lo tanto realizar ningún tipo de explotación o actividad no prevista como destino en este contrato sin autorización previa y por escrito del propietario. **NOVENO-** El arrendatario no podrá ceder este contrato, subarrendar, dar en aparcería, ni en pastoreo el bien objeto, ni podrá realizar ningún otro tipo de subcontratación. **DECIMO-** El arrendatario esta además obligado a



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

pagar todos los impuestos que sean de su cargo, sean nacionales o municipales, creados o por crearse, inclusive los del mes que desocupe el bien arrendado, así como también a pagar los consumos de luz eléctrica, agua corriente, cuyos pagos deberá justificar al desocupar la propiedad, entregando los resguardos pertinentes sin perjuicio del derecho del arrendador de exigir tal justificación en cualquier momento; serán de su cargo también el pago de aquellos tributos y/o aportes que tengan como hecho generador la explotación que realice en el predio, lo que deberá justificar en igual forma. **DECIMO-PRIMERO-** -----, (datos) que fija domicilio especial en -----, siéndole aplicable lo dispuesto en la cláusula siguiente; se constituye fiador solidario de todas las obligaciones que asume el arrendatario por este contrato y de aquellas que eventualmente surjan por desviación o uso incorrecto del bien; su garantía se mantendrá hasta la entrega efectiva del bien objeto y hasta que se hayan pago todas las deudas. El arrendatario reconoce al arrendador el derecho de exigir en caso de insolvencia, concurso o cualquier otra razón de la que resulte ineficaz la garantía o insuficiente la constitución de nueva garantía suficiente. **DECIMO SEGUNDO-** Las partes constituyen domicilio especial a todos los efectos emergentes de este contrato en los indicados como suyos precedentemente y acuerdan la plena validez del telegrama colacionado para toda notificación o intimación que se debiere realizar entre las partes. **DECIMO TERCERO-** El incumplimiento de cualquier obligación emergente de este contrato o de la ley, dará derecho al arrendador, a dar por rescindido de pleno derecho este contrato, produciéndose así, la caducidad del plazo establecido y pudiendo el propietario exigir directamente el desalojo de la



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

finca y cobrar ejecutivamente lo que se adeudare por alquileres vencidos y a vencer, desperfectos, consumos, impuestos, costos, costas, así como los daños y perjuicios causados. Serán de cargo del inquilino el pago de las costas, costos, tributos y honorarios y demás gastos que se devengaren por la aplicación de este contrato y su cobranza. **DECIMO CUARTO-** El arrendatario deja constancia de haber recibido copia del presente contrato de arrendamiento, firmada por los otorgantes. **DECIMO QUINTO-** El arrendador se reserva el derecho de concurrir al inmueble arrendado solo o con su familia e incluso permanecer en él por el tiempo que desee y toda vez que lo desee a efectos recreativos y /o de descanso. **DECIMO SEXTO-** Se pacta en contrario a lo dispuesto en los artículos 26 y 27 de la ley 14384, no estando obligado el arrendador a realizar mejoras de las previstas en los citados artículos, ni de clase alguna. **DECIMO SÉPTIMO-** El arrendatario no podrá hacer ningún tipo de mejoras sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador y si las hiciera quedarán a beneficio del inmueble no teniendo derecho el arrendatario a reclamar indemnización, renunciando desde ya al derecho que le pudiere corresponder. **DECIMO OCTAVO-** El arrendatario habitará en el inmueble objeto solo, no pudiendo permitir la permanencia con fines de habitación de ningún tercero sin consentimiento previo y por escrito del propietario. **DECIMO NOVENO-** La maquinaria agrícola y herramientas que se encuentran el predio y que son propiedad del arrendador no quedan comprendidas en el arrendamiento, pudiendo enajenarlas su propietario en cualquier momento, así como retirarlas del mismo en forma permanente o transitoria, reservándose el derecho de mantenerlas depositadas en el inmueble objeto. El arrendatario no



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

podrá utilizarlas sin autorización previa y por escrito del propietario. Previa lectura, las partes otorgan y suscriben el presente en el lugar y fecha antes indicados.

**Estudio Notarial Machado**