

Contrato del Arrendador con Domizello

1. Partes y definiciones

- “Plataforma” o “Domizello” designa a Domizello SAS, sociedad uruguaya matriculada como *operador inmobiliario* bajo la Ley 20.380 con el número []¹, registrada ante la autoridad de nombres de dominio del dominio domizello.com.
- “Arrendador” designa a la persona física o jurídica que firma el presente contrato en calidad de titular (o de persona debidamente autorizada para comercializar) del Inmueble, identificada al pie.
- “Inmueble” designa la finca identificada en la Publicación.
- “Publicación” designa la ficha del inmueble en alquiler que se publica en la Plataforma al amparo del presente contrato.
- “Material de Marketing” designa los activos producidos por la Plataforma o por terceros que contrate a tales efectos, para el Inmueble y enumerados en la cláusula 4.1, los cuales son de exclusiva propiedad de la Plataforma, y comprenden el tour 3D interactivo y el plano 3D con widget de trayectoria solar, alojados exclusivamente en la Plataforma; y el set de fotografías profesionales, el video aéreo, el plano 2D y el código QR con marca de agua, todos descargables; junto con un enlace compartible.
- “Cargo de Producción” designa el pago único por la producción del Material de Marketing, según la cláusula 5.1.
- “Cargo de Hosting” designa el pago anual por mantener la Publicación activa en la Plataforma, según la cláusula 5.2.
- “Período del Contrato” designa el lapso entre la firma electrónica del presente contrato y la rescisión bajo la cláusula 11 o el término del año pago de Hosting subsiguiente a la cancelación de la renovación automática efectuada por el Arrendador conforme a la cláusula 5.2, lo que ocurra primero.
- “Operador de Alquiler” designa al *operador inmobiliario* o empresa de servicios turísticos que se ha matriculado ante las autoridades competentes y que se ha registrado ante la Plataforma como apto para alquileres y que, por aplicación del encaminamiento de consultas previsto en la cláusula 4.3, es el operador que gestiona y es asignado por la Plataforma a su exclusiva discreción, para gestionar una determinada consulta de alquiler sobre el Inmueble. La asignación, reasignación, cambio o remoción del Operador de Alquiler es atribución exclusiva de la Plataforma. En cuanto al alquiler concretado, el Operador de Alquiler actúa por cuenta del arrendatario –no del Arrendador– y el arrendatario es considerado cliente exclusivo del Operador de Alquiler.

2. Antecedentes y objeto

El Arrendador desea publicar el Inmueble en alquiler en la Plataforma y utilizar los servicios de producción virtual de la Plataforma (tour 3D, video aéreo, planos, fotografías). La Plataforma presta dichos servicios conforme a los términos siguientes. La Plataforma actúa como mero intermediario tecnológico entre el Arrendador y los potenciales arrendatarios, no es una agencia de alquileres, plataforma de reservas ni servicio de administración de propiedades, sino que es una plataforma de publicidad y marketing para la oferta de alquiler del Arrendador. La Plataforma no garantiza la obtención de resultados, la concreción de alquileres ni un nivel mínimo de consultas o visualizaciones sobre el Inmueble.

¹Note to draft: Complete once the registration process has finalized.

3. Obligaciones del Arrendador

3.1 Titularidad o autorización

El Arrendador declara y garantiza que es titular del Inmueble, copropietario con la autorización de los demás copropietarios, o persona debidamente autorizada por el titular o titulares para comercializar el Inmueble en alquiler y para celebrar el presente contrato en nombre del titular. La Plataforma no verifica la documentación de titularidad al darse de alta; la presentación de la Publicación por parte del Arrendador constituye la representación del Arrendador en cuanto a contar con todas las autorizaciones necesarias.

3.2 Exactitud y calendario de disponibilidad

El Arrendador se obliga a:

- Proveer información exacta, completa y no engañosa sobre el Inmueble al darse de alta, y actualizarla dentro de un plazo razonable cuando cambie.
- Mantener un calendario de disponibilidad sustancialmente exacto en la Plataforma.
- Responder dentro de un plazo razonable a los mensajes operativos de la propia Plataforma (consultas del equipo de back-office, mensajes de agendamiento del equipo de producción, actualizaciones de estado de leads) y a los mensajes de coordinación del Operador de Alquiler asignado, en lo relativo a visitas y disponibilidad del Inmueble.

El Arrendador no es el destinatario de las consultas de los potenciales arrendatarios: dichas consultas se encaminan a un Operador de Alquiler conforme a la cláusula 4.3, y el Arrendador no chatea con potenciales arrendatarios a través de la Plataforma. La falta de respuesta reiterada respecto de los mensajes de la Plataforma o del Operador de Alquiler antes referidos da lugar a que la Plataforma reduzca la visibilidad de la Publicación o, en casos extremos, la retire (cláusula 8.2).

3.3 Uso del Material de Marketing

Todo Material de Marketing producido por la Plataforma es y permanece propiedad exclusiva e intelectual de la Plataforma, incluyendo todos los derechos de autor, marcas y demás derechos de propiedad intelectual e industrial asociados. La Plataforma otorga al Arrendador una licencia revocable, no exclusiva, intransferible y libre de regalías para el uso del Material de Marketing **descargable** (fotografías, video aéreo, plano 2D, código QR) con el fin exclusivo de promocionar el Inmueble **en alquiler** y sujeto a las restricciones que se establecen en este contrato y en los Términos y Condiciones. La licencia cubre el uso en otros canales o medios (por ejemplo, sitios web, portales, redes sociales y material impreso) según sea elegido por el Arrendador, incluido el sitio propio del Arrendador, marketplaces de alquiler de terceros (tales como Airbnb, Booking.com u otros portales de alquiler), redes sociales y comunicación directa con potenciales arrendatarios. La licencia no confiere al Arrendador derecho de propiedad alguno sobre el Material de Marketing.

El tour 3D interactivo y el plano 3D con widget de trayectoria solar se alojan exclusivamente en la Plataforma y no se entregan en ningún formato descargable ni incrustable. El Arrendador no podrá extraer, copiar, grabar la pantalla ni republicar esos visores exclusivos en otros canales o medios (por ejemplo, sitios web, portales, redes sociales y material impreso); no obstante, el Arrendador podrá compartir el enlace compartible de la Plataforma o el código QR con marca de agua en cualquiera de los canales o medios referidos para dirigir a potenciales arrendatarios hacia dichos visores alojados en la Plataforma.

El Arrendador no podrá:

- Utilizar el Material de Marketing, directa o indirectamente, para promocionar el Inmueble en venta. La licencia otorgada en la presente cláusula cubre únicamente la promoción en alquiler; la promoción

del Inmueble en venta queda regida por un contrato separado de la Plataforma y, si surge la decisión de vender, por la cláusula 6 siguiente.

- Retirar, recortar, ocultar, alterar ni sustituir la marca de agua “Domizello Rentals” sobre cualquier material descargable.
- Sublicenciar, ceder ni transferir el Material de Marketing a ningún tercero.

La licencia se extingue automáticamente con la rescisión del presente contrato (cláusula 11) o con la revocación por la Plataforma en caso de incumplimiento del Arrendador. Producida la rescisión, el Arrendador dispondrá de un plazo de quince (15) días corridos para remover el Material de Marketing descargable de los canales o medios externos en que lo hubiera colocado. El incumplimiento de la retirada dentro de dicho plazo constituye uso no autorizado y activa los procedimientos de la cláusula 7.

3.4 Alquiler y venta sobre el mismo Inmueble – obligación de divulgación

Un Inmueble puede ofrecerse en simultáneo en alquiler bajo el presente contrato y en venta por una vía del lado venta separada de la Plataforma (ver la cláusula 6 siguiente). El Arrendador reconoce y acepta que:

- Un ofrecimiento del lado venta del Inmueble constituye un flujo separado en la Plataforma, con su propio régimen tarifario, contractual y de obligaciones. La Publicación de alquiler bajo el presente contrato es de promoción de alquiler exclusivamente.
- Cuando el Arrendador, al momento de firmar o con posterioridad, tenga la intención de ofrecer el Inmueble en venta junto a (o en lugar de) la Publicación de alquiler, deberá utilizar la vía del lado venta descrita en la cláusula 6 siguiente. El Material de Marketing producido bajo el presente contrato no está licenciado para promoción del lado venta bajo el presente contrato (ver la cláusula 3.3 para el alcance de la licencia de activos y la cláusula 7 para la penalidad por uso indebido).
- La presentación de una Publicación del lado venta separada en la Plataforma no extingue ni modifica por sí sola la Publicación de alquiler bajo el presente contrato; ambas coexisten independientemente conforme a la cláusula 6.

3.5 Monitoreo por uso indebido de activos

El Arrendador reconoce y acepta que la Plataforma monitorea portales inmobiliarios públicos (manualmente y mediante herramientas automatizadas) para detectar si el Material de Marketing producido bajo el presente contrato – el set de fotografías, el video aéreo, el plano 2D, el código QR con marca de agua, el enlace compartible y los visores alojados sólo en la Plataforma – se está utilizando de modos que excedan la licencia otorgada en la cláusula 3.3, comprendido, sin limitación, el uso del Material de Marketing para promocionar el Inmueble en venta en cualquier canal o medio distinto del flujo del lado venta propio de la Plataforma bajo la cláusula 6. Cuando el monitoreo de la Plataforma se refiera al supuesto inverso (es decir, activos producidos bajo un contrato Domizello del lado venta utilizados para promocionar el Inmueble en alquiler en marketplaces de alquiler de terceros de modos que excedan la licencia de ese contrato del lado venta), tal monitoreo se rige por el contrato del lado venta correspondiente. La detección de un uso que exceda la licencia de la cláusula 3.3 activa los procedimientos de la cláusula 7.

3.6 Preparación del Inmueble, acceso para el shoot, agendado y espacios excluidos

Preparación. El Arrendador es responsable de presentar el Inmueble en condiciones aptas para su comercialización el día del shoot de producción. Esto incluye (sin limitación) asegurar que el Inmueble esté limpio y ordenado, suficientemente iluminado, libre de objetos personales innecesarios, y que los detalles que disminuirían la calidad visual de las fotografías, el video o el tour 3D (tapas de inodoro abiertas, ropa a la vista,

comida o vajilla sobre las mesadas, camas sin hacer y similares) hayan sido atendidos antes de la llegada del equipo de producción.

Acceso. El Arrendador deberá asimismo asegurar que el Arrendador, u otra persona adulta designada por el Arrendador, esté presente al horario acordado para el shoot a fin de permitir el ingreso del equipo de producción al Inmueble. La ausencia o la falta de provisión de acceso a la hora acordada se considera cancelación iniciada por el Arrendador el día del shoot a los efectos de la cláusula 5.3 (pérdida total del Cargo de Producción).

Acceso a todos los espacios interiores. Para permitir a la Plataforma producir planos exactos y un tour 3D completo, el Arrendador deberá asegurar que el equipo de producción tenga acceso a todas las habitaciones y espacios interiores del Inmueble el día del shoot. Esto incluye placards, depósitos, sótanos, altillos y espacios cerrados análogos que ordinariamente integran la huella del plano.

Derecho a excluir espacios específicos de los visores públicos. El Arrendador podrá identificar, por escrito y comunicado a la Plataforma con anterioridad al shoot, espacios específicos que deban mantenerse cerrados u omitidos del tour 3D público y del set fotográfico producido (motivos típicos: privacidad de objetos guardados, seguridad de bienes de valor, obra en curso, áreas subarrendadas a terceros). Los espacios excluidos deberían permanecer cerrados o de otro modo inaccesibles durante el shoot; un espacio al que el equipo de producción no puede ingresar, por razones prácticas, no forma parte del tour capturado. La Plataforma realizará esfuerzos razonables para honrar tales pedidos, sea omitiendo esos espacios durante la captura, sea mediante redacción posterior. La atención de tales pedidos no modifica por sí sola el Cargo de Producción. Los espacios identificados con posterioridad al día del shoot se atienden bajo el proceso de redacción posterior al shoot descrito más abajo.

Despeje del Inmueble durante el shoot. El equipo de producción requiere acceso sin obstáculos a la totalidad del Inmueble durante el shoot. El Arrendador organizará que el Inmueble se encuentre libre de mascotas y sustancialmente libre de personas durante el shoot, salvo el Arrendador u otra persona adulta designada por el Arrendador presente para permitir el ingreso del equipo de producción. Un Inmueble cuyos ocupantes el Arrendador no logre desocupar para la ventana del shoot puede no resultar productivamente fotografiable; en tal caso se aplican las disposiciones de reagendado por la Plataforma indicadas más abajo o, si la situación no puede resolverse, las consecuencias de cancelación del día del shoot previstas en la cláusula 5.3.

Solicitudes de redacción posterior al shoot. Cuando el Arrendador identifique ítems, áreas o detalles específicos en el Material de Marketing producido que deban ser difuminados, enmascarados o redactados con posterioridad al shoot – por ejemplo, ítems personales identificables capturados por error, carteles o documentos que no deban ser públicos, o ventanas que revelen la dirección de un inmueble vecino – la Plataforma realizará esfuerzos razonables para honrar el pedido mediante redacción post-producción. La Plataforma podrá facturar una tarifa razonable de trabajo de redacción a la tarifa entonces publicada en su cuadro tarifario, con el monto escalado a la extensión del trabajo requerido.

Shoot que se prolonga por falta de preparación. Cuando el shoot de producción demore materialmente más que el tiempo estándar presupuestado para un Inmueble de su superficie (conforme a la guía de tiempos de shoot publicada por la Plataforma) por no haberse preparado el Inmueble conforme a la guía de staging publicada por la Plataforma, la Plataforma se reserva el derecho a facturar al Arrendador el costo adicional de producción efectivamente incurrido (calculado conforme a la tarifa horaria por exceso publicada por la Plataforma o, en su defecto, sobre base razonable de recuperación de costos).

Derecho de la Plataforma a reagendar. La Plataforma se reserva el derecho a reagendar el shoot de producción, con preaviso razonable, cuando las condiciones meteorológicas, la disponibilidad de proveedores, fallas de equipo u otras circunstancias fuera de su control razonable tornen impracticable la fecha originalmente

acordada. El reagendado iniciado por la Plataforma no genera las consecuencias de cancelación iniciada por el Arrendador previstas en la cláusula 5.3 siguiente.

4. Obligaciones de la Plataforma

4.1 Producción del Material de Marketing

La Plataforma producirá el Material de Marketing para el Inmueble sobre una base de mejores esfuerzos tras la recepción del Cargo de Producción. A la fecha del presente contrato el conjunto de activos comprende:

Alojados exclusivamente en la Plataforma (sin descarga ni incrustación):

- el tour 3D interactivo;
- el plano 3D con widget de trayectoria solar (un visor único e inseparable).

Descargables, con marca de agua “Domizello Rentals”:

- el set de fotografías profesionales;
- el video aéreo;
- el plano 2D;
- el código QR (la marca de agua se ubica en el centro del gráfico QR y enlaza a la Publicación en la Plataforma).

Enlace compartible – una URL que abre la Publicación en la Plataforma; la marca de agua no es aplicable a una URL.

Todos los Materiales de Marketing llevan exclusivamente la marca Domizello, y son propiedad exclusiva de la Plataforma. El Arrendador no adquiere derecho de propiedad, coautoría ni titularidad alguna sobre el Material de Marketing por el solo hecho de haber pagado el Cargo de Producción o por su participación en la producción.

El conjunto de activos corresponde a lo que ofrecen los proveedores de producción de la Plataforma (actualmente Giraffe360). La Plataforma podrá agregar, eliminar o sustituir activos individuales según evolucionen las capacidades del proveedor. Cualquier cambio en el conjunto de activos se comunica en la Plataforma con preaviso razonable antes de afectar nuevas altas; la producción ya pagada bajo un conjunto anterior se entrega tal como se comprometió. El conjunto de activos no es una garantía contractual; el Arrendador que no esté conforme con el conjunto vigente no está obligado a dar de alta más Publicaciones.

Derechos de reutilización y re-versionado de la Plataforma sobre los activos producidos. La Plataforma se reserva el derecho, respecto de cada activo del Material de Marketing producido para el Inmueble bajo el presente contrato, a usar dicho activo, a generar múltiples variantes con marca o con marca de agua a partir de la misma captura subyacente, y a reutilizar la captura subyacente entre distintas Publicaciones del mismo Inmueble (entre otras: entre la Publicación de alquiler mantenida bajo el presente contrato y una Publicación del lado venta que el Arrendador eventualmente agregue bajo la cláusula 6.2 Opción 2; entre la representación de un operador sucesor sobre el Inmueble tras la finalización de cualquier Publicación mantenida por el Arrendador; y cuando el mismo Inmueble vuelve al mercado público tras un período fuera del mercado). La decisión de servir una nueva Publicación con una captura ya producida o de encargar un nuevo shoot para esa nueva Publicación es atribución de la Plataforma, atendiendo a factores como la antigüedad de la captura, los cambios materiales sufridos por el Inmueble y la idoneidad de la captura para el nuevo uso.

Cuando una nueva Publicación se sirve por reutilización de una captura ya producida (en lugar de un nuevo shoot), igualmente se cobra a la contraparte del contrato bajo el cual se publica la nueva Publicación un cargo

de producción por esa nueva Publicación, pero a una **tarifa reducida** que refleja el ahorro de la Plataforma por la ausencia del shoot. La tarifa reducida cubre el trabajo administrativo continuo de la Plataforma para crear la nueva Publicación, la producción de la nueva variante de marca de agua sobre la captura existente, la verificación de toda documentación adicional que la nueva Publicación requiera y la posición continua de la nueva Publicación en el catálogo de la Plataforma. La reutilización de una captura para una nueva Publicación no otorga al Arrendador derecho a reembolso ni crédito contra el Cargo de Producción ya pagado bajo el presente contrato; recíprocamente, cuando la Plataforma encarga un nuevo shoot para una nueva Publicación, el cargo de producción de esa nueva Publicación se rige por la tarifa estándar de shoot nuevo bajo el contrato que rija la nueva Publicación.

4.2 Agendado del shoot

La Plataforma propondrá una fecha de shoot no anterior a seis (6) días hábiles posteriores a la recepción del Cargo de Producción, de modo que el plazo de retiro del consumidor previsto en la cláusula 5.3 expire antes de que la Plataforma incurra en el costo de producción. El Arrendador y el equipo de producción de la Plataforma acuerdan la fecha final por mutuo acuerdo.

4.3 Hosting y flujo de contacto con interesados en alquiler

Mientras dure el período de Hosting activo, la Plataforma se obliga a:

- Alojar la Publicación y el tour 3D en domizello.com.
- Exhibir el Inmueble en la página pública de búsqueda, con las salvedades de la cláusula 8.
- Encaminar toda consulta de un potencial arrendatario a un Operador de Alquiler conforme a lo descrito más abajo. El Arrendador no es el destinatario del contacto del potencial arrendatario y no resulta presentado al potencial arrendatario a través del canal de chat de la Plataforma.
- Enviar al Arrendador notificaciones cuando un potencial arrendatario visualice el tour 3D, cuando una consulta de alquiler sobre el Inmueble sea asignada a un Operador de Alquiler y cuando el Operador de Alquiler reporte un hecho relevante en el lead asignado.

Encaminamiento al Operador de Alquiler El Inmueble bajo el presente contrato es una Publicación directa del Arrendador – esto es, el Arrendador es la contraparte contractual de la Plataforma del lado alquiler, y ningún *operador inmobiliario* mantiene un arreglo escrito separado con la Plataforma para actuar como operador destacado de alquiler sobre esta Publicación. (Cuando la representación del Inmueble pase a constituirse bajo un arreglo de operador destacado de un tercero, dicho cambio se rige por un contrato escrito separado entre ese operador y la Plataforma; el presente contrato no contempla ni describe por sí ese supuesto.)

Toda consulta de un potencial arrendatario sobre la Publicación se encamina a un Operador de Alquiler asignado por la Plataforma, a su exclusiva discreción, desde su padrón de operadores registrados con aptitud para alquileres, aplicando la lógica de rotación que la Plataforma determine de tiempo en tiempo. La Plataforma tiene la facultad exclusiva e irrevocable de asignar, reasignar, cambiar o remover al Operador de Alquiler en cualquier momento, sin necesidad de consentimiento, consulta previa ni notificación al Arrendador, y sin que el Arrendador pueda objetar, vetar o condicionar dicha decisión. La excepción de atribución por origen por ventana deslizante tiene prioridad sobre la rotación: cuando el potencial arrendatario haya arribado a la Plataforma desde una URL que el mecanismo de atribución por origen de la Plataforma reconozca como perteneciente a un Operador de Alquiler registrado ante la Plataforma, la consulta se reencamina a ese Operador de Alquiler (y, al cerrarse el alquiler con ese Operador de Alquiler, no se devenga comisión de alquiler a

cargo del Arrendador – aplican las mismas reglas de flujos de comisiones de la cláusula 4.3 indicadas más abajo).

Rol del Arrendador en la conversación asignada El chat interno entre el Operador de Alquiler y el potencial arrendatario es un canal estrictamente bilateral. El Arrendador **no** es participante de ese chat, no es incorporado al chat en calidad de “observador pasivo” ni en ninguna otra capacidad, y no recibe el contenido del chat a través de la Plataforma. Lo que el Arrendador sí recibe, a través de la capa de notificaciones de la Plataforma, son eventos de estado del lead sobre la Publicación del Arrendador – por ejemplo, que se emitió un anuncio “sólo nombre” a un Operador de Alquiler, que un Operador de Alquiler aceptó (con la información identificatoria del Operador de Alquiler), que el lead se cerró o que el lead fue reportado como devenido en un contrato de arrendamiento. Los eventos de notificación no incluyen el contenido sustantivo del chat Operador de Alquiler-arrendatario. El derecho propio de la Plataforma a monitorear los chats internos a fines de control de calidad, cumplimiento y resolución de disputas no se ve afectado; la observación de la Plataforma no constituye divulgación al Arrendador.

El Arrendador no podrá soslayar al Operador de Alquiler comunicándose directamente con el potencial arrendatario a los fines del alquiler. El Arrendador conserva la libertad de coordinar visitas, agendado y acceso con el Operador de Alquiler por los canales habituales fuera de la Plataforma.

Flujo de comisiones Las únicas obligaciones económicas del Arrendador frente a la Plataforma bajo el presente contrato son el Cargo de Producción (cláusula 5.1) y el Cargo de Hosting anual (cláusula 5.2). El Arrendador **no** paga comisión de alquiler alguna al Operador de Alquiler, a la Plataforma ni a ningún otro tercero por el cierre de un alquiler atribuido a Domizello bajo la presente cláusula 4.3: la comisión de alquiler es una relación entre el potencial arrendatario y el Operador de Alquiler, pagadera por el arrendatario directamente al Operador de Alquiler a la tarifa estándar del Operador de Alquiler.

Las obligaciones propias del Operador de Alquiler frente a la Plataforma por el cierre de un alquiler atribuido a Domizello – incluyendo cualquier honorario de referido o de participación de ingresos que el Operador de Alquiler deba a la Plataforma con cargo a su comisión percibida del arrendatario – surgen de un arreglo escrito separado entre el Operador de Alquiler y la Plataforma y no son materia del Arrendador.

La Plataforma no toma posición sobre – y el presente contrato no aborda – si el Arrendador puede a su vez mantener un operador propio de su elección respecto del Inmueble y si el Arrendador le paga comisión a ese otro operador; toda relación de tal tipo es una cuestión entre el Arrendador y ese otro operador y queda fuera del alcance del presente contrato.

Nada en la presente cláusula 4.3 convierte a la Plataforma en parte del contrato de arrendamiento entre el Arrendador y el arrendatario, ni de la relación de intermediación entre el Operador de Alquiler y el arrendatario.

La Plataforma no preselecciona arrendatarios, no media disputas, no procesa pagos entre Arrendador y arrendatario, no sincroniza disponibilidad con calendarios de terceros, ni de otro modo actúa como agencia de alquileres. El contrato de arrendamiento entre el Arrendador y el arrendatario es una relación contractual directa entre esas dos partes, en la cual la Plataforma no es parte.

4.4 Exclusividad

A los efectos de la presente cláusula, se entiende por “bypass” todo acto, directo o indirecto, por el cual el Arrendador por sí o por interpuesta persona, contacte, negocie o concluya un acuerdo de alquiler con un potencial arrendatario que haya sido derivado por la Plataforma, sin la intermediación del Operador de Alquiler asignado por la Plataforma conforme a la cláusula 4.3.

En caso de bypass, el Arrendador deberá abonar a la Plataforma, en concepto de cláusula penal, una suma equivalente al cien por ciento (100 %) de la comisión que hubiera correspondido percibir al Operador de Alquiler asignado y que la Plataforma hubiera percibido en virtud de dicha operación, la que será acumulable y sin perjuicio de los eventuales daños y perjuicios adicionales que la Plataforma pudiera reclamar.

La obligación de exclusividad anti-bypass prevista en la presente cláusula se mantendrá vigente durante todo el Período del Contrato y por un plazo adicional de doce (12) meses contados desde la fecha de terminación o rescisión del presente contrato, cualquiera sea su causa.

Los registros, datos y sistemas de la Plataforma – incluyendo, sin limitación, los registros de consultas, derivaciones, asignaciones de Operadores de Alquiler, comunicaciones e interacciones – constituirán evidencia suficiente a los efectos de acreditar la derivación de un potencial arrendatario por la Plataforma y la existencia de un bypass bajo la presente cláusula.

5. Cargos

5.1 Cargo de Producción

El Arrendador paga el Cargo de Producción por Publicación, calculado conforme al cuadro tarifario publicado en la Plataforma al momento de la presentación, al tramo arrendador. La estructura del cuadro (tarifa por metro cuadrado, bandas por tramos, fórmula escalonada u otra forma) y sus valores son establecidos por la Plataforma de tiempo en tiempo y se reflejan en la página pública vigente de tarifas. El cargo se factura y se paga por anticipado, con anterioridad al agendado de cualquier shoot (cláusula 4.2). El Cargo de Producción se denomina en Dólares de los Estados Unidos de América (USD). Los precios se exhibirán con impuestos incluidos y discriminados, informando cualquier recargo por medio de pago y todo costo adicional o accesorio.

5.2 Cargo de Hosting anual

El Arrendador paga un Cargo de Hosting anual a la tarifa publicada en la Plataforma al momento de la activación, devengado a la activación de la Publicación y **renovado automáticamente en cada aniversario posterior** sobre el medio de pago registrado por el Arrendador en la Plataforma. El Cargo de Hosting se denomina en Dólares de los Estados Unidos de América (USD); su tratamiento de IVA sigue el mismo criterio que el Cargo de Producción de la cláusula 5.1.

El Cargo de Hosting se renueva automáticamente hasta su cancelación. El Arrendador podrá cancelar la renovación automática en cualquier momento desde la Plataforma; la cancelación surte efecto al término del año pago en curso. La Plataforma enviará un recordatorio de cortesía aproximadamente treinta (30) días antes de cada renovación próxima, a fin de que el Arrendador tenga la oportunidad de cancelar antes de que se le cobre por el próximo año. La falta de envío del recordatorio por parte de la Plataforma no constituye, por sí sola, fundamento para reembolso alguno (ver cláusula 5.3 sobre la política de no-prorrrateo del año en curso).

Cancelada la renovación, la Publicación permanece activa hasta el término del año pago; al término de dicho año, la Publicación se desactiva y el tour 3D se desconecta (cláusula 8.4).

Ocultar la Publicación durante el año pago. Por separado de la cancelación, el Arrendador podrá, en cualquier momento durante el año de Hosting pago, ocultar la Publicación de la búsqueda y navegación pública de la Plataforma mediante la interfaz de usuario de la Plataforma (por ejemplo, cuando el Arrendador desee retirar el Inmueble del mercado temporalmente sin perder el período de Hosting pago). Una Publicación oculta permanece accesible por su URL directa (de modo que el Arrendador puede continuar compartiendo

el enlace con contrapartes seleccionadas); queda removida del descubrimiento público. Ocultar la Publicación no extiende ni acorta el año de Hosting pago, no genera reembolso alguno y no pausa el contrato – es únicamente un control de visibilidad. El Arrendador podrá desocultar la Publicación en cualquier momento durante el año pago a través de la misma interfaz.

5.3 Cancelación y reembolsos

El Cargo de Producción es íntegramente reembolsable si el Arrendador comunica por escrito el retiro a la Plataforma **con al menos 24 horas de anticipación al horario acordado de inicio del shoot**. El Arrendador reconoce que esta ventana de retiro (sumada al buffer de 6 días hábiles de la cláusula 4.2) está diseñada para que pueda salir del contrato sin costo antes de que la Plataforma incurra en costo irreversible de producción.

Si el Arrendador cancela **con menos de 24 horas de anticipación** pero antes del inicio del shoot, la Plataforma podrá retener hasta el 50 % del Cargo de Producción para cubrir el slot de producción ya comprometido.

Si el Arrendador cancela o no se presenta el día del shoot, o luego de iniciado el shoot, el Cargo de Producción no es reembolsable.

El Cargo de Hosting no se prorratea. No corresponde reembolso parcial alguno por año activo de Hosting en caso de pausa, desactivación, cancelación iniciada por el Arrendador, ni cualquier otra reducción de uso iniciada por el Arrendador durante el período de Hosting pago. El remedio del Arrendador, si ya no desea mantener la Publicación activa, es la cancelación de la renovación automática conforme a la cláusula 5.2; la Publicación permanecerá activa hasta el término del año pago de todos modos.

Si la Plataforma inicia el retiro de la Publicación al amparo de la cláusula 8.2, el reembolso del Cargo de Hosting por la porción restante del año queda a discreción de la Plataforma, atendiendo a la causa del retiro.

5.4 Ajuste de precios

La Plataforma podrá ajustar el Cargo de Producción y el Cargo de Hosting en cualquier momento con preaviso razonable en la Plataforma. Los nuevos precios aplican a nuevas Publicaciones y a renovaciones del Cargo de Hosting a partir del siguiente aniversario. Las Publicaciones activas ya pagadas a una tarifa anterior se honran al precio pagado hasta la próxima renovación.

6. Venta del Inmueble durante el Período del Contrato

El Arrendador puede vender el Inmueble en cualquier momento. La venta no constituye en sí misma un incumplimiento del presente contrato; las únicas obligaciones del Arrendador son las previstas en esta cláusula y la prohibición de usar el Material de Marketing para promocionar la venta (cláusulas 3.3 y 7).

6.1 Independencia entre alquiler y venta en la Plataforma

La Publicación de alquiler mantenida bajo el presente contrato y cualquier actividad de venta sobre el mismo Inmueble son conceptualmente independientes en la Plataforma. El Inmueble podrá ser objeto de una Publicación de venta en la Plataforma de modo simultáneo a la Publicación de alquiler mantenida bajo el presente contrato, ya sea por la vía de un vendedor directo o por la vía de un operador que separadamente mantenga derechos sobre el Inmueble; la presentación de una Publicación del lado venta sobre el Inmueble **no** extingue por sí sola la Publicación de alquiler, ni viceversa. El derecho del Arrendador bajo el presente contrato es mantener activa la Publicación de alquiler por el período de Hosting pago.

6.2 Opciones del Arrendador al decidir vender

Si el Arrendador decide vender el Inmueble, dispone de las siguientes opciones, que no son mutuamente excluyentes:

Opción 1 – Continuar la Publicación de alquiler. La Publicación de alquiler permanece activa hasta que el Arrendador cancele la renovación automática del Cargo de Hosting bajo la cláusula 5.2 o hasta la terminación bajo la cláusula 11. El Arrendador conserva el derecho al flujo de alquiler mediado por la Plataforma descrito en la cláusula 4.3 mientras la Publicación de alquiler esté activa. El Arrendador puede ejercer esta opción aun cuando exista en simultáneo una Publicación del lado venta sobre el Inmueble.

Opción 2 – Agregar una Publicación del lado venta sobre el Inmueble en la Plataforma. El Arrendador podrá, junto con la Publicación de alquiler, publicar el Inmueble en venta en la Plataforma, sea adhiriendo al arreglo de vendedor directo entonces vigente de la Plataforma para una Publicación de venta gestionada por el propio titular, sea contratando a un *operador inmobiliario* que mantenga derechos separados en la Plataforma para listar el Inmueble en modalidad venta.

Cuando el Material de Marketing producido para la Publicación de alquiler resulte apto para la promoción del lado venta del Inmueble según el juicio razonable de la Plataforma (situación habitual cuando el shoot de alquiler es reciente y el Inmueble no ha sufrido modificaciones materiales), el Arrendador paga una única tarifa administrativa al valor entonces publicado por la Plataforma para agregar una Publicación del lado venta a una Publicación de alquiler existente sobre el mismo Inmueble, en lugar del Cargo de Producción estándar del lado venta. La tarifa administrativa cubre el trabajo administrativo de la Plataforma para crear la Publicación del lado venta, la verificación de la documentación adicional que la vía del lado venta exija (como copia de la escritura pública, los documentos de identidad del Arrendador en el estándar requerido del lado venta y la determinación por la Plataforma de un precio máximo de venta aprobado) y la producción de una variante de marca de agua en modalidad venta sobre los activos de alquiler existentes bajo la cláusula 4.1. Pagada la tarifa administrativa, el Material de Marketing del lado alquiler queda licenciado para uso en la Publicación del lado venta bajo la presente Opción 2 (apartándose de la licencia exclusivamente de alquiler de la cláusula 3.3 únicamente en esa medida).

Cuando la Plataforma determine que se requiere un nuevo shoot de producción para la Publicación del lado venta (por ejemplo, porque el shoot de alquiler es demasiado antiguo, el Inmueble ha cambiado materialmente o los activos del lado alquiler resultan inadecuados para uso del lado venta), aplica el Cargo de Producción estándar del lado venta bajo el contrato que rija la Publicación del lado venta, en lugar de la tarifa administrativa, y los activos del lado alquiler permanecen licenciados bajo la licencia exclusivamente de alquiler de la cláusula 3.3.

La Comisión de Referencia del Lado Comprador que la Plataforma percibe del lado venta bajo el contrato que rija la Publicación del lado venta es independiente de la tarifa administrativa prevista en la presente cláusula 6.2 Opción 2 y se devenga a favor de la Plataforma en forma ordinaria sobre una venta atribuida a Domizello.

Opción 3 – Dar de baja la Publicación de alquiler. El Arrendador podrá cancelar la renovación automática del Cargo de Hosting bajo la cláusula 5.2 en cualquier momento. La Publicación de alquiler corre entonces hasta el fin del año de Hosting pago en curso y se desactiva, momento en el cual el tour 3D y la ficha de la Publicación se desconectan en *domizello.com*. La cancelación de la renovación automática se realiza **sin reembolso** de la porción remanente del año de Hosting pago; el Arrendador reconoce que el Cargo de Hosting ya fue abonado por mantener la Publicación activa, no por la eventualidad de una venta. Las reglas de sublicencia de la cláusula 3.3 (y el derecho de retirada allí previsto) continúan aplicando.

6.3 Notificación

Cuando el Arrendador opte por las Opciones 2 o 3 anteriores, deberá dar a la Plataforma aviso escrito razonable a través de la interfaz de la Plataforma para que la Plataforma pueda reflejar correctamente el nuevo estado de la Publicación. Cuando el Inmueble sea efectivamente vendido durante el Período del Contrato (por cualquier vía), el Arrendador notificará a la Plataforma dentro de los cinco (5) días hábiles del hecho disparador (suscripción del *boleto de reserva* u otra forma por la que surja la obligación vinculante de venta bajo la práctica uruguaya), subiendo la referencia a la escritura pública una vez disponible.

7. Uso indebido del Material de Marketing

El uso del Material de Marketing en contravención de la cláusula 3.3 (incluido, sin limitación, la promoción del Inmueble en venta, la retirada o alteración de la marca de agua “Domizello Rentals” sobre cualquier activo descargable, o la sublicencia o transferencia del Material de Marketing a un tercero) constituye un incumplimiento material del presente contrato.

7.1 Notificación e intimación a subsanar

Frente a la creencia razonable de la Plataforma sobre la existencia de un incumplimiento, la Plataforma lo notificará por escrito al Arrendador, identificando la publicación específica y otorgándole un plazo razonable de subsanación (por defecto: siete (7) días corridos desde la notificación) para retirar el Material de Marketing del canal o medio infractor y confirmar el retiro por escrito.

7.2 Pena por incumplimiento no subsanado

Si el Arrendador no subsana dentro del plazo otorgado conforme a la cláusula 7.1, el Arrendador pagará frente al mero requerimiento por escrito de la Plataforma una pena que será equivalente a tres (3) veces la Comisión de Referencia que la Plataforma habría percibido de haberse canalizado la operación a través de ella conforme a la liquidación que practique la Plataforma en forma unilateral y exclusiva, y por cada activo del Material de Marketing y por cada canal o medio infractor, conforme se haya identificado por la Plataforma, multa que será pagadera ante la mera demanda de la Plataforma, y será acumulable a los eventuales daños y perjuicios.

7.3 Acumulación de remedios

El pago de la pena prevista en la cláusula 7.2 se efectúa sin perjuicio del derecho de la Plataforma a perseguir en forma acumulativa los eventuales daños y perjuicios causados, así como aquellas medidas cautelares, y todo otro remedio disponible por ley.

8. Derechos de la Plataforma

8.1 Revisión y aprobación

El Arrendador acepta y consiente que la Plataforma se reserva el derecho de revisar cada Publicación con anterioridad a su activación y de rechazar toda Publicación que, a juicio razonable de la Plataforma, contenga información inexacta o engañosa, represente un Inmueble que no cumpla los estándares de la Plataforma, infrinja la ley aplicable o el presente contrato, o contenga contenido inapropiado. La Plataforma notificará al Arrendador todo rechazo y su causa, decisión que será inapelable y no generará responsabilidad de clase alguna.

8.2 Retiro durante el Período del Contrato

La Plataforma se reserva el derecho de retirar o suspender una Publicación en cualquier momento del Período del Contrato si, a juicio razonable de la Plataforma, la Publicación o la conducta del Arrendador infringe el presente contrato, la ley aplicable o las políticas publicadas de la Plataforma. El retiro bajo esta cláusula se realiza con notificación (aplica el procedimiento de subsanación de la cláusula 7.1 a los casos de uso indebido).

8.3 Referencia para marketing

La Plataforma podrá hacer referencia al Inmueble (imagen, dirección, copia de la Publicación) como ejemplo del trabajo de la Plataforma en materiales de marketing, ventas y casos de estudio, durante y luego del Período del Contrato.

8.4 Posterior a la desactivación

Producida la desactivación de la Publicación (sea bajo la cláusula 6, la cláusula 8.2, la cláusula 11 o al término del año pago subsiguiente a la cancelación de la renovación automática del Hosting efectuada por el Arrendador conforme a la cláusula 5.2), la Plataforma desconecta el tour 3D y retira el Inmueble de la página pública de búsqueda. El Material de Marketing descargable del Arrendador continúa sujeto a la cláusula 3.3 (uso en alquiler en la Plataforma únicamente); aplica la retirada de 15 días allí prevista.

9. Responsabilidad e indemnidad

El Arrendador mantendrá indemne e indemnizará a la Plataforma, sus directores, empleados, asesores, agentes y representantes frente a todo reclamo, demanda, pérdida, daño, costo, gasto (incluidos honorarios razonables de abogados) y responsabilidad de cualquier naturaleza interpuesto por terceros (incluidos, sin limitación, los reclamos de un copropietario, un arrendatario o un comprador, o cualquier autoridad pública) derivado de: (i) la falsedad o inexactitud de cualquier representación y garantía del Arrendador bajo el presente; (ii) del uso indebido del Material de Marketing; (iii) el incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; o (iv) la falta de titularidad o autorización suficiente sobre el Inmueble.

En la máxima medida permitida por la ley aplicable, la Plataforma únicamente será responsable frente al Arrendador por daños directos que resulten de dolo o culpa grave de la Plataforma, debidamente acreditados mediante sentencia firme pasada en autoridad de cosa juzgada. La responsabilidad de la Plataforma frente al Arrendador se limita en todos los casos a los montos pagados por el Arrendador bajo el presente contrato en los doce (12) meses anteriores al hecho generador del reclamo. En ningún caso la Plataforma será responsable frente al Arrendador por: (i) daños indirectos; (ii) daños consecuenciales; (iii) lucro cesante; (iv) pérdida de ingresos por alquiler, daños por pérdida de oportunidad, daños indirectos ni perjuicios consecuenciales; o (v) daños derivados de fallas, errores, interrupciones o indisponibilidad de terceros proveedores de servicios contratados por la Plataforma.

10. Tratamiento de datos personales

La Plataforma trata los datos personales de arrendadores e interesados conforme a la Ley 18.331 y su reglamentación. En lo que respecta a la recopilación, uso, almacenamiento, tratamiento, transferencia y demás actividades relacionadas con datos personales realizadas a través de la Plataforma, será de aplicación el Aviso de Privacidad (Privacy Notice), según se encuentre vigente en cada momento y disponible en la Plataforma. Dicho Aviso de Privacidad forma parte integrante de este contrato y se tendrá por aceptado por el usuario mediante el acceso o utilización de la Plataforma.

El Arrendador autoriza a la Plataforma a exhibir el nombre del Arrendador (o su razón social), las fotografías del Inmueble, la dirección y la copia de la Publicación en la Plataforma y en los canales de terceros a través de los que la Plataforma promociona la Publicación. El Arrendador podrá solicitar la retirada de la exhibición de su nombre.

11. Plazo y rescisión

11.1 Plazo

El presente contrato entra en vigencia con la firma electrónica y continúa hasta su rescisión bajo las cláusulas 11.2 o 11.3, o hasta el término del año pago de Hosting subsiguiente a la cancelación de la renovación automática efectuada por el Arrendador conforme a la cláusula 5.2.

11.2 Rescisión por conveniencia

El Arrendador podrá rescindir el presente contrato en cualquier momento mediante la desactivación de la Publicación o la cancelación de la renovación automática del Hosting conforme a la cláusula 5.2 (en cuyo caso el presente contrato termina al cierre del año pago en curso). No se aplica penalidad por rescisión anticipada. Las cláusulas 5.3 (reembolsos) y 6 (venta durante el Período del Contrato) rigen las consecuencias económicas.

La Plataforma podrá rescindir por conveniencia con preaviso escrito de treinta (30) días. En ese caso, la Plataforma reembolsará la porción no utilizada del año de Hosting pago vigente, prorrateada.

11.3 Rescisión por causa

Cualquiera de las partes podrá rescindir de inmediato por incumplimiento material de la otra, incluido (sin limitación) el incumplimiento por parte del Arrendador de la cláusula 3.3 (uso indebido), la cláusula 3.4 (declaración falsa), la cláusula 6 (omisión de cancelar Hosting por venta) o la cláusula 7 (uso indebido no subsanado luego de intimación), o el incumplimiento de la Plataforma de entregar la producción pagada dentro de un plazo razonable.

11.4 Efectos de la rescisión

Producida la rescisión:

- La Publicación se desactiva y el tour 3D se desconecta.
- Subsisten las cláusulas 3.3 (retirada del uso del Material), 7 (indemnización tasada por uso indebido no resuelto), 9 (responsabilidad), 10 (datos) y 13 (ley aplicable).
- No corresponde reembolso del Cargo de Producción ni del período de Hosting no utilizado, salvo lo expresamente previsto en las cláusulas 5.3, 6.2 y 11.2.

12. Modificación del presente contrato

La Plataforma se reserva el derecho de modificar de tiempo en tiempo los términos sustantivos del presente contrato. Las modificaciones se notificarán al Arrendador por escrito (típicamente mediante notificación en la Plataforma y correo electrónico al contacto de la cuenta del Arrendador) y entran en vigor para el Arrendador luego del período transitorio establecido en la notificación, o en su ausencia a los diez (10) días corridos. La continuación del uso de la Plataforma por el Arrendador con posterioridad al período transitorio constituye su aceptación de los términos modificados.

Frente a modificaciones que alteren materialmente la posición económica del Arrendador bajo el presente contrato (por ejemplo, una modificación del Cargo de Hosting bajo la cláusula 5.2 o una modificación material del mecanismo de encaminamiento al Operador de Alquiler de la cláusula 4.3), el Arrendador tiene derecho a terminar el presente contrato por escrito dentro del período transitorio y a apartarse de la modificación, corriendo el año de Hosting pago en curso hasta su fin tal como fue previamente abonado.

13. Confidencialidad

Cada parte mantendrá en confidencialidad la información comercial y técnica de la otra (incluidos los datos de contacto del Arrendador para potenciales arrendatarios) y no la revelará a tercero alguno, salvo cuando la ley o autoridad competente así lo requieran. El derecho de la Plataforma a publicar el contenido público de la Publicación conforme a la cláusula 8.3 no resulta afectado por la presente cláusula.

14. Ley aplicable y jurisdicción

El presente contrato se rige por la ley uruguaya. Las partes se someten a la jurisdicción exclusiva de los Tribunales ordinarios de Montevideo respecto de cualquier controversia que se suscite con motivo del presente contrato o en relación con él.

15. Miscelánea

15.1. Firma electrónica. Las partes suscriben el presente contrato por vía electrónica mediante SignWell al amparo del artículo 5 de la Ley 18.600. Cuando el Arrendador califique como consumidor bajo la Ley 17.250, el Arrendador dispondrá adicionalmente de un derecho de retracto de cinco días hábiles desde la fecha de firma.

15.2. Fuerza mayor. Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento o el cumplimiento tardío de sus obligaciones bajo el presente contrato cuando dicho incumplimiento o demora sea consecuencia directa de un evento de fuerza mayor. Se entiende por “fuerza mayor” todo evento o circunstancia que escape al control razonable de la parte afectada, incluyendo sin limitación: desastres naturales, pandemias, epidemias, guerras, actos de terrorismo, huelgas generales, disturbios civiles, actos de autoridad gubernamental, embargos, sanciones, interrupciones de servicios de telecomunicaciones o de Internet, fallas de proveedores tecnológicos de terceros, cortes de energía eléctrica generalizados y cualquier otro evento análogo que resulte imprevisible o, siendo previsible, sea inevitable. La parte afectada por un evento de fuerza mayor deberá notificar a la otra parte dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al inicio del evento. Si el evento de fuerza mayor se prolongara por más de sesenta (60) días corridos, cualquiera de las partes podrá resolver el contrato sin responsabilidad alguna.

15.3. Cesión. Las partes no podrán ceder el presente contrato, en todo o en parte, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

15.4. Mora automática. Las partes estipulan que la mora operará en forma automática, produciéndose de pleno derecho, sin necesidad de protesto, interpelación ni gestión alguna, por el solo vencimiento de los plazos o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado en el presente contrato.

15.5. Notificaciones. Cualquier notificación o comunicación relacionada con el presente contrato deberá ser cursada por escrito a través de carta con acuse de recibo, escribano público, telegrama colacionado, sistema de comunicaciones de la Plataforma, correo electrónico o cualquier otro medio fehaciente, en los domicilios indicados por las partes al momento de la firma del presente contrato, los que serán los domicilios

contractuales a todos los efectos y donde serán consideradas válidas todas las notificaciones recibidas. Los domicilios contractuales podrán ser modificados por cualquiera de las partes sin necesidad de consentimiento previo de la otra parte, siempre que la modificación sea previamente notificada en forma escrita y fehaciente al domicilio entonces vigente.

15.6. Independencia de las partes. La relación establecida en virtud del presente contrato es una relación comercial entre partes independientes, sin que exista subordinación laboral de clase alguna. Las relaciones entre el Arrendador y sus empleados son totalmente ajenas a la Plataforma y de entera responsabilidad del Arrendador. Las relaciones entre la Plataforma y sus empleados son totalmente ajenas al Arrendador y de entera responsabilidad de la Plataforma. Ningún empleado de una parte se encuentra vinculado a la otra parte por relación laboral alguna.

Firmado por la Plataforma: Domizello SAS – [nombre, cargo, fecha]

Firmado por el Arrendador: [nombre legal, documento, firmante, fecha]