

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

*J. Jente*

Santiago de Chile, a 22 de Octubre de 2012, entre don Jorge Alberto Silva Elias, Cédula Nacional de Identidad N° 9.979.350-3, con domicilio para estos efectos en calle Biarritz, comuna de Peñalolen, en adelante "El arrendador", y Don Juan Pablo Rojas Zalazar, Rut: 12.628.600-7, en adelante "El arrendatario"; por la otra, se ha convenido en el contrato de arrendamiento que conste de las clausulas siguientes:

**PROPIEDAD** 1) El arrendador da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien acepta para sí el departamento ubicado en calle **Vicuña Mackenna 881, departamento N° 2006 A**, comuna de Santiago de esta ciudad, para destinarla exclusivamente a su casa habitación.

**PLAZO** 2) El arrendamiento comenzará a regir el día 22 de Octubre del 2012 por un plazo de un año, renovable automáticamente por periodos de un año, a menos que cualquiera de las partes manifieste su voluntad de ponerle término mediante comunicación por carta certificada enviada a lo menos con 45 días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato y/o de sus sucesivas renovaciones.

*En el evento de que el ARRENDATARIO decidiera dejar el inmueble antes del fin del contrato (12 meses), deberá éste cancelar una multa correspondiente a un mes de arriendo, por incumplimiento de contrato.*

**RENTA** 3) La renta de arrendamiento será de \$225.000- (Doscientos veinte y cinco mil pesos) mensuales y que se deberá pagar dentro de los cinco primeros días de cada mes, en forma anticipada en la of. Del corredor, con oficio en calle Luis Thayer Ojeda 073, of. 801, Providencia, o en la cuenta corriente, N° 86375598 Del Banco BCI, correspondiente al "corredor", a nombre de Luz María Moreno Capra, Rut : 10.470.845-5.

*El arrendatario se obliga a enviar al n° de fax 2512926 o vía e-mail a [adcorredpropiedades@gmail.com](mailto:adcorredpropiedades@gmail.com), copia de la boleta de depósito del pago de arriendo para dar por cancelado el mes de arriendo, siendo además esta misma boleta su comprobante de pago.*

El no pago oportuno de la renta de arrendamiento dentro de los primeros cinco días de cada mes, devengará el interés máximo convencional diario por cada día de atraso de dicho pago.



**REAJUSTE** 4) La renta se reajustará durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, reajuste que se hará cada 6 meses o cuando el valor acumulado del IPC, en el año, sea igual o superior al 10%, este reajuste se hará de acuerdo a la misma proporción o porcentaje en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, I.P.C.; determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, INE, o por el organismo que lo reemplace.

**OTROS PAGOS** 5) La parte arrendataria estará obligada a pagar los gastos comunes si hubieran y/o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato, pago que deberá efectuarse según las políticas de cobro de la Administración del edificio, en forma oportuna. Además, estará obligada a pagar con puntualidad y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, agua de riego, aseo municipal, gas, teléfono, etc., que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes, si hubieran y/o servicios especiales. El atraso de un mes de los pagos indicados, dará derecho al arrendador a solicitar el corte de los servicios respectivos.

**REAJUSTABILIDAD Y OBLIGACIONES MOROSAS**

6) En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los servicios especiales o gastos comunes si hubieran, es decir, efectuados con posterioridad al día quinto de cada mes, dichos pagos deberán hacerse por el arrendatario, reajustados en la misma proporción en lo estipulado en el punto 3 de este contrato, cuando se trate de la renta de arrendamiento; y por las políticas de cobro de los gastos comunes que la Administración del edificio tenga estipulado, para el caso de los Gastos comunes, si los hubieran. Además, si hubieran gastos de cobranza, sean judiciales o no, el arrendatario pagará dichos gastos sobre la suma reajustada.

**PROHIBICION AL ARRENDATARIO**

7) Queda prohibido al arrendatario hacer variaciones a la propiedad arrendada, cortar o talar árboles o arbustos, causar molestias a los vecinos; introducir a la propiedad arrendada animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor; y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenio en el número 1 de este contrato siendo causal de desahucio y de cargo de responsabilidad de la parte arrendataria cualquier tipo de sanción, parte, multa o infracción que demande el incumplimiento de esta cláusula.



### **MANTENCION DEL INMUEBLE**

8) Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta cada vez que sea necesario, a mantener la propiedad arrendada y sus jardines en perfecto estado de aseo y conservación; a mantener en buen estado el sistema de calefacción y central de agua caliente si existiera; en general a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada, todo ellos derivado del uso normal de la propiedad, imputable al arrendatario. Se obliga asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio o Condominio si así correspondiese.

### **MEJORAS**

9) La parte arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga el arrendatario, previo consentimiento por escrito del arrendador, quedará en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que el dueño del inmueble deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, no obstante podrá retirar las mejoras que haya hecho el arrendatario y que puedan separarse del inmueble sin provocar perjuicio o deterioro a la propiedad objeto de este contrato, y una vez terminado el arrendamiento.

### **RETARDO EN PAGOS**

10) El sólo retardo en dos o más oportunidades de 10 días en el pago de la renta de arrendamiento, o servicios especiales, contado este plazo desde el día cinco de cada mes, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al contrato de arrendamiento en la forma prescrita por la Ley.

### **RESTITUCION DEL INMUEBLE**

11) El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes si así correspondiera y/o servicios especiales y de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, Aseo Municipal, luz, etc.



En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento cualesquiera sea el plazo o contrato, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble (Art. 6ª Ley 18.101), sin perjuicio de que deberá pagar, además a título de multa, una cantidad equivalente al 50% de la referida suma. En consecuencia, el ARRENDATARIO que no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un 50%, sin perjuicio del arrendador para exigir el lanzamiento del ARRENDATARIO.

### **PROPIEDAD DE LOS MUEBLES**

12) El arrendatario hace declaración jurada de que los bienes muebles que mantendrá en la propiedad arrendada serán de su exclusivo dominio, constituyendo sobre ellos prohibición de gravar o enajenar sin previo consentimiento del arrendador.

### **ROBOS**

13) El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, en la medida que ellos afecten bienes de propiedad del arrendatario.

### **OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD**

14) Serán de cargo del arrendatario los gastos que puedan demandar el incumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que se le de por el arrendatario. Serán de cargo del arrendador, todos aquellos de orden general que deban ser cumplidos por todos los vecinos de la comuna o todos los propietarios del país, exceptuando los derechos de aseo de esta propiedad, los cuales deberán ser cancelados por el arrendatario.

### **VISITAS AL INMUEBLE**

15) El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente puedan visitar el inmueble, asimismo en caso que el dueño desee vender la propiedad se obliga a dar las facilidades necesarias para mostrarla en horarios a convenir.



**DESAHUCIO** 16) En razón que la propiedad objeto de este contrato no se encuentra afecto a limitación de renta de 11% en relación al avalúo fiscal del inmueble, las partes están de acuerdo en que el desahucio del arriendo podrá ser dado por cualquiera de ellas, sin expresar "motivo plausible", desahucio que estará limitado por el plazo estipulado para la vigencia de este contrato, y de sus sucesivas renovaciones. De cualquier forma el arrendatario siempre se obligaría a notificar desahucio de la propiedad con al menos 45 días de anticipación a su desocupación. Durante el período de desahucio, la parte arrendataria se obliga a mostrar la propiedad a lo menos tres veces a la semana, durante dos horas cada vez en horario a convenir.

### **GARANTÍA DE ARRIENDO.**

17) Por el presente instrumento el arrendador se obliga a no enajenar la propiedad materia del presente contrato, ni a celebrar ninguna convención que pudiera limitar en cualquier aspecto el uso del arrendatario de la misma, también declara que sabe y acepta que la presente cláusula es determinante para la celebración de este contrato, y que está llano a pagar todos los perjuicios que ocasione su contratación, como asimismo si el arrendatario desocupa el inmueble objeto de este contrato antes de la fecha establecida en este instrumento, este se obliga a pagar todos los perjuicios que ocasione por su desahucio prematuro. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que el arrendatario la recibió, atendido el desgaste natural por el uso normal de ella; la devolución de las especies y artefactos que se indiquen en el inventario o no; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones y obligaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en este acto al arrendador **\$225.000, ( Doscientos veinte y cinco mil pesos) , junto con el primer mes de arriendo Proporcional \$72.580, ( Setenta y dos mil quinientos ochenta pesos),** Garantía que el arrendador se obliga a devolver reajustada al valor de un mes de arriendo vigente al término del presente contrato, dentro de los 45 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario, que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de cuentas pendientes de gastos comunes y/o energía eléctrica, agua, gas y otros. Contra la liquidación del arrendador podrá el arrendatario reclamar, si así lo desea ante el árbitro que se designa más adelante.



*Además para garantizar el pago oportuno y el buen estado del inmueble, se dejará Letra en Garantía por la suma de \$675.000, la cual será devuelta al término del contrato de no haber deuda por arriendo y o servicios y habiéndose entregado el inmueble a entera satisfacción del arrendador.*

*Además, para el pago oportuno del arriendo, monto antes mencionado, el arrendatario deja en poder de Adcorred Propiedades 11 cheques por \$225.000 cada uno correspondiente a los meses de Noviembre del 2012 a Septiembre 2013, serie LAI N°017 al N°2, Correspondiente a los meses de Noviembre del 2012 a Marzo del 2013 y Serie LAI del N° 023 al 028 Correspondientes a los meses de Abril a Septiembre del 2013 N° de cuenta 65-34812-8 del banco Santander Destinados para el pago mensual del arriendo.*

#### **PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE RENTA.**

18) El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último mes o últimos meses que permanezca en la propiedad.

#### **ARBITRO ARBITRADOR.**

19) Cualquier dificultad, contienda o litigio que se suscite entre las partes a causa o como consecuencia del presente contrato, su cumplimiento, interpretación, validez, indemnizaciones o cualquier otro motivo, será resuelto, en única instancia y sin forma de juicio, por un arbitro, que actuará breve y sumariamente de acuerdo al procedimiento que acuerden las partes o que a falta de este el mismo determine, cuyas resoluciones no serán susceptibles de recurso alguno a todos los cuales las partes renuncian desde ya. El cargo será desempeñado por el árbitro que las partes acuerden y, a falta de acuerdo, por el que designe la justicia ordinaria, en cuyo caso deberá actuar como árbitro de derecho. Sin embargo en caso de designación judicial, esta deberá recaer en alguna persona que se desempeñe o se haya desempeñado como profesor titular en la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile o Católica, por más de tres años. Los gastos en que se deba incurrir con motivo de la interpretación del árbitro correrán por cuenta de la parte que, en definitiva, resulte vencida.

#### **DOMICILIO:**

20) Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago.



Se firma el presente contrato en triplicado.



Jorge A. Silva Elias  
P.p Rut: 12.232.002-2  
Arrendador



Juan Pablo Rojas Zalazar  
Rut: 12.628.600-7  
arrendatario

AUTORIZO LA FIRMA DE DON JAVIER IGNACIO CALLEGUILLOS JARA, C.I.12.232.002-2, EN REPRESENTACION DE JORGE SALINAS ELIAS, SEGUN CONSTA DE CARTA PODER DE FECHA 13.09.2012 ANTE EL NOTARIO DE SANTIAGO FERNANDO CELIS URRUTIA, COMO ARRENDADORA Y DE DON JUAN PABLO ROJAS SALAZR, C.I.12.628.600-7, COMO ARRENDATARIO. SANTIAGO, 22 DE OCTUBRE DE 2012./CSG



FERNANDO CELIS MAGGI  
NOTARIO REEMPLAZANTE  
SEGUNDA NOTARIA DE PROVIDENCIA  
NOTARIO TITULAR: FERNANDO CELIS URRUTIA