

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago de Chile, a 13 de DICIEMBRE de 1990

Entre D^{no} NELSON AVILA CONTRERAS EN SU CALIDAD DE DIRECTOR DE LA DIVISION ADMINISTRATIVA MINISTERIO SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO.

y D. FERNANDO CORREA VERGARA. PROPIETARIO DEPARTAMENTO, se ha convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas siguientes.

PROPIEDAD:

1º) El "arrendador" da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien acepta para el **DEPARTAMENTO N.º 2 UBICADO EN ALAMEDA 1315 COMUNA DE SANTIAGO**, ubicado (a) en este Departamento, con el objeto de destinarlo (a) **OFICINAS**.

PLAZO:

2º) El arrendamiento empezará a regir el 17 de DICIEMBRE de 1990 y se entenderá hecho por el plazo de **UN AÑO**.

RENTA:

3º) La renta de arrendamiento será de \$ 160.000.- mensuales y deberá pagarse dentro de los primeros cinco días de cada mes, en forma anticipada. CADA 3 MESES DEBERA PAGAR LOS PRIMEROS 5 DIAS DE CADA TRIMESTRE.

REAJUSTE: La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, reajuste que se hará cada 3 meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del mes anterior al de la suscripción de este contrato y el último día del mes anterior a aquel en que debe comenzar a regir el reajuste respectivo.

OTROS PAGOS:

4º) La parte arrendataria estará obligada a cancelar los gastos comunes o servicios especiales que pueda corresponder al inmueble objeto de este contrato, pago que deberá efectuar también dentro de los primeros cinco días de cada mes, en LA ADMINISTRACION, PLAZA 2000.- Estará obligada, además, a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de luz, gas, agua potable, agua de riego, extracción de basuras, etc., que no queden incluidos en el costo de los gastos comunes o servicios especiales. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al arrendador a cortar los servicios respectivos.

REALIZABILIDAD OBLIGACIONES MOROSAS:

5º) En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los servicios especiales dichos pagos deberán hacerse por el arrendatario reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que haga sus veces, entre el mes anteprecedente a aquel en que debió hacerse el pago y el mes anteprecedente a aquel en que el pago efectivamente se haga, además, si hubiere gastos de cobranza sean judiciales o no, el arrendatario pagará dichos gastos sobre la suma reajustada, limitados en el caso de cobro extrajudicial a un 5% de lo cobrado.

PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO:

6º) Queda prohibido al arrendatario SUBARRENDAR, CEDER o TRANSFERIR, a cualquier título el presente contrato, clavar o agujerear las paredes; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada animales, materias explosivas, inflamables o de mal olor y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en el número 1º de este contrato.

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; a cuidar, regar y mantener el jardín; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; a mantener en buen estado el sistema de calefacción y cañerías de agua caliente; y, en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada. Se obliga, asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del edificio.

MEJORAS:

8º) La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que el dueño debe pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

RETARDO EN PAGOS:

9º) El pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes o servicios especiales, contado este plazo desde el día a las que mora, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la ley.

RESTITUCION DEL INMUEBLE:

10º) 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, poniéndole 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 o servicios especiales y de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, basura, etc., no incluidos en dichos gastos o servicios.

PROPIEDAD DE LOS MUEBLES:

11º) 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 y enajenar sin previo consentimiento del arrendador.

ROBOS:

12º) 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, desperfectos en el ascensor, etc.

OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD:

13º) Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento 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 dé por el arrendatario.

14º) VISITAS AL INMUEBLE: 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 mostrarla a lo menos tres veces a la semana, durante dos horas cada vez, en horario comprendido entre las 12 y las 18 horas.

7º) Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto 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; a cuidar, regar y mantener el jardín; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; a mantener en buen estado el sistema de calefacción y central de agua caliente; y, en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada. Se obliga, asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del edificio.

MEJORAS:

8º) La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniendo que las que haga el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que el dueño debe pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

RETARDO EN PAGOS:

9º) El arrendatario que no pague la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes o servicios especiales, contado este plazo desde el día 5 de cada mes, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la Ley.

RESTITUCION DEL INMUEBLE:

10º) 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 o servicios especiales y de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, basura, etc., no incluidos en dichos gastos o servicios.

PROPIEDAD DE LOS MUEBLES:

11º) 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 y enajenar sin previo consentimiento del arrendador.

ROBOS:

12º) 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, desperfectos en el ascensor, etc.

OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD:

13º) Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento 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 dé por el arrendatario.

14º) VISITAS AL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente puedan visitar el inmueble, asimismo, en el caso que el dueño desee vender la propiedad, se obliga a mostrarla a lo menos tres veces a la semana, durante dos horas cada vez, en horario comprendido entre las 12 y las 18 horas.

16º) GARANTIA DE ARRIENDO: (*).— A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causan en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en garantía en este acto al arrendador la suma de \$ 160.000.—, que éste se obliga a devolver reajustada —al valor de un mes de arriendo vigente al término del presente contrato— dentro de los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor 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, gas, agua, etc. Contra la liquidación del arrendador podrá el arrendatario reclamar ante el Arbitro que se designa más adelante.

17º) PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE RENTA.— El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni, al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad.

(*).—En estas propiedades no hay limitación en cuanto al monto de la garantía.

18º) ARBITRO ARBITRADOR.— Cualquier dificultad que puede producirse en las partes en relación a la liquidación de la garantía de arriendo, y/o perjuicios ocasionados por el arrendatario en el inmueble, será resuelta necesariamente por D.

, o en su defecto, por D.
, en calidad de árbitro arbitrador, sin forma de juicio y ulterior recurso. Los demás asuntos derivados de este contrato serán sometidos al conocimiento de la Justicia Ordinaria.

19º) DOMICILIO.— Para todos los efectos derivados de este contrato las partes fijan su domicilio en el Departamento de Santiago.

Se firma el presente contrato en duplicado y el impuesto que corresponde pagar se agregará al ejemplar en poder del arrendador, debiendo éste inutilizar las estampillas correspondientes.

20º) INVENTARIO.—

- 1.- El departamento se entrega en óptimas condiciones de habitario.
- 2.- El departamento se entrega con todos sus pagos al día 1º de Diciembre de 1990. Que comprende agua, luz, gastos comunes.
- 3.- En el caso de renovar o pedir el contrato el ARRENDADOR O ARRENDATARIO, se deberá manifestar con lo menos 60 días de anticipación.
- 4.- El departamento se encuentra administrado por el Corredor de Propiedades Sr. Valeriano Escobar Apablaza.

ARRENDADOR

Sr. FERNANDO CORREA VERGARA
PROPIETARIO DEPARTAMENTO

ARRENDATARIO

Sr. NELSON AVILA CONTRERAS
EN CALIDAD DE DIRECTOR DE LA
DIVISION ADMINISTRATIVA
MINISTERIO SECRETARIA
GENERAL DE GOBIERNO
RUF. M.S.G.G. 60-101-000-3

FIADOR Y CODEUDOR SOLIDARIO: Presente a este acto D.

y expone: Que se constituye en fiador y codeudor solidario de la parte arrendataria del contrato precedente, aceptando desde luego los plazos, prórrogas y modificaciones del contrato que puedan introducirse por las partes, especialmente las variaciones en la renta de arrendamiento, aceptando también la jurisdicción arbitral en los términos señalados en el número 18º de este contrato.