

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Francisco Javier Yermany Campos

A

Mauro Flavio Silva Rodríguez

Santiago de Chile, a 16 de Agosto de 2018, entre don Francisco Javier Yermany Campos, Rut : 13.256.925-8, representado en este acto por Javier Galleguillos Jara, cédula nacional de identidad N° 12.232.002-2 en adelante "El arrendador"; y don Mauro Flavio Silva Rodríguez, cédula nacional de identidad N° 12.015.710-8, en adelante "El arrendatario"; por la otra, han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD. Don Francisco Javier Yermany Campos es dueño del inmueble correspondiente al departamento N° 2106 ubicado en departamental 950, de la comuna de San Miguel, ciudad de Santiago, inmueble que da en arrendamiento a don Mauro Flavio Silva Rodríguez quien los acepta para sí en calidad de arrendatario, para ser destinados exclusivamente a habitación.

SEGUNDO: PLAZO. El presente contrato de arrendamiento se ha convenido por un plazo de 12 meses, esto a contar del día 16 de Agosto de 2018, contrato que se renovará tácita y automáticamente, por períodos iguales y sucesivos de 12 meses cada uno, si ninguna de las partes le diera aviso a la otra de su voluntad de ponerle término, lo que deberá hacerse por escrito, mediante carta certificada enviada a lo menos con 45 días corridos de anticipación al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus prórrogas, al domicilio de la parte arrendadora o arrendataria señalado en este contrato, según sea el caso.

En caso que el arrendatario quisiera poner término al contrato de arrendamiento antes del plazo convenido (12 primeros meses), deberá pagar a título de multa, el valor equivalente a la renta de arrendamiento de un mes completo. Terminado el período de 12 meses, la parte arrendataria podrá poner término al contrato enviando con 45 días corridos de anticipación al vencimiento, una carta certificada a la parte arrendadora.

En el evento de que la parte arrendataria no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento -cualquiera sea el plazo del contrato- continuará obligado a pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en

un 50% a título de multa hasta la restitución del inmueble, sin perjuicio de los derechos de la parte arrendadora para exigir el lanzamiento de la parte arrendataria.

TERCERO: RENTA DE ARRENDAMIENTO. El arrendatario declara expresamente contar con ingresos suficientes, para pagar el canon de arriendo pactado y sus reajustes. La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$295.000.- (Doscientos noventa y cinco mil pesos) que la parte arrendataria deberá pagar, en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes, ya sea en dinero efectivo o cheque en la oficina del corredor de propiedades, con domicilio en calle Luis Thayer Ojeda N° 073, oficina N° 801, comuna de Providencia, o mediante transferencia electrónica o depósito bancario en la cuenta corriente N° 86375598 del Banco BCI, Rut: 10.470.845-5, a nombre de Luz María Moreno Capra, y deberá enviar copia del cupón de depósito o transferencia al correo electrónico **jigalleguillosj@gmail.com**, haciendo mención que corresponde al pago de la renta de arrendamiento de la propiedad.

El simple atraso en el pago de la renta hará incurrir a la parte arrendataria en mora, ello sin perjuicio de las acciones legales correspondientes, y se devengará en favor de la parte arrendadora por vía de multa e indemnización de perjuicios, en su caso, el máximo de interés convencional autorizado por la Ley vigente a esa fecha, por cada día de atraso en el pago de la renta convenida. El sólo retardo en más de cinco días en su pago, dará derecho a la parte arrendadora para ponerle término inmediato al contrato de arrendamiento, en la forma prescrita por la Ley; como asimismo, dará derecho al arrendador para el cobro de una multa al arrendatario, por un monto de \$3.000 (tres mil pesos), por cada día de atraso.

La renta de arrendamiento se reajustará cada 12 meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor (IPC) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace, del período anterior y en forma acumulada. Para los efectos de calcular el porcentaje de este reajuste, se tomará el número de 12 meses inmediatamente anterior al mes en que se deba reajustar la renta de arrendamiento para su pago. Si durante algún período resulta un IPC negativo, se mantendrá el canon de arriendo que está rigiendo en ese momento hasta el próximo reajuste. El canon de arrendamiento, podrá ser ajustado por la parte arrendadora, a partir del año de arriendo, cuando estime que las condiciones de mercado u otra así lo ameriten, con el sólo aviso de 30 días por carta certificada entregada en el domicilio señalado en la comparecencia.

CUARTO: CUMPLIMIENTO DE LOS PAGOS. La parte arrendataria se obliga a pagar puntualmente y a quién corresponda, las cuentas de los servicios básicos de electricidad, agua potable, gas natural, como asimismo, los gastos comunes incluyendo el fondo de reserva, derecho de aseo domiciliario y otros, que puedan afectar al inmueble, no incluidos en los gastos comunes. El atraso en más de 2 meses en el pago de cualquiera de los conceptos indicados, dará derecho a la parte arrendadora a solicitar el corte de los servicios respectivos. Será de cargo de la parte arrendadora el pago de contribuciones de bienes raíces, impuestos territoriales, recargos y tasas adicionales que estos pudieren experimentar, como asimismo las cuentas de los servicios básicos antes individualizados, cuyos pagos se encuentren pendientes al tiempo de la entrega de los inmuebles arrendados. Queda prohibido, para la parte arrendataria, efectuar convenios de pagos o repactación de los servicios, como asimismo, realizar compras de bienes o servicios con cargo a las cuentas de servicios básicos, sin la expresa autorización por escrito de la parte arrendadora.

En caso de no pago oportuno de los servicios básicos o gastos comunes si hubieran, es decir, efectuados con posterioridad al día quinto de cada mes, dichos pagos deberán hacerse por el arrendatario, reajustados según correspondan; y para el caso de los gastos comunes, por las políticas de cobranza que la Administración del edificio tenga estipulado. Todo gasto de cobranza, sean judiciales o extrajudiciales, serán de cargo del arrendatario.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 19.628, en caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las rentas convenidas en el presente contrato, la arrendataria faculta expresamente a la parte arrendadora para publicar dicho incumplimiento o retardo en la base de datos del sistema Datarenta, denominado indistintamente como Datarent; y la publicación de la morosidad en el boletín comercial, Dicom, DataRenta y/o cualquier otro de similares características.

QUINTO: DESTINO DE LA PROPIEDAD. La propiedad objeto de este contrato será destinada a casa habitación de don Mauro Flavio Silva Rodríguez y familia, quedando expresamente prohibido para la parte arrendataria darle un uso distinto al pactado, así como también, queda prohibido subarrendar, transferir o ceder el presente contrato a cualquier título.

SEXTO: SE INCLUYE EN EL ARRENDAMIENTO. Se consideran incluidas en el arrendamiento las especies artefactos que se encuentran en el departamento, el cual pasa a ser parte integrante del presente contrato, declarando la parte arrendataria que recibe la propiedad a su entera satisfacción,

comprometiéndose y obligándose a restituirlas en igual estado al término del arrendamiento, considerando su natural uso y desgaste. Cabe señalar que la mantención del termo eléctrico, se debe hacer una vez al año por el servicio técnico autorizado por la marca.

SÉPTIMO: ESTADO DE LA PROPIEDAD. La propiedad motivo del presente contrato se entrega con todos sus artefactos instalados y accesorios en normal funcionamiento, todo lo cual es conocido de la parte arrendataria, quién se obliga a conservarlos y mantenerlos en iguales condiciones, reparando a su costa cualquier desperfecto que de acuerdo a la costumbre que se produjere por su culpa o responsabilidad de sus dependientes, en sus cielos, paredes, pisos, pintura, empapelado, artefactos de cocina y de baño, vidrios, cañerías, llaves, entre otros, siendo, en consecuencia, las reparaciones locativas y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolsos de la parte arrendadora. En caso de desperfectos durante los primeros 60 días, el arrendatario deberá dar aviso al arrendador, quien procederá con los arreglos pertinentes a su costo de cualquier desperfecto que hubiese en cañerías, grifería, cierres, llaves de paso, válvulas, flotadores de los excusados, enchufes, interruptores, pintura, papel mural, humedad, filtración, vidrios, alfombras, piso flotante, cerámicas, puertas, chapas, cerraduras, barras de cortina, etc. Siendo éstas últimas, responsabilidad del arrendador su arreglo, siempre y cuando no haya habido manipulación de un tercero, ya que en éstos casos, el arreglo será responsabilidad de la parte arrendataria.

OCTAVO: OBRAS EN LA PROPIEDAD. Se prohíbe a la parte arrendataria ejecutar obras en el inmueble materia de este contrato, sin previa autorización por escrito de la parte arrendadora. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras que ejecute la parte arrendataria en el inmueble, cualquiera sea la naturaleza objeto o monto de dichas mejoras, será de su exclusivo costo y quedará a beneficio del inmueble, entendiéndose que pertenece a éste desde el mismo momento de su ejecución.

NOVENO: TÉRMINO ANTICIPADO. La arrendadora podrá poner término ipso facto y en forma anticipada al presente contrato, sin derecho a indemnización alguna a favor del arrendatario en cualquiera de los siguientes casos:

1. Si el arrendatario no paga la renta de arrendamiento dentro del plazo estipulado en la cláusula tercera precedente.
2. Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en este instrumento, según lo señalado en la cláusula quinta.

3. Si el arrendatario no mantiene el inmueble en buen estado de conservación.
4. Si el arrendatario se atrasa en más de 2 meses en el pago de las cuentas de servicios (energía eléctrica, agua potable, gas natural, derechos de aseo y/o gastos comunes y otros).
5. Si el arrendatario efectuare mejoras o variaciones en el inmueble sin consentimiento previo y por escrito de la arrendadora.
6. Si se causare molestias a los vecinos o si se introdujere materiales explosivos, inflamables o de mal olor en el inmueble.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, las partes se común acuerdo pactan las siguientes prohibiciones: a) Romper sellos de seguridad en el tablero eléctrico y cañerías mientras el inmueble se encuentre en garantía por parte de la inmobiliaria. Cualquier daño o filtración producida por terceros durante la vigencia de la garantía será por costo del arrendatario; b) Instalar soporte para televisores en la pared, queda prohibido hacer hoyos de cualquier tipo en paredes, puertas, guarda polvos o molduras del departamento; c) Queda estrictamente prohibido el ingreso de mascotas al departamento aunque el edificio admita la tenencia de estas; d) Queda estrictamente prohibido que en el departamento vivan más personas que las que corresponden al tipo y modelo y que sea de criterio de esta Corredora; y e) Se reiteran las prohibiciones señaladas en las otras cláusulas de este contrato.

DÉCIMO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. La parte arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato o cualquiera de sus renovaciones, entrega que se deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la parte arrendadora o a quien sus intereses represente, y entregándoles las llaves. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los servicios de energía eléctrica, agua potable, gas natural, gastos comunes, entre otros. En el evento que la parte arrendataria no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, continuará obligada a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta pactada y sus reajustes, hasta que efectúe la restitución del inmueble, según lo señala expresamente en el artículo 6° de la Ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. Lo anterior, no significa en ningún caso, renovación del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, deberá pagar, además, a título de multa, la cantidad de 0,5 UF por cada día de atraso en la entrega, sin perjuicio de las acciones legales a que tiene derecho la parte arrendadora, para solicitar el lanzamiento de la parte arrendataria.

DÉCIMO PRIMERO: ROBOS. La parte arrendadora no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o perjuicios que puedan producirse en los bienes, muebles o pertenencias de la parte arrendataria en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, y cualquier caso donde sea por mal uso por parte del arrendatario, excepto mejoras que tengan que ver con desgaste natural de la propiedad y arreglos estructurales.

DÉCIMO SEGUNDO: VISITAS A LA PROPIEDAD. Queda facultada la parte arrendadora o quién sus intereses representen, para visitar la propiedad cada vez que lo estime conveniente, lo que realizará previo aviso, informándolo con a lo menos 24 horas de anticipación, y obligando a la parte arrendataria a dar las facilidades necesarias para efectuar dichas visitas.

DÉCIMO TERCERO: RESPONSABILIDAD. La parte arrendataria no podrá eludir la responsabilidad que de actos suyos o de sus dependientes puedan producirse y causen daño a la propiedad arrendada o propiedades vecinas o colindantes.

DÉCIMO CUARTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD. 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 dé 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.

DÉCIMO QUINTO: DESAHUCIO. 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.

DÉCIMO SEXTO: GARANTÍA DE ARRIENDO. 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 la suma de \$295.000.- (Doscientos noventa y cinco mil pesos) como garantía, junto con el primer mes de arriendo proporcional \$147.500 (Ciento cuarenta y siete mil quinientos mil 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 \$900.000.- (Novecientos mil pesos), 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.

DÉCIMO SEPTIMO: PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE RENTA. La parte arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas, ni el arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad arrendada, como asimismo, no podrá compensarla con gastos que estuviere obligado a sufragar por el uso del inmueble como ser energía eléctrica, agua potable, gas natural, gasto común, entre otros.

DÉCIMO OCTAVO: ARBITRAJE. 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 árbitro, 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.

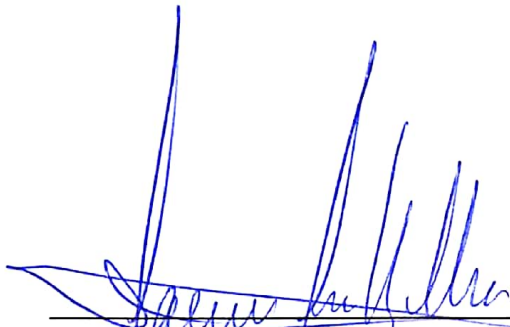
DÉCIMO NOVENO: DECLARACIÓN DEL ARRENDATARIO. El arrendatario declara saber y entender que el no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará derecho al arrendador poner término inmediato al contrato de arriendo por incumplimiento de las obligaciones en el convenidas, en conformidad a la ley.

VIGÉSIMO: NOTIFICACIONES Y AVISOS. Para todos los efectos legales y convencionales derivados de este contrato, los avisos y notificaciones que deban efectuarse, serán por escrito y deberán enviarse por correo certificado despachado por intermedio de Notario Público o correo certificado a los domicilios de las partes consignados en la comparecencia.

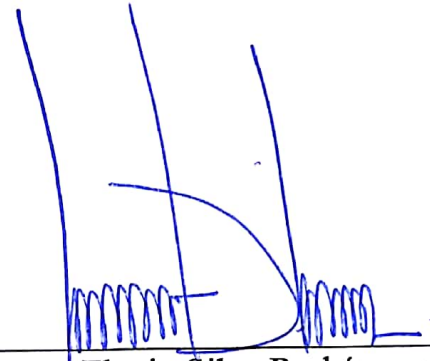
VIGÉSIMO PRIMERO: GASTOS E IMPUESTOS. Los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente contrato serán de cargo de ambas partes. Asimismo, serán de cargo exclusivo de la parte infractora los gastos originados en el incumplimiento de las obligaciones que emanen del presente contrato, incluidas las costas procesales y personales.

VIGÉSIMO SEGUNDO: DOMICILIO. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan y fijarán domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago, Región Metropolitana y se someten a la jurisdicción arbitral pactada.

Se firma el presente contrato en duplicado.



Francisco Javier Yermany Campos
P.P. Rut: 12.232.002-2
Arrendador



Mauro Flavio Silva Rodríguez
Rut: 12.015.710-8
Arrendatario