

CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

A

BENITA DEL CARMEN LEYTON TELLO

EN SANTIAGO REPUBLICA DE CHILE, a 03 de Enero año 2020, entre don Enrique Alejandro Cabo Osmer, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 06.245.248-K , en representación, según se acreditará, de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, rol único tributario N° 76.327.534-5, todos domiciliados para estos efectos en San Jose Escriba de Balaguer N° 13.105 Oficina 613, comuna de Lo Barnechea, en adelante también indistintamente denominada el "Arrendador" o la "Arrendadora", por una parte; y de la otra parte, doña **BENITA DEL CARMEN LEYTON TELLO**, cédula nacional de identidad número 14.367.901-2, domiciliada para estos efectos en 4 Alamos N° 19, comuna de Maipú, en adelante indistintamente denominada la "Arrendataria" o el "Arrendatario" ; todos los comparecientes mayores de edad, quienes han acreditado sus identidades con las cédulas anotadas y exponen haber convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes del inmueble.

La Arrendadora da en arriendo al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en 4 Alamos N° 19, comuna de Maipú, que se destinará para casa habitación. La Arrendadora declara que es dueña del inmueble.

SEGUNDO: Arriendo.

manteniendo sus obligaciones de mantención y reparación respecto de la obra gruesa. La Arrendadora en todo caso será responsable de reparar a su costo los defectos de construcción que pueda tener la obra gruesa del inmueble y que no sean daños provocados por la Arrendataria. Una vez notificados, por parte del Arrendatario al Arrendador, por escrito de dichos daños y en caso de no haber respuesta, la Arrendataria podrá realizar las reparaciones necesarias y descontar de la renta de arrendamiento el costo incurrido de reparación.

Cuatro.- Serán de dominio y quedarán a beneficio de la Arrendadora, desde el momento mismo de su ejecución, todas las construcciones, obras y mejoras que se efectúen por el Arrendatario, sin derecho a compensación o indemnización alguna en favor de este último, salvo aquellas mejoras que el Arrendatario, al término del contrato, pueda separar y retirar sin causar detrimento a las estructuras, instalaciones, funcionamiento y del equipamiento de la edificación que forman parte integrante del inmueble.

CUARTO: Vigencia.

Uno.- El presente contrato de arrendamiento regirá desde la entrega material del inmueble, que se hace en este acto, en las condiciones, especificaciones y con las instalaciones, que forman parte de la propiedad.

Las partes declaran, que la entrega material se ha realizado en la misma fecha de este contrato y tiene vigencia de un año.

Dos.- Las partes acuerdan que el presente contrato se prorrogará tácita, sucesiva y automáticamente por períodos iguales, a menos que alguna de las partes decida no perseverar en él, para lo cual deberá dar aviso por escrito a la otra parte, mediante carta certificada notarial que deberá ser despachada a la otra parte con una anticipación mínima de 2 meses al vencimiento del período que estuviere vigente, dando cuenta de su intención de no renovar el contrato de arrendamiento.

QUINTO: Renta.

la terminación del contrato por incumplimiento consistente en el retraso o no pago. La Arrendataria tendrá la posibilidad de subsanar dicho incumplimiento dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la carta en el domicilio antes indicado, pagando las rentas y/o gastos correspondientes, con sus intereses moratorios y las multas pactadas. Habiendo cumplido dentro del plazo señalado con el pago de las rentas y/o gastos adeudados, se entenderá que ha cesado el incumplimiento de la misma, y con ello la facultad de la Arrendadora de solicitar el término al contrato.

Cuatro.- En todo caso, en el evento que la Arrendadora solicite la terminación del contrato por incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento, el Arrendatario podrá siempre enervar la acción de término pagando las rentas y/o gastos adeudados, los reajustes, intereses y multas pactadas, ejerciendo su correspondiente derecho legal hasta la segunda reconvencción, de acuerdo a los procedimientos legales actualmente vigentes a la fecha de este contrato. Lo anterior, es sin perjuicio de los derechos adicionales que la legislación vigente y este contrato otorguen a la Arrendadora y a la Arrendataria.

OCTAVO: Multas.

El retraso en el pago de la renta y/o de la devolución del inmueble dará lugar a una multa por cada día de atraso equivalente en pesos a 0,5 Unidades de Fomento.

NOVENO: Mejoras.

Durante la vigencia del presente contrato, la Arrendataria queda autorizada para realizar mejoras de todo tipo al Local y construir sobre él a su propio cargo y costo, aquellas obras que estime necesarias para el desarrollo de su giro. Será condición previa, para el inicio de cualquier faena de construcción, la obtención de los permisos de edificación, autorizaciones de construcción u otras necesarias para la ejecución de tales obras, las cuales serán de exclusiva responsabilidad y costo de la Arrendataria. Desde ya la Arrendadora se obliga a dar las facilidades necesarias que le competen para poder tramitar los respectivos permisos.

La Arrendataria no podrá subarrendar el inmueble objeto de este contrato. Se prohíbe a la Arrendataria, ceder o traspasar, en todo o en parte, y a cualquier título, cualquiera de los derechos y obligaciones que emanen para ella del presente contrato, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora.

Se autoriza al Arrendador, la cesión, traspaso, en todo o parte, y a cualquier título, cualquiera de los derechos y obligaciones que emanen para él del presente contrato, bastando sólo la notificación por escrito al Arrendatario.

DÉCIMO SEGUNDO: Facultad de la Arrendadora de ceder sus derechos.

Uno.- Las partes dejan expresamente establecida la facultad de la Arrendadora, previo aviso a la Arrendataria, de ceder sus derechos y obligaciones en el presente contrato a cualquier otra persona natural o jurídica, siempre y cuando el giro de ese tercero no sea el propio de la Arrendataria, quien deberá en dicha cesión reconocer el presente contrato, obligándose a respetar íntegramente los derechos y obligaciones establecidos en el presente contrato.

DÉCIMO TERCERO: Contribuciones, servicios básicos, gastos comunes.

Uno.- La Arrendadora se obliga a pagar las contribuciones o impuesto territorial que puedan gravar el inmueble arrendado. Por su parte, la Arrendataria se obliga a pagar íntegramente y en forma oportuna todos los gastos que originen su calidad de Arrendataria y, especialmente, los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas, derechos, impuestos, patentes y otros correspondientes al inmueble arrendado. Los gastos de responsabilidad de la Arrendataria serán pagados directamente a las empresas prestadoras de los servicios. En caso que uno o más de estos servicios no sea posible que sean facturados directamente al Arrendatario por las respectivas empresas de servicios, el Arrendador deberá identificar adecuadamente cuál será la empresa que cobre a la Arrendataria estos servicios, además de presentar mensualmente el mayor detalle disponible de los consumos generados para respaldar el cobro.

DÉCIMO CUARTO: Restitución del inmueble.

subpárrafos de este contrato no afecte en forma relevante o cambie sustancialmente el sentido de este contrato o los derechos y obligaciones de las partes. En todo caso, en el evento que una cláusula o estipulación sea declarada nula o no exigible, tal cláusula o estipulación se considerará reemplazada por otra que sea válida y exigible y que sea la que más se acerque a la expresión de la disposición prohibida o no exigible.

DECIMO OCTAVO: Integridad del Contrato.

El presente contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del mismo, por lo que ambas partes acuerdan dejar sin efectos legales cualquier otro acuerdo, verbal o escrito, que hayan celebrado con anterioridad.

Personerías. La personería del representante de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada para representar a la sociedad, consta en escritura pública de fecha 30 de Diciembre de 2018 otorgada en la Notaría de Marcela Medina Ricci.



ENRIQUE CABO OSMER

p.p. **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**



BENITA DEL CARMEN LEYTON TELLO



Juan Andrés Contreras F.
Notario Suplente
Marcela Medina Ricci
San Ramón