

CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

A

MONICA ANDREA FIGUEROA PADILLA

EN SANTIAGO REPUBLICA DE CHILE, a 30 de Mayo de 2019, 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, por doña **MONICA ANDREA FIGUEROA PADILLA**, chilena, casada, Analista de Proyectos, cédula nacional de identidad N° 13.434.074-6, domiciliado para estos efectos en Einstein N° 77, 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 Einstein N° 77, comuna de Maipú, que se destinará para habitación.

La Arrendadora declara que es dueña del inmueble.

SEGUNDO: Arriendo.

Por el presente instrumento, El Arrendador, debidamente representado da en arrendamiento a la Arrendataria, para quien acepta y arrienda doña MONICA ANDREA FIGUEROA PADILLA, el inmueble consistente en una casa habitación.

TERCERO: Derechos y Obligaciones.

Uno.- El Arrendatario, durante toda la vigencia de este contrato, tendrá derecho al uso y goce del inmueble, con entera libertad y sin restricciones de ninguna especie, salvo únicamente por la limitación de no causar daño o detrimiento al Inmueble, cumplir con la ley y con el presente contrato. Durante toda la vigencia de este contrato y con la necesidad de autorización previa del Arrendador, el Arrendatario estará facultado para efectuar todas aquellas reparaciones, mejoras, remodelaciones y, en general, todas aquellas construcciones que estime pertinentes o adecuadas efectuar o introducir al inmueble con el fin de efectuarle mejoras, sin afectar su estructura. Quedan prohibidas las obras que impliquen aumento o disminución de la superficie construida, como también aquellas construcciones anexas u obras que impliquen una transformación o modificación sustancial interna de la casa habitación.



Dos.- Para efectos de poder llevar a cabo las eventuales obras y construcciones reguladas en esta cláusula, el Arrendador se obliga a colaborar cabalmente con el Arrendatario en todos aquellos trámites y gestiones que corresponda dada su calidad de arrendador del Inmueble, tales como coordinar con el propietario la firma de solicitudes, planos, requerimientos de permisos, etcétera, que sean necesarios presentar o solicitar, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones.

Tres.- Una vez que se haya efectuado la entrega material del inmueble, la Arrendataria será responsable de mantener el inmueble y sus instalaciones en perfecto estado de presentación y funcionamiento, para que pueda servir al objeto para el cual fue arrendado. La Arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en la propiedad, 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 el Arrendatario. 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 y funcionamiento de la edificación que forman parte integrante del inmueble.



CUARTO: Vigencia.

Uno.- El presente contrato de arrendamiento regirá y por lo mismo surtirá todos sus efectos a contar del día 1 de Agosto de 2019 y tiene vigencia de un año, por lo que termina con fecha 31 de Julio de 2020.

Las partes declaran, que la entrega material se ha realizado en la misma fecha de suscripción este contrato.

Dos.- Las partes acuerdan que el presente contrato se prorrogará tácita, sucesiva y automáticamente por períodos de un año cada vez, 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.

Uno.- La renta mensual de arrendamiento durante el primer año de vigencia del presente contrato ascenderá a la suma de \$ 320.000.- (trescientos veinte mil pesos) mensuales, debiendo empezar a pagar la renta con fecha 01 de Agosto de 2019.

La renta se pagará por mes anticipado dentro de los días 01 a 05 de cada mes o al día siguiente hábil si éste último fuese Sábado, Domingo o festivo. El arrendatario pagará mediante depósito en la cuenta corriente del arrendador N° 68532027 del Banco Santander. El arrendatario entregará la copia de boleta de depósito de la respectiva renta en la dirección del arrendador antes mencionada, y a su vez, el arrendador deberá entregar el recibo correspondiente, comprobante de pago de arriendo para todos los efectos legales, al arrendatario.



A partir de la primera renovación la renta de arrendamiento se reajustará conforme a la variación del IPC, de los últimos 12 meses y así cada vez que opere la renovación automática del presente contrato de arriendo.

SEXTO:

Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de las rentas mensuales de arrendamiento la factura emitida al efecto con declaración de haber sido cancelada, el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la arrendadora o la certificación mensual emitida por una institución bancaria en la cual ésta indique haber efectuado un depósito en la cuenta corriente bancaria que la Arrendadora posee en el Banco Santander N° 6853202-7, o haber emitido un Vale Vista Bancario a nombre de esta última, en ambos casos a indicación de la Arrendataria con cargo a fondos disponibles o ya enterados por esta última.

SÉPTIMO: Término.

Uno.- El presente contrato de arrendamiento terminará por el vencimiento de su plazo original o por el vencimiento de sus eventuales renovaciones y por las demás causales de terminación previstas por la ley que le resulten aplicables.

Dos.- Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador tendrá derecho a poner término al presente contrato, en cualquier tiempo a su solo arbitrio, y sin derecho a indemnización o compensación alguna en el caso de (i) mora de más de (10) diez días en el pago de la renta mensual, (ii) No pago de un periodo de renta. En cuyo caso la Arrendadora podrá solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y ejercer todos los demás derechos que este contrato y la ley le otorgan.

Tres.- En este caso, la Arrendadora deberá, previo de solicitar la terminación anticipada del contrato, dar a lo menos un aviso mediante carta certificada



despachada por Notario Público al domicilio fijado por la Arrendataria para efectos de las comunicaciones y notificaciones, o al que corresponde al inmueble arrendado, del hecho de que solicita 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 reconvención, 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 2 Unidades de Fomento.

NOVENO: Mejoras.

Durante la vigencia del presente contrato, la Arrendataria queda autorizada para realizar mejoras de todo tipo la casa habitación.



Las partes dejan constancia que han acordado la entrega de la propiedad a la firma del presente contrato y la obligación de pagar la renta a partir del 01 de Agosto de 2019; ya que la arrendataria se obliga a realizar las siguientes mejoras:

- i) Pintura de toda la casa
- ii) Retiro de Alfombras
- iii) Instalación de piso flotante 1 y 2 piso
- iv) Cambio de Calefón
- v) Instalación de dispositivo en calefón para presión del agua
- vi) Cambio de lavamanos roto en uno de los Baños
- vii) Cambio de ventanal roto en baño
- viii) Retiro de maleza y limpieza de patio

Todas las anteriores mejoras quedarán a beneficio de la propiedad, sin que la arrendataria tenga derecho a pago alguno, a la fecha de término del presente contrato.

DÉCIMO: Responsabilidades de las partes

Uno.- La Arrendataria será responsable frente a la autoridad, terceros y la Arrendadora por los daños o perjuicios que ocasionaren las obras que se obliga a realizar. En todo caso y a mayor abundamiento, la Arrendataria libera por el presente contrato a la Arrendadora de toda responsabilidad civil, penal, laboral, administrativa o cualquier otra clase de infracciones que se cometieren tanto en la remodelación o mejoras del inmueble. Dichas responsabilidades e indemnizaciones, si correspondieren, serán exclusivamente de cargo de la Arrendataria.



Dos.- Serán de cargo de la Arrendataria todos los gastos que deba realizar con cargo a las mejoras individualizadas en la cláusula anterior. Adicionalmente, será de cargo de la Arrendataria el pago íntegro y oportuno de cualquier multa que deba pagar con ocasión de la trasgresión o incumplimiento de cualquier normativa que le sea imputable, por estas mismas obras.

DÉCIMO PRIMERO: Subarrendamiento, cesión y traspaso.

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.

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, 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.

DÉCIMO CUARTO: Restitución del inmueble.

La Arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato por cualquier causa. Se obliga a efectuar dicha restitución mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves. Se obliga, asimismo, a entregar a la Arrendadora en la misma oportunidad los recibos o comprobantes que acrediten que el inmueble no registra deudas por concepto de suministros de energía eléctrica, agua potable o cualquier otro servicio, patentes, tasas, derechos que puedan gravarlo o afectar a la Arrendadora y de cualquier gasto que se haya producido hasta el último día en que ocupó la propiedad. Si al término del plazo del presente contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus renovaciones, la Arrendataria, cualquiera fuere la causa, no desocupare o no restituyere materialmente a la Arrendadora el local arrendado en los términos antes previstos, deberá pagar una multa diaria equivalente a 1 Unidades de Fomento por cada día o fracción de él por cada uno de los días que dure dicho incumplimiento. La aplicación de esta multa se contará desde la fecha en que la parte Arrendataria haya sido notificada mediante carta certificada de su obligación de restituir el inmueble arrendado.

DÉCIMO QUINTO: Domicilio convencional.

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio la ciudad y comuna de Santiago.



DÉCIMO SEXTO: Arbitraje.

Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar.

El árbitro será designado de común acuerdo por las partes y, a falta de acuerdo respecto de la persona que actuará en el cargo, el árbitro de derecho será designado, a solicitud de cualquiera de las partes, por la Cámara de Comercio de Santiago A.G. Las partes otorgan en este acto un mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que ésta, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, designe al árbitro de derecho de entre los abogados integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

En contra de las resoluciones del árbitro de derecho no procederá recurso alguno, con excepción del recurso de queja respecto de los cuales, las partes renuncian expresamente. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

DÉCIMO SEPTIMO: Gastos.

Todos los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente instrumento, serán de cargo del Arrendatario.



DÉCIMO OCTAVO: Nulidad.

Si cualquiera cláusula, párrafo o parte de este contrato es declarado ineficaz, nulo o ilegal por cualquier razón, todas las demás cláusulas, párrafos o partes de este contrato que pudieran surtir efecto sin dicha cláusula, párrafo o parte nula o ilegal, continuarán en pleno vigor, siempre y cuando, la falta de vigor de una cualquiera de los párrafos o 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.

DÉCIMO NOVENO: 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.

VIGÉSIMO: Garantía Y Declaraciones.

Para garantizar el cumplimiento del presente contrato el arrendador reconoce tener en su poder la suma de \$ 320.000.- (trescientos veinte mil pesos), suma entregada por el arrendatario y que le será devuelta al término del contrato, a mas tardar sesenta días después de terminado el contrato. Esta suma no podrá en caso alguno ser imputada al pago del último mes de arriendo.

El representante de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada declara y garantiza al arrendatario que: (a) actúa con poderes suficientes para representar y obligar a su mandante en todas y cada una de las obligaciones y disposiciones convenidas en este contrato; (b) este contrato y sus disposiciones son plenamente

válidas y vinculantes para las partes, y no se encuentran en conflicto con los estatutos o con los títulos de sus mandantes, ni con disposiciones legales o reglamentarias.

VIGÉSIMO PRIMERO: Personerías

Personerías. La personería del representante de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada para representar a la sociedad, consta en escritura pública de fecha 31 de Diciembre de 2018 otorgada en la Notaría de doña Marcela Medina Ricci, Notario Público de Santiago, con asiento en San Ramón Repertorio N° 1.647-2019

p.p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA
ENRIQUE CABO OSMER

MONICA ANDREA FIGUEROA PADILLA



12

