

contrato de subarriendo de local comercial

En SANTIAGO a 27 de abril del 2017 comparecen: Por una parte, como subarrendador don **JORGE ELIECER CORREA MORALES**, Colombiano domiciliado en **COMBARBALA** número 19 C comuna de LA GRANJA, cédula de identidad número **23.278.710-4**, y por otra parte como subarrendatario **SOCIEDAD MEJIA SPA, debidamente representado por MOISES FERNANDO MEJIA GARCIA, colombiano** domiciliado en **Jose Miguel** carrera número 971, comuna de la florida, cédula de identidad número **24.262.627-3** ambos mayores de edad, y expresan: Que vienen en celebrar el siguiente contrato de subarrendamiento.

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA es dueño/a de la propiedad ubicada en AV Santa rosa Nº 7892 comuna la **GRANJA**.

1.- OBJETO DEL CONTRATO: A través del presente contrato de subarrendamiento, don JORGE ELIECER CORREA MORALES, en su calidad de arrendatario posee facultades para subarrendar parte de la propiedad ubicada en avenida santa rosa numero 7892 de la comuna la granja con su debida autorización, de acuerdo a Contrato de Arriendo de fecha 18/06/201 suscrito y autorizada ante el Notario de la cisterna don Armando Arancibia calderón. Por el presente acto, la parte subarrendadora da en subarrendamiento un local de la propiedad a doña Sociedad Mejía Spa, quien acepta el local comercial individualizado en la presente cláusula, con el objeto de destinarlo a cualquier giro excepto ferretería venta de maderas y materiales de construcción.

2.- PLAZO: El presente contrato de subarrendamiento rige a partir de la fecha de celebración del presente, en la que se hace entrega material al arrendatario del local comercial y de las llaves de acceso al mismo, y su vigencia será de un año a contar de esta fecha. Este plazo se renovará en forma tácita, automática y sucesivamente en las mismas condiciones aquí pactadas, si ninguna de las partes manifiesta a la otra su voluntad de poner término al arrendamiento por medio de carta certificada. Dicha carta certificada se deberá enviar al domicilio consignado por las partes en la comparecencia, con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo pactado precedentemente o de una cualquiera de sus prórrogas. En caso que el arrendatario quisiera poner término al subarriendo antes del plazo convenido, restituyendo al efecto el local comercial, deberá cancelar la renta del período faltante para la terminación del contrato de arrendamiento. Si pasado un año, la parte subarrendadora quisiera ponerle término al contrato de arrendamiento en cualquier momento, deberá comunicarlo a través de carta certificada al domicilio del subarrendatario a lo menos con 60 días de anticipación.

3.- RENTA: La renta mensual de subarrendamiento será la suma \$ 250.000, a esta cantidad hay que agregar como costo adicional el gasto común mensual, que se pagarán por períodos anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante dinero efectivo o cheque al día en el domicilio de la parte subarrendadora o mediante transferencia cuenta corriente banco Santander N° 6951846-0. Las rentas de subarriendo que no se paguen oportunamente deberán ser reajustadas conforme al interés máximo convencional. La parte subarrendadora tendrá derecho a poner término inmediato al presente contrato de subarrendamiento sin necesidad de declaración judicial, notificando a la parte subarrendataria de esta decisión por carta certificada, cualquiera sea el saldo pendiente en los siguientes casos: a) No pago o atraso en la renta de sub-arrendamiento y los servicios básicos en dos meses consecutivos. b) Incumplimiento por parte de la parte subarrendataria de cualquiera de las obligaciones y/o prohibiciones contenidas en la cláusula séptima. Si como consecuencia del retardo se le encarga a un abogado la cobranza judicial, el arrendatario deberá pagar además, el honorario de esta cobranza, ascendente al 10% de la suma adeudada, acogiéndose a lo establecido en las cláusulas 4^a y 5^a de este contrato de subarrendamiento.

4.- REAJUSTE: La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará 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 periodo resulta un IPC negativo, se mantendrá el canon de subarriendo que está rigiendo en ese momento hasta el próximo reajuste.

5.- MES DE GARANTÍA: El subarrendatario entrega en este acto la cantidad correspondiente a 1 mes de renta, (\$ 250.000) con el 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato de arrendamiento, en concepto de fianza o mes de garantía, suma que se entrega en efectivo, y deberá devolverse con los debidos reajustes de IPC – y también en efectivo- en el plazo de un mes a contar desde el día en que se devuelvan las llaves al arrendador. El mes de garantía no podrá ser cargado a mes de subarriendo, y se autoriza al arrendatario, desde ahora, a deducir de su monto los detrimientos sufridos en el inmueble cuya responsabilidad sea atribuible al arrendador.

6.- OTROS PAGOS DEL CARGO DEL ARRENDATARIO: Estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de servicios básicos como electricidad, agua potable, extracción de basura y los gastos. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al subarrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el subarrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del subarrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato de subarrendamiento.

7.-PROHIBICIONES AL SUBARRENDATARIO: Queda expresamente prohibido al subarrendatario y su infracción acarreará el término *Ipsò-Facto* del presente contrato de subarrendamiento con la sola notificación del subarrendador por carta certificada al subarrendatario dándose cumplimiento a la cláusula 2^a del presente contrato de arrendamiento:

- a) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título y destinar el local comercial subarrendado a un objeto diferente al convenido en la cláusula 1^a del presente contrato de subarrendamiento.
- b) No mantener el local comercial subarrendado en buen estado de conservación.
- c) Atrasarse en el pago de las cuentas de luz, agua, gas y gastos comunes.
- d) Ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del subarrendador.
- e) Reiterados ruidos molestos que afecten la buena convivencia de la comunidad.
- f) Clavar o agujerear paredes, introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad subarrendada.
- g) Introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad subarrendada.

8.- RESTITUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL: El subarrendatario debe devolver la vivienda, al concluir el subarriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

9.- MANTENCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL:

a) De parte del subarrendador: El subarrendador está obligada a realizar todas las reparaciones necesarias en el inmueble, que ocurran o hubiesen acaecido por menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, o fuerza mayor, a fin de que el local comercial esté en óptimas condiciones para ser habitado al momento de ser subarrendado y mientras dure el subarrendamiento, para conservar la vivienda en estado de servir para el uso al que ha sido destinado, sin tener derecho a elevar la renta por ello, así como a mantener al subarrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.-

b) de Parte del subarrendatario: Se obliga a mantener en buen estado el aseo y conservación de la propiedad subarrendada y todas las instalaciones del departamento, como asimismo a arreglar por su cuenta deterioros que haya producido por su acción en los cielos, pisos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones, grifería u otros. Del mismo modo se obliga la parte subarrendataria a responder de los deterioros que en los bienes comunes o en el resto del local comercial, o propiedades vecinas puedan causar el mismo, el personal que trabaje para el o bajo su dependencia y las personas que visiten o concurran al local comercial subarrendado por cualquier motivo, siendo de su cargo la reparación de los daños causados. Queda expresamente prohibido, al subarrendatario, ejecutar mejora alguna en el local comercial sin previa autorización escrita del subarrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el local comercial con o sin autorización quedarán a beneficio del subarrendador, sin cargo alguno para este.

10.- SINIESTROS: El subarrendador no responderá por causa alguna de cualquier daño o perjuicio causados por siniestros que ocurran en el local comercial subarrendado.

11.- RESTITUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL: El subarrendatario se obliga a restituir el local comercial subarrendado, inmediatamente que se cumpla el plazo de desahucio estipulado, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad poniéndola a disposición del subarrendador entregándole las llaves.

13.- VARIOS: El subarrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en el local comercial subarrendada o por perjuicio causados por incendio, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc. Se prohíbe al subarrendatario modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica, sin permiso escrito del subarrendador, como así mismo hacer variaciones en parte algunas de la propiedad, como en la pintura, estructuras internas o separaciones de ambientes. De producirse desperfectos en el local comercial cuya reparación correspondan al subarrendador, el subarrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el subarrendatario estará facultado

para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

14.- MOROSIDAD DEL SUBARRENDATARIO: Con el objeto de dar cumplimiento a la ley N° 19.628, sobre protección de datos de carácter personal el arrendatario faculta irrevocable al arrendador o al administrador del local comercial arrendado indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del local comercial subarrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales en el que funcione SICOM (sistema consolidado de morosidades y protesto) de Dicom S.A., o la empresa que asuma estas funciones con el objeto de que sea divulgado, relevando el subarrendamiento o la responsabilidad que se pueda derivar al efecto.

15.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Serán motivos plausibles para que el subarrendador desahucie el contrato de subarrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: cuando el subarrendatario incumpla su obligación de pago de la renta, así como tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, y cuando se incumpla por parte del subarrendatario lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato de subarrendamiento.

16.- RESTITUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL: El subarrendatario debe devolver el local comercial, al concluir el subarriendo, tal como la recibió, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total del local comercial, poniéndola a disposición del subarrendador y entregándole las llaves y todas sus copias.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir al subarrendatario en una multa mensual equivalente al uf diaria de la renta pactada en este contrato de arrendamiento, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios. e inventarios.

18.- ESTADO DEL INMUEBLE: Se deja constancia que se entrega el inventario completo de las especies que quedan en el local comercial, como anexo N° 2 del presente contrato de subarrendamiento, debidamente firmado por los contratantes, el departamento se entrega en buenas condiciones, sus servicios se encuentran cancelados y funcionando en buena forma.

19.- CUENTAS SERVICIOS BÁSICOS: La propiedad se subarrienda con sus servicios de luz, agua, gas y gastos comunes al día. Serán de cargo del subarrendatario, el pago de los consumos de agua potable, luz eléctrica y los que originen su uso hasta la fecha de la entrega material de la misma.

20.- JURISDICCIÓN: Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago

Para constancia firman:

 SUBARRENDADOR

C.I 23.278.710-4

 SUBARRENDATARIO

C.I 24.262.627-3

