

Contrato de Arriendo



En Santiago a 12 de Febrero del 2020 comparecen: Por una parte como **arrendador** don **Hector Antonio Casellas Peña**, domiciliado/a en Amatista número 340 comuna de Santiago, cédula de identidad número **16.181.373-7**, y por otra parte como **arrendatario** **Daniel Cuervo** cédula de identidad número **26.878.104-8** y como **avales** **Sergio Ramírez** **19.298.487-4** cédula de identidad número y **Hernán Pezoa** cédula de identidad número **19.300.381-8** domiciliado/a en General Jofré número 70, comuna de Santiago, ambos mayores de edad, y expresan: Que vienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

Don/ña **Héctor Antonio Casellas Peña** es dueño/a de la propiedad ubicada en calle General Jofré N° 70 departamento 303 de la ciudad de Santiago Su Rol de Avalúos es el N° 00451-576 de la Comuna de Santiago.

1.- OBJETO DEL CONTRATO: A través del presente contrato de arrendamiento, el arrendador, don **Hector Antonio Casellas Peña**, da en arrendamiento el inmueble, y la bodega número 27, descrito y ya identificado. La propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, a la habitación del arrendatario y de su familia y dependientes domésticos, lo que no excede de 3 personas en total.

2.- PLAZO: El presente contrato de arrendamiento rige a partir de la fecha de celebración del presente, en la que se hace entrega material al arrendatario de la vivienda y de las llaves de acceso a la misma, 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 a través de un aviso. Dicho aviso se debe notificar con a lo menos 30 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 arriendo antes del plazo convenido, restituyendo al efecto la propiedad, deberá cancelar la renta del período faltante para la terminación del contrato de arrendamiento. Si pasado un año, la parte arrendadora quisiera ponerle término al contrato de arrendamiento en cualquier momento, deberá comunicarlo a lo menos con 30 días de anticipación.-

3.- RENTA: La renta mensual de arrendamiento será la suma \$ 360.000 **12,7UF**, a esta cantidad hay que agregar como costo adicional el gasto común mensual, el cual será cobrado y pagado en la Administración del Condominio teniendo la obligación el arrendatario de informar al arrendador la fecha con que fue cancelado y enviar el comprobante de éste al email del administrador por este arrendador y que se pagarán por anticipados dentro de los primeros **cinco** días de cada mes en el domicilio del arrendatario o en la fecha que la administración del edificio los derive, otorgándose los recibos o liquidaciones correspondientes. En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento, se deberá pagar el equivalente al 1% de la renta pactada por cada día de atraso. 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 4ª y 5ª de este contrato de arrendamiento.

4.- REAJUSTE: La renta se reajustará anualmente según el valor de la UF por 12,7 UF.

5.- MES DE GARANTÍA: El arrendatario entrega en este acto la cantidad correspondiente a 1 mes de renta, 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 o transferencia**, y deberá devolverse en **UNIDADES DE FOMENTO** - y también en **efectivo o transferencia** - 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 arriendo, y se autoriza al

arrendatario, desde ahora, a deducir de su monto los detrimentos 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, gas, y los gastos comunes que tiene el departamento los cuales deberán ser informados vía mail al arrendador. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. **Los primeros pagos los pagará el arrendador, pues corresponden a periodos de consumo los cuales que no les corresponden Al arrendatario.** Así mismo, en el caso que se termine este arriendo, se deberá esperar el vencimiento de las boletas correspondientes a su periodo de arrendamiento para calcular el valor a pagar. La garantía se devuelve una vez que se paguen todas las deuda.

7.- MULTAS EN OBLIGACIONES MOROSAS: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y, o de los gastos comunes- si procedieren- la parte arrendataria devengará, a título de multa, una cantidad equivalente al **10%** por ciento de la renta pactada, esto es, 1,48 UF, por cada día de atraso en el pago de la renta estipulada, esto es a contar del 6° día del mes. Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un abogado la **COBRANZA EXTRAJUDICIAL Y O JUDICIAL**, la parte arrendataria deberá pagar además el honorario de esta cobranza, más todos los gastos del Receptor Judicial, como notificación de la demanda judicial, prueba, notificación de sentencia y eventual lanzamiento con fuerza pública.

8.- PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: Queda expresamente prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término Ipso-Facto del presente contrato de arrendamiento con la sola notificación del arrendador por carta certificada al arrendatario dándose cumplimiento a la cláusula 2ª del presente contrato de arrendamiento:

- a) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido en la cláusula 1ª del presente contrato de arrendamiento (habitación).
- b) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- c) Atrasarse en el pago de las cuentas de luz, agua, gas y gastos comunes **en apenas un mes.**
- d) Ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador.
- e) Reiterados ruidos molestos que afecten la buena convivencia de la comunidad.
- f) Clavar o agujerear paredes sin permiso del dueño(en caso de contar con el permiso, se deberá tapar con masilla), introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
- g) No dar cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de Convivencia Interno del Condominio el cual fue comentado por su arrendador.
- i) Introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

j) Ejercer labores de carácter sexual (pedofilia, almacenamiento y distribución,

k) Comprar, vender, almacenar y distribuir productos ilegales (películas, libros, drogas)

9.- RESTITUCIÓN DEL IMUEBLE: El arrendatario debe devolver la vivienda, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad poniéndola a disposición del arrendador entregándoles las llaves y todas sus copias.



a no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir al arrendatario en una multa mensual equivalente al 50% de la renta pactada en este contrato de arrendamiento, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios.

10.- MANTENCIÓN DEL INMUEBLE:

a) De parte del arrendador: El arrendador 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 inmueble esté en óptimas condiciones para ser habitado al momento de ser arrendado y mientras dure el arrendamiento, 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 arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.-

b) De parte del arrendatario: Se obliga a mantener en buen estado el aseo y conservación de la propiedad arrendada 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 arrendataria a responder de los deterioros que en los bienes comunes o en el resto del inmueble, 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 inmueble arrendado por cualquier motivo, siendo de su cargo la reparación de los daños causados. El arrendatario no tendrá obligación de efectuar mejoras, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedaran a beneficio de la propiedad sin que el dueño este obligado a cancelar suma alguna por ella, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita de la parte arrendadora.

11.- VISITAS AL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble cuando lo desee para verificar el estado de mantención en que se encuentra. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo si está pronto a terminar el presente contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, 1 día de cada mes, durante 1 hora cada día, entre las 19:00 y 20:00 horas, a su elección. La parte arrendataria se obliga a dar las facilidades para mostrarla acordando día y hora.

12.- ROBOS Y PERJUICIOS: El arrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicio causados por incendio, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc. Se prohíbe al arrendatario modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica, sin permiso escrito del arrendador, como a si mismo hacer variaciones en parte algunas de la propiedad, como en la pintura, estructuras internas o separaciones de ambientes. De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

13.- PUBLICIDAD DE LA MOROSIDAD DEL ARRENDATARIO: 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 inmueble 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 inmueble arrendado, 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 arrendamiento o la responsabilidad que se pueda derivar al efecto.

14.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes, cuando el arrendatario incumpla su obligación de pago de la renta, así cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, y cuando se incumpla por parte del arrendatario lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato de arrendamiento, y/o lo estipulado en el Reglamento de copropiedad que la arrendataria declara conocer.

15.- GARANTÍA PERSONAL:

16.- ESTADO DEL INMUEBLE: Se deja constancia que el departamento se entrega en buenas condiciones, limpio y pintado, sus servicios se encuentran cancelados y funcionando en buena forma. Al término del contrato, se entiende que se debe devolver limpio y pintado.

17.- CUENTAS SERVICIOS BÁSICOS: La propiedad se arrienda con sus servicios de luz, agua, gas y gastos comunes al día.

18.- EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO: El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder del arrendatario y uno en poder del propietario.



Arrendador

Hector Casellas

Arrendatario

Daniel Cuervo

Aval

Sergio Ramírez

Aval

Hernán Pezoa

Leyeron, ratificaron y firmaron hoy ante mi don **HÉCTOR ANTONIO CASELLAS PEÑA**, cédula de identidad N° 16.181.373-7, en calidad de "Arrendador", don **DANIEL EDGARDO CUERVO ZAMBRANO**, cédula de identidad para extranjero N° 26.878.104-8, en calidad de "Arrendatario", don **SERGIO FELIPE IGNACIO RAMÍREZ RODRÍGUEZ**, cédula de identidad N° 19.298.487-4, y don **HERNÁN ANDRÉS PEZOA QUEVEDO**, cédula de identidad N° 19.300.381-8, ambos en calidad de "Codeudores Solidarios", quienes manifiestan estar en total conocimiento de que el arrendador es el legítimo titular del dominio del inmueble objeto de la presente convención. Santiago, 12 de febrero de 2020.jfc

GLORIA ORTIZ CARMONA
Notario Público

