

Chillán Viejo



REPERTORIO NÚMERO: 5.990 - 2012.-

Año 2012.-

mpo

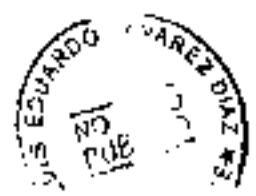
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NANCY PATRICIA SAN MARTIN SOLIS

A

CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL REGION DEL
BIO BIO

EN CHILLÁN, REPÚBLICA DE CHILE, a cinco de diciembre del año dos mil doce, ante mí, **LUIS EDUARDO ALVAREZ DIAZ**, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuarta Notaría de Chillán, con oficio ubicado en calle El Roble número quinientos quince, Comparecen: por una parte "La Arrendadora", doña **NANCY PATRICIA SAN MARTIN SOLIS**, Cédula de Identidad número diez millones ochocientos setenta y tres mil treinta y tres quión uno, chilena, profesión Secretaria, casada con separación de bienes, domiciliados en Antonio Varas Número novecientos setenta y nueve, comuna de Chillán Viejo y por otra parte



"El Arrendatario" **CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGION DEL BIO BIO**, RUT: setenta millones ochocientos dieciséis mil setecientos quíon dos, representada por su Director General, don **PABLO MILLÁN BARRÍA**, Cédula de Identidad Número doce millones novecientos diecinueve mil trescientos dieciocho quíon dos, chileno, de profesión abogado, ambos domiciliados, en Freire mil doscientos veinte, ciudad y comuna de Concepción, y de paso en esta ciudad, quienes exponen que han convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento: **PRIMERO:** Doña **NANCY PATRICIA SAN MARTIN SOLIS**, es dueña de la propiedad ubicada en Calle Antonio Varas número novecientos setenta y nueve (N° 979), de la comuna de Chillán Viejo, de veinte metros de frente a calle Antonio Varas, por cuarenta y un metros de fondo y deslinda: Norte, calle Antonio Varas; Sur, Elisa Vera; Oriente, Mauricio Saldías y Onofre Matus; y, Poniente, con resto del predio de doña Blanca Galaz. La propiedad esta compuesta por muros de hormigón armado, techo de tejas colonial, piso de cerámica y piso flotante, consta de hall de distribución, living comedor, cocina con piso de cerámica, amoblada con calefón y lavaplatos, cuatro dormitorios con piso flotante, dos baños con cerámica de porcelanatos, leñera,

estacionamiento, jardín y patio. El título de dominio a nombre de la Arrendadora se encuentra inscrito a Fojas cinco mil novecientos cincuenta y siete (5.957) vuelta; número cuatro mil cuatrocientos veintiséis (4426) del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán correspondiente al año dos mil ocho (2008), cuyo Rol de Avalúos es Número **mil setenta y cinco guión uno** de Chillán Viejo.

SEGUNDO: Doña **NANCY PATRICIA SAN MARTIN SOLIS**, por el presente entrega en arrendamiento a la CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGION DEL BIO BIO, la que toma, acepta y arrienda para si, por medio de su representante don Pablo Millán Barria, el inmueble individualizado en la cláusula anterior, en el estado en que este se encuentra, el que será destinado exclusivamente a Oficinas Corporativas y/o a Consultorios Jurídicos, Centros u Oficinas de Atención a Público de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Bio Bio, por lo que sólo son aplicables al presente contrato las normas pertinentes de la ley dieciocho mil ciento uno.

TERCERO: La duración del presente contrato regirá desde el primero de diciembre de dos mil doce y su plazo será de tres años, terminando el primero de diciembre de dos mil quince. Sin perjuicio de lo anterior, este contrato se

renovará automáticamente a la fecha de su expiración, por periodos de un años y así sucesivamente, salvo que una de las partes comunique a la otra su intención de no renovar dicho contrato, con sesenta días de anticipación al término del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas, comunicación que deberá efectuarse por carta certificada, dirigida al domicilio señalado por la otra parte en el presente contrato. El Arrendatario por su parte, podrá dar término al presente Contrato, en cualquier momento, una vez transcurrido el primer año de arrendamiento, dando aviso a la arrendadora mediante Carta Certificada con una anticipación de treinta días como mínimo. De no renovarse el presente Contrato, se acuerda que la propiedad se podrá mostrar durante los últimos treinta días en horarios acordados previamente. **CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento será la suma de **Cuatrocientos cuatro mil pesos (\$ 404.000.)**.- La renta se pagará por mes anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario, en efectivo o cheque del Arrendatario, respecto del cual la arrendadora extenderá, a nombre de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Bio Bio, el comprobante que acredite el monto a que asciende el pago respectivo y la

fecha de éste. No podrá hacerse abonos al arriendo, debiendo pagar el total correspondiente al mes. El atraso de un mes de pago en la renta mensual o los atrasos de pagos reiterados darán derecho a la Arrendadora a poner término al presente contrato, sin más trámites. **QUINTO:** Se deja constancia que no se encuentran comprendidos en la renta de arrendamiento indicada en la cláusula cuarta de este contrato, los consumos de luz eléctrica, agua potable, servicio telefónico y demás prestaciones análogas, las cuales serán de cargo exclusivo de la ARRENDATARIA, quién se compromete a cancelarlos oportunamente y a exhibir a la ARRENDADORA los recibos al día, cuando estos se soliciten. La mora o simple retardo del pago de los gastos antes referidos dará derecho a la ARRENDADORA a solicitar de las respectivas empresas el corte o suspensión de los servicios o suministros y a demandar el pago de esos consumos más los intereses, reajustes y multas que procediesen. **SEXTO:** La renta del arrendamiento referida en la cláusula Cuarta será reajustada **anualmente** al día primero de diciembre de dos mil trece (01-12-2013) de acuerdo a la variación que experimente a esa fecha, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o el indicador que le reemplace, y de igual

172

forma para los periodos sucesivos. En caso que la variación fuese negativa, se considerará vigente la última renta cancelada para el periodo siguiente. **SEPTIMO:** SON OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO LAS SIGUIENTES: Pagar oportunamente los consumos básicos de luz, agua y gas si lo hubiere; Cancelar el arriendo mensual dentro del plazo acordado en la cláusula Cuarta; Mantener en buen estado y funcionamiento las llaves de artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de W.C. de la red de agua. Enchufes, interruptores, sistemas de la red eléctrica, calefón y Caldera, reparándolas o cambiándolos por su cuenta. Asimismo, los sistemas de retención (Sifones) de lavamanos, bomba de pozo y sistema de riego; Conservar la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación manteniendo en buen estado los sistemas de servicios básicos, muebles de cocina, calefón, piso, vidrios, pintura, estufa de combustión lenta, bomba de pozo, portón y puerta de acceso y prados; Cancelar los derechos de extracción de basura si los hubiere; Izar el Pabellón Patrio cuando se requiera; Las demás obligaciones que la Ley y el presente Contrato imponen a la Arrendataria, las que deberán cumplirse en la forma que se indica en el presente documento.

PROHIBICIONES: Causar molestias a los vecinos:



introducir material explosivo, inflamable o de mal olor en la propiedad arrendada; Destinar el inmueble a un objeto distinto a lo señalado en la cláusula N° 1; Efectuar repactaciones de deudas con las Empresas abastecedoras de consumos básicos, sin conocimiento de La Arrendadora; Imputar a la garantía el pago de la renta de arrendamiento u otros pagos, aún tratándose del último mes de arrendamiento; **OCTAVO: REPARACIONES Y REPOSICIONES.** Serán de cargo de la Propietaria las reparaciones necesarias por defectos ocasionados en la estructura general de los sistemas de la propiedad y que no provengan de negligencia o descuido del Arrendatario. Serán de cargo de El Arrendatario las reparaciones o reposiciones de los sistemas de Servicios y terminaciones de la propiedad, que sea necesario efectuar derivadas del uso normal o de deterioros casuales incluyendo: Punto de luz, salidas de agua, pintura, vidrios, revestimientos, chapas etc. con materiales y artefactos similares en calidad al original. Deberá mantener en normal estado y funcionamiento las llaves de artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de W.C. de la red de agua. Enchufes, interruptores de la red eléctrica, reparándolas o cambiándolas por su cuenta. **NOVENO: MEJORAS A LA PROPIEDAD;** Toda

alteración o transformación que desee efectuar El Arrendatario al inmueble arrendado ya sea en su estructura, sistemas de servicios o terminaciones, deberá ser aprobada por La Arrendadora, en cuyo caso acordarán las partes la pertinencia de los gastos que se ocasionen;

DECIMO: RESTITUCION DEL INMUEBLE.- Al término del contrato de arrendamiento El Arrendatario deberá restituirlo a La Arrendadora de acuerdo a lo siguiente: El inmueble debe restituirse al día del término del contrato de arrendamiento mediante la desocupación total de la propiedad y entrega de llaves. Como condición esencial para la entrega de la propiedad al término del presente contrato de arriendo será: La propiedad deberá entregarla El Arrendatario, u otra persona autorizada por escrito por El Arrendatario. La entrega a la Arrendadora de los recibos originales de pago de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y Gas si lo hubiere. La propiedad deberá entregarse aseada considerando pisos, muros, cielos, vidrios y pintura en condición equivalente al estado actual o al momento de la entrega de las llaves de parte de La Arrendadora. Muros libres de clavos. Salas de baño con artefactos funcionando. Se levantará acta de la entrega del inmueble según lo

anterior dejando constancia además del estado de conservación de la propiedad y elementos de inventario mencionados en el Contrato indicando su estado con relación a su entrega en el momento de iniciar el contrato de arrendamiento.

DECIMO PRIMERO: GARANTIA; A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución al mismo estado en que fue entregada a El Arrendatario y en general para responder del fiel cumplimiento de lo estipulado en este Contrato, El Arrendatario entrega en garantía en este acto a La Arrendadora la suma de \$ 404.000 (Cuatrocientos cuatro mil pesos) que éste se obliga a restituir dentro de los treinta días siguientes al término del contrato, autorizando a La Arrendadora para descontar de esta garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de El Arrendatario y de las cuentas pendientes de servicios básicos. **DECIMO SEGUNDO:**

INSPECCIONES La Arrendadora deberá por lo menos una vez cada seis meses inspeccionar el Inmueble para detectar fallas de sistemas o estructuras y cuyas reparaciones son de su responsabilidad.

DECIMO TERCERO: Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato las partes fijan su domicilio en la Ciudad de Chillán y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. **DECIMO CUARTO:** Se eleva a la calidad




esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que La Arrendadora pague impuesto de IVA sobre su precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, que son los artefactos y las instalaciones de que da cuenta el inventario anexo, que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. La Arrendadora declara expresamente que la propiedad arrendada no está afectada a prohibiciones que impidan su habilitación con fines comerciales y/o de servicios. El presente contrato se pacta con la única finalidad de ser destinado a Oficina de la Institución Arrendataria. **DECIMO QUINTO:** Queda prohibida a la Arrendataria ceder en arriendo o subarrendar en todo o parte, o darle otro uso al inmueble arrendado que no sea el pactado en la cláusula primera, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, quien solo podrá negarlo por motivos graves y fundados. No obstante, no se requerirá dicho consentimiento previo tratándose de la cesión de todo o parte de este contrato por la Arrendataria a otras Instituciones que sean ligadas, subsidiarias, sucesoras, filiales o matrices de la Arrendataria, para lo cual bastará, frente a los

Arrendadores, que se le dé aviso por carta certificada de la decisión de la Arrendataria en ceder todo o parte de este contrato, y a partir de la fecha de este aviso, la nueva Institución asumirá la calidad de Arrendataria para todos los efectos del presente instrumento. **DECIMO SEXTO:** De la misma manera Los comparecientes estipulan expresamente que la arrendadora en su calidad de dueña del inmueble arrendado no podrán alterar su estructura, ni transformarlo, ni establecer servidumbres, gravarlo, ni ceder, transferir, traspasar, ni celebrar actos y contrato alguno a su respecto, mientras se encuentre vigente el presente contrato de arrendamiento. Esta prohibición se inscribirá en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces. **DECIMO SEPTIMO:** LA ARRENDADORA no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, ni por perjuicios que pueda sufrir la ARRENDATARIA a causa de incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor u otro accidente semejante. Sin embargo si por caso fortuito o fuerza mayor, o por cualquier otra causa, sin importar su naturaleza, la propiedad arrendada quedara inadecuada o no apta para ser utilizada para el objeto o fin a que está destinada en este

contrato, se le pondrá término a este de inmediato, y se procederá por el arrendador a la devolución de las rentas de arrendamiento que se hubieren pagado por anticipado, reajustadas según variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor entre el día en que se haya producido el pago y el día en que tenga lugar la restitución del inmueble. Se considerará como fuerza mayor, el hecho de que por disposición de la autoridad competente, la Arrendataria no obtuviere los permisos necesarios para llevar a cabo su actividad o bien estos fueren revocados por cualquier causa. De esta forma, ninguna de las partes responderá en caso alguno por daños que pueda sufrir la otra parte por robos que puedan ocurrir en los inmuebles o por incendio, actos terroristas, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor y otros hechos de análoga naturaleza. Cada parte soportará la pérdida de sus bienes propios y de los riesgos por pérdidas indirecta y se obliga a asegurarlos contra pérdidas, mediante la contratación de una póliza de seguro que cubra todo riesgo en la medida que está disponible una póliza en tal sentido. En dicha póliza, el asegurador deberá renunciar a su derecho de subrogación contra la Arrendadora o el Arrendatario según corresponda. Si alguna o

ambas partes no cumplen con lo anterior y/o retienen algún riesgo para sí, ya sea bajo la forma de un deducible o de un auto seguro, cada parte libera de responsabilidad a la otra parte en el caso que el seguro sea insuficiente para cubrir la pérdida. **DECIMO OCTAVO:** Se faculta a portador de copia autorizada del presente contrato para requerir las anotaciones e inscripciones a que hubiere lugar en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda. **DECIMO NOVENO:** Cualquier dificultad entre las partes con relación a la garantía de arriendo y/o perjuicios ocasionados por el Arrendatario en el Inmueble, será resuelta por los Tribunales de Justicia, en calidad de árbitro arbitrador, sin forma de juicio, ni ulterior recurso. Los demás asuntos serán sometidos a la Justicia Ordinaria.- **VIGESIMO.** La personería de don **PABLO MILLÁN BARRÍA**, para actuar en representación de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región del Bio-Bio, en su calidad de Director General, consta en Acta de sesión del Consejo Directivo de la Corporación de Asistencia Judicial de la región del Bio Bio, de fecha diez de Mayo de dos mil doce, reducida a escritura pública de fecha veintidós de mayo de dos mil doce ante Notario Lorena Arriagada, suplente del titular Ramón García Carrasco.- Escritura

redactada en base a borrador recibido mediante correo electrónico de la oficina de Corretajes del Sr. Jaime Barra de esta ciudad.- En comprobante y previa lectura firman los comparecientes junto al notario que auteriza.- Se dan copias.- Doy fe.-


NANCY PATRICIA SAN MARTIN SOLIS

C.T. 10.873.033-1


PABLO MILLAN BARRIA

C.T. 12.919.318-2

CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGION
DEL BIO BIO RUTA 70.816.700-2



COMPLEMENTANDO LA ESCRITURA QUE ANTECEDE SE
ACREDITA LO SIGUIENTE: CONTRIBUCIONES: La
propiedad figura en el rol de avalúo número mil

setenta y cinco guión uno de la comuna de Chillán Viejo, y se ha acreditado estar **al día** en el pago de contribuciones a los bienes raíces, según certificado de deuda emitido por la Tesorería General de la República con esta misma fecha, que en su parte pertinente dice: "Este Rol (Chillán Viejo trescientos cuarenta y dos guión cero mil setenta y cinco guión cero cero uno) No registra deuda, Fecha de Emisión del Certificado: cero seis-doce-dos mil doce".- el cual se ha tenido a la vista.- SEPARACIÓN TOTAL DE BIENES: La separación total de bienes de doña Nancy Patricia San Martín Solís, fue pactada en el acto del matrimonio celebrado con fecha cuatro de mayo de dos mil uno, inscrito en el registro de matrimonios de ese año bajo el número trescientos diecinueve en la circunscripción del Registro Civil de Chillán, según certificado de matrimonio, tenido a la vista.- Doy fe.- Chillán, a 11 de diciembre de 2012.-



[Handwritten signature]