



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Osorno a 08 de Octubre del año 2004, entre Doña **MARIA LUISA EBERHARDT SCHLOTTERBECK, RUT N° 5.950.192-5**, con domicilio en calle Freire N° 739, en la ciudad de Osorno, y que en adelante se denominará el **ARRENDADOR** y **CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DEL BIO BIO, SUB DIRECCION REGIONAL, DECIMA REGION, RUT N° 70.816.700-2**, Representada por el SUB DIRECTOR REGIONAL Don JAIME SILVA SCIBERRAS, RUT N° 9.826.657-7, con domicilio en Calle Antonio Varas N° 525, OF 401, Fono (65) 266900 - 434322 en la ciudad de Puerto Montt, y que en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, se ha convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: Doña MARIA LUISA EBERHARDT SCHLOTTERBECK, es dueña de la propiedad ubicada en Calle Bilbao N° 1072, en la ciudad de Osorno y entrega en arrendamiento a CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL, SUBDIRECCION REGIONAL, DECIMA REGION, Representada por el SUB DIRECTOR REGIONAL Don JAIME SILVA SCIBERRAS, quien acepta para sí la propiedad individualizada, la cual se destinará a **OFICINAS DEL CONSULTORIO OSORNO, CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL**.

SEGUNDO: La Renta Mensual de Arrendamiento será la suma de \$210.000.- (Doscientos diez mil pesos), pagaderos por anticipado dentro de los 10 primeros días hábiles de cada mes, a contar de la fecha del contrato, y se cancelará en el domicilio del Arrendador. La renta de arrendamiento se reajustará cada seis meses de acuerdo a la variación del IPC.

TERCERO: El presente Contrato de Arrendamiento comenzará a regir el 12 de Octubre del 2004 y durará **DOS AÑOS RENOVABLES**. El Arrendamiento así pactado se entenderá prorrogado y renovado automáticamente por períodos mensuales, si las partes no le ponen término dando aviso por escrito con 30 días de anticipación.

CUARTO: En este acto el **ARRENDATARIO** cancela la suma de \$210.000.- (Doscientos diez mil pesos).- correspondiente al mes de arriendo adelantado.

QUINTO: Para garantizar la conservación de la propiedad, bienes muebles, el pago de las cuentas por consumo domiciliario y eventuales perjuicios que se causen, el **ARRENDATARIO** entrega al Arrendador la suma de \$210.000.- (Doscientos diez mil pesos), correspondiente al mes de garantía. El arrendador se obliga a restituir esta garantía dentro de los 30 días siguientes a la devolución del inmueble arrendado, de acuerdo al último valor del arriendo al término del contrato, quedando facultado para descontar del monto a restituir, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario, las rentas impagas y las cuentas por servicios domiciliarios que estuvieren pendientes.

SEXTO: El pago no oportuno de la renta constituye en mora al **ARRENDATARIO** y las rentas adeudadas devengarán interés penal equivalente al máximo estipulado por la Ley, y dará derecho al **ARRENDADOR** para poner término inmediatamente al presente contrato.

SEPTIMO: El Arrendatario se obliga a mantener al día las cuentas de luz, agua, gas, basura, gastos comunes, etc., correspondientes a los consumos domiciliarios, presentando al momento de su retiro, los recibos cancelados. Será responsabilidad exclusiva del Arrendatario mantener todo en buenas condiciones y limpios para su propia seguridad, los cañones de estufas, combustiones lenta y chimeneas, según corresponda.

OCTAVO: El inmueble motivo de este contrato, se encuentra en buen estado de conservación y aseo, con todos sus artefactos, instalaciones y accesorios en buen estado de funcionamiento, todo lo cual es conocido por el arrendatario, quien se obliga a conservarlo y mantenerlo, reparando a su costa cualquier desperfecto imputable al uso ordinario y normal del mismo, siendo en consecuencia, las reparaciones y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolso del arrendador, a excepción de aquellos desperfectos de carácter estructural y producto de la calidad y antigüedad del inmueble que será de cargo exclusivo del Arrendador. Se hace presente que en caso de ocurrencia de estos últimos desperfectos, de magnitud tal que impidan el uso del inmueble para los fines arrendados, el arrendatario podrá poner término inmediato e ipso facto al presente contrato, exigiendo la restitución del mes de garantía de acuerdo a lo establecido en la cláusula Quinta precedente.

NOVENO: El arrendatario responderá por los daños que se causen al inmueble arrendado, ya sea por negligencia personal, familiares o personas a las cuales se les haya permitido el ingreso a la propiedad. El arrendatario no responderá por daños causados por fuerza mayor o casos fortuitos tal como catástrofes naturales o incendios.

DECIMO: El Arrendador no responderá de manera alguna por los perjuicios que pudieran producirse u ocasionarse en los bienes o pertenencias del Arrendatario en caso de incendio, accidentes, filtraciones, inundaciones, roturas de cañerías y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

UNDECIMO: El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad entregando sus llaves y poniéndolas a disposición del Arrendador. Además el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación del inmueble. El solo desalojo material del inmueble no constituirá la restitución de éste, sino es efectuada como se previene en esta cláusula, y mientras la restitución no se efectúe en la forma pactada continuarán devengándose las rentas de arrendamiento.

DUODECIMO: Convienen expresamente las partes que el simple atraso en el pago de DOS MESES de Renta de Arrendamiento, producirá la CADUCIDAD del plazo estipulado del arrendamiento, quedando obligado el arrendatario a restituir sin más trámites el inmueble, sin perjuicio de los derechos del Arrendador para hacer cumplir los pagos y los plazos estipulados en la cláusula tercera del presente contrato.

DECIMO TERCERO: Si debido a casos fortuitos o de fuerza mayor, el inmueble quedare inadecuado para cumplir los fines para lo que fue arrendado, se pondrá término inmediato al contrato de arrendamiento.

DECIMO CUARTO: El presente contrato de arrendamiento terminara ipso facto entre otras por las siguientes causales, las que tendrán la calidad de esenciales y determinantes configurando estas por sí mismas motivos plausibles: a) Sí el arrendatario no cancela la renta mensual correspondiente dentro del plazo indicado en la cláusula segunda. b) Sí se atrasare en el pago de las cuentas por servicios domiciliarios. c) Sí causare al inmueble cualquier perjuicio o daño especialmente provocando el desaseo, deterioro ó destrucción de él directa o indirectamente. d) Sí no mantuviere el inmueble en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no reparare oportunamente cualquier desperfecto que experimente el inmueble en sus murallas, cielos, techumbres, pisos, vidrios, pinturas, etc., y que hubiera sido originado por culpa o negligencia suya o de algunos clientes o personas conocidas. e) Sí efectuare modificaciones ó mejoras en el inmueble, tanto interior como exteriormente, sin previa autorización escrita del arrendador. f) Si ocasionaran ruidos molestos o conductas impropias a las buenas costumbres provocando el reclamo de los vecinos. g) Sí subarrienda o cede en todo o parte del arrendamiento y destinarlo a objeto o fin diverso al propio para lo que fue arrendado.



GOBIERNO DE CHILE
Corporación de Asistencia Judicial
de la Región del Bío Bío

DECIMO QUINTO: Toda mejora que se introduzca al inmueble quedará en su propio beneficio, al término de este contrato, con excepción de aquellas que puedan retirarse sin provocar daños o detrimentos a la propiedad.

DECIMO SEXTO: Le es prohibido a él arrendatario efectuar transformaciones estructurales en sus dependencias e instalaciones, en la propiedad arrendada.

DECIMO SEPTIMO: El Arrendador o su representante tendrán derecho y facultad para visitar e inspeccionar el inmueble arrendado con razonable periodicidad y el arrendatario se obliga a darles las facilidades del caso.

DECIMO OCTAVO: Las partes fijan su domicilio en la ciudad de Osorno, para todo lo relativo al contrato que se suscribe y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

DECIMO NOVENO: El presente Contrato se firma en tres ejemplares del mismo tenor, quedando una copia en cada parte y otra en poder de la Oficina de Corretajes Wagenknecht Propiedades.

Se adjunta inventario.

M. Luisa Eberhardt

ARRENDADOR

M^a LUISA EBERHARDT SCHLOTTERBECK
RUT N° 5.950.192-5



ARRENDATARIO

CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL
RUT N° 70.816.700-2
Rep. Subdirector Regional
Jaime Andrés Silva Sciberras

GOBIERNO DE CHILE
CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL

MARIA LUISA EBERHARDT SCHLOTTERBECK
Calle Freire N° 739 - Fono 064-234847
OSORNO

Osorno, octubre 17 de 2008.

Señor
Jaime Andrés Silva Sciberras
Sub-Director Regional
Región de Los Lagos
Corporación de Asistencia Judicial del Bio-Bio
PUERTO MONTT.

REF. Modificación y mejoramiento casa ubicada en calle Bilbao N° 1.072 de la ciudad de Osorno.

De mi consideración:

Arriendo, desde el 08 de octubre del año 2004, a la Corporación de Asistencia Judicial del Bio-Bio Osorno, que usted dirige, una casa de mi propiedad, ubicada en calle Francisco Bilbao N° 1.072 de la ciudad y comuna de Osorno.

En la propiedad anteriormente individualizada, realizaré las modificaciones siguientes:

- 1.- En el lado Norte de la casa transformaré el actual corredor abierto en una sala cerrada con acceso al hall de entrada; esta sala tendrá un uso múltiple, ya sea para sala de espera para público u otro uso que ustedes estimen pertinente;
- 2.- Mejoramiento de los dos baños del primer piso;
- 3.- Arreglo de mampara de acceso desde la calle;
- 4.- Modificación de la fachada para una mejor presentación;
- 5.- Modificar el techo.

Los puntos 1, 2 y 3 se harán de inmediato.

Los puntos 4 y 5 se harán próximamente, una vez otorgada la autorización de la I. Municipalidad de Osorno.

Atendida las modificaciones precedentemente indicadas, que harán mas funcional la propiedad ya individualizada, me agradaría conversar con ustedes, respecto de la renta de arrendamiento a pagar a futuro.

Lo saluda muy atentamente,

M. Luisa Eberhardt

MARIA LUISA EBERHARDT SCHLOTTERBECK

c.c.: Sra. Militza Barrenechea.

Corporación de Asistencia Judicial del Bio-Bio, Osorno

CORP ASISTENCIA JUDICIAL REGION DEL BIO-BIO - DECIMA REGION SUBDIRECCION REGIONAL	
FECHA INGRESO:	20 OCT. 2008
FOLIO:	3890
NORA:	
DESTINO:	<i>Corrimo / ...</i>

20/10/08

MARIA LUISA EBERHARDT SCHLOTTERBECK
Calle Freire N° 739 - Fono 064-234847
OSORNO

Osorno, octubre 17 de 2008.

Señor
Jaime Andrés Silva Sciberras
Sub-Director Regional
Región de Los Lagos
Corporación de Asistencia Judicial del Bio-Bio
PUERTO MONTT.

REF. Modificación y mejoramiento casa ubicada en calle Bilbao N° 1.072 de la ciudad de Osorno.

De mi consideración:

Arriendo, desde el 08 de octubre del año 2004, a la Corporación de Asistencia Judicial del Bio-Bio Osorno, que usted dirige, una casa de mi propiedad, ubicada en calle Francisco Bilbao N° 1.072 de la ciudad y comuna de Osorno.

En la propiedad anteriormente individualizada, realizaré las modificaciones siguientes:

- 1.- En el lado Norte de la casa transformaré el actual corredor abierto en una sala cerrada con acceso al hall de entrada; esta sala tendrá un uso múltiple, ya sea para sala de espera para público u otro uso que ustedes estimen pertinente;
- 2.- Mejoramiento de los dos baños del primer piso;
- 3.- Arreglo de mampara de acceso desde la calle;
- 4.- Modificación de la fachada para una mejor presentación;
- 5.- Modificar el techo.

Los puntos 1, 2 y 3 se harán de inmediato.

Los puntos 4 y 5 se harán próximamente, una vez otorgada la autorización de la I. Municipalidad de Osorno.

Atendida las modificaciones precedentemente indicadas, que harán mas funcional la propiedad ya individualizada, me agradaría conversar con ustedes, respecto de la renta de arrendamiento a pagar a futuro.

Lo saluda muy atentamente,

M. Luisa Eberhardt

MARIA LUISA EBERHARDT SCHLOTTERBECK

c.c.: Sra. Militza Barrenechea.

Corporación de Asistencia Judicial del Bio-Bio, Osorno

CORP ASISTENCIA JUDICIAL REGION DEL BIO-BIO - DECIMA REGION SUBDIRECCION REGIONAL	
FECHA INGRESO: 20 OCT. 2008	
FOLIO: 3890	HORA:
DESTINO:	<i>Corina / ...</i>

20/10/08

Contabilidad Décima

De: "jaime andres silva sciberras" <jaimesilvasc@gmail.com>
Para: <mleberhardt@surnet.cl>
CC: <contabilidadx@cajbiobio.cl>; <ccurumil@gmail.com>; <cosorno@cajbiobio.cl>
Enviado: Lunes, 01 de Diciembre de 2008 14:37
Asunto: arriendo CAJ Osorno

Sra. María Luisa Eberhardt Sch.
Propietaria Inmueble CAJ Osorno

Estimada, por este medio y conforme lo ya conversado telefonicamente, vengo en responder a vuestro mail de fecha 24 de Noviembre de 2008, enviado al correo dirdecima@cajbiobio.cl (Hoy en día inhabilitado temporalmente por problemas de spam), ref. arriendo inmueble ubicado en calle Fco. Bilbao N° 1072, donde actualmente funciona el consultorio de Osorno de la CAJ (Corporación de Asistencia Judicial).-

La renta actual reajustada del inmueble (según contrato vigente) para el año 2009 es de \$260.000= mensuales.-

El aumento solicitado por Ud. es de \$450.000= mensuales, esto es, 73,07 % sobre lo proyectado.- Efectuado un análisis del actual presupuesto año 2008 y del que nos registró el año 2009 (año de fuerte ajuste y restricción del gasto público), e intentando conciliar éste con vuestra petición de aumento renta, informo que la institución que represento haciendo un esfuerzo significativo, podría aumentar el actual arriendo a \$380.000 (46.15 % sobre valor actual, incluido reajuste)

Espero sinceramente que acepte esta contraoferta, garantizándole seriedad en su pago (seguridad y oportunidad), como hasta la fecha ha acontecido.

También aprovecho la oportunidad para agradecerle su constante preocupación por las condiciones de habitabilidad de la propiedad, como me ha informado doña Militz Barrenechea B. (abogada jefa CAJ Osorno).-

Sin otro particular, y en espera de vuestra respuesta, le saluda Atte.,

Jaime Silva Sciberras
Abogado
Dir. Reg. CAJ Xª - XIVª Regiones

Señor Jaime Silva:

En su correo de fecha primero de diciembre en curso, usted señala que la renta solicitada es de \$450.000 mensuales y que la institución que usted representa, podría aumentar la renta a \$380.000 mensuales.

Al respecto me permito señalar lo siguiente:

- 1.- El contrato de arrendamiento se firmó el 8 de octubre del año 2004, esto es, hace más de cuatro años;
- 2.- Por aumento de las atenciones que ustedes realizan, el local se empezó hacer insuficiente, por ello agregué un nuevo espacio, para permitirle una atención expedita del público que requiere su servicio con la consiguiente mayor inversión de mi parte. Además de lo anterior, tal como se lo señalara, introduciré otras mejoras en la propiedad, lo que mejora su aspecto estético, con lo que contarán con un local que prestigiará a la institución que usted dirige.
- 3.- Además, en el periodo las contribuciones han experimentado un alza importante.
- 4.- En cuanto al monto del arriendo que solicito, éste esta por debajo de lo que se está cobrando por locales similares en ese sector de la ciudad.

Con todo, a fin de llegar a un acuerdo, manifiesto a usted que su proposición de rebaja de la renta de arrendamiento, podría aceptar que la renta de arrendamiento quede en la suma de \$400.000.

En espera de una favorable acogida a la presente, le saluda atentamente,

MARIA LUISA EBERHARDT SCHLOTTERBECK

_____ Información de NOD32, revisión 3687 (20081212) _____

Este mensaje ha sido analizado con NOD32 antivirus system
<http://www.nod32.com>

Contabilidad Décima

De: "jaime andres silva sciberras" <jaimsilvasc@gmail.com>
Para: "Contabilidad" <contabilidadx@cajbiobio.cl>; <mleberhardt@sumet.cl>
CC: "Jaime A. Silva Sciberras" <dirdecima@cajbiobio.cl>
Enviado: Viernes, 12 de Diciembre de 2008 16:31
Asunto: Re: Fw: arriendo CAJ Osorno

Estimada Sra. Maria Luisa Eberhardt:

Analizado vuestro mail, estudiado nuestro puesupuesto año 2009, y conciente de los arreglos que se estan efectuando en el mencionado inmueble, aceptamos vuestra contraoferta, por lo que el valor de arriendo quedaria fijado en la suma de \$400.000 mensuales.

Favor indicarnos a donde hacer llegar anexo contrato para su respectiva firma (lo necesitamos para respaldo de nuestra contabilidad) y de desde cuando regira la nueva renta:

- a) desde que se terminen los trabajos en el inmueble, o
- b) desde el mes de ???

En espera de vuestra respuesta, le saluda Atte.

Jaime Silva Sciberras
Abogado
Dir. Reg. CAJ Xº - XIVº Region

El 12 de diciembre de 2008 14:57, Contabilidad <contabilidadx@cajbiobio.cl> escribió:

----- The attached message is an automatically
----- generated copy of mail delivered to dirdecima@cajbiobio.cl

----- Mensaje reenviado -----

From: "Contabilidad" <contabilidadx@cajbiobio.cl>
To: "jaime silva sciberras" <dirdecima@cajbiobio.cl>, <jaimsilvasc@gmail.com>
Date: Fri, 12 Dec 2008 14:57:37 -0300
Subject: Fw: arriendo CAJ Osorno
Para que lo analicemos, atte
Carolina Curumilla Altamirano
Jefe Contabilidad y Pptos X y XIV Regiones
C.A.J Bio Bio
e-mail 1: contabilidadx@cajbiobio.cl
e-mail 2: ccurumil@gmail.com

----- Original Message -----

From: Carlos Rubio Ruiz de Gamboa
To: Maria Luisa Eberhardt
Cc: contabilidadx@cajbiobio.cl ; ccurumil@gmail.com ; cosorno@cajbiobio.cl
Sent: Friday, December 12, 2008 2:46 PM
Subject: arriendo CAJ Osorno

Señor
Jaime Silva Sciberras