

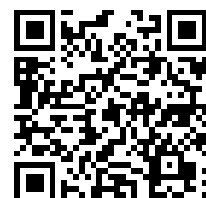
El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e íntegra del documento que he tenido a la vista y he devuelto al interesado. Doy Fe.

Firmado electrónicamente por VICTOR FLORES MORALES, Notario Suplente de la 1ª Notaría de Independencia, a las 16:55 horas del día de hoy.

Independencia, 5 de febrero de 2025

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. **Verifique en www.ajs.cl con el siguiente código:**

039-CT-CONTRATO_DE_ARRIENDO_AP39739



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Con fecha 05 de febrero del 2025, comparece por una parte don **CLAUDIO TOMÁS RUBIO MORA**, chileno, soltero, cédula nacional de identidad número 12.641.701-2, domiciliado en calle Club Aéreo #701, Río Bueno, región de XIV de los Ríos, email crubio@ingecora.cl, en adelante “la parte arrendadora” o simplemente “el arrendador” y por otra parte **MARCELO ENRIQUE CANOBRA LINNEBRINK**, chileno, soltero, Contador auditor, cédula nacional de identidad número 14.292.133-2, domiciliado en sector Pupelde KM 3, Ruta 5 Sur, comuna de Ancud, Región de Los Lagos, email marcelocanobra@gmail.com, en adelante “la parte arrendataria” o simplemente “el arrendatario”; quienes han convenido la celebración de un contrato de arriendo, el cual se regirá por las cláusulas siguientes, y, en lo no previsto en estas en lo estipulado en la Ley N°18101 y sus modificaciones, y, supletoriamente en lo dispuesto en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil.

PRIMERO: PROPIEDAD: Claudio Tomás Rubio Mora, es dueño de la propiedad o bien raíz singularizada como, **depto. 1108, piso 11, del Edificio de Avenida San Martín N° 821. Plano 1140 año 1967. Rol N° 144-84.** Mediante el presente acto, y, a través del presente instrumento el arrendador entrega en arrendamiento al Arrendatario, quien recibe y acepta para si el inmueble singularizado anteriormente. El inmueble tendrá uso habitacional exclusivamente, quedando prohibido cualquier otro destino. Se comprenden en el arrendamiento, los artefactos, instalaciones y especies propias del inmueble y los derechos que le corresponden en los bienes comunes, que quedarán inventariados en un documento anexo a este contrato.

SEGUNDO: PLAZO El presente contrato de arrendamiento comenzará será de plazo fijo; a contar del **01 de marzo de 2025**, terminando el **20 de diciembre del 2025**, cancelándose en éste último mes los 20 días proporcionales, llegada esta última fecha, el contrato se dará como terminado. Si la parte arrendataria, decidiese entregar el inmueble antes de expirar el plazo señalado anteriormente, el arrendador no responderá por la devolución de las garantías dejadas.

TERCERO: RENTA: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos de **\$750.000 (setecientos cincuenta mil pesos) más los gastos comunes**, cuyo pago será responsabilidad del Arrendatario, así como también, serán de cargo del arrendatario los gastos mensuales de; **Plan internet, servicios de consumos como luz, agua y gas.**

La forma de pago se realizará mensualmente antes del día 05 días de cada mes, mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente del Banco Santander número 66072967, a nombre del propietario, cuyo comprobante deberá enviarse al correo del crubio@ingecora.cl. Recibe el arrendador en este acto, el primer mes de renta correspondiente a Marzo 2025.-

CUARTO: OTROS PAGOS: El Arrendatario estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, las cuentas de energía eléctrica, gas y demás servicios asociados al inmueble arrendado. El Arrendador o quien lo represente tendrá derecho a exigir la presentación de los comprobantes de pago al día. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al Arrendador para poner término al contrato sin necesidad de declaración judicial previa. Se deja constancia que el pago del impuesto territorial que afecta al Inmueble será de cargo del Arrendador, y este estará obligado a pagarlos oportunamente.

QUINTO: ENTREGA: La entrega material del Inmueble se efectuará el **día 01 de marzo de 2025**. Se deja constancia que el Inmueble se encuentra en buen estado de conservación, de acuerdo con el inventario con fotografías que se revisará el día de entrega, y que las partes firman en señal de aprobación, y, que se entiende como parte integrante del presente contrato, quedando cada una de las partes en poder de una copia.

Cumplido lo anterior, la parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie en la propiedad arrendada, salvo aquellas de envergadura mayor que pudieren deberse a fallas de construcción, tales como, roturas de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, efectos de temblores o terremotos, goteras de techumbres y todas aquellas que de acuerdo con la ley corresponden a su responsabilidad.



SEXTO: DECLARACIÓN DE BIENES MUEBLES: la parte arrendataria, declara que todos los bienes muebles que ingresen actualmente o en el futuro al inmueble materia de este contrato, son de su dominio, y se encuentran libres de todo gravamen, prenda, prohibición o embargo.

SÉPTIMO: OBLIGACIONES: Serán obligaciones del arrendatario, por lo que su contravención acarreará el incumplimiento del presente contrato y la facultad del arrendador de ponerle termino al contrato de pleno derecho:

1. Pagar consumos de Internet, gas, electricidad y otros asociados a su consumo personal.
2. Mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los silenciosos y los enchufes e interruptores de las instalaciones eléctricas, haciéndolos arreglar o cambiar a su costo cuando fuese necesario a menos que se trate de una falla estructural de las instalaciones o sistema.
3. Dar aviso de inmediato a la parte arrendadora, si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin que proceda a su reparación. Si ésta no tomara las medidas pertinentes dentro de los 5 días siguientes después del aviso, el arrendatario tendrá derecho a hacerlo reparar y descontar su costo del pago de la próxima renta, para lo cual deberá adjuntar presupuestos de a lo menos 2 empresas certificadas.
4. En general, efectuar oportunamente y a su costo, cuando corresponda a su responsabilidad, las reparaciones locativas adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada o dar cuenta con premura cuando las reparaciones fueran responsabilidad de la parte arrendadora. Se entenderá que cualquier desperfecto que se ocasione en la propiedad y que la responsabilidad de reparación recayera el arrendador, el arrendatario deberá comunicarlo por escrito dentro de las 48 horas siguientes a que se produzca el desperfecto, si transcurrido ese plazo el arrendatario no ha dado notificación al arrendador, traspasará la responsabilidad, entendiéndose que el arrendatario debe hacerse cargo del desperfecto aun cuando por ley no le correspondiere.
5. Evitar en cuanto le sea posible de realizar perforaciones y agujeros en murallas y en el caso que lo haga, repararlo a su costa al momento de la restitución.

OCTAVO: PROHIBICIONES: Queda prohibido al Arrendatario hacer variaciones en el Inmueble; cambiar tabiques, puertas o ventanas, introducir en las propiedades materiales peligrosos, explosivos, inflamables o de mal olor, causar molestias a los vecinos, tener un comportamiento contrario al orden público, a la moral y a las buenas costumbres, y, destinar el Inmueble a un objeto diferente al convenido. **No podrá contravenir lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria del Inmueble.** El Arrendatario podrá ejecutar modificaciones en el Inmueble, sólo si ha obtenido la aprobación por escrito del Arrendador. Una vez aprobadas por el arrendador, el arrendatario ejecutará las mejoras a su costa, no pudiendo descontar del pago del mes de arriendo, salvo acuerdo en contrario, el cual debe constar por escrito y debe estar firmado por ambas partes en señal de aprobación.

NOVENO: OTRAS PROHIBICIONES: Queda expresamente prohibido al arrendatario: Subarrendar, o ceder a cualquier título, ya sea gratuito u oneroso, el presente contrato. Se prohíbe hacer variaciones en la propiedad arrendada, causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada animales que provoquen problemas a la comunidad. Le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula N° 2 de este contrato, la cesión del arrendamiento, o subarriendo, con infracción de esta prohibición.

DÉCIMO: MANTENCION DEL INMUEBLE: Se obliga al Arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de agua y de paso; las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar a su costo, **siempre que su deterioro o desperfecto se origine por su causa, y no que provengan de la mala calidad de la cosa entregada en arriendo, caso en el cual corresponderá al arrendador a su costa.** Se obliga asimismo a conservar los Inmuebles en perfecto estado de aseo y de conservación, a mantener en buen estado el sistema de calefacción y central de agua caliente; y en general a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas para la conservación y el buen funcionamiento de las propiedades arrendadas. Si el Arrendatario deseara colgar cuadros, calcomanías, repisas u otros objetos en los inmuebles, quedará obligado al hacer la restitución de estos, de retirar los clavos que hubiese introducido en las murallas con este objeto, debiendo reparar los orificios que quedan y efectuando los



trabajos de pintura que sean necesarios para que quede en el mismo estado en que fueron entregados.

El Arrendador está obligado a rembolsar al Arrendatario el costo de las reparaciones necesarias (no locativas a excepción de las que les corresponda según la ley), que el Arrendatario hiciere en los Inmuebles, siempre que los arreglos no hayan sido consecuencia de la culpa del Arrendatario, y que haya dado noticia al Arrendador antes de ser efectuados, de acuerdo con lo señalado en el número 4 de la cláusula octava.

Serán de cargo y costo de la arrendadora las “reparaciones necesarias”, esto es aquellas que sean indispensables para la subsistencia del Inmueble arrendado, salvo que estas reparaciones tengan su origen y causa en el hecho o culpa del arrendatario, sus dependientes, sus clientes o proveedores, casos en los cuales serán de cargo y costo del arrendatario. Se consideran especialmente como tales, las roturas de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, etc.

Serán de cargo y costo del arrendatario las “reparaciones locativas”, esto es, las que digan relación con desgastes, daños, deterioros y roturas en el Inmueble arrendado y sus instalaciones, sus ventanales y sus cristales, cielos, paredes, pisos y pinturas, instalaciones eléctricas y sanitarias y de cualquier otro elemento existente en el Inmueble arrendado cuya causa sea el uso legítimo. Especialmente se considerará “reparaciones locativas” las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; los trabajos normales de mantención y funcionamiento mensual de los servicios de agua caliente y calefacción.

Sólo podrá el arrendatario hacer “reparaciones útiles” en el Inmueble que se dan en arrendamiento y sus instalaciones, con la autorización previa y por escrito o correo electrónico de la arrendadora. El costo de estas reparaciones será siempre de cargo del arrendatario, sin derecho a compensación o reembolso alguno

DÉCIMO PRIMERO: MEJORAS: El Arrendador no tendrá obligación de efectuar mejoras en los Inmuebles, conviniéndose que aquellas que haga el Arrendatario quedarán en beneficio de los Inmuebles desde el momento mismo que sean efectuadas, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, a excepción de aquellas señaladas en la ley como obligatorias para el arrendador y señaladas en la cláusula anterior. Cualquier modificación en los Inmuebles deberá hacerse con la previa autorización del Arrendador y siempre y cuando estén permitidas de acuerdo reglamento de copropiedad del edificio en donde se ubican los Inmuebles.

A modo aclaratorio, serán de cargo del arrendador las mejoras necesarias cuya finalidad es reparar la propiedad y mantener el inmueble en condiciones de uso, salvo que estas reparaciones tengan su origen y causa en el hecho o culpa del arrendatario, sus dependientes, sus clientes o proveedores, casos en los cuales serán de cargo y costo del arrendatario. Se consideran especialmente como tales, las roturas de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, etc. Además, será responsable de las reparaciones y mejoras que correspondan al desgaste normal y lógico del bien raíz.

Al arrendatario, por otra parte, le corresponderán las mejoras locativas que se entiende como tales aquellas que se deben realizar por el deterioro que se genera por el uso y goce normal de la propiedad, daños, deterioros y roturas en el Inmueble arrendado y sus instalaciones, sus ventanales y sus cristales, cielos, paredes, pisos y pinturas, instalaciones eléctricas y sanitarias y de cualquier otro elemento existente en el Inmueble arrendado cuya causa sea el uso legítimo. Especialmente se considerará “reparaciones locativas” las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; los trabajos normales de mantención y funcionamiento mensual de los servicios de agua caliente y calefacción. Junto con lo anterior, el arrendatario, será responsable de reparar todo desperfecto que se genere por su culpa, debiendo responder además de la responsabilidad de su grupo familiar, invitados y dependientes.

DÉCIMO SEGUNDO: FINIQUITO DE ARRIENDO: Si por cualquier causa mayor, la parte arrendataria decide dejar la propiedad, antes del plazo pactado, renunciará automáticamente a la garantía cancelada facultando a la parte arrendadora para tomar la propiedad en el momento en que se tome conocimiento del abandono.

DÉCIMO TERCERO: CAUSAL DE FINIQUITO: El Arrendador tendrá la facultad de poner término ipso facto al presente contrato y a solicitar la entrega inmediata de los Inmuebles materia de este, mediante simple aviso escrito enviado al Arrendatario por carta certificada al domicilio señalado en la comparecencia, sin necesidad de trámites, notificaciones o resoluciones judiciales de ninguna naturaleza y sin derecho a indemnización alguna para el Arrendatario, por las siguientes causales:



1. Si el Arrendatario no paga uno o más de los consumos de servicios de los Inmuebles, dentro de los plazos fijados en las cláusulas precedentes.
2. Si el Arrendatario causa deterioros a los Inmuebles o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.
3. Si se hacen variaciones o modificaciones en los Inmuebles, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita del Arrendador.
4. Si se infringiere el Reglamento de Copropiedad del edificio en que se encuentran ubicados los Inmuebles.
5. Si el Arrendatario subarrendare de forma total o parcial los Inmuebles, a una persona distinta de la que se individualiza en la cláusula décima quinta del presente contrato.

DÉCIMO CUARTO: RESTITUCIÓN: El Arrendatario se obliga a desocupar totalmente el inmueble y restituirlo en la fecha en que se termine el presente contrato, sea que el contrato termine por llegada de la fecha de término o por otro motivo contemplado en el presente contrato. Para tal efecto pondrá los Inmuebles a disposición del Arrendador, en el mismo estado en el que le fueron entregados habida consideración del desgaste natural por su uso y el transcurso del tiempo, entregándole las llaves respectivas y los recibos que acrediten el pago hasta la fecha en que lo ocupó los consumos de energía, agua y de los servicios de extracción de basura, y cualquier otro gasto imputable al Arrendatario. Se entenderá que el o los inmuebles serán entregados en conformidad y en el mismo estado de conservación, si se entregan las instalaciones en condiciones similares a lo señalado en las indicaciones e imágenes que se encuentran registradas en el inventario que se anexa al presente contrato y que se considera parte integrante del mismo, y que es firmado con esta fecha por ambas partes en señal de aprobación. Hay que considerar el desgaste del uso, por lo cual no se le exigirá al arrendatario que entregue el departamento en mejores condiciones que las recibidas, pero si estará obligado a entregarlo con limpieza completa.

Si al término del contrato de arrendamiento por cualquier causa, el Arrendatario no desocupara y restituyera alguno o la totalidad de los Inmuebles objeto del presente contrato, deberá pagar al Arrendador a título de multa, una suma equivalente al doble del valor de la renta de arrendamiento, por cada mes de ocupación o fracción de mes. Si la ocupación se mantuviera por más de seis meses, a partir del séptimo mes, la multa se elevará a una suma equivalente a tres veces el valor de la renta de arrendamiento por cada mes de ocupación o fracción de mes.

DÉCIMO QUINTO: SEGUROS: El Arrendador no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor, respecto de los bienes muebles o valores introducidos por la Arrendataria. A su vez, la Arrendataria no responderá por los daños que el inmueble sufra producto de estos casos fortuitos. Los seguros que protejan a la propiedad serán de cargo de la parte arrendadora y los seguros que protejan los bienes del arrendatario serán de cargo de este último.

DÉCIMO SEXTO: INFORMACIÓN DE MOROSIDAD: Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628 sobre protección de datos de carácter personal, el arrendatario faculta irrevocablemente 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 y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, así mismo en el sistema Dicom de Arriendo, con el objeto de que sea divulgado, relevando el arrendatario al arrendador y al administrador del inmueble arrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

DÉCIMO SÉPTIMO: NOVACIÓN: Convienen los comparecientes en que no habrá novación en los términos en que se ha celebrado este contrato si variase posteriormente y por cualquier causa el precio del arrendamiento.

DÉCIMO OCTAVO: FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO E INDIVISIBILIDAD: En caso de fallecimiento de la parte arrendataria, gozará la parte arrendadora de dos derechos alternativos:

- a) Solicitar la terminación anticipada del contrato y la restitución de la propiedad; o
- b) Respetar el arrendamiento, en cuyo caso serán los herederos responsables del cumplimiento de todas las obligaciones emanadas del contrato. Todas las obligaciones que se deriven del presente contrato serán indivisibles respecto de la arrendataria, pudiendo exigirse su cumplimiento a cualquiera de sus herederos.



DÉCIMO NOVENO: VISITAS AL INMUEBLE: El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente, pueda visitar los Inmuebles. Asimismo, en caso de que se desee venderlo y/o arrendarlo, el Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente, pueda visitar los Inmuebles en un horario comprendido entre las 12:00 y las 18:00 horas de lunes a viernes y los sábados de 10:00 a 13:00 horas, durante los 45 días previos al vencimiento del contrato, debiendo coordinar con el arrendatario con 48 horas de anticipación a lo menos.

VIGÉSIMO: GARANTÍA DE ARRIENDO: A fin de garantizar la conservación de los Inmuebles y su restitución en el mismo estado en que fueron recibidos, el pago de los perjuicios y deterioros que se cause en las propiedades arrendadas, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato; el Arrendatario deja en garantía, dos meses de renta, los que se distribuyen de la siguiente forma; **a)** la suma de **\$750.000.- (setecientos cincuenta mil)**, cuya suma es recibida por la parte arrendadora en este acto, y **b)** un cheque por la suma de **\$750.000.-** con el **cheque** de la **serie 054A, número 014 034 0070** de la **cuenta corriente número 972689130 del Banco Scotiabank**, girado por don **MARCELO ENRIQUE CANOBRA LINNEBRINK, C.I:** 12.641.701-2, email marcelocanobra@gmail.com, fono de contacto +56 9 5759 9139, a nombre del arrendador, y con fecha de cobro para el **30 de diciembre de 2025** y que el Arrendador se obliga a devolver, dentro de los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizado el Arrendador para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del Arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de energía eléctrica, y demás servicios. Si esta garantía no fuere suficiente para pagar lo antes expuesto, el Arrendatario se compromete a pagar la diferencia que se produzca, debiendo para ello presentarle los documentos que acrediten la diferencia de valores, para reintegrar los valores el arrendatario contará con un plazo de 5 días hábiles contados desde la exhibición de los documentos que den cuenta de la diferencia de ambos valores, siendo un modo valido para su notificación el envío de la información a través de correo electrónico. Contra la liquidación presentada por el Arrendador podrá el Arrendatario reclamar ante los tribunales ordinarios de justicia.

También el Arrendador hará efectiva la garantía en el evento de que el Arrendatario ponga término al contrato en forma unilateral, antes de la expiración del plazo estipulado en la cláusula segunda del presente contrato, sin perjuicio del pago de la indemnización correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1489 del Código Civil.

VIGÉSIMO PRIMERO: PROHIBICIÓN DE IMPUTAR GARANTÍA DE LA RENTA: El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la mencionada Garantía al pago de las rentas de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.

VIGÉSIMO SEGUNDO: PRÓRROGA DE COMPETENCIA: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Viña del Mar, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

VIGÉSIMO TERCERO: DATOS PERSONALES: La parte arrendataria, se obliga a mantener actualizados sus teléfonos y correos electrónicos con la parte arrendadora o quien la represente.

VIGÉSIMO CUARTO: DECLARACIÓN DE LAS PARTES: Para todos los efectos legales, las partes declaran que han elevado las obligaciones del arrendamiento a la calidad de esenciales, y por ello, cualquier infracción se estimará necesariamente como grave incumplimiento al contrato, el no cumplimiento del periodo del contrato se castigará o multará con la pérdida del mes de garantía a favor del arrendador, sin perjuicio del cobro de los gastos y rentas insolutas que procedieren.

VIGESIMO QUINTO: INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS OCUPANTES: Se deja constancia que los ocupantes que morarán en la propiedad durante todo el periodo pactado son:

- 1. Vicente Francisco Saldivia Ricci, Rut : 22.199.192-3, Móvil +56 9 9313 7436
- 2. Diego Antonio Campos Soto, Rut: 21.339.608-0, Móvil +5694184064
- 3. Tomas Enrique Canobra Andrade, Rut: 22.102.482-6, Móvil +56988064716



VIGÉSIMO SEXTO: HONORARIOS GESTIÓN INMOBILIARIA: Se deja constancia que este contrato se firma mediante la gestión de las “**corredora de propiedades**” **Giannina Figueroa Mondaca, y Nora Mardones Marín** a quien cada parte, según corresponda, “arrendadora y arrendataria” cancelarán en el acto a, los honorarios correspondientes al cincuenta por ciento por concepto de gestión de arriendo de la propiedad suscrita en este contrato. Esto es, la suma de **\$375.000** (trescientos setenta y cinco mil pesos) cuyo comprobante debe ser enviado por correo electrónico a altobosquepropiedades@gmail.com.

VIGÉSIMO SEPTIMO: PRÓRROGA DE COMPETENCIA: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Viña del Mar, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.



ARRENDADOR



ARRENDATARIO

