

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_AP39500



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JUAN MIGUEL IRIARTE ALVAREZ

Y

MERVIN JOSEFINA SANDOVAL AGUIRRE

En Santiago de Chile, a 03 días del mes de Febrero del 2025, comparece por una parte **JUAN MIGUEL IRIARTE ALVAREZ**, cédula de identidad número 26.459.887-7, Venezolano, de profesión informático, con domicilio en Amunategui 695, Comuna Santiago, que en adelante se llamará email **jiriarte1981@gmail.com**, fono +56 963016494 **ARRENDADOR**. Por otra parte, **MERVIN JOSEFINA SANDOVAL AGUIRRE**, cédula de identidad número 24.993.725-8, Venezolana, de profesión Corredora de Propiedades, con domicilio en Rosas 1220, Depto 1005, Comuna Santiago, Región Metropolitana, email **corretaje.bre@gmail.com**, fono +56 978534016, que en adelante se llamará **ARRENDATARIO**.

Exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas:

PRIMERO: PROPIEDAD.

JUAN MIGUEL IRIARTE ALVAREZ, declara ser dueño del departamento número 910 del piso 9 y la bodega número 217 del segundo sótano, ambos ubicados en el edificio Best Side Santiago, en Rosas 1220, comuna de Santiago, Región Metropolitana. Según consta en inscripción de dominio Fojas 13194, numero 19151, año 2023 del conservador de Bienes Raíces de Santiago.

La propiedad materia de este contrato se encuentra con todas sus obligaciones al día y nada se adeuda por concepto alguno que dificulte el uso y el goce del arrendatario.

SEGUNDO: DESTINO.

El Arrendador autoriza expresamente a la Arrendataria para subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, exclusivamente para arriendos de renta corta a través de plataformas digitales como Airbnb, Booking u otras similares, siempre que dicha actividad se realice conforme a la normativa vigente y no afecte la seguridad ni la tranquilidad de la comunidad en la que se encuentra el inmueble.

TERCERO: PLAZO.

El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir desde el 04 de febrero de 2025 y se extenderá por un **plazo de 12 meses**, renovable automáticamente por periodos iguales, siempre y cuando ninguna de las partes de aviso por escrito a la otra su intención de ponerle termino al arrendamiento. Dicho aviso se debe notificar mediante correo electrónico, con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo pactado precedentemente o de cualquiera de sus prórrogas.



En caso que la parte arrendataria o arrendadora quisiera poner término al arriendo antes del plazo convenido, deberá cancelar 1 mes de arriendo adicional a modo de indemnización.

CUARTO: RENTA.

La renta de arrendamiento mensual se pagará anticipadamente dentro de los primeros cinco días de cada mes, mediante depósito en **Banco Scotiabank número 981322665 a nombre de Milena Rosas, cédula de identidad 26.682.181-6,** email **postventamujerinmobiliaria@gmail.com** y **jiriarte1981@gmail.com,** por la cantidad de **\$330.000** (Trescientos treinta mil pesos), no incluye gastos comunes ni servicios.

GARANTIA JUDICIAL.- El solo retardo de 10 días en el pago de la renta de arrendamiento o de alguno de los servicios de consumos y/o gastos comunes, contando este plazo desde el día 5 hábil de cada mes, para el caso de las rentas de arrendamiento; dará derecho al ARRENDADOR para activar el procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en la forma prescrita por la ley N°21.461. Asimismo, el ARRENDADOR confiere en este acto poder a SERVICIOS Y ASESORIAS LEGALES LTDA. para que ella o los mandatarios que ella designe puedan representarle en las gestiones destinadas al cobro de rentas de arrendamiento, cuentas por gastos comunes y/o de consumo relacionados con el inmueble objeto del presente contrato.

QUINTO: GARANTIA.

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en garantía al arrendador, a través de transferencia bancaria a directamente a la **Banco Scotiabank número 981322665 a nombre de Milena Rosas, cédula de identidad 26.682.181-6,** email **postventamujerinmobiliaria@gmail.com** y **jiriarte1981@gmail.com** por la cantidad de **\$330.000** (Trescientos treinta mil pesos).

Por su parte el arrendador, se obliga a devolver dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como así mismo el valor de las cuentas pendientes de servicios especiales y/o energía eléctrica, gas, agua, etc. El arrendatario declara estar en conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder del propietario del inmueble, la que se obliga personalmente a su restitución si la hubiere.

SEXTO: REAJUSTE.

La renta de arrendamiento se ajustará anualmente de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Dicho calculo será sobre la base de \$330.000 pesos que es el valor de la renta, sin incluir el gasto común.

SEPTIMO: SERVICIOS.

La parte arrendataria estará obligada a pagar los servicios de agua, luz, internet y cualquier otro que puedan corresponder al inmueble objeto de contrato, pago que deberá efectuar también dentro de los primeros cinco días de cada mes,



donde y a quien corresponda, pago que deberá acreditar al propietario o a quien lo represente cuando le fuere requerido.

La parte arrendataria estará obligada, además, a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, las cuentas de teléfono, energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, y cualquier otro servicio que corresponda al inmueble. El atraso de uno o más meses en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al arrendador a poner término inmediato a este contrato. El arrendador, o quien lo represente, tendrá derecho a exigir la presentación de los comprobantes de pago al día.

Los comprobantes de pago correspondientes a los servicios antes mencionados deberán ser enviados al correo electrónico postventamujerinmobiliaria@gmail.com y jiriarte1981@gmail.com de la parte arrendadora, todos los meses según corresponda la fecha de pago.

OCTAVO: 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 correo electrónico dándose cumplimiento a la cláusula 2ª del presente contrato de arrendamiento:

- a) Pagar las rentas de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 1945 del Código Civil.
- b) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- c) Atrasarse por un mes en el pago del arriendo de las cuentas de luz, agua, gas y aseo municipal.
- d) Ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador.
- e) Ocasionar reiterados ruidos molestos que afecten la buena convivencia de la comunidad.
- f) 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.
- h) Imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento u otros pagos, aun tratándose del último mes de arrendamiento.
- i) Hacer descuentos del pago mensual del arriendo de forma unilateral.
- j) Introducir mascotas sin la autorización del arrendador.

La infracción de cualquiera de estas prohibiciones importará el término anticipado del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil.

NOVENO: MANTENCION DEL INMUEBLE.

La propiedad motivo del presente contrato se encuentra en buen estado, el cual es conocido por el arrendatario, quien se obliga a conservarla y mantenerla en iguales condiciones, siendo por tanto, las reparaciones locativas y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolsos al arrendador. Al efecto se obliga el arrendatario a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica.; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación y en general, a efectuar oportunamente y a su costo, todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada.



DECIMO: MEJORAS.

La parte arrendataria no tendrá obligaciones de introducir mejoras en la propiedad, conviniéndose que las que haga, quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean efectuadas, sin que la parte arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto.

DECIMO PRIMERO: RESTITUCION DEL INMUEBLE.

La parte arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente al término este contrato, en el mismo estado en que le fue entregado, limpio, desocupado y debidamente pintado. Además, de las llaves de la propiedad, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales y de cuentas de consumo.

El arrendatario queda obligado a restituir la propiedad arrendada al término de este contrato en la misma forma en que lo recibe, inmediatamente que se cumpla el plazo de desahucio estipulado, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación de la propiedad poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

DECIMO SEGUNDO: VISITAS AL INMUEBLE.

La parte arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias para que la parte arrendadora o quien lo represente, pueda visitar el inmueble a lo menos cada seis meses, a fin de verificar el estado de conservación del mismo.

DECIMO TECERO: INFORMACIÓN DE MOROSIDAD.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 19.628, en caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las rentas convenidas en el presente contrato, la parte arrendataria faculta expresamente a la parte arrendadora para informar dicho incumplimiento o retardo y su almacenamiento en bases de datos y su información al público.

DECIMO CUARTO: TERMINO DE CONTRATO.

Serán motivos para que el arrendador de termino al 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.

DECIMO QUINTO: INVENTARIO.

Las partes se obligan a levantar inventario de las condiciones específicas de la vivienda arrendada, inventario que firmada por las partes se entenderá parte integrante del contrato. El arrendatario tiene un plazo de 15 días calendario a partir de fecha de la entrega de la propiedad para informar cualquier desperfecto o falla al arrendador, a fin de que este se haga cargo de su solución de forma oportuna.



DECIMO SEXTO: PROHIBICION DE IMPUTAR GARANTÍA AL PAGO DE LA RENTA.

El arrendatario no podrá en ningún caso imputar al pago de rentas insolutas, ni el arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad arrendada, como asimismo, compensarla con gastos que tuviere obligado a sufragar por el uso del inmueble como ser energía eléctrica, agua potables, gas, u otro.

DECIMO SEPTIMO: BIENES MUEBLES.

El arrendatario declara que todos los bienes muebles que ingrese 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.

DECIMO OCTAVO: CLAUSULA ESENCIALES.

Las obligaciones que este contrato impone al arrendatario tienen el carácter de solidario e indivisibles, de modo que el arrendador podrá demandar al arrendatario su cumplimiento. Para todos los efectos legales, las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales y determinantes todas y cada una de las cláusulas de este contrato.

DECIMO NOVENO: FIJACIÓN DE DOMICILIO.

Para todos los efectos que se deriven del presente contrato las partes fijan su domicilio en la Ciudad de Santiago, Región Metropolitana.

VIGESIMO: GASTOS.

Los gastos que implique esta operación (firma del presente contrato) en notaria serán pagados en forma equitativa entre el arrendatario y el arrendador.

VIGESIMO SEGUNDO: FIADOR Y CODEUDOR SOLIDARIO.

Presente en este contrato comparece MARIA FERNANDA VILLARREAL PLAZAS, cédula de identidad número 25.834.836-2, Colombiana, de profesión Corredora de propiedades, domiciliada en Rio Guadiana 9211, Comuna Las Condes, Región Metropolitana, email mafevillarreal@gmail.com. Fono + 56 931962245 . Y expone: que se constituye en fiador y codeudor solidario de la parte arrendataria del contrato precedente, aceptando desde ya los plazos, prórrogas y modificaciones del contrato que puedan introducirse entre las partes, como asimismo hasta las variaciones en la renta de arrendamiento.

VIGESIMO PRIMERO: GESTION INMOBILIARIA.

El arrendatario deberá pagar por única vez al corredor de propiedades el equivalente al 50 % de un mes de arriendo al momento de la firma del presente contrato por medio de transferencia bancaria a la cuenta corriente del del_Banco Scotiabank número 981322665 a nombre de Milena Rosas, cédula de identidad 26.682.181-6 postventamujerinmobiliaria@gmail.com.

Para dejar constancia, el presente contrato de arrendamiento se firma en dos ejemplares ante notario, quedando uno en poder del arrendador y uno en poder del arrendatario.





JUAN MIGUEL IRIARTE ALVAREZ

Arrendador



MERVIN JOSEFINA SANDOVAL AGUIRRE

Arrendatario



MARIA FERNANDA VILLARREAL PLAZAS

Aval y codeudor solidario

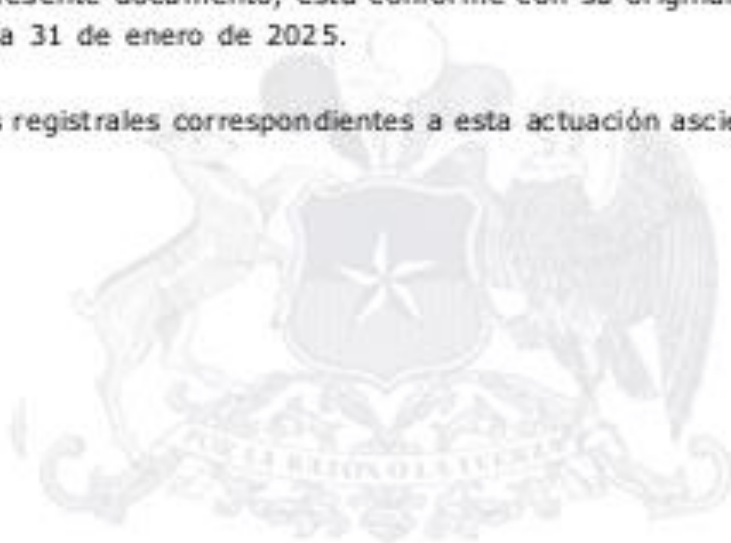


Registro de Propiedad

Copia con Vigencia

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 13194 número 19151 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 31 de enero de 2025.

Los derechos registrales correspondientes a esta actuación ascienden a la suma de \$ 4600.



Santiago, 3 de febrero de 2025.

Carátula 23274672

pro_c_aut



Código de verificación: cns16324672

Documento incorpora firma electrónica avanzada conforme a Ley N°19.799. La vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, deben ser verificados en www.conservador.cl, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento incorporado es sólo una copia del documento original.

N°19151	Santiago, dieciséis de febrero del año dos mil
PR/PR/PR	veintitrés.- Don JUAN MIGUEL IRIARTE ALVAREZ,
C: 20201611	C.I. para extranjeros número 26.459.887-7,
COMPRAVENTA	soltero, de este domicilio, es dueño del
INMOBILIARIA	inmueble que corresponde al departamento 910
ROSAS SpA	del piso 9, del "Edificio Concepto Best Site",
A	con acceso por calle Rosas número 1220, Comuna
JUAN MIGUEL	de Santiago, Región Metropolitana, de acuerdo
IRIARTE ALVAREZ	al plano archivado bajo el número 7125 y sus
REP: 13824	láminas respectivas; y dueño además de derechos
B: 2211957	en proporción al valor de lo adquirido en unión
FR	de los otros adquirentes en los bienes comunes
	entre los cuales se encuentra el terreno, que
	deslinda: NORTE, en tres tramos, el primero con
	calle Rosas, el segundo de uno coma dieciséis
	metros con otra propiedad, y el tercero de uno
	coma cuarenta y seis metros con otra propiedad;
	SUR, en tramo de uno coma once metros, en tramo
	de diecisiete coma setenta y tres metros, en
	tramo de ocho coma cero cinco metros, en tramo
	de quince coma cuarenta y tres metros todos con
	otras propiedades; ORIENTE, en tramo veintitrés
	coma setenta y un metros, en tramo de dieciocho
	coma treinta y nueve metros, en tramo de diez
	coma once metros, en tramo de cero coma veinte
	metros, en tramo de cuatro coma veintinueve
	metros, todos con otras propiedades;
	SURORIENTE, en tramo de uno coma cuarenta y
	siete metros con otras propiedades; PONIENTE,
	en tramo de tres coma sesenta y cuatro metros,
	en tramo de treinta y dos coma diecinueve
	metros, en tramo de diecinueve coma ochenta
	metros todos con otras propiedades;



SURPONIENTE, en tramo de tres coma sesenta y cuatro metros con otras propiedades.- Lo adquirió por compra a la sociedad INMOBILIARIA ROSAS SpA, de este domicilio, según escritura de fecha seis de enero del año dos mil veintitrés, otorgada en la 38ª Notaría de Santiago, de doña María Soledad Lascar Merino, Repertorio Número 1020, por el precio de TRES MIL CIENTO SETENTA COMA SESENTA Y TRES UNIDADES DE FOMENTO, que se paga en la forma y condiciones establecidas en la escritura.- Los títulos anteriores están a Fojas 30453 Número 43807 del año 2017, a Fojas 30453 Número 43808 del año 2017 y a Fojas 30454 Número 43809 del año 2017.- Rol de avalúo número 1214-140, Comuna de Santiago.- Requirente: Banco del Estado.- FRANCISCO BARRIGA V.

Fin del Texto

