

El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e integra 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 Notaria 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](http://www.ajs.cl) con el siguiente código:**

**039-CT-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP39419**



## CONTRATO DE ARRIENDO

**RICARDO ALEJANDRO ARAYA SLIMMING**

**A**

**JORGE JUAN ARAVENA VENEGAS**

En Santiago a 03 de febrero de 2025, comparecen por una parte don **RICARDO ALEJANDRO ARAYA SLIMMING** cedula de identidad Rut. 7.506.620- 1, casado, Ingeniero en Tránsito y Transporte, Celular +56 991388175 Email: [ricardoarayas56@gmail.com](mailto:ricardoarayas56@gmail.com) y por la otra como “el arrendatario”, don **JORGE JUAN ARAVENA VENEGAS** cédula nacional de identidad **15430128-3**, divorciado, químico farmacéutico, Email: [jorgearavenavenegas@gmail.com](mailto:jorgearavenavenegas@gmail.com) Teléfono +56956876848. dirección actual: Lago calafquen 1090, la Ligua, 5ta región los comparecientes mayores de edad y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: PROPIEDAD:** “el arrendador” da en arriendo a “arrendatario”, quien acepta para sí el siguiente inmueble: “el arrendador” da en arriendo a “arrendatario”, quien acepta para sí y su familia el siguiente inmueble: departamento N° 2105 ubicado en calle Amunátegui 573, Santiago.

**SEGUNDO: DESTINO:** “El arrendatario” se obliga a destinar el inmueble señalado precedentemente, exclusivamente a habitación. Esta obligación del arrendatario es determinante para la celebración del presente contrato. Quedan incluidas en el arrendamiento las especies muebles como asimismo los artefactos, instalaciones y especies que se singularizan en el inventario suscrito y que se considerará como parte integrante de este contrato, en el estado de conservación que dicho inventario señala. Se deja especial constancia que la propiedad se encuentra en buen estado de conservación, como ser la pintura, llaves, baños, papel mural, etc. y que la parte arrendataria declara conocer y aceptar, comprometiéndose a entregarla en las mismas condiciones que la recibió, con el desgaste propio del tiempo y uso.

**TERCERO: PLAZO:** El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir a contar del 03 de FEBRERO de 2025, y su vigencia será de 6 meses, es decir hasta el día 03 de Agosto de 2025. Se deja constancia que la renovación del presente contrato será automática por 2 meses más, salvo que alguna de las partes dé aviso mediante correo electrónico a la contra parte y con 15 días de anticipación a lo menos, respecto de la fecha de término del contrato o sus modificaciones, su deseo de no renovar.

**Email Propietario :**[ricardoarayas56@gmail.com](mailto:ricardoarayas56@gmail.com)

**Email arrendatario :**[jorgearavenavenegas@gmail.com](mailto:jorgearavenavenegas@gmail.com)

En el evento que “el arrendatario” no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, y habiéndose notificado la no renovación del contrato, éste continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida, hasta que efectúe la restitución del inmueble (articula 6° Ley 18.101), sin perjuicio que deberá pagar, además a título de multa, una cantidad equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la referida suma. En



consecuencia, el arrendatario que no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un 50%, (cincuenta por ciento) sin perjuicio de los derechos del arrendador para iniciar las acciones legales que procedan en su contra a fin de exigir la restitución del inmueble.

**CUARTO: RENTA:** La renta mensual de arrendamiento será de \$400.000 incluido gastos comunes y deberán ser depositados el 03 de cada mes en la cuenta corriente del arrendador del Banco de Chile N°1380042707, Email: ricardoarayas56@gmail.com La renta de arrendamiento será reajustada cada 3 meses según la variación del I.P.C.

La renta mensual se reajustará cada tres meses en la misma proporción o porcentaje en que haya variado el IPC determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en caso de ser negativo en algún mes, ese mes se considerará como 0%, (cero por ciento). El primer reajuste tendrá lugar el día **01 de abril de 2025** y así sucesivamente.

Excepto si se da término anticipado al contrato o no se cumple a cabalidad una de las cláusulas dicha garantía actuará como cláusula penal.

**QUINTO: OTROS PAGOS:** “El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente los consumos de luz, agua potable, agua caliente, gas y expensas de áreas comunes que tenga la propiedad. El atraso de un mes cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador a suspender los servicios respectivos y a poner término inmediato al arriendo por incumplimiento graves de las obligaciones del contrato, de conformidad a la ley.

**SEXTO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** Queda estipulado que el simple retardo o retraso en el pago de una o más de las rentas de arrendamiento o de los servicios especiales, sea cual fuere la época en que ello sucediera, dará por terminado “Ipso Jure” el arrendamiento sin necesidad de desahucio ni requerimiento previo, quedando el arrendador en tal caso legitimado para exigir sin más trámite la restitución inmediata del inmueble que se trata, sea cual fueren los derechos que asistan al arrendatario o crea tener sobre el inmueble para retenerlo en su poder. En caso de que la arrendataria pusiere término anticipado al contrato del inmueble por cualquier motivo, deberá hacerlo mediante correo electrónico con 15 días de anticipación al periodo a dejar el inmueble. De no ser así, y retirarse antes de dicho plazo, deberá quedar cancelado dos meses de renta y no se devolverá la Garantía.

**SÉPTIMO: OBLIGACIONES: “El arrendatario” se obliga a:**

Mantener en perfecto estado y funcionando las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos y cambiándolos por su cuenta.

- Cualquier daño que sufra con el uso de la propiedad será de cargo del arrendatario.
- Daños estructurales serán cubiertos por el propietario.
- El departamento se entregará con todos los artefactos funcionando en caso de falla que apareciera durante el primer mes de uso será de cargo del propietario.



Conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación general, esto es, en estado de servir para el fin que haya sido arrendada.

Efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

Exhibir los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupe el inmueble, de los consumos de luz, agua potable, gas y cualquier gasto asociado a la propiedad.

Restituir el inmueble inmediatamente una vez que termine este contrato, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregando las llaves y controles.

Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble.

Para todos los efectos legales, las partes declaran que se han elevado las obligaciones de la parte arrendataria a la calidad de esenciales, y por ellos cualquier infracción que acontezca se estimará necesariamente como grave incumplimiento del contrato de arrendamiento, y dará en forma inmediata al arrendador la facultad de ponerle término.

**OCTAVO: PROHIBICIONES:** Queda prohibido a "el arrendatario":

- Destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en este contrato.
- Ceder en todo o parte y a cualquier título el contrato de arrendamiento o subarrendar en forma total o parcial el inmueble sin el consentimiento previo del arrendador". La cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de esta prohibición determinará que "el arrendatario" adquiera la calidad de codeudor solidario responsable de todos los perjuicios que de ellos puedan derivarse al arrendador.
- No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- Retrasar el pago de las cuentas de los servicios básicos, tales como luz, agua potable, gas, internet, gasto común etc.
- Imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento u otros pagos, ni aun tratándose del último mes de arrendamiento.
- Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador".
- Clavar o agujerear paredes, de ser así, se deberá restituir la propiedad tal cual se recibió.

La infracción de cualquiera de estas prohibiciones importará además del término anticipado del contrato de arrendamiento, una multa equivalente a un mes de renta de arrendamiento a favor del arrendador, que las partes evalúan anticipadamente por concepto de los perjuicios ocasionados por dicha contravención.

**NOVENO: VISITAS AL INMUEBLE:** "El arrendatario" se obliga a otorgar las facilidades necesarias para que "la arrendadora" o quien la represente pueda visitar el inmueble previa coordinación de las partes.

**DÉCIMO: MEJORAS:** "El arrendador" no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar "el arrendatario" quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de que pueda convenirse otra norma por escrito. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador.



**DÉCIMO PRIMERO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE:** Será obligación del arrendador” mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las “reparaciones locativas” que serán de cargo del arrendatario. Se entenderá por “Reparaciones Locativas” aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo del arrendatario y en general, la reparación de los deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales este responde. Especialmente, se considerarán “reparaciones locativas” las siguientes: 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; trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente si los hubiere, reparándolos y cambiándolos por su cuenta.

**DÉCIMO SEGUNDO: ROBOS Y PERJUICIOS:** “El arrendador” no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad y calor, y otros hechos de fuerza mayor o caso fortuito.

**DÉCIMO TERCERO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado inmediatamente que termine este contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de "el arrendador" y entregando las llaves y controles. Además, deberá exhibir los recibos que acrediten los pagos hasta el último día de ocupación del inmueble o servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas, internet, etc. Asimismo “el arrendatario” se obliga a comunicar por escrito el día y la hora en que abandonara la propiedad, ya sea en forma voluntaria o mediante notificación judicial de desalojo. En el evento que "el arrendatario" no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicará lo estipulado en el inciso final de la cláusula tercera de este contrato.

**DÉCIMO CUARTO: GARANTÍA DE ARRIENDO:** A 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 indican 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, "el arrendatario" entrega en una garantía, a "el arrendador", la suma equivalente a **de renta**, ascendente a la suma de **\$330.000**, que este también se obliga a restituir por igual valor, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que le ha sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizada "el arrendador" para descontar de la garantía el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua potable, gas y otros que sean cargo del arrendatario". "El arrendatario" no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último

**DECIMO QUINTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD:** Serán de cargo del arrendatario" los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad debido al uso a que se destinará el inmueble,



sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

**DÉCIMO SÉXTO: Abandono del inmueble.**

La propiedad arrendada se considerará abandonada por el arrendatario, cuando ocurra al menos una de las siguientes situaciones:

- Se haya cumplido el plazo de arrendamiento, y el arrendatario no haya restituido en la propiedad en ese plazo.
- Se haya terminado el contrato de arriendo por término anticipado, o por cualquier causal invocada en este contrato, y el arrendatario no haya restituido en la propiedad a la fecha del término anticipado.
- Si la propiedad, se encuentra deshabitada, desprotegida, con sus accesos abiertos, o con riesgo de ingresar terceros a hurtar u ocupar el inmueble.

En tal caso, el arrendador o su representante quedan facultados para ingresar a la propiedad arrendada, levantando un acta del estado en que ésta se encuentra y de los bienes que se encuentren en ella, sin tener mayor responsabilidad por la presunta tenencia, cuidado y bodegaje de los mismos, pudiendo dar por terminado el contrato de arrendamiento.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de concón y prorrogan su competencia para los Tribunales de Justicia.

**DÉCIMO OCTAVO:** Ambas partes pagan en este acto los costos de la gestión inmobiliaria que corresponde al 50% del primer arriendo a Entremares Propiedades Representada por Doña Gilda Pizarro González. Estos deben ser depositados en la cuenta corriente N° 4210094001 del Banco Scotiabank, Rut 13.416.094-2 email :info@entremarespropiedades.com.



---

**RICARDO ALEJANDRO ARAYA SLIMMING**  
**ARRENDADOR**



---

**JORGE JUAN ARAVENA VENEGAS**  
**ARRENDATARIO**





ARAVENA  
VENEGAS

**JORGE JUAN**

SEXO

## CHILENA

M

NÚMERO DOCUMENTO

13 FEB 1982

527.044.125

FECHA DE EMISIÓN

FECHA DE VENCIMIENTO

16 MAR 2022

13 FEB 2032

FIRMA DEL TITULAR

RUN 15.430.128-3



2WH62-1H

INCHL5270441252S18<<<<<<<<<<  
8202132M3202137CHL15430128<3<6  
ARAVENA<VENEGAS<<JORGE<JUAN<<

