

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_AP39631





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Los Ángeles, a 04 de febrero de 2025, entre don **CLAUDIO ANDRÉS JAMES GARRIDO** de profesión Ingeniero Civil Industrial, cédula nacional de identidad **N° 17.400.172-3**, estado civil separado, de nacionalidad chilena, domiciliado en Avenida Ifarle Oriente 6191, Departamento 804, Talcahuano, correo: claudio.james.g@gmail.com, teléfono: 9 62840301, en adelante denominado la parte "arrendadora"; y don **JEAN JAVIER PORCEL MUÑOZ**, de profesión Ingeniero Civil Ambiental, cédula nacional de identidad **N° 16.794.211-3**, estado civil soltero, de nacionalidad chilena, domiciliado en Temuco 1699, Temuco, correo: jeanporcel@gmail.com, teléfono: 9 4466 2582, en adelante denominado el "arrendatario", ambos mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las respectivas cédulas, convienen el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: El "arrendador" don **CLAUDIO ANDRÉS JAMES GARRIDO**, es dueño del inmueble ubicado en **Condominio Los Encinos, Casa 10, Laguna Verde 2398**, de la ciudad de Los Ángeles y da en arrendamiento, a el "arrendatario" don **JEAN JAVIER PORCEL MUÑOZ**, el inmueble descrito anteriormente. La propiedad será destinada, exclusivamente, a uso Habitacional.

SEGUNDO: El "arrendador" declara ser dueño de la propiedad objeto de este Contrato, no tener imposibilidad legal para contratar sobre ella.

TERCERO: El canon de arrendamiento será de **\$850.000 CLP (Ochocientos cincuenta mil pesos)** mensuales; la cual se reajustará cada 12 meses con la variación positiva del Índice al Precio del Consumidor (IPC). **En el canon de arrendamiento se incluyen los gastos comunes del condominio, los cuales deberán ser pagados por la parte arrendadora.**

La renta se pagará por mensualidades anticipadas, entre los días 01 y 07 de cada mes. El pago se efectuará mediante transferencia o depósito bancario en la Cuenta Corriente del **Banco Scotiabank N° 973737635**, a nombre de don **CLAUDIO ANDRÉS JAMES GARRIDO, Rut: 17.400.172-3**, enviando comprobante de la transferencia o depósito bancario al correo claudio.james.g@gmail.com





Si el arrendatario no paga la renta dentro del plazo señalado, se aplicará una multa en los términos que siguen: por cada día que excedan los cinco días iniciales del mes, deberá pagar un recargo del 5% diario.

CUARTO: El presente contrato rige a contar del día **07 de febrero de 2025** y su vigencia será por un **año** a contar de esta fecha, es decir hasta el **07 de febrero de 2026**, renovable en forma automática por períodos de un año, o por el tiempo que estipulen conveniente, siempre y cuando las partes no dieran aviso, mediante carta certificada, o vía correo electrónico a la dueño del inmueble o al correo electrónico del arrendatario, según corresponda, de su intención de ponerle fin, **con una anticipación no inferior a sesenta días a la época de término fijada.**

QUINTO: Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que el incumplimiento, por parte del arrendatario, **de la obligación de pagar, en tiempo oportuno, la renta correspondiente a un período de renta autoriza al arrendador a solicitar la terminación ipso facto del presente contrato de arrendamiento.** Dicha terminación podrá ser solicitada, también, en caso de retardos en el pago de los servicios básicos.

El "arrendatario" deberá pagar intereses, del máximo que permite la ley, por todo el tiempo en que esté en mora o simple retardo de pagar cada cuota, además de las costas judiciales y/o extrajudiciales del caso.

Además, el "arrendador" queda facultado para hacer uso de las medidas establecidas en la Ley N° 18.101.

SEXTO: Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación del "arrendatario" de pagar, con puntualidad, los gastos por consumo de luz, agua, gas y otros servicios, según corresponda. El atraso de cualquiera de los pagos indicados dará derecho al "arrendador" para solicitar a las empresas correspondientes la suspensión de los servicios respectivos.

SÉPTIMO: Se eleva a la calidad de esencial de este contrato la prohibición de ceder, a cualquier título, el inmueble en cuestión. El incumplimiento de dicha prohibición no sólo dará por resuelto el contrato, debiendo cumplir a cabalidad las obligaciones de él derivadas, sino que su proceder dará lugar a una indemnización de perjuicios.



OCTAVO: 8.1 Son especiales obligaciones del "arrendatario", sin perjuicio de las que indica la ley, las siguientes:

- Desocupar y restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, siempre y cuando no se mantenga la propiedad en arrendamiento, poniéndola a disposición del "arrendador" y entregándole las respectivas llaves.
- Exhibir los recibos que acreditan los pagos de suministros de los últimos tres meses, como también del pago de servicios especiales a que diera lugar.

Asimismo, se prohíbe al "Arrendatario":

- Ceder, traspasar, subarrendar, aportar el presente arrendamiento en sociedad o comunidad, o a realizar cualquiera otra figura jurídica o de hecho que permita a terceros ocupar total o parcialmente lo arrendado;
- Cambiar la destinación de lo arrendado señalada en la cláusula primera, en ambos casos, sin previa autorización escrita de la parte arrendadora;
- Introducir en lo arrendado materias inflamables, combustibles, mal olientes, explosivos o tóxicos.

8.2 Son especiales obligaciones del "arrendador", sin perjuicio de las que indica la ley, las siguientes:

- Pagar las contribuciones o el impuesto territorial que puedan gravar el Inmueble arrendado. En el evento que el Arrendador incumpla la obligación precedentemente expuesta y este incumplimiento pudiere acarrear para la parte arrendataria una perturbación, amenaza o la posibilidad cierta de perder la legítima tenencia material del Inmueble arrendado, está sola circunstancia será motivo plausible para que la parte arrendataria desahucie el presente Contrato de arrendamiento. No obstante, lo precedentemente expuesto, la parte Arrendataria a su sólo arbitrio podrá pagar dichos impuestos adeudados, imputando lo efectivamente pagado a las rentas de arrendamiento por devengarse.
- Reparar a su propio cargo, costo y bajo su responsabilidad, en un plazo razonable, los daños o desperfectos que sufre el Inmueble, después de su entrega a la parte arrendataria, por causa imputable al Arrendador y también efectuar aquellas mejoras y reparaciones que de acuerdo a ley le correspondan.

NOVENO: El "arrendatario" hace declaración jurada que los muebles que mantendrá en la propiedad son de su exclusivo dominio, salvo aquellos que se encuentran empotrados





en los muros: closet, muebles de cocina y cualquier otro que se entienda por adherente. Se deja constancia además que el inmueble se entrega con cortinaje, lámparas, artefactos en cocina: horno, campana, encimera, calefón, lavavajillas, estufa a pellet, aire acondicionado, parrilla y espiedo en barbecue para asados, además de césped en antejardín. Se realizará registro fotográfico día de la entrega de llaves.

DÉCIMO: Se eleva a la calidad de esencial de este contrato el que, en caso de abandono del inmueble, por parte del arrendatario, concurrirán las siguientes consecuencias para este:

1. Responderá de todo perjuicio proveniente de daño emergente, lucro cesante y daño moral que ocasione con tal acción.
2. Autorizará a la parte arrendadora para tomar de inmediato posesión del inmueble dado en arrendamiento y de disponer de inmediato del inmueble, sea para ocuparlo por sí o para entregarlo en arrendamiento a terceros, o destinarlo a los fines que estime pertinentes.
3. Perderá el derecho a restitución de lo pagado en concepto de garantía, aunque no se hubiesen ocasionado daños en el inmueble.
4. La parte arrendadora no responderá de los bienes que el arrendatario hubiese dejado en el interior del inmueble al momento del abandono.

DÉCIMO PRIMERO: El "arrendador" no responderá de manera alguna por robos que puedan ocurrir en el inmueble arrendado, o por perjuicios en los bienes muebles del "arrendatario", producidas por incendio, inundación, efecto de humedad o calor.

El "arrendatario" responderá de cualquier daño que, por su hecho o culpa, o de las personas que se encuentre en la propiedad, se cause al bien raíz arrendado y a las propiedades circundantes y/o terceros, sean éstos causados por ella o por cualquier persona a las cuales haya permitido el acceso al inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO: El "arrendatario" se obliga a dar las facilidades necesarias para que la parte "arrendadora" pueda visitar el inmueble, en horario previamente coordinado con el "arrendatario" y con previo aviso, mínimo de una semana de anticipación, a lo menos una vez en el año.

DÉCIMO TERCERO: Los **gastos notariales serán pagados por cada contrayente.**





DÉCIMO CUARTO: En garantía del fiel cumplimiento de las obligaciones que derivan del presente contrato, el arrendatario otorga, como caución, la cantidad de **\$850.000.- (Ochocientos cincuenta mil pesos)** equivalente a un mes de arriendo, que entrega al arrendador en calidad de garantía. El depositario tendrá derecho a retener dicha cantidad y se hará pago de lo debido por concepto de daños originados a la propiedad. Dicha cantidad NO podrá imputarse al pago de rentas.

SI EL ARRENDATARIO ABANDONA EL INMUEBLE ANTES DEL TERMINO DEL CONTRATO, LA GARANTÍA NO SERÁ DEVUELTA, SALVO CASO FORTUITO ACREDITADO.

Una vez que el arrendatario cumpla todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, y dentro de un plazo de treinta días de ese hecho, el arrendador deberá devolver el total del dinero dado en garantía, debidamente reajustado según I.P.C. o la parte que quede de este, en su caso, a fin de no incurrir en retención indebida de dineros.

DÉCIMO QUINTO: GESTIÓN DE CORRETAJE

Para los efectos del presente contrato de arrendamiento, actúa **PROPIEDADES RYU** como Corredora de Propiedades, debiendo cada uno de los contrayentes, es decir arrendador y arrendatario pagar la comisión de corretaje correspondiente al 50% valor arriendo.

DÉCIMO SEXTO: Pagos a realizar en este contrato por parte del arrendatario:

🏠 **\$850.000.- (Ochocientos cincuenta mil pesos)** equivalente al mes de Garantía.

🏠 **\$850.000.- (Ochocientos cincuenta mil pesos)** equivalente a mes adelantado.

DECIMO SEPTIMO: El arrendatario autoriza al arrendador para que requiera de los responsables de los registros o bancos de datos personales, el almacenamiento, procesamiento, publicación y divulgación al público de la información contenida en este instrumento, así como la incorporación en registro de morosos de las deudas provenientes de este contrato, en cumplimiento a la Ley N°19.628, sobre protección de datos de carácter personal y otras pertinentes.





DÉCIMO SEPTIMO: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Los Ángeles, región del Bio-Bio, Chile, y prorrogan la competencia para ante sus Tribunales civiles ordinarios.

Se firman dos ejemplares del presente contrato, quedando cada parte en posesión de uno de ellos

Firman conformes:

ARRENDADOR:

CLAUDIO ANDRÉS JAMES GARRIDO

RUT. N° 17.400.172-3

ARRENDATARIO:

JEAN JAVIER PORCEL MUÑOZ

RUT. N°16.794.211-3





Ky-e



Joan Pond

