

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 1<sup>a</sup> Notaria de Independencia, a las 16:55 horas del dia 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 Excmo. 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\_AP39662**



CVE: 039-CT-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP39662

# **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**KARINA PEÑAFIEL WAGNER**

**-A-**

**JACINTA JAZMÍN LEONELLI MILLAR**

En Santiago de Chile 04 de febrero de 2025, comparecen : doña **Karina Peñafiel Wagner**, cédula de identidad nº8.011.248-3, Ingeniero en alimentos, soltera, nacionalidad chilena, domiciliada en La Cañada 6231, departamento 402 B, comuna de La Reina, Región Metropolitana, teléfono +56998260320, correo electrónico karina.penafiel@kolko.com en adelante el "arrendador" o la parte "arrendadora" y por la otra doña **Jacinta Jazmín Leonelli Millar**, cédula de identidad nº17.382.460-2, Ingeniero en comercio Internacional, soltera, nacionalidad chilena, domiciliada en calle Recinto estación hospital, casa 4, comuna de Paine, Región Metropolitana, teléfono +56927130683, correo electrónico leonelli.jacinta@gmail.com en adelante el "arrendatario" o la parte "arrendataria" se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: ARRENDAMIENTO.** El arrendador da en arrendamiento a la parte arrendataria, quien acepta para sí la propiedad ubicada en calle Quirihue 60 , departamento F, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, con el objeto de destinar el arriendo con fines **habitacionales**.

**SEGUNDO: PLAZO.** El presente contrato de arrendamiento empezará a regir el 05 de febrero de 2025 y durará por el plazo de 12 meses. En consecuencia, terminará el día 05 de febrero de 2026. Este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por períodos iguales de 12 meses, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante notificación por carta certificada dirigida al domicilio de la contraparte o correo electrónico, de su deseo de ponerle término, notificación que deberá ser practicada con 60 días corridos de anticipación a lo menos, respecto al término del plazo inicial de este contrato, o de cualquiera de sus eventuales prórrogas.



**TERCERO: RENTA.** La renta mensual de arriendo será la suma de **\$480.000.-** y deberá pagarse dentro de los **cinco primeros días de cada** mes a través de la siguiente **cuenta corriente: 00-164-10366-10 nombre: Karina Peñafiel Wagner Banco: Chile CitiEdwards rut: 8.011248-3**, debiendo enviar el respectivo comprobante de transferencia al correo electrónico karina.penafiel@kolko.cl. Si la renta de arrendamiento se pagare entre los días seis y diez de cada mes, la renta sería de **\$533.000.-**. Si la renta de arrendamiento NO se pagare dentro de los días indicados, se considerará como incumplimiento de contrato por parte del arrendataria. La renta de arrendamiento se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, reajuste que se hará cada seis meses, en base al a variación positiva del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace, en la relación al periodo que medie entre el último día del mes que ante precede al que empieza a regir este contrato y el último día del mes anteprecedente a aquél en que debe comenzar a regir el reajuste respectivo. Sin embargo, el primer reajuste corresponderá a la renta del mes de agosto del año 2025.

**CUARTO: SERVICIOS BÁSICOS.** La parte arrendataria estará obligada, además, a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, las cuentas de energía eléctrica, agua potable, gastos comunes y cualquier otra cuenta básica asociada a la propiedad. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al arrendador a cortar los servicios, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula Sexta del presente contrato. El arrendador o quien lo represente tendrá derecho a exigir la presentación de los comprobantes de pago al día. Queda expresamente prohibido al arrendatario suscribir convenios para el pago normal o en mora de estas cuentas de consumos, gastos comunes o servicios especiales.



**QUINTO: TÉRMINO INMEDIATO.** El arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato sin necesidad de requerimiento o emplazamiento previo alguno, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato, e inductivas a la celebración del mismo: **a)** Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro uso que no sea el indicado en este instrumento. **b)** Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta más allá de un día contado desde el décimo día del mes de pago correspondiente, es decir, 11 días desde la fecha de pago, conforme a lo establecido en el artículo tercero precedente. **c)** Si el arrendatario no mantiene la propiedad en buen estado de conservación **d)** Si el arrendatario se atrasa más de un día en el pago de las cuentas de agua, energía eléctrica, gas, etc., que devengue la propiedad contados desde el día diez de cada mes. **e)** Si el arrendatario hace mejoras, instalaciones o modificaciones en la propiedad sin el consentimiento previo por escrito del arrendador. **f)** Si el arrendatario introduce y/o produce o genera materiales contaminantes, explosivos, inflamables, corrosivos, oxidantes, reactivos, tóxicos o de mal olor en la propiedad u otros desechos, residuos industriales, líquidos o no, excedentes, u otros residuos, sobrantes, agentes, materias o elementos similares a los anteriores. **g)** Si el arrendatario cede o subarrienda la propiedad en todo o parte. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de lo dispuesto en el contrato hará a la parte arrendataria responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la parte arrendadora.

**SEXTO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO.** Queda prohibido al arrendatario subarrendar, ceder o transferir, a cualquier título el presente contrato y/o el inmueble objeto del mismo; entregar la tenencia material del inmueble a terceros; hacer variaciones en la propiedad; causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada materias explosivas, inflamables o de mal olor y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en la cláusula Primera de este contrato. Queda prohibido además cambiar los colores del inmueble sin la autorización por escrito del arrendador o de quien sus intereses representen, salvo autorización previa y escrita del Arrendador.



**SÉPTIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE.** Se obliga el arrendatario a mantener en perfecto 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, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

**OCTAVO: MEJORAS.** La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean efectuadas.

**NOVENO: RETARDO EN PAGOS.** El sólo retardo de diez días en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes o servicios especiales contado desde el día diez desde la fecha de pago de cada cuenta, cada mes, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arrendamiento. Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley Nº 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el Arrendatario faculta irrevocablemente al Arrendador para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales en el que funcione SICOM (Registro de Morosidades y Protestos DICOM), o la empresa que asuma estas funciones con el objeto que sea divulgado, relevando el Arrendatario al Arrendador de cualquier responsabilidad que se pueda derivar al efecto.

**DÉCIMO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado una vez finalizado este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad. Dicha restitución deberá ser coordinada con el arrendador, al menos, con 5 días corridos de anticipación del término del presente contrato para la coordinación en la ejecución de los siguientes procedimientos:

Hacer entrega de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de cuentas de energía eléctrica, gas, agua, etc.

La propiedad deberá ser restituida a más tardar dentro del plazo de 5 días corridos contados desde la terminación del contrato, totalmente desocupada y sin habitantes, limpia, ordenada, y pintada de la misma manera y calidad que fue recibida, según da cuenta el inventario que los contratantes firman, y que es parte integrante de este contrato.



**DÉCIMO PRIMERO: DAÑOS Y PERJUICIOS.** El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios en los bienes del arrendatario que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos en el ascensor, actos terroristas, maliciosos o productos de desórdenes.

Es de cargo, responsabilidad y costo del arrendatario, el contratar y mantener los seguros correspondientes para la protección de los bienes guarneidos en la propiedad objeto de este contrato como asimismo para amparar su responsabilidad civil respecto de terceros, liberando desde ya al arrendador de toda responsabilidad a causa de la no contratación de dichos seguros, quedando expresamente convenido y entendido que la contratación de los seguros respectivos no libera al arrendatario de ninguna de sus obligaciones y responsabilidades que le corresponden de acuerdo con el presente contrato y la ley.

**DÉCIMO SEGUNDO: VISITAS AL INMUEBLE.** El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente o quien vaya premunido de una orden de visita, puedan visitar el inmueble en los horarios que se señalan en la presente cláusula. Asimismo, en caso que el dueño desee por una parte vender la propiedad, o por otra parte ofrecerla en arriendo como consecuencia de su próxima desocupación, se obliga a mostrarla a lo menos tres veces a la semana, durante dos horas cada vez.

**DÉCIMO TERCERO: 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 acta de entrega e inventario el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios o instalaciones; y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la parte arrendataria entrega en garantía en este acto al arrendador la suma de **\$480.000.-** El arrendador se obliga a devolver dicha suma antes expresada dentro de los 45 días hábiles siguientes a la restitución de la propiedad arrendada y previa comprobación del pago de los servicios del inmueble , quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada además de cualquier daño ocasionado a los muebles según anexo producto de deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, etc.

**Por otra parte queda constancia de que en caso de término de contrato anticipado por parte del arrendatario no se hará devolución de la garantía.**



**DÉCIMO CUARTO: CODEUDOR SOLIDARIO.** Presente a este acto don Cecilia Alexia Millalén Pichicona, cédula de Identidad nº 17.876.618-K, casado, Ingeniero Informática, domiciliada en Caldera 5857, comuna de Lo Prado, Región metropolitana, Teléfono +56937488667 , correo electrónico cecilia.millalen.p@mail.pucv.cl quien expone: que se constituyen en codeudor solidario de la parte arrendataria del presente contrato, aceptando, desde luego, los plazos, prórrogas y modificaciones del contrato que pueden introducirse por las partes, especialmente las variaciones en la renta de arrendamiento, aceptando también la jurisdicción arbitral en los términos señalados en este contrato.

**DÉCIMO QUINTO: PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE RENTAS.**

El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad.

**DÉCIMO SEXTO: LEY 21.461:** Las partes declaran estar en conocimiento de la entrada en vigencia de la Ley N°21.461 que estableció el procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento, reconociendo el ARRENDATARIO que, ante la falta de pago oportuna de rentas de arrendamiento, cuentas por gastos comunes y/o de consumo, el ARRENDADOR cuenta con el derecho irrenunciable para iniciar dicho procedimiento monitorio de cobro.

**DÉCIMO SÉPTIMO: MODIFICACIÓN.** Toda modificación que las partes quisieren realizar al presente contrato deberá constar por escrito, debidamente firmada por éstas, en la forma de Anexo al presente contrato, el cual se considerará parte integrante del contrato al que accede para todos los efectos legales a que hubiere lugar.Si cualquiera de los términos o condiciones de este contrato fuere declarado nulo o sin efecto, dicha declaración o acción no afectará la validez de los otros términos, condiciones y cláusulas de este contrato. Si dicha declaración ocurriese, las partes acuerdan que modificarán este contrato, incluyendo disposiciones que posean consecuencias económicas y legales equivalentes, de manera tal que los derechos y obligaciones respectivas de las partes no sean afectados.

**DÉCIMO OCTAVO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD.** La entrega del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento se efectúa con fecha 05 de febrero de 2025, en buen estado de conservación y mantenimiento, el que es conocido y aceptado por el arrendatario, declarando a mayor abundamiento que es el adecuado para los fines del presente contrato.Formará parte integrante del presente contrato el acta en duplicado que se levantará y suscribirá por las partes al momento de la entrega física del inmueble al arrendatario, la cual indicará el estado general de la propiedad, su orden y limpieza, la calidad y característica de la pintura; y el estado de las cuentas de servicios básicos tales como luz, agua, gas, etc.



**DÉCIMO NOVENO: DERECHO DE RETENCIÓN.** El arrendador se reserva el derecho, y así lo faculta además expresamente el arrendatario, a retener el todo o parte de las mercaderías, productos, bienes, equipos y/o cualquier otro bien mueble que se encuentre depositado, almacenado o guardado en el interior de la propiedad arrendada hasta el pago total de lo adeudado por el arrendatario por cualquier concepto relacionado con el presente contrato.

**VIGÉSIMO: DOMICILIO:** Para todos los efectos del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

**KARINA PEÑAFIEL WAGNER**  
**8.011.248-3**  
**ARRENDADOR**

**JACINTA JAZMÍN LEONELLI MILLAR**  
**17.382.460-2**  
**ARRENDATARIO**

**CECILIA ALEXIA MILLALÉN PICHICONA**  
**17.876.618-K**  
**CODEUDOR**





Conservador de Bienes Raíces  
de Santiago

Morandé 440  
Santiago

Teléfono:  
2 2390 0800

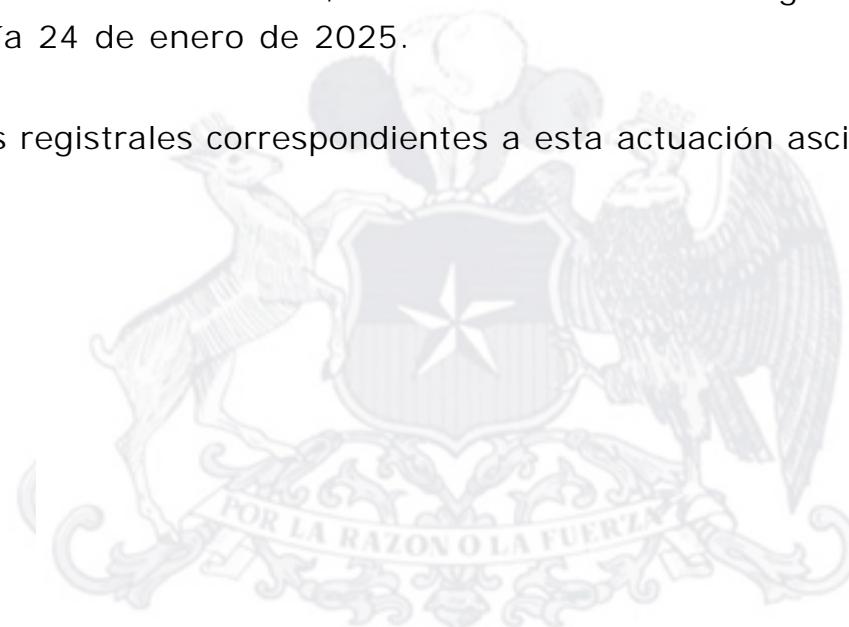
[www.conservador.cl](http://www.conservador.cl)  
[info@conservador.cl](mailto:info@conservador.cl)

## Registro de Propiedad

### Copia con Vigencia

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 14283 número 20960 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 24 de enero de 2025.

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



Santiago, 28 de enero de 2025.

Carátula 23248746

proc\_aut



Código de verificación: cpv162bf6a-0  
[www.conservador.cl](http://www.conservador.cl)

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](http://www.conservador.cl), donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión.  
Documento impreso es sólo una copia del documento original.



CVE: 039-CT-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP39662



N° 20960 Santiago, veintiséis de febrero del año dos mil  
 SC/CC/MP veintiuno.- Doña KARINA PEÑAFIEL WAGNER, C.I.  
 C: 17244402 8.011.248-3, soltera, de este domicilio, es  
 CESIÓN dueña de los derechos que le correspondían a  
 AMELIA EVELINA doña AMELIA EVELINA ISIS WAGNER PERALES, de este  
 ISIS WAGNER domicilio, en el departamento "F" del tercer  
 PERALES piso del edificio construido en calle Quirihue  
 A número sesenta, Comuna de Ñuñoa, Región  
 KARINA PEÑAFIEL Metropolitana, de acuerdo al plano agregado al  
 WAGNER final del Registro del mes de Febrero del año  
 REP: 14432 1947, cartel número 33; y dueña además de  
 B: 77638 derechos en proporción al valor de lo adquirido  
 F: 518441 en unión de los otros adquirentes en los bienes  
     comunes entre los cuales se encuentra el  
     terreno, que deslinda: NORTE, en diecisiete  
     metros ochenta centímetros con los vendedores,  
     hoy Elena Benapres de Saltarin; SUR, en igual  
     medida con propiedad de calle Quirihue número  
     setenta y cuatro; ORIENTE, en quince metros  
     ochenta centímetros con sucesión menares;  
     PONIENTE, en igual medida con calle Quirihue.-  
     Los adquirió por cesión, según escritura de  
     fecha veintiocho de enero del año dos mil  
     veintiuno, otorgada en la notaría de esta  
     ciudad, de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado,  
     Repertorio Número 1927, por el precio de DOCE  
     MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, (\$12.500.000),  
     que se paga en la forma y condiciones  
     establecidas en la escritura.- El título  
     anterior está a Fojas 5280 Número 5604 del año  
     2005.- Rol de avalúo número 3919-97, Comuna de  
     Ñuñoa.- Requierente: Lautaro Tellez Anguita.-  
     ANDRÉS FUENTES V.







