

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\_AP39610**



CVE: 039-CT-CONTRATO\_DE\_ARRIENDO\_AP39610

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**José Pablo Jeffs Ried**

A

**Catalina Patricia Contreras Carrizo**

En Santiago, a 03 de febrero del 2024, comparecen por una parte don **José Pablo Jeffs Ried**, cédula de identidad N°5.220.417-8, correo electrónico: jpjeffs@yahoo.com, con domicilio en Marbella Sector C, Casa 14, Maitencillo, Puchuncavi, en adelante “**el arrendador**” y por la otra, doña **Catalina Patricia Contreras Carrizo**, cédula de identidad N°18.784.316-2, correo electrónico: catalina.cpcc@gmail.com, domiciliada en Pasaje Rosedal N°1310, Las Rosas, Quilpué, en adelante “**el arrendatario**”, todos mayores de edad, quienes exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO:** Por el presente instrumento, don **José Pablo Jeffs Ried**, dueño del departamento N°1207, bodega N°522 y estacionamiento N°516, ambos ubicados en el quinto subterráneo, todos ubicados en el edificio de calle **El Trovador N°4315 Comuna de Las Condes, ciudad de Santiago**, viene a darlos en arrendamiento a doña **Catalina Patricia Contreras Carrizo**, quien acepta para sí, los inmuebles individualizados en la presente cláusula y se obliga a darles el uso o destino propio de dicho bien, como residencia particular.

**SEGUNDO:** La renta de arrendamiento será la suma de **UF 15,8** (quince comas ocho unidades de fomento), pagaderos anticipadamente, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. En caso de que la entrega y/o restitución del Inmueble se verifique en un día distinto que el primer día del mes calendario respectivo, deberá pagarse el valor proporcional del respectivo mes, según los días que efectivamente el Inmueble estuvo a disposición del Arrendatario. La renta deberá ser pagada mediante depósito o transferencia electrónica a: **José Pablo Jeffs Ried**, cédula de identidad N°5.220.417-8, Cta. Corriente N°12712340, Banco Bice, (o bien en aquella que con posterioridad le avise el arrendador), enviando mail de respaldo a correo electrónico: jpjeffs@yahoo.com.

Se deja expresa constancia que en la renta de arrendamiento no se entienden incluidos los impuestos territoriales, los que serán de cargo del arrendador, como tampoco los gastos comunes que son a cargo del arrendatario.

En caso del no pago oportuno de la renta de arrendamiento, ésta devengará el interés máximo que está permitido estipular para operaciones de crédito de dinero reajustables, los que se calcularán sobre la cantidad que represente la renta al momento de su pago efectivo. Si el atraso en el pago por parte del arrendatario hiciere necesario su cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá pagar, además, un 10% sobre la suma total adeudada a título de honorarios de cobranza extrajudicial. Si el atraso se extendiera por más de treinta días, el arrendatario deberá pagar una multa de 1 Unidad de Fomento por cada día de retraso, sin perjuicio del derecho del arrendador para solicitar de inmediato el término del presente contrato más indemnización de perjuicios.

**TERCERO:** El arrendamiento tendrá una vigencia de 1 año renovable, siendo el primer año un arriendo a todo evento, el cual comenzará a regir a partir del **1 de marzo del 2025**. Al término del plazo pactado, las partes podrán poner término al contrato, mediante aviso efectuado por carta certificada o correo electrónico a la contraparte, por lo menos con 60 (sesenta) días de anticipación.

Sin perjuicio de lo anterior, si no mediare el aviso referido al término de plazo inicial, el contrato se renovará automáticamente por el período de un año, con las mismas condiciones antes indicadas y así sucesivamente, excepto la condición del primer año que es a todo evento.



**CUARTO:** Dentro del primer año de del contrato de arrendamiento, ninguna de las partes podrá solicitar el término anticipado del presente contrato, sólo a contar del mes 13 las siguientes condiciones son: La parte interesada en terminar el contrato, tendrá que hacer la solicitud a través de carta certificada o email con una anticipación mínima de 60 (sesenta) días.

A partir del segundo año de vigencia, el presente contrato se entenderá renovado en forma automática por periodos anuales, sin perjuicio que cualquiera de las partes manifieste su intención de no perseverar en el contrato, dando aviso a la otra parte por escrito a través de carta certificada o email, con una anticipación mínima de 60 días previos a la fecha efectiva de término. A partir del segundo año de arrendamiento, la parte que solicita el término de contrato con 60 días de anticipación no deberá indemnizar a la otra de ninguna manera.

**QUINTO:** El Arrendador se obliga a entregar la propiedad al inicio del Contrato de Arrendamiento con todas sus cuentas al día. Asimismo, el arrendatario declara recibir la propiedad libre de deudas, cuentas o servicios, con todos sus pagos al día y libre de condiciones pendientes, limitaciones al dominio o gravámenes.

**SEXTO:** La restitución del inmueble deberá efectuarse al término del contrato de arrendamiento, entrega que deberá efectuarse mediante la desocupación total de la propiedad y libre de ocupantes, poniéndola a disposición de la parte arrendadora y haciéndole entrega de las llaves.

El Arrendatario se compromete, al momento de la restitución del inmueble, a dejarlo en condiciones iguales a las que lo recibió con el desgaste habitual por el uso en el tiempo. Además, deberá exhibir y entregar al Arrendador, los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupó el inmueble, de todas las cuentas de consumo y servicios atribuibles al inmueble.

**SEPTIMO:** El Arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras de toda especie que introduzca el arrendatario, previa consulta y aprobación del arrendador, en beneficio del inmueble arrendado, se entenderá que se incorporan al patrimonio del arrendador tan pronto como se realicen, de pleno derecho y sin cargo para éste, sin que el Arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenirse otra norma entre las partes y que deberá quedar por escrito.

**OCTAVO:** Le queda prohibido al “arrendatario” ceder o transferir, a cualquier título, los derechos que adquiera por el presente contrato; subarrendar; asociar al uso del inmueble a cualquier otra persona natural o jurídica; causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada materias explosivas, inflamables o de mal olor.

Asimismo, le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula Décimo Sexto de este contrato. La infracción de cualquiera de estas prohibiciones importará una multa equivalente a un mes de renta de arrendamiento, sin perjuicio del derecho de poner inmediatamente término al contrato. Asimismo, la cesión del arrendamiento con infracción de estas prohibiciones, hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello se deriven para el arrendador.

**NOVENO:** Con el 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 individualizados en el inventario adjunto al presente contrato; 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 todas y cada una de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega la suma de **\$606.317**, o un mes de Arrendamiento, garantía que el arrendador se obliga a devolver reajustada según UF en pesos, dentro de 30 días corridos después de la fecha en que le haya sido restituida la propiedad al Arrendador a su entera satisfacción, y cuando se haya comprobado mediante los comprobantes correspondientes, que tanto todas las rentas de arrendamiento como los servicios públicos de consumos atribuibles al inmueble, hayan sido totalmente cancelados, quedando desde luego el arrendador autorizado para descontar de la garantía, el valor de los perjuicios ocasionados a la propiedad arrendada, ya sea en sus instalaciones, servicios sanitarios, pinturas o artefactos; como igualmente el valor de los consumos básicos u otros que quedaren impagos al término del contrato y que sean de cargo del arrendatario. Podrá asimismo el arrendador, descontar de la garantía, el valor de cualquier perjuicio derivado del incumplimiento de las obligaciones del contrato. En la eventualidad que el arrendador tenga que realizar algún cargo a la garantía, tendrá que presentar el o los recibo(s) correspondiente(s) que justifique(n) dicho cargo.

**DECIMO:** El Arrendatario no puede, en caso alguno, imputar esta garantía al pago de rentas insolutas, al arriendo del último o últimos meses que permanezca en la propiedad; ni al pago de la multa por mora en el pago de arrendamiento, convenida en el presente contrato.



**DECIMO PRIMERO:** Será obligación del arrendatario mantener la propiedad arrendada en el estado de servir para el fin por el cual ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto. Las reparaciones locativas serán de cargo de el arrendatario, en efecto, se obliga al Arrendatario a:

- 1) Mantener en buen estado y funcionamiento 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.
- 2) Conservar la propiedad arrendada en buen estado de aseo y conservación; en general a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y funcionamiento de la propiedad arrendada;
- 3) Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, o sus prórrogas, mediante la desocupación total de la propiedad y libre de ocupantes, poniéndola a la disposición del arrendador y entregándole las llaves;
- 4) Exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos de energía eléctrica, agua y gastos comunes.

**DÉCIMO SEGUNDO:** El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente, puedan visitar el inmueble. Asimismo, en caso de que el Arrendador deseé por una parte vender la propiedad, el actual arrendatario tendrá la primera opción de realizar la respectiva oferta. En todo caso, el arrendador se reserva el derecho de rechazar dicha oferta independiente del monto ofertado. Si por otro lado, existe la posibilidad de arrendarla, como consecuencia de su próxima desocupación, se obliga a mostrarla sesenta días antes de terminado dicho contrato en horario a convenir entre las partes, todo lo anterior de acuerdo a lo estipulado en la cláusula tercera del presente instrumento.

**DÉCIMO TERCERO:** El incumplimiento de las cláusulas del presente contrato por una de las partes, dará derecho a la otra para ponerle término de inmediato, por incumplimiento grave de las obligaciones del mismo, de conformidad a la ley.

**DÉCIMO CUARTO:** El Arrendador podrá tener asegurada a su favor los bienes que conforman la propiedad contra los daños que estime conveniente, siendo de su total y absoluta responsabilidad.

A su vez, el Arrendatario podrá tomar seguros para resguardar sus pertenencias, por lo que no es responsabilidad del Arrendador los perjuicios que se provocaren por cualquier causa en los enseres y equipamiento del Arrendatario, como tampoco es responsabilidad del Arrendatario los daños que pudieran sufrir los bienes que conforman la propiedad por cualquier causa ajena a su voluntad, producto de alguna catástrofe de la naturaleza, o que deriven de algún vicio o problema que tenga la propiedad (por ejemplo, fallas eléctricas, o de cañerías, o defectos de construcción).

Si debido a casos fortuitos o fuerza mayor la propiedad quedase inadecuada para cumplir los fines para la cual fue arrendada, se pondrá término al contrato de arrendamiento, procediendo la devolución con un plazo de 30 días corridos por parte del arrendador al arrendatario de la garantía entregada en la cláusula novena del presente contrato.

**DÉCIMO QUINTO:** Será de cargo del arrendatario el pago puntual de los consumos de electricidad, agua, gastos comunes y en general deberá hacerse cargo del pago de todos los servicios domiciliarios del inmueble, además los consumos o servicios especiales que el arrendatario pudiere contratar directamente como: teléfono, tv cable, internet, monitoreo de alarma, suscripciones, etc.; pudiendo el Arrendador, al término del contrato, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de todos los pagos correspondientes.

La parte arrendataria responderá de cualquier daño que por su hecho o culpa cause a las propiedades circundantes o a sus ocupantes, librando de responsabilidad a la arrendadora.

**DÉCIMO SEXTO:** El arrendatario se obliga a destinar la propiedad arrendada exclusivamente como casa habitación, quedándose prohibido darle otro destino sin la autorización escrita del arrendador.

**DÉCIMO SEPTIMO:** El arrendador no responderá en materia alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o perjuicios que puedan producirse por incendios o inundaciones.

**DÉCIMO OCTAVO:** Al momento de la entrega del inmueble al arrendatario, las partes confeccionarán un Inventario de la propiedad, en el que se indicará el estado en que se encuentra el inmueble, y se entenderá formar parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales.

Se deja constancia que quedan incluidos en el arrendamiento todos los bienes inmuebles por adherencia y las especies y artefactos que da cuenta el aludido inventario. En este inventario se indicará el estado en que dichas especies se encuentran. El arrendatario tendrá 5 días para hacer observaciones, si no hay algún comentario se da por aceptado dicho inventario.



**DÉCIMO NOVENO:** Las partes convienen expresamente que el Arrendador tendrá la facultad de disponer del término ipso facto del presente contrato, sin necesidad de trámite, sin aplicación de multas por término anticipado al plazo estipulado en cláusula tercero, o declaración judicial alguna y exigir por lo tanto, la devolución inmediata del inmueble arrendado, libre de ocupantes y el pago de las cuotas de arrendamiento y demás cuentas vencidas con los respectivos recargos de este contrato; si ocurriere, entre otras, cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Si el Arrendatario no paga la renta mensual dentro del mes que corresponda.
- Si causa deterioros a la propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.
- Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita del Arrendador.
- Si se cambia el destino del Inmueble estipulado en el contrato.
- Si el Arrendatario, incurre en alguna de las prohibiciones o incumple alguna de las obligaciones establecidas en el contrato.
- Si el Arrendatario, incurre en alguna de las prohibiciones o incumple alguna de las obligaciones establecidas en los estatutos del edificio.
- Si el Arrendatario no paga los servicios en forma oportuna.
- Si el Arrendatario tiene mora por 2 meses consecutivos de gastos comunes.

**VIGÉSIMO:** Para todos los efectos legales que se deriven del presente instrumento, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, Región Metropolitana y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** El presente contrato se extiende en 3 ejemplares de idéntico tenor, quedando uno en poder del Arrendador, otro en poder del Arrendatario, y otro a la oficina de propiedades que actúa en este caso.

---

**José Pablo Jeffs Ried**  
RUN 5.220.417-8  
**ARRENDADOR**

**Catalina Patricia Contreras Carrizo**  
RUN 18.784.316-2  
**ARRENDATARIO**







Contreras

