

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Santiago de Chile, a los seis días del mes de marzo del año dos mil dieciocho, entre BAQUEDANO RENTAS SpA, representada por don **PABLO ANDRES JIMENEZ GARCES**, Chileno, soltero, Ingeniero Civil Industrial, cédula nacional de identidad número 9.668.764-8, ambos domiciliados en Santa María 6350, piso 1, Vitacura, Región Metropolitana, en adelante "el arrendador"; y, don **REINALDO JOSE NUÑEZ EMONET**, Venezolano, N° de Pasaporte 086166713, rjnemonett@hotmail.com, teléfono +56 998059035, domiciliado San Eugenio 1551, departamento 2221, en la Comuna de Ñuñoa, Santiago de Chile, en adelante "el arrendatario", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento.-

PRIMERO: El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, el inmueble con acceso principal en San Eugenio 1551, departamento 2221, en la Comuna de Ñuñoa y consta de las siguientes dependencias (02) dormitorios, (01) baño, (01) estacionamiento signado con el N° 1135 y (01) bodega signada con el N° 1110.

SEGUNDO: La renta de arrendamiento es la suma de **\$380.000** mensuales pagaderos los primeros cinco días de cada mes, los que se depositarán o transferirán a la cuenta vista o chequera electrónica número 289-7-006958-7, banco Estado, a nombre de BAQUEDANO RENTAS, Rut 76.748.912-9.- El simple retardo en el pago de la renta constituye en mora al arrendatario, para todos los efectos del presente contrato, en tal caso el arrendatario deberá pagar el **dos por ciento diario** de la renta mensual por vía de pena y pérdida del poder adquisitivo.- El retardo de diez días de pago de la renta o de los servicios básicos y gastos comunes, dará derecho al Arrendador para hacer cesar inmediatamente al arrendamiento en la forma prescrita por la ley.

TERCERO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución de las especies y artefactos que se indican en el inventario o acta de entrega; el pago de los perjuicios y deterioros que se acusen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario se compromete a entregar junto al pago de la

primera mensualidad a modo de garantía la suma equivalente a **\$760.000**. La garantía será pagada en dos cuotas. La primera cuota al momento de la firma del presente contrato por un monto de **\$380.000 (trescientos ochenta mil pesos)**, la segunda cuota por un monto de **\$190.000 (ciento noventa mil pesos)** el día 4 de abril del 2018 y la tercera cuota por un monto de **\$190.000 (ciento noventa mil pesos)** el día 4 de mayo del 2018. Dicha garantía se le restituirá al arrendatario dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la entrega de la propiedad arrendada a satisfacción del arrendador, quien queda autorizado para descontar la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo al arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, agua, gas, gastos comunes u otros que sean de cargo del arrendatario. La garantía se reajusta en la misma proporción en que se reajusta la renta de arrendamiento.

CUARTO: Ambas partes tanto arrendatario como arrendador consideran la renta pactada libremente y de común acuerdo como la renta justa que corresponde a esta propiedad.- Las partes convienen que el canon será reajustado cada tres meses de acuerdo al I.P.C.-

QUINTO: El arrendamiento empezará a regir desde el cinco de marzo del año dos mil dieciocho, y tendrá una vigencia de 7 meses, hasta el diecisiete de octubre del año dos mil diecinueve, al término del plazo indicado anteriormente, se entenderá prorrogado año a año por periodos iguales, salvo que alguna de las partes de aviso de la no renovación de éste contrato a la otra parte mediante carta certificada con una anticipación mínima de sesenta días hábiles a la expiración del presente.

SEXTO: La propiedad será destinada exclusivamente a habitación y será ocupada personalmente por el arrendatario y su grupo familiar, el cual no podrá ser superior a 4 adultos, sin tener permitida la entrada de animales de ninguna especie. Asimismo, deberá mantener actualizado en forma permanente la nómina de personas que residan en el departamento arrendado.-

SÉPTIMO: Queda expresamente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula sexta, realizar cualquier actividad comercial en la propiedad, también queda prohibido sub arrendar la propiedad o transferir a cualquier título total o parcialmente el presente contrato. Asimismo queda prohibido alterar o modificar instalaciones de gas, agua y luz eléctrica.-



9

OCTAVO: El arrendatario no tendrá obligación de efectuar mejoras de ninguna clase ni reparaciones en la propiedad, todas las que ejecute quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento en que sean efectuadas, sin que el arrendador tenga que pagar parte alguna de su importe, cualquiera que sea la naturaleza, objeto o monto de ellas y el retiro de cualquiera de ellas que hiciera el arrendatario, se perseguirá como delito, hurto o robo en su caso.- Se prohíbe realizar cambios en la propiedad, sin previa autorización del arrendador.-

NOVENO: El arrendatario se obliga a restituir la propiedad inmediatamente que termine el contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole todas las llaves.- Cualquiera infracción a esta cláusula hará incurrir al arrendatario en la indemnización de perjuicios, y para el evento de que el arrendatario no restituya el inmueble en la fecha señalada en la cláusula quinta del presente contrato convienen en una multa por cada día de atraso equivalente a una Unidad de Fomento vigente a la fecha en que debió restituir la propiedad.- Las partes expresamente declaran que el pago de la multa señalada no constituye renta de arrendamiento ni configura tácita reactualización de este contrato.-

DECIMO: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o la persona que éste autorice, pueda visitar y revisar la propiedad cuando lo solicite.-

DECIMO PRIMERO: Serán de cargo del arrendatario los pagos de cuentas de servicios básicos del inmueble, agua, gas, electricidad, gastos comunes y cualquier otro que contrate estando de por medio la propiedad, como también, los gastos que demande el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier momento impartan las autoridades referentes a las condiciones sanitarias higiénicas o reglamentarias de la propiedad. Obligándose a enviar los respectivos soportes de cada pago mensualmente vía correo a contacto@ibaquedano.cl. Asimismo, el arrendatario tendrá prohibido suscribir convenios o repactaciones por las deudas que mantenga con las empresas de los servicios básicos señalados.

DECIMO SEGUNDO: El arrendador no responderá de manera alguna de los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de incendios, inundaciones, accidentes, explosiones,



roturas de cañerías, efectos de la humedad o del calor y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor, o desastres producidos por la naturaleza, tampoco responderá en caso de robos que sufra el arrendatario.

DECIMO TERCERO: El presente arrendamiento terminará **ipso facto** por cualquiera infracción del arrendatario al presente contrato y especialmente en estos casos:

- a) Si no paga **una de las rentas mensuales** dentro del plazo indicado en la cláusula segunda;
- b) Si se dedica la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en la cláusula sexta;
- c) Si no se ocupa la propiedad personalmente por el arrendatario y su grupo familiar indicado en la cláusula sexta;
- d) Si el arrendatario cede el uso de la propiedad o la subarrienda en todo o en parte;
- e) Si el arrendatario fallece;
- f) Si el arrendatario no da total cumplimiento a los reglamentos de copropiedad;
- g) Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente provocando el desaseo o destrucción de la misma directa o indirectamente;
- h) Si causa daño a los espacios comunes del edificio o no emplea el debido cuidado en ellos;
- i) Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación, así como si no reparase inmediatamente y a su costo cualquier desperfecto que experimente la propiedad en cielos, techos, paredes, pisos, vidrios, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalación eléctrica, cierres, chapas, u otras;
- j) Si se atrasa en el pago puntual de las cuentas de servicios (agua, energía eléctrica, gas, aseo, teléfono, operador de cable, operador de internet, gastos comunes, etc.);
- k) Si se hace variaciones de la propiedad, tanto en su interior como exterior, sin consentimiento escrito del arrendador.-
- l) Si se cursarán multas en contra del arrendatario por ruidos molestos o conductas inapropiadas.

DECIMO CUARTO: Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales del presente contrato cada una de las indicadas en la cláusula anterior, de modo que, si el arrendatario incurre en cualquiera de las infracciones mencionadas, se entiende de común acuerdo, será causal suficiente y motivo plausible de desahucio.-

DECIMO QUINTO: Se establece que la garantía no podrá servir



9

como pago de el o los últimos meses de arriendo.- La garantía será devuelta una vez que presente todas las cuentas de servicios pagadas hasta la fecha que ocupó la propiedad, y el inmueble se encuentre en las mismas condiciones en que lo recibe con esta fecha. Se podrá descontar de esta garantía los gastos de reparación o mantención del departamento, sean estos pintura, papel mural, alfombra, piso flotante, cerámicas, piso en general, cielo, puertas, ventanas, baños, cocina, horno, o cualquier arreglo de esta naturaleza, si fuera necesario al terminar el contrato. También se podrá usar la presente garantía para pagar la totalidad de las cuentas impagas que pudiera dejar el arrendatario al finalizar el presente contrato. Se deja expresamente establecido que el término anticipado del contrato por parte del arrendatario genera automáticamente la pérdida de devolución de la garantía. -

DECIMO SEXTO: Para todos los efectos legales del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, Región Metropolitana.-

DECIMO SÉPTIMO: El arrendador queda facultado para cobrar judicialmente rentas y consumos impagos con intereses, multas y cualquier perjuicio que derive del incumplimiento del contrato, debiendo el arrendatario cubrir los gastos de las costas y honorarios que deriven de la cobranza judicial.-

DECIMO OCTAVO: Las partes de común acuerdo dejan sin efecto cualquier otro contrato de arriendo que se hubiese celebrado con anterioridad al presente por ésta propiedad.-

DECIMO NOVENO: El arrendatario y el fiador, autorizan expresamente a BAQUEDANO RENTAS SpA, para que en caso de retardo, mora o incumplimiento total o parcial de las obligaciones pactadas en el presente contrato de arrendamiento pueda comunicar o dar a conocer sus datos personales a terceras personas, a la base de datos DICOM o EQUIFAX para que la información sea usada y comunicada a terceros, obligándose BAQUEDANO RENTAS SpA a entregar al arrendatario el recibo aclaratorio correspondiente una vez que se realice el pago que se encontraba en mora.-

VIGÉSIMO: PRESENTE en este acto **EDIO JOSE ACURERO TOBILA**, Venezolano, N° de Rut 25.331.467-2, correo edioacurero1987@gmail.com, teléfono +56 961216626, domiciliado San Eugenio 1551, departamento 2221, en la Comuna de Ñuñoa, Santiago de Chile; expone: Quienes se constituyen personalmente en aval, fiador y codeudor solidario de todas las obligaciones



7

contraídas por el arrendatario en el presente contrato.-

.....
PABLO ANDRÉS JIMÉNEZ GARCÉS
ARRENDADOR

.....
REINALDO JOSE NUÑEZ EMONET
ARRENDATARIO

.....
EDIO JOSE ACURERO TOBILA
AVAL



91