

**CONTRATO DE ARRIENDO CON PROMESA DE COMPRA****HEREDEROS DE ELENA BARAHONA****-A-****MIGUEL ALEJANDRO PEREZ GONZALEZ**

En Santiago, a 26 de Agosto del 2023, comparecen: Por una parte don **LUIS HUMBERTO PACHECO BARAHONA**, chileno, técnico químico, casado en sociedad conyugal, cédula de identidad número ocho millones quinientos cuarenta y cinco mil setecientos treinta y cuatro guión nueve, domiciliado en calle Las Palmas número doscientos uno, comuna de Lo Prado, Región Metropolitana, doña **DELIA LILIANA DEL CARMEN PACHECO BARAHONA**, chilena, soltera, educadora de párvulos, cédula de identidad número seis millones trescientos sesenta y cuatro mil trescientos ochenta y cinco guión ocho, empleado, domiciliada en calle Reina de María de Borbón número seis mil novecientos trece, comuna de Estación Central, Región Metropolitana, y doña **MARIANELA ERNESTINA PACHECO BARAHONA**, chilena, casada, educadora de párvulos, cédula de identidad número seis millones trescientos sesenta y cuatro mil trescientos noventa guión cuatro, domiciliada en calle Las Taguas número trescientos siete, comuna de Estación Central, Región Metropolitana en adelante en su conjunto indistintamente **“LA ARRENDADORA” o “LA PROMITENTE VENDEDORA”**, por una parte; y por la otra parte **MIGUEL ALEJANDRO PÉREZ GONZALEZ**, cédula de identidad dieciocho millones seiscientos veintiún mil ochocientos cincuenta y ocho guión dos, estado civil soltero, profesión Analista Programador domicilio Reina Ana ciento ochenta y ocho, Pudahuel, **En adelante indistintamente “LA ARRENDATARIA” o “LA PROMITENTE COMPRADORA”**.

Los comparecientes mayores de edad y libres disponedores de sus bienes, quienes me acreditaron sus respectivas identidades con las cédulas antes citadas, y exponen que han convenido en la celebración de los siguientes contratos:

**PRIMERO: ANTECEDENTES INMUEBLE: LA ARRENDADORA**, posee la totalidad de los derechos hereditarios sobre la propiedad ubicada en Las Torres número doscientos catorce, que corresponde al Lote número veinticinco de la Manzana B, del Conjunto Habitacional “Villa Real”, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, que deslinda: **NORTE**, con lote número veinticuatro de la manzana B; **SUR**, con lote número veintiséis de la Manzana B; **ORIENTE**: con Avenida Las Torres; **PONIENTE**: con lotes número cuarenta y seis y número cuarenta y siete de la manzana B.- El título de dominio aún figura inscrito a nombre de doña ELENA ANDREA BARAHONA, a fojas 76434, número 57714, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año mil novecientos noventa y tres. Adquirieron tales derechos por sucesión por causa de muerte de doña, ELENA ANDREA BARAHONA según se detalla a continuación. El Rol de Avalúos del Servicio de Impuestos Internos es el número 501-31, de la comuna de Pudahuel.

**2.- ANTECEDENTES SUCESIÓN.** Con fecha 24 de julio de 2022, falleció en Santiago, doña ELENA ANDREA BARAHONA, soltera, cédula de identidad número cuatro millones seiscientos sesenta mil quince guión cero. En adelante la “Causante”. Los comparecientes señores LUIS HUMBERTO PACHECO BARAHONA, MARIANELA ERNESTINA PACHECO BARAHONA y DELIA LILIANA DEL CARMEN PACHECO BARAHONA, son hijos de la Causante y por tanto sus únicos herederos. Al iniciar el trámite de posesión efectiva de la causante ante el Registro Civil, éste no se pudo realizar por errores o inconsistencias en el sistema del Registro Civil, los cuales deben subsanarse ante el mismo organismo público en forma previa a dicho trámite. -

Dado los antecedentes expuestos, el referido inmueble hoy no puede ser transferido a don MIGUEL ALEJANDRO PÉREZ GONZÁLEZ, quien ha manifestado intención de comprarlo. En razón de lo anterior los comparecientes han acordado suscribir un contrato de arrendamiento y promesa de compraventa cómo se detalla a continuación:

**SEGUNDO: ARRIENDO.** Por el presente acto los señores LUIS HUMBERTO PACHECO BARAHONA, MARIANELA ERNESTINA PACHECO BARAHONA y DELIA LILIANA DEL CARMEN PACHECO BARAHONA entregan en arrendamiento y con promesa de compra a don MIGUEL ALEJANDRO PÉREZ GONZÁLEZ, el INMUEBLE, para destinarlo exclusivamente para habitación familiar.

**TERCERO: RENTA.** La renta mensual de arrendamiento será la suma de once coma cero noventa y cinco UF pagaderas en mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días corridos de cada mes

mediante depósito en la cuenta corriente de DELIA LILIANA DEL CARMEN PACHECO BARAHONA Banco Estado de Chile Número 2965712, email deliapachecobarahona@gmail.com. Por cada día de atraso en el pago del arriendo el arrendatario deberá pagar a la arrendadora la suma de una Unidad de Fomento, a título de evaluación anticipada y convencional de perjuicios.-

**CUARTO: PLAZO.** El plazo del presente contrato será mientras dure el trámite de la posesión efectiva, si ninguna de las partes lo desahuciare por voluntad propia. En tal caso deberá notificar esta decisión con 60 días de anticipación, comunicando a la otra parte por escrito por carta certificada.-

El arrendatario se obliga, para el caso de no comprar el inmueble por cualquier causa, a restituir el inmueble arrendado inmediatamente, entrega que deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de las cuentas de energía eléctrica, gas, agua, extracción de basuras, etc.

**QUINTO: TÉRMINO ANTICIPADO.** Sin perjuicio del cobro de la multa referida en la cláusula tercera el sólo retardo de 15 días en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes o consumos, contado este plazo desde el vencimiento del pago respectivo, dará derecho al arrendador para poner término anticipado inmediato al arrendamiento y promesa, en la forma prescrita por la ley.

**SEXTO: REPARACIONES.** La arrendataria deberá efectuar oportunamente y a su costo las reparaciones que se requieran para la buena conservación y funcionamiento del inmueble arrendado, tales como enchufes, llaves de agua, flotadores, filtraciones, interruptores, vidrios, desengrase periódico de extractores de cocina y baños, etc. La parte arrendadora deberá, conforme las reglas generales, responder de las reparaciones necesarias, a menos que éstas tengan su origen en causas imputables a la arrendataria.

**SÉPTIMO: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO:** Queda prohibido al Arrendatario subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato; clavar o agujerear las paredes, 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 convenio. Queda

expresamente prohibido además, cambiar los colores en muros y cielos sin autorización previa y escrita del propietario o quien lo represente.- Las mejoras que hayan sido previamente autorizadas que no puedan ser retiradas sin detrimento del inmueble, quedarán a beneficio de la arrendadora, sin costo alguno, salvo acuerdo en contrario. No obstante lo anterior, al término del arrendamiento, la arrendataria podrá retirar todas aquellas mejoras que introducidas por ella a la propiedad puedan ser retiradas sin detrimento del inmueble arrendado.

**OCTAVO: CONSUMOS.** La Arrendataria estará obligada, a pagar con puntualidad las cuentas de energía eléctrica, gas, agua potable, etc. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho a la Arrendadora a solicitar el corte de los servicios. La Arrendadora o quien lo represente, tendrá derecho a exigir periódicamente la presentación de los comprobantes de pago al día. Queda expresamente prohibido al Arrendatario suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumos.

**NOVENO: GARANTÍA.** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en igual estado en que se recibió, y la conservación de los artefactos detallados en inventario adjunto y para responder a los pagos de los consumos indicados en cláusula anterior, el Arrendatario entrega a la Arrendadora la suma de once coma cero noventa y cinco UF, que La ARRENDADORA se obliga a restituir dentro de los treinta días siguientes a la terminación del contrato, quedando autorizado para descontar de dicho valor los deterioros y perjuicios detallados en acta de devolución y recepción del inmueble y los gastos comunes y/o demás consumos del mes respectivo y/o adeudados. En el caso de materializarse la compra del inmueble indicado en la cláusula primera, esta garantía será abonada al precio de compra.

**DÉCIMO: AVAL Y CODEUDOR SOLIDARIO.** Presente en este acto don **ALEJANDRO RUBEN PEREZ CAICEDO**, Administrador de Empresa cédula de identidad diez millones seiscientos un mil trescientos guión cuatro, estado civil casado con separación de bienes, domiciliado en Calle Santiago n° mil trescientos veinte0, departamento N° 1608, Santiago, Región Metropolitana, por sí, mediante este acto, se constituye en avalista y fiador y codeudor solidario de cada una de las obligaciones de que da cuenta el presente contrato de arriendo, sus intereses, gastos y costas, y por todo el tiempo que transcurriere hasta el íntegro cumplimiento de sus obligaciones y total término del mismo y su finiquito. Declara que acepta cualquier modificación, prórroga o convenio entre las partes de este contrato, sobre

la forma de pagar las obligaciones que en él constan. Declara que otorga esta garantía y contrae la obligación en el carácter de indivisible, pudiendo exigirse su cumplimiento a cualquiera de sus herederos o sucesores.

**UNDÉCIMO: EMPLAZAMIENTO.** El Arrendatario confiere poder al fiador y codeudor solidario para ser emplazado por su intermedio en todos los juicios que el arrendador inicie contra el arrendatario, que digan relación con el presente contrato. Este poder es irrevocable por cuanto compromete derechos del arrendador. El fiador y codeudor solidario acepta irrevocablemente este encargo. El fiador y codeudor solidario confiere poder al arrendatario para ser emplazado por su intermedio en todos los juicios que el arrendador inicie contra el fiador, que digan relación con el presente contrato. Este poder es irrevocable porque compromete derechos del arrendador. El arrendatario acepta irrevocablemente este cargo.

**DUODECIMO: INVENTARIO.** Forma parte integrante del presente contrato el inventario que se levanta y suscriben las partes al momento de entrega física del inmueble.-

**DECIMO TERCERO: Robos.** El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios 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.

**DECIMO CUARTO: Desahucio.** Durante el período de desahucio la parte arrendataria se obliga a mostrar la propiedad, y dar las facilidades necesarias para que LA ARRENDADORA o quien lo represente, o quien vaya premunido de una orden pueda visitar el inmueble al menos una vez por semestre para efectos de verificar su mantención y estado de conservación.

**DÉCIMO QUINTO: PROMESA DE COMPRAVENTA:** Por el presente instrumento, los señores **LUIS HUMBERTO PACHECO BARAHONA, MARIANELA ERNESTINA PACHECO BARAHONA y DELIA LILIANA DEL CARMEN PACHECO BARAHONA**, ya individualizados, prometen vender, ceder y transferir a, **MIGUEL ALEJANDRO PEREZ GONZALEZ** quien promete comprar, y adquirir para sí, el inmueble individualizado en la cláusula primera.

**DÉCIMO SEXTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de la compraventa prometida de la propiedad individualizada en la cláusula primera precedente, asciende a la suma única y total de UF 2.970, el que será pagado al contado, según su equivalente en pesos al día de pago, o al día hábil anterior, y la forma de pago será la siguiente: a) Se reconocerá como amortización del precio la suma pagada por canon

arrendamiento únicamente por el periodo arrendamiento, además de la garantía, equivalente a UF 11,095 mensuales.- b) Se pagará como pie la suma de UF 610,28; c) El saldo de UF 2.226,57, será pagado con crédito hipotecario banco de la plaza, en la forma habitual de la compraventa con crédito bancario. La obtención del crédito hipotecario será de exclusiva responsabilidad del promitente comprador y su no obtención no será causal para poner término al presente contrato. La cantidad indicada en el punto b) será dejada a nombre de PROMITENTE VENDEDORA en varios vales a la vista en notaría con instrucciones al momento de firmar la escritura definitiva. El Sr. Notario, o quién le reemplace o subroge, entregará los referidos vales vista, a la PROMITENTE VENDEDORA, o a quien esta designe, una vez que se acredite, mediante Copia de Dominio Vigente y Certificado de Hipotecas y Gravámenes, que el inmueble objeto de la compraventa a que se refieren estas instrucciones, se encuentra inscrito a nombre del PROMITENTE COMPRADOR, en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y que no le afecte a dicho inmueble ninguna hipoteca, gravamen, embargo, interdicción, litigios, limitaciones a la facultad de disponer o prohibición de enajenar, salvo que correspondan al crédito solicitado por el promitente comprador. Sin perjuicio de lo anterior, se establece que al momento de suscrito el presente contrato, la propiedad se encuentra aún inscrita a nombre del Causante, como se detalla en Cláusula Primera por lo que se establece la condición de la cláusula siguiente

**DÉCIMO SÉPTIMO: Firma del Contrato Prometido, Plazo y Títulos.** La escritura definitiva de compraventa, se firmará ante el Sr. Notario que designe LA ARRENDADORA o el banco que financiará la compraventa, en un plazo no mayor a un año contado a partir de la fecha del presente instrumento. Durante ese plazo, la PROMITENTE VENDEDORA entregará a la PROMITENTE COMPRADORA, toda la documentación necesaria para tal fin.

Son condiciones copulativas para la firma del contrato prometido:

- A) Que todos los títulos del inmueble se encuentren ajustado a Derecho. Para lo anterior se requiere que la tramitación de la posesión efectiva de la sucesión de la Causante, se haya terminado y el Inmueble figure inscrito a nombre de la Promitente Vendedora.
- B) Si se detectare algún reparo a los títulos, las partes podrán darse un plazo de común acuerdo días para subsanarlo y prorrogar la vigencia del presente instrumento, arriendo y promesa, para tal fin.
- C) Si el reparo no fuere subsanable por la PROMITENTE VENDEDORA dentro del referido plazo, la PROMITENTE COMPRADORA podrá conferir un nuevo plazo o bien desistirse de la presente promesa de compraventa, sin derecho a indemnización para ninguna de las partes.

**DÉCIMO OCTAVO: Entrega del inmueble.** La entrega de la posesión material del inmueble en el actual estado de conservación, libres de todo ocupante, se efectúa con esta fecha a plena satisfacción de la Promitente Compradora.

**DÉCIMO NOVENO: Estado actual del inmueble.** La propiedad singularizada en la cláusula primera precedente, se promete vender como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, el que es conocido y aceptado por la PROMITENTE COMPRADORA, con todo lo edificado, cercado y plantado, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas. Sin perjuicio de aquello, el PROMITENTE VENDEDOR se obliga por este acto, a entregar el terreno desmalezado.

**VIGESIMO: Declaración.** De conformidad al artículo 75 del Código Tributario, la PROMITENTE VENDEDORA declara que la venta y/o cesión del inmueble que por este acto se promete efectuar, da cuenta de una convención que se encuentra NO AFECTA O EXENTA del Impuesto a la Venta y Servicios, ya que es efectuada por un comprador que no es sujeto de este impuesto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Ley número 825 de 1974, sobre Impuesto a la Venta y Servicios, en relación con el artículo 2 número 3 del mismo Decreto Ley, por cuanto no se dedica en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles o inmuebles. La compraventa que por este acto se promete celebrar, tampoco constituye uno de los casos en que, según la ley, se presume habitualidad.

**VIGESIMO PRIMERO: Desistimiento y multa.** Si la PROMITENTE VENDEDORA se desistiera de la operación y/o no se presentase a la firma de la escritura de compraventa prometida dentro del plazo pactado y/o la operación no pudiera concretarse por su responsabilidad, pagará en concepto de Multa a la PROMITENTE COMPRADORA, la suma de \$2.000.000 millones de pesos. Si, por el contrario, fuera la PROMITENTE COMPRADORA quien desistiera de la operación, o no se presentase a la firma de la escritura de compraventa dentro del plazo pactado tras haberle sido fehacientemente notificada la fecha, pagará a la contraparte, por concepto de Multa, la suma de \$2.000.000 millones de pesos. De la misma manera si cualquiera de las partes se desistiera de la operación, la PROMITENTE VENDEDORA no tendrá obligación alguna de devolverle a la PROMITENTE COMPRADORA la cantidad indicada de la cláusula décimo sexta a).

**VIGESIMO SEGUNDO: Gastos.** Los gastos notariales del presente contrato y del contrato prometido, serán de cargo de la PROMITENTE COMPRADORA.

**VIGESIMO TERCERO: Domicilio.** Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, y se someten a la jurisdicción.

**VIGESIMO CUARTO: MANDATO:** Por el presente instrumento, las partes otorgan mandato especial, irrevocable y gratuito, a Fernando José Villarroel Valenzuela para que rectifique, complemente, enmiende y/o aclare el presente contrato, respecto de las cláusulas relativas a la correcta individualización de los comparecientes a este acto, y a la correcta singularización del inmueble objeto del presente contrato, sus deslindes, inscripción de dominio, modo de adquirir, como también de cualquier cláusula no principal del contrato, pudiendo suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y/o privados necesarias al efecto, realizar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma y solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar.





CVE: 664E7448

Puede validar este documento en <https://validador.firmaya.cl>

[www.bpo-advisors.net](http://www.bpo-advisors.net)