

CONTRATO DE ARRIENDO

En Santiago de Chile, a XX de _____ del año 2023, comparecen: Por una parte “EL ARRENDADOR” o la parte “ARRENDADORA” don/ña _____, cédula nacional de identidad _____, nacionalidad, estado civil, profesión u oficio, domiciliado para estos efectos en calle Rosario Sur 620, Oficina 31, comuna de Las Condes, Región Metropolitana. Por otra parte “EL ARRENDATARIO” o la parte “ARRENDATARIA” don/ña _____, cédula nacional de identidad número _____, nacionalidad, estado civil, profesión u oficio, domiciliado/a en _____ N°, comuna de _____, Región Metropolitana; No obstante y para efectos del presente contrato fija y señala domicilio en _____ N°, comuna de _____, Región Metropolitana.

Número de contacto telefónico +56 9 _____, correo electrónico _____

Los comparecientes han convenido en el contrato de arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas:

1. - PROPIEDAD

El ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO, el **DEPARTAMENTO N°, BODEGA N° y ESTACIONAMIENTO N°**, todos pertenecientes a la **Comunidad _____**, ubicada en _____ N°, comuna de _____, **Región Metropolitana, ROL N°**, quien acepta para sí el referido inmueble en las condiciones que se encuentra y que detalla inventario.

2. - DESTINO

EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a: **USO HABITACIONAL**, exclusivo para el arrendatario. Esta obligación del ARRENDATARIO es determinante en la celebración del presente contrato.

3. - PLAZO

El presente contrato de arrendamiento rige a contar del **XX de _____ del año 2023** y su vigencia será de **UN AÑO**. Cumplido el período, el arrendador o quien represente sus derechos, podrá alzar la renta de arrendamiento debiendo informar al arrendatario con setenta y cinco días de anticipación, en caso contrario se considerará el alza de IPC y se entenderá prorrogado automáticamente por otro período. En la eventualidad que alguna de las partes deseare poner término al contrato en la fecha de expiración de éste, deberá notificarlo por carta certificada a la parte correspondiente, con una anticipación no inferior a sesenta días. En el caso que el ARRENDADOR deseare no renovar el contrato, y el ARRENDATARIO no restituya la propiedad en la fecha de expiración del arrendamiento, deberá pagar al ARRENDADOR a título de pena, una cantidad igual a la renta convenida en este contrato, aumentada en un cincuenta por ciento por cada mes que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que el ARRENDADOR inicie en su contra. **No obstante lo anterior, las partes acuerdan que la entrega material se efectuará el día _____ de _____ del 2023, y que a contar de esta fecha, la parte arrendataria será responsable de la propiedad y del pago de las cuentas de consumo y servicios básicos, pago proporcional del gasto común y renta de arrendamiento correspondiente a los _____ días de _____ del 2023.**

4. - RENTA

La renta mensual de arrendamiento será de \$_____ y se reajustará cada **SEIS MESES**, de acuerdo con la suma de la variación del IPC conocido de los SEIS últimos meses acumulados, en consecuencia, corresponderá reajustar el canon mensual el próximo mes de _____ **del año 2024** y así en forma sucesiva. En la eventualidad que el IPC experimente una variación negativa, el canon de arrendamiento se mantendrá sin alteración hasta el próximo periodo de reajuste. La renta mensual se pagará en forma anticipada dentro de los **PRIMEROS CINCO DIAS** de cada mes. EL ARRENDATARIO, deberá pagar la renta de arrendamiento en **calle Rosario Sur 620, Oficina 31, Las Condes o por Transferencia Electrónica a la Cta. Cte. N°8000154306 del Banco De Chile a nombre de Inmobiliaria E Inversiones Alfa Ltda, RUT: 76.219.261-6, enviando respaldo al E-mail: adm@inmobiliarialfa.cl**

La parte ARRENADORA, en este acto y por el presente instrumento otorga poder especial amplio a **Inmobiliaria E Inversiones Alfa Limitada RUT: 76.219.261-6** también **Alfa Ltda** representada por don Samuel Aguilera Vergaray, para realizar todas y cada una de las gestiones relativas al arrendamiento y administración, pudiendo cobrar y percibir mensualmente las rentas de arrendamiento , multas u otros que tengan relación con el inmueble señalado en la cláusula primera; asimismo autoriza a la parte ARRENADATRIA para pagar las rentas de arrendamiento, multas y otros a Alfa Ltda.

5. - OTROS PAGOS

EL ARRENADATARIO estará obligado a pagar los gastos comunes o servicios especiales oportunamente, si los hubiere, además estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de luz, gas, agua potable, derecho municipal retiro de basura y demás consumos que no queden incluidos en gastos comunes y/o servicios especiales. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al ARRENADADOR para suspender, los servicios respectivos e incluso causales de término inmediato del presente contrato de arrendamiento.

El arrendatario no está obligado a pagar los gastos extraordinarios que decida la comunidad de propietarios para realizar reparaciones mayores o mejoras en el edificio. Estos gastos correrán por cuenta del propietario."

COMENTARIO: ESTAMOS OK CON ESTA INSERCIÓN

Queda expresamente prohibido al arrendatario suscribir convenios de pago, vale decir, no pagar oportunamente la facturación mensual y/o pactar en cuotas la deuda de las cuentas de consumo y servicios básicos, gastos comunes o servicios especiales, así mismo, le queda prohibido aceptar cualquier otro cargo en las cuentas de servicios básicos, tales como electrodomésticos, artefactos a gas, aporte a cualquier tipo de institución u otros .

6. - MULTA EN CASO DE MORA

En el caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o gastos de servicios y otros, se le aplicará una multa al ARRENADATARIO, del UNO por ciento por cada día de atraso hasta el día del pago inclusive, lo que se calculará sobre la cantidad que represente la renta más gastos, al momento de su pago efectivo. Si el atraso en el pago por parte del ARRENADATARIO hiciere necesario su cobranza extrajudicial por abogado, además deberá pagar un quince por ciento sobre la suma adeudada a título de honorarios de cobranza extrajudicial.

7. - TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO

El retardo del pago de la renta de arrendamiento de DIEZ días a contar del día cinco de un mes, dará derecho al ARRENDADOR para hacer cesar inmediatamente el arrendamiento, en la forma prescrita por la ley. Lo dicho es sin perjuicio de la obligación del ARRENDATARIO y de su codeudor solidario, de pagar, a título de indemnización de perjuicios, la renta total del período de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1945 del Código Civil.

8. - PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO

Queda prohibido al ARRENDATARIO, subarrendar o ceder a cualquier título de derechos el presente contrato, hacer variaciones en la propiedad arrendada sin la autorización escrita y expresa del ARRENDADOR, causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos, inflamables en la propiedad arrendada. Le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula número dos de este contrato. La infracción de esta prohibición hará al ARRENDATARIO responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el ARRENDADOR siendo causal de término inmediato del contrato de arrendamiento.

9. - MANTENCION DEL INMUEBLE

Se obliga al ARRENDATARIO a mantener en perfecto estado de funcionamiento, grifería, calefón o caldera, estufas o calefactores u otros; asimismo los enchufes, timbres, interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos y cambiándolos por su cuenta. La mantención de los artefactos a gas y servicio eléctrico debe ejecutarla un profesional autorizado y certificado por la SEC, quien deberá emitir boleta de honorarios o factura por el servicio prestado. Deberá también el ARRENDATARIO cuidar y mantener la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, y en general efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

Serán de cargo del arrendatario las **MANTENCIones** reparaciones y reposiciones locativas que fuere menester efectuar en el inmueble, incluyendo vidrios, pisos, paredes, cielos, pinturas, revestimientos, cerraduras, instalaciones eléctricas como enchufes e interruptores, **GRIFERÍA , CALEFON T O CALDERA,** y los demás que procedan, salvo aquellos daños estructurales, los que serán reparados por el arrendador. **LA MANTENCIÓN DE LOS ARTEFACTOS A GAS Y ELÉCTRICOS DEBERÁ EJECUTARLA UN PROFESIONAL AUTORIZADO Y CERTIFICADO POR LA SEC EMITIENDO UN INFORME DEL TRABAJO REALIZADO Y FACTURA O BOLETA DE HONORARIOS POR EL SERVICIO PRESTADO**.- De producirse desperfectos en el inmueble **POR FALTA DE MANTENCIÓN EL ARRENDATARIO DEBERÁ HACERSE CARGO DE LA REPARACIÓN . EN EL CASO QUE EL DESPERFECTO SEA POR DESGASTE LE CORRESPONDERÁ AL ARRENDADOR, EN TAL CASO** el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para **TOMAR TRES PRESUPUESTOS Y ENVIARLOS A ALFA LTDA** reparar los desperfectos él mismo, previo envío de tres presupuestos, valor que se descontará del pago de la renta de arrendamiento."

Si hubiere o existiere Reglamento de Copropiedad o similar, el ARRENDATARIO se obliga a respetarlos.

COMENTARIO: LA CLAUSULA TENDRÍA QUE QUEDAR COMO SE INDICA. EN LO QUE USTEDES PROPONEN SE OMITE LA PALABRA MANTENCIÓN.-

10. – MEJORAS

EL ARRENDADOR no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Cualquier intención de mejora que pretenda efectuar el ARRENDATARIO debe comunicarla anticipadamente a la parte ARRENDADORA o

a quien la represente, y esta quedará en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que es ejecutada, sin que el ARRENDADOR deba pagar suma alguna por ella, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenir entre las partes, anticipadamente, otra norma al respecto.

11. - RESTITUCION DEL INMUEBLE

El ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble inmediatamente al término de este contrato, entrega que deberá hacer mediante desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del ARRENDADOR o el representante, haciendo entrega de las llaves. Además deberá hacer entrega de los recibos o boletas que acrediten el pago total de los servicios, gastos comunes y derechos municipales de retiro de basura.- El horario de atención para estos efectos es de 10:30 a 17:00 hrs de lunes a viernes.-

12. - PERJUICIOS EN EL INMUEBLE

El ARRENDADOR no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el ARRENDATARIO en caso de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, daños causados por terceros ajenos, y otros hechos de análoga naturaleza. Por lo anterior el ARRENDATARIO podrá tomar seguros en forma voluntaria para cobertura de robos e incendios por el contenido que son de propiedad del arrendatario.

13. - OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LAS AUTORIDADES

Serán de cargo del ARRENDATARIO los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad municipal u otra **debido al uso a que se destinará el inmueble**, sean estas exigencias relativas o condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales u otras.

"Serán de cargo del arrendatario aquellos gastos que provengan del uso habitual del inmueble y que generen requerimientos por parte de las autoridades. No obstante, cualquier modificación o adecuación del inmueble derivada de cambios normativos o legales que afecten la estructura, instalaciones o condiciones generales del inmueble será de cargo del arrendador."

COMENTARIO: LO ESENCIAL DE ESTA CLAUSULA ES LO QUE DESTAQUÉ CON NARANJA Y ESTÁ DIRIGIDA A AQUELLOS ARRENDATARIOS QUE CONTRATAN LA PROPIEDAD PARA VIVIR, SIN EMBARGO DE MANERA PARALELA EJERCEN ALGUNA ACTIVIDAD LABORAL (SICOLOGOS, TERAPEUTAS ,CONTADORES ETC)

14. - VISITAS AL INMUEBLE

La parte ARRENDATARIA se obliga a dar las facilidades necesarias para que el ARRENDADOR o quien lo represente, pueda visitar el inmueble en la semana de Lunes a Viernes, entre las 9:30 y 18:00 horas. En el caso que se ofrezca a un nuevo arrendatario y/o desee venderlo, la parte ARRENDATARIA se obliga a permitir su visita en horarios a convenir por lo menos tres días en la semana.

15. - GARANTIA DE ARRIENDO

A fin de garantizar la conservación y su restitución de la propiedad, en el mismo estado en que la recibe, la devolución y conservación de especies y artefactos y/o lo que se indique en inventario aparte y que es parte integrante del presente contrato, el pago de todas las cuentas de servicios y consumos e instalaciones y en general para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el ARRENDATARIO entrega en calidad de garantía, en este acto al ARRENDADOR, la suma equivalente a **UN MES DE RENTA** estipulada que este también se obliga a restituirlle por igual equivalencia, es decir, sin intereses y sin reajuste, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha que haya sido entregada a su

satisfacción la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado al ARRENDADOR para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del ARRENDATARIO y que se hayan ocasionado por su estadía, como asimismo las cuentas pendientes de servicios o consumos y cualquier saldo pendiente por concepto de renta de arrendamiento o multa.

El arrendatario declara estar en conocimiento que la garantía de arriendo queda en poder del propietario del inmueble.

16. - PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA A LA RENTA

El ARRENDATARIO no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.

17. - DOMICILIO

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

18.- DESAHUCIO

Sin perjuicio de las facultades de desahuciar el contrato de arrendamiento y de restituirse la propiedad, el ARRENDADOR podrá hacer cesar inmediatamente el arrendamiento si sucede cualquiera de los siguientes casos:

- a) El no pago de los reajustes pactados en los plazos establecidos.
- b) Si se consigna en el Servicio de Tesorería la renta de arrendamiento, en vez de pagarla en la forma que determine el contrato.
- c) El no cumplimiento de las cláusulas segunda, quinta, sexta, novena, décimo tercera, décimo cuarta.
- d) Cualquier otro incumplimiento que este contrato o la ley señale como causal de término de este.

19. - OTRAS CONDICIONES

En el caso que el ARRENDATARIO decidiere poner término anticipado al contrato deberá pagar los meses que falten para el término del periodo, aún si se hubiere vencido o no el primer año.

20.- GASTOS NOTARIALES

Los gastos notariales que demande el presente contrato serán pagados por el arrendatario.

21.- DECLARACION DE RENTA

La parte arrendataria declara expresamente contar con los ingresos necesarios para pagar la renta pactada y sus reajustes.

22.-PRORROGA VIGENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si por cualquier causa o motivo el presente contrato continuare de hecho después del vencimiento que se indica en la cláusula tercera precedente, la relación entre arrendador y arrendatario se seguirá rigiendo en todo por los términos de este contrato hasta la entrega material del inmueble objeto de él, y hasta el cumplimiento de todo lo pactado.

23.-AUTORIZACION

Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley Nº 19.628 sobre protección de datos de carácter personal, tanto el arrendatario como él o los fiadores y codeudores solidarios facultan y autorizan expresamente a Alfa Ltda o al arrendador, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, deuda por concepto de acondicionamiento y consumos domiciliarios del inmueble objeto del presente contrato, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto de que haga pública dicha morosidad. Alfa Ltda y el arrendador quedarán relevados de cualquier responsabilidad que pudiera derivar al efecto.

24.- INVENTARIO en documento anexo y fotografías que son parte integrante de este contrato

25.- ACTA DE ENTREGA

Formará parte integrante del presente contrato el acta que se levantará y suscriban las partes al momento de la entrega material del inmueble.

En el caso que en el acta de recepción y/o entrega de la propiedad se hubieran omitido observaciones las partes convienen en que la parte arrendataria hará un listado de ellas dentro de los diez días corridos y siguientes a la fecha de entrega material del inmueble e informarlo a Alfa Ltda a través del correo electrónico **adm@inmobiliarialfa.cl**, en tanto Alfa Ltda o la parte arrendadora, verificará y/o confirmará tales observaciones para determinar si se ejecuta o no el trabajo de mejoramiento o reparación según sea el caso. Lo ocurrido deberá registrarse en el inventario que se firmará por la parte arrendadora o quien represente sus derechos y la parte arrendataria. Si la parte arrendataria no hiciere observaciones dentro del plazo, para todos los efectos del presente contrato, se entenderá que la propiedad ha sido entregada y/o recibida conforme de acuerdo con el inventario y a la ya citada acta.

PERSONERÍAS La personería de don Samuel Aguilera Vergaray para representar a Alfa Ltda consta en la escritura pública de constitución de sociedad de fecha 06 de Julio del año 2012, otorgada ante don Ulises Aburto Spitzer, Notario Suplente de don Raúl Perry Pefaur, titular de la Vigésimo Primera Notaría de Santiago y la personería de don Felipe Aguilera Zuleta consta en la escritura pública de modificación de sociedad de fecha 07 de diciembre del año 2023, otorgada en la Segunda Notaría de Santiago de don Francisco Leiva Carvajal

Se firma el presente contrato en DOS ejemplares del mismo tenor.

ARRENDADOR

C.I:

ARRENDATARIO

C.I:

CODEUDOR SOLIDARIO. Presente a este acto don _____, cédula de identidad número _____, nacionalidad, estado civil, profesión u oficio, domiciliado en _____ N°, comuna de _____, Región Metropolitana, quién expone: que se constituye en codeudor solidario del arrendatario de todas y cada una de las obligaciones emanadas de este contrato, aceptando desde ya, sin previa notificación, las modificaciones que las partes introduzcan al arriendo en cuanto a monto de la

renta, plazo y cualquiera otra obligación. Para garantizar cada uno de los términos del presente contrato el codeudor solidario don _____, ya individualizado, acepta una Letra de Cambio por la suma de \$ _____, girada con fecha _____ 2023 y vencimiento al _____ 2024 y a la orden de Inmobiliaria e Inversiones Alfa Limitada, representada por don Samuel Aguilera Vergaray, quien recibe en calidad de depositario. El codeudor solidario don _____ autoriza a Alfa Ltda para hacer efectiva la referida garantía si no hubiere pago total de la deuda del arrendatario. Antes de hacer efectiva la garantía y solicitar el protesto, Alfa Ltda comunicará al correo electrónico del codeudor solidario tal hecho; Por su parte, el codeudor solidario don _____ autoriza a Alfa Ltda para que le informe vía e-mail al correo electrónico: _____ y/o al teléfono móvil +56 9 _____ el término del contrato de arriendo, finiquito del contrato y liquidación de garantía, protesto de garantía y todo lo relacionado con el arriendo del inmueble individualizado precedentemente. El codeudor solidario contará con un plazo de diez días corridos, a contar de la fecha de notificación, para hacer el pago total de la deuda que haya dejado el arrendatario. Habiendo plena conformidad de Alfa Ltda y/o el arrendador la Letra de Cambio será devuelta a su aceptante previo pago de lo que adeudare y firma del finiquito del contrato de arriendo y liquidación de garantía por el arrendatario y codeudor solidario.

CODEUDOR

C.I: