

**DIEGO BARROS ALDUNATE**

**PRÁCTICA FORENSE**  
**FORMULARIOS DE CONTRATOS**

**Tomo I**

INDICES ALFABETICO Y TEMÁTICO

Más de 2.000 formularios de contratos, cláusulas,  
comparencias, actas, documentos, listados,  
individualizaciones de bienes, ejemplos, notas explicativas y  
otros.

Desde “ADJUDICACIÓN” hasta “CONTRATO DE CESIÓN  
DE DERECHOS”





Prohibida la reproducción total o parcial de esta obra

Es propiedad del Autor

Diego Barros Aldunate

Registro de Propiedad Intelectual N° 127.664

*I.S.B.N. 956 -238 -335 - 0 Colección*

*I.S.B.M 956 - 238 - 336-9-Total*

**PRACTICA FORENSE  
FORMULARIOS DE CONTRATOS  
TOMO I**

Esta obra se terminó de imprimir en agosto de 2002

LexisNexis Chile

SANTIAGO: Miraflores 383

(Torre Centenario) Piso: 11 Santiago. Chile.

Fono Mesa Central: 510-5000

Fono Ventas: 800-510-800 510-5100

Fax Ventas: 510-5110 510-5111 [ventas@lexisnexus.cl](mailto:ventas@lexisnexus.cl)

[www.lexisnexus.cl](http://www.lexisnexus.cl)

IMPRESO EN CHILE / PRINTED IN CHILE

**ADVERTENCIA**

La Ley N.º 17.336 sobre propiedad intelectual prohíbe el uso no exceptuado de obras protegidas sin la autorización expresa de los titulares de los derechos de autor. El fotocopiado o

reproducción por cualquier otro medio o procedimiento, de la presente publicación, queda expresamente prohibido. Usos infractores pueden constituir delito.



## PROLOGO

El desarrollo de cualquier actividad hace necesaria la celebración de actos que requieren, dada su importancia, de una normativa que fije sus consecuencias y repercusiones para los interesados. El estudio de la forma de cómo se redactarán estos acuerdos de voluntades debe ser profundo, con el fin que, en lo posible no existan situaciones que, por no haber sido contempladas de antemano, traigan futuros problemas e inconvenientes a las partes. Así mismo, la rapidez con que se desarrolla la vida actual hace engorroso el estar redactando, cada vez, el mismo escrito. Es así como la existencia de formularios tipo que sean detallados, lógicos y concienzudos, brinda la posibilidad de eliminar la improvisación a la hora de redactar estos acuerdos de voluntades; y hace rápido y fácil el desarrollo y la celebración de actos y contratos.

La Obra que aquí presentemos persigue ese objeto: ser una real ayuda para Abogados, Empresarios, Ingenieros Civiles y Comerciales, Contadores, empresas e instituciones públicas y privadas; quienes tendrán en "FORMULARIOS DE CONTRATOS", un material de permanente apoyo. El lector encontrará en esta Obra más de 2.000 formularios de los más variados actos, contratos y cláusulas, que son de rápida y fácil consulta puesto que, también, se incluye un completísimo índice alfabético temático. Cada uno constituye un modelo detallado, inteligente y práctico del tema de que trata; por lo que le brinda al usuario la seguridad de que está contando con un formulario que regulará eficientemente sus intereses.

Esta colección incluye más de 700 cláusulas generales y particulares (que son complementarias a los formularios de contratos), cómo comparecen las personas naturales y jurídicas (cosa que no hemos visto en ningún otro libro, chileno ni extranjero), contratos (una importante variedad, incluyendo los más modernos), individualizaciones (de los más diversos bienes muebles e inmuebles, físicos e inmateriales), explicaciones acerca de la legalidad de las sociedades comerciales, recibos, mandatos y otros actos y convenciones. Buscamos cubrir la más amplia gama de alternativas, por lo que muy diversos sectores tendrán en ésta un importante apoyo. A modo de ejemplo, dedicamos parte importante a satisfacer las necesidades de las sociedades, incluyendo formularios de giros sociales, constitución de sociedades, actas y acuerdos de sociedades anónimas. Por su parte, los contratos de trabajo y prestación de servicios serán útiles para la gran mayoría de los lectores. Asimismo, los corredores de propiedades encontrarán variados formularios de compraventa de inmuebles y contratos de arrendamiento. En muchos modelos, hemos incluido notas explicativas que entregan pautas generales para cada caso y que serán de gran ayuda al lector.

Importante complemento a esta colección significará la versión computacional que pronto estará disponible y que facilitará, aún más, la consulta, adaptación y archivo de los formularios contenidos en esta colección.

Sin embargo, advertimos que nada reemplaza el estudio responsable del Abogado, por lo que esta obra no pretende reemplazarlo ni sustituirlo, sino, aportar, a clientes y Abogados, una adecuada guía.

**El Autor**

# **FORMULARIOS GENERALES Y CLAÚSULAS**



## Nº 1.- ADJUDICACION. JUICIO EJECUTIVO. ESCRITURA. FORMULARIO

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece, en la Sala de su Despacho, don ....., en su calidad de Juez del ..... Juzgado en lo ..... de ....., chileno, Abogado, de estado civil ....., domiciliado en calle ....., número ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, a quien conozco, y expone:

**PRIMERO.** De acuerdo con lo resuelto en los autos ejecutivos caratulados “..... con .....,”, Rol número ....., seguidos en dicho tribunal por don ....., en contra de don ..... resolución que se encuentra ejecutoriada, el señor Juez don ..... vende y transfiere, en representación legal del deudor recién mencionado, al subastador que se individualiza más adelante, el bien raíz embargado y subastado por don ....., en el precio de ..... pesos; y reduce a escritura pública el acta de venta y demás antecedentes de autos y de dicha propiedad, casa y sitio ubicados en calle ..... número ....., de la Comuna de ....., provincia de ....., de la ..... Región, que deslinda, según sus títulos:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

La propiedad se encuentra inscrita a nombre del deudor don ..... a fojas ....., número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año mil novecientos .....

Los antecedentes del juicio son los siguientes:

- 1.- Demanda ejecutiva con constancia de la distribución, autorización del poder, providencia, mandamiento de ejecución y embargo, y notificaciones.
- 2.- Emplazamiento del ejecutado y requerimiento de pago.
- 3.- Diligencia del embargo y anotación en el Registro de Prohibiciones del Conservador correspondiente, así como las prohibiciones trabadas sobre el bien raíz en el juicio, si las hay.
- 4.- Sentencia, notificaciones y certificado de ejecutoria.
- 5.- Bases de remate, providencia y notificaciones.
- 6.- Copia de aviso del remate y certificación de haberse publicado en las fechas y diario o diarios determinados por el Juez.
- 7.- Certificado de avalúo del inmueble subastado.
- 8.- Certificado y acta de remate.
- 9.- Solicitud por la que el subastador pide que se extienda la escritura, de acuerdo con las bases de remate, providencia, notificaciones y certificado de estar ejecutoriada dicha resolución.
- 10.- Copia de la inscripción de dominio vigente a favor del ejecutado, a fin de que el Conservador pueda realizar la inscripción del remate.
- 11.- Escrito de consignación de precio y su proveído.

**SEGUNDO.** Comparece el subastador don ....., de nacionalidad ....., de estado civil ....., de profesión ....., domiciliado en calle ....., número ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, y expone: que acepta en todas sus partes la venta en remate y

adjudicación (en caso de que así figure en las bases), a que se refiere la cláusula primera de esta escritura.

**TERCERO.** Se deja constancia que el subastador ha depositado dentro del tercer día el precio de la subasta, y que habiéndose recibido dicho depósito con citación del ejecutado y del ejecutante, no ha sido objetado.

**CUARTO.** La propiedad se adjudica en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido por el subastador, con todo lo edificado y plantado, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y todos los inmuebles por adhesión libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y litigios.

**QUINTO.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces las inscripciones y subinscripciones correspondientes, así como la cancelación del embargo y las prohibiciones recaídas en el juicio, debidamente individualizadas en esta escritura.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## **N° 2.- ADJUDICACION. JUICIO LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ..... chileno, Abogado, de estado civil ....., domiciliado en calle ..... número ....., oficina ....., de nacionalidad ....., cédula nacional de identidad número ....., en su carácter de Juez Partidor de los bienes de la sociedad conyugal del matrimonio compuesto por don ..... y doña .....; y expone:

**PRIMERO.** Que en el carácter indicado, y en mérito de los acuerdos y demás actuaciones que obran en los autos, sobre liquidación de la mencionada sociedad conyugal, y que, más adelante, se harán constar, reduce a escritura pública el acta de adjudicación, a título del total de gananciales ascendentes a la suma de ..... pesos, hecha, a la cónyuge, doña ....., de la propiedad, casa y sitio, ubicados en calle ..... número ....., de la comuna de ....., provincia de ....., de la ..... Región, que deslinda:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

Dicha propiedad se encuentra inscrita a nombre de don ..... a fojas ....., número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año mil novecientos .....

**SEGUNDO.** La propiedad se adjudica como cuerpo cierto, con todo lo plantado y edificado, en el estado en que se encuentra, que es conocido de las partes, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición o embargo.

**TERCERO.** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir las inscripciones y subinscripciones que procedan.

**CUARTO.** Los derechos notariales de esta escritura serán de cargo de .....

**QUINTO.** Los acuerdos y demás actuaciones conforme a las cuales se otorga la presente escritura, y que obran en los autos sobre liquidación de la sociedad conyugal del matrimonio ....., y de los que conoce el compareciente don ....., en su calidad de Partidor, son del tenor siguiente:

- 1.- Nombramiento del Partidor, hecho por la Justicia.
- 2.- Aceptación del cargo.
- 3.- Constitución del juicio de partición y nombramiento del Actuario.
- 4.- Acta del primer comparendo de la partición.
- 5.- Certificado de avalúo del inmueble.
- 6.- Resolución que ordena extender la escritura, notificaciones y certificado de encontrarse ejecutoriada.

**SEXTO.** Presente a este acto doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., domiciliada en calle ..... número ....., cédula de identidad nacional número ....., y expone: que acepta, en todas sus partes y en los términos relacionados, la adjudicación que se le hace por este instrumento a título del total de los gananciales que le corresponden de la sociedad conyugal habida con su marido don .....; y que acepta don ....., en su carácter de Partidor y en representación de la sociedad conyugal .....

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- Se insertarán también los certificados de comprobante de pago de contribuciones de bienes raíces y demás que sean necesarios, según la clase del bien enajenado (autorización para vender por pisos o departamentos, etc.), o según sea la naturaleza de la liquidación; y los antecedentes tenidos en cuenta, en caso de haber incapaces.

- 2.- Ver formularios de Cláusulas de Reajuste.
- Ver otras formas de comparecencia.

\*\*\*\*\*

### **N° 3.- ADJUDICACION. JUICIO PARTICION DE HERENCIA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ..... chileno, Abogado, de estado civil ....., domiciliado en calle ..... número ....., oficina número ....., en su carácter de Juez Partidor de los bienes quedados al fallecimiento de don ....., mayor de edad, a quien conozco, y expone:

**PRIMERO.** Que en el carácter indicado, y en mérito de los acuerdos y demás actuaciones que obran en los autos, sobre partición de la herencia quedada al fallecimiento de don ..... (y liquidación de la sociedad conyugal habida entre él y su cónyuge doña ..... ) y que más adelante se harán constar, reduce a escritura pública el acta de venta (o de adjudicación) en remate público, hecha a don ....., de la propiedad, casa y sitio, ubicados en calle ..... número ....., de la comuna de ....., provincia de ....., de la ..... Región, que deslinda:

- Al NORTE: .....;
- Al SUR: .....;
- Al ORIENTE: .....; y
- Al PONIENTE: .....

Dicha propiedad se encuentra inscrita a nombre de todos los herederos (y de la cónyuge sobreviviente del causante) a fs. ...., número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año ..... Tales herederos son: don ....., don ..... y don .....

**SEGUNDO.** El precio de la venta (o de la adjudicación) es la suma de ..... pesos, pagaderos en la siguiente forma:

a) Con la suma de ..... pesos, depositados por el subastador, a la orden del Partidor, y que corresponde a la garantía otorgada para tomar parte en la subasta.

b) Con la suma de ..... pesos, que don ..... paga, en este acto, en dinero efectivo, suma que el Partidor declara recibir a entera satisfacción, con la cual se entera la parte del precio que debe pagarse de contado, conforme con las bases de remate.

c) Con la suma de ..... pesos que se pagará con fecha .... de ..... de mil novecientos noventa y ..... Este saldo de precio devengará un interés de ..... por ciento anual, y de ..... por ciento, también anual, en caso de mora o de simple retardo.

**TERCERO.** En garantía del saldo del precio, intereses y costas, en su caso, se constituye hipoteca sobre el inmueble que se vende en remate (o que se ha adjudicado en remate).

**CUARTO.** La propiedad se vende (se adjudica) como cuerpo cierto, con todo lo plantado y edificado, en el estado en que se encuentra, que es conocido de las partes, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición o embargo, y respondiendo, la sucesión vendedora, del saneamiento de la evicción según las reglas generales.

**QUINTO.** Se faculta, al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir las inscripciones y subinscripciones que procedan.

**SEXTO.** Los derechos notariales de esta escritura serán de cargo de .....

**SÉPTIMO.** Los acuerdos y demás actuaciones conforme a las cuales se otorga la presente escritura, y que obran en los autos sobre partición de la herencia de don ....., y de los que conoce el Arbitro compareciente don ....., en su calidad de Partidor, son del tenor siguiente:

- 1.- Inscripción del auto de posesión efectiva.
- 2.- Inscripción especial de herencia del inmueble.
- 3.- Comprobante del pago del impuesto de herencia, y aprobación del pago por el Juez.
- 4.- Testamento, si lo hay, y si, en él, constan las actuaciones pertinentes, como nombramiento del Partidor, etc. Inventario de los bienes hereditarios.
- 5.- Nombramiento del Partidor, hecho por la Justicia.
- 6.- Aceptación del cargo.
- 7.- Constitución del juicio de partición y nombramiento del Actuario.
- 8.- Acta del primer comparendo de la partición.
- 9.- Acta del comparendo en que se pidió el remate y se acordaron las bases.
- 10.- Bases del remate.
- 11.- Certificado de avalúo del inmueble.
- 12.- Copia de los avisos de remate y certificado, del Actuario, respecto de las fechas y diario o diarios en que se publicaron.
- 13.- Acta de remate.
- 14.- Resolución que ordena extender la escritura, notificaciones y certificado de encontrarse ejecutoriada.

**OCTAVO.** Presente a este acto don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., de estado civil ....., domiciliado en calle ..... número ....., mayor de edad, a quien conozco, y expone: que acepta, en todas sus partes y en los términos relacionados, la venta en remate (la adjudicación) que se le hace por este instrumento y la constitución de la hipoteca a que se refiere la cláusula tercera de esta escritura, hipoteca que acepta don ....., en su carácter de Partidor y en representación de la sucesión de don .....

En comprobante, firman ...

**NOTA.** Se recomienda, también, insertar los certificados de comprobante de pago de contribuciones de bienes raíces y se insertarán los demás que sean necesarios, según la clase del bien enajenado (autorización para vender por pisos o departamentos, etc.), o según sea la naturaleza de la partición; y los antecedentes tenidos en cuenta, en caso de haber incapaces. Las contribuciones pueden acompañarse, al Conservador, al requerir la inscripción.

Del propio modo, comparecerá la cónyuge del subastador aceptando la constitución de la hipoteca, según las normas generales, en su caso.

Cuando no quede hipotecada la propiedad, sea porque el precio se paga entero de contado, sea porque la sucesión así lo acordó o de conformidad con las bases del remate, se eliminarán las referencias que correspondan.

Para el caso de que se haya hecho, conjuntamente, la partición de los bienes del causante y la liquidación de la sociedad conyugal, el partidor deberá tener, también, la calidad de liquidador de esta última, y comparecer en dicho doble carácter. Ver formulario respectivo.

Si el bien es adjudicado a alguno de los herederos, habrá que mencionar que la adjudicación se verifica para completar la hijuela que le corresponda.

Este formulario también puede adecuarse para el caso en que, en una liquidación de sociedad conyugal, los bienes de ésta deban rematarse a terceros; puesto que la liquidación de la sociedad conyugal se sujeta a las mismas reglas que la partición de la herencia.

Ver formularios de Cláusulas. Reajuste.

Ver otras formas de "Comparecencia", en la letra "C".

\*\*\*\*\*

#### **N° 4.- AGUAS. DERECHO APROVECHAMIENTO. SOLICITUD. FORMULARIO**

**EN LO PRINCIPAL:** Solicita derecho de aprovechamiento de aguas. **PRIMER OTROSÍ:** Acompaña documentos. **SEGUNDO OTROSÍ:** Patrocinio.

##### **Señor director general de aguas**

....., domiciliado en calle ..... número ....., al Señor Director General de Aguas, respetuosamente, digo:

Solicito se me otorgue el derecho de aprovechamiento de aguas subterráneas en ....., en el sector denominado ..... de la comuna de ....., provincia de ....., .....<sup>a</sup> región, de ..... litros por segundo. El sector mencionado se encuentra en terrenos de mi propiedad. El lugar preciso de donde se captarán las aguas, corresponde a las siguientes coordenadas U.T.M.: Norte .....

metros; Este ..... metros. El objeto de este derecho de aprovechamiento será utilizar las aguas en .....

El agua será captada mediante elevación mecánica en terrenos propios, por lo que no será necesario imponer servidumbre. El uso de las aguas será permanente, continuo y consuntivo. Solicito para el pozo un área de protección de ..... metros.

**POR TANTO:** De acuerdo con lo expuesto, antecedentes que acompaño y lo dispuesto en los artículos 5° y siguientes, 56 y siguientes y demás pertinentes del Código de Aguas,

**RUEGO AL SEÑOR DIRECTOR DE AGUAS:** Se sirva tener por presentada la solicitud de Derecho de Aprovechamiento de Aguas Subterráneas que se alumbrarán en terrenos propios y, previas las publicaciones y trámites de rigor, concederme el Derecho de Aprovechamiento de las referidas aguas, dictando la correspondiente Resolución en la que, además, se establezca el área de protección solicitada o la que el Señor Director se sirva determinar, conforme a la profundidad de dicho pozo y a los antecedentes técnicos del mismo.

**PRIMER OTROSÍ:** Dígnese el Señor Director General de Aguas tener por acompañados, los siguientes documentos:

- a) Croquis de ubicación;
- b) Certificado de dominio vigente sobre los terrenos en que se encuentra ubicado el derecho de aprovechamiento solicitado;
- c) Perfil estratigráfico;
- d) Curva de agotamiento;
- e) Antecedentes de prueba;
- f) Confirmación de Coordenadas U.T.M. por profesional calificado.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Ruego al Señor Director General de Aguas tener presente que, sin perjuicio de mis actuaciones personales, me patrocina en esta gestión el Abogado don ....., patente al día N° ..... de la I. Municipalidad de ....., domiciliado en calle ....., a quien confiero poder con todas las facultades de ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, las que doy por expresamente reproducidas en este acto.

\*\*\*\*\*

## N° 5.- AGUAS. DIVISION DE DERECHOS DE AGUA. ESCRITURA. FORMULARIO

**Nota previa.** Generalmente, los derechos de aguas quedan establecidos o fijados en el instrumento de venta adjudicación (u otro acto jurídico), como obligación, cuya omisión afecta a la validez de la convención.

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en el Fundo “.....”, de la localidad de ....., de la Comuna de ....., Provincia de ..... de la ..... Región, cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el propietario antiguo” y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en el Fundo “.....”, de la misma localidad y deslindan con aquél, cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el propietario nuevo”, ambos mayores de edad y exponen:

**PRIMERO.** Que el antiguo Fundo “.....” incluía ambos predios, los de dominio de cada uno de los contratantes.

**SEGUNDO.** Asimismo, dicho predio total tiene asignados los siguientes derechos de agua: ..... regadores del Canal “.....”, que es ramal del Canal (Río) “.....”, que se encuentran inscritos a fojas números ....., del Registro Especial de Aguas, del Conservador de Bienes Raíces de la Comuna (ex departamento) de ....., del año mil novecientos .....

**TERCERO.** Por el presente, los comparecientes acuerdan dividir, tales derechos de agua, entre los dos predios dichos, en la siguiente proporción:

a) Para el predio llamado “.....”, del propietario antiguo, inscrito a fojas ..... número ....., del Registro de Propiedad del dicho Conservador de Bienes Raíces, ..... regadores; y

b) Para el predio denominado “.....”, del propietario nuevo, inscrito a fojas ..... número ....., del Conservador de Bienes Raíces dicho, ..... regadores.

**CUARTO.** Se faculta al portador para requerir la inscripción de las aguas en la proporción fijada entre los comparecientes, en el Registro de Aguas, del dicho Conservador.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## **Nº 6.- ARBITRAJE. DESIGNACION DE ARBITRO ARBITRADOR. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina número ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el demandante” y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en calle ..... número ....., oficina número ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el demandado” ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y exponen:

**PRIMERO.** Entre los comparecientes, existe un asunto litigioso proveniente de ....., y que consiste en .....

**SEGUNDO.** A fin de solucionar todas las diferencias existentes entre los comparecientes o que se susciten en el futuro, y que provengan, directa o indirectamente, de los asuntos indicados, las partes las someten al arbitraje de don ..... quien tendrá las facultades de arbitrador. En contra de sus resoluciones no cabrá recurso alguno.

Y si éste no quisiere o no pudiera aceptar el cargo, las partes someten los mismos asuntos, en las mismas condiciones, al arbitraje de don .....

Se otorga, en cada caso, la facultad de fijar sus honorarios, dando la oportunidad a las partes de objetarlos, en su caso. A falta de todos los anteriores el árbitro, con el carácter de arbitrador, será designado de común acuerdo entre las partes, y de no producirse este acuerdo, por la Justicia Ordinaria, debiendo recaer dicha designación en un Abogado que sea integrante de la Corte de Apelaciones, o lo haya sido, al menos por dos períodos, o un profesor o ex profesor de ..... o de ....., de la

Universidad ..... o de la Universidad ..... En este caso, el Arbitro tendrá que ser "de derecho".

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Pueden designarse uno o varios árbitros para que conozcan de la segunda instancia. Puede, también, fijarse - en este instrumento- el procedimiento; la frecuencia de los comparendos ordinarios; los plazos para demandar y para contestar; las formas de notificar las resoluciones; de recibir las pruebas; el plazo para dictar fallo y para notificarlo.

2.- Ver "CLAUSULA. ARBITRAJE. ARBITRADOR. GENERAL. FORMULARIO" y "CLAUSULA. COMPROMISO. FORMULARIO"

\*\*\*\*\*

## **Nº 7.- ARBITRAJE. DESIGNACION DE ARBITRO DE DERECHO. SOLICITUD JUDICIAL. FORMULARIO**

**EN LO PRINCIPAL:** se cite a comparendo para designar árbitro. **EN EL PRIMER OTROSÍ:** acompaña documento y **EN EL SEGUNDO:** se tenga presente.

### **S. J. L. en lo Civil**

....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... número ..., a US., respetuosamente, digo:

Constituí la sociedad ..... con don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... número ....., oficina/departamento número ....., por escritura pública de fecha .... de ..... de 2 ....., ante el Notario de ....., don ....., inscrita a fs. ....., número ....., del Registro de Comercio de ....., del año 2 .....

Entre el suscrito y mi consocio se han suscitado dificultades derivadas del contrato social, consistentes en ....., las que deberá resolver un árbitro de derecho.

**POR TANTO,** y de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 227 número 4º del Código Orgánico de Tribunales y 414 y 646 del Código de Procedimiento Civil,

**RUEGO A US.:** se sirva citar a las partes a una audiencia, señalando día y hora al efecto, a fin de acordar el nombramiento de árbitro que solicito; o, a falta de acuerdo, proceda a nombrarlo V. S.

**PRIMER OTROSÍ:** Ruego a US. tener por acompañada, con citación, la escritura pública mencionada en lo principal.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Ruego a U.S. tener presente que designo abogado patrocinante y confiero poder a don ....., domiciliado en calle ..... Nº ....., oficina Nº ....., de esta ciudad ....., patente Nº ..... de la I. Municipalidad de .....

---

**NOTA.** Este formulario puede adaptarse a los demás casos de arbitraje forzoso; o cuando exista una cláusula compromisoria; o cuando haya fallado el arbitraje pactado, etc.



\*\*\*\*\*

## Nº 8.- CARTA. COMERCIAL. RECOMENDACION. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Señores

.....

a/c Gerente Sr. ....

..... N° ....

Presente

De mi consideración:

Por la presente, recomiendo al señor ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ...., departamento N° ...., como persona capacitada para desempeñar las funciones de .....

Al respecto, el recomendado tiene experiencia de .... años y conocimientos especializados de .....

En cuanto a sus condiciones personales, él pertenece a una familia de sobrias costumbres y está acreditado como serio, cumplidor y honesto.

Muy atentamente,

.....  
Nombre completo

---

**NOTAS.** 1.- Lógicamente, una recomendación puede tener mil formas y contenidos, desde dar cuenta, fríamente, de conocer por determinado tiempo, al recomendado, hasta detallar todas las condiciones de éste.

2.- Ver, además, "CARTA. RECOMENDACION. SIN Y CON ASUNCION DE RESPONSABILIDAD. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

## Nº 9.- CARTA. DE COMPROMISO. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Señores:

Sociedad .....

..... N° ....., oficina N° ....

POR MANO

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° .....; don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° .....; don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° .....; don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., en su calidad de representantes de la

sociedad ....., del giro de su denominación, domiciliada en ....., declaran que:

1.- Su sociedad se ha presentado a la propuesta de objeto .....

2.- Para el competente desempeño de las labores que implica dicha propuesta, nuestra sociedad les ofreció la prestación de los servicios de .....

3.- Los comparecientes, en las calidades señaladas, se comprometen, ante ustedes, en lo que concierne a cada uno, a que los trabajos de ..... que se especifican en la oferta presentada, a ustedes, por nuestra firma, serán desempeñados por los profesionales y técnicos que en dicha oferta se indica o, con la aprobación previa de su empresa, por otro u otros profesionales de similar capacidad y experiencia.

4.- También se obligan, en lo que concierne a sus respectivas labores indicadas en esa Oferta, a su adecuado desempeño, sin que ello signifique mayores obligaciones para nuestra sociedad que las emanadas del contrato que se suscribirá, en su caso.

\*\*\*\*\*

## **N° 10.- CARTA. DE GARANTIA. FIADOR Y CODEUDOR SOLIDARIO. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Señor

.....

..... N° ..., oficina N° ...

POR MANO.

De mi consideración:

El que suscribe, ....., de profesión ....., cédula nacional de identidad N° ....., domiciliado en calle ..... N° ....., de esta ciudad, por el presente instrumento, se compromete como fiador y codeudor solidario de todas y cada una de las obligaciones que don ..... contrajo, en favor de Ud., de solucionar las obligaciones de ....., por la suma total de \$ ....., según el contrato de ....., celebrado por escritura pública de fecha ... de ..... de 2 ....., ante el Notario de esta ciudad, don .....

Por lo tanto, me haré cargo de todo lo que le adeude a Ud., el aludido, hasta la suma ya indicada, al momento que se me requiera el pago, el que efectuaré de inmediato.

Sin otro particular, le saluda muy atentamente,

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma

\_\_\_\_\_  
**NOTA.** Conviene que la firma sea autorizada por un notario.

\*\*\*\*\*

## **N° 11.- CARTA. DE INTENCION. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Ref.: .....

Señor

.....

..... N° ....., oficina/departamento N° .....

**POR MANO**

De mi consideración:

Por la presente, confirmo a Ud., en relación con ....., que mi intención es la de obligarme a ....., en las siguientes condiciones: .....

Por consiguiente, Ud. puede proceder, desde luego, a .....

Saluda atentamente a Ud.,

\_\_\_\_\_  
Nombre, firma y cédula de  
identidad

**NOTA.** Este tipo de comunicación es especialmente útil cuando se trata de clarificar el contenido de una cláusula contractual, cuando se hace una oferta compleja, cuando es necesario realizar, desde luego, ciertas obras, etc.

Conviene autorizar la firma ante Notario, y enviar el original por medio de Notario si la importancia del asunto justifica la intervención de dicho Ministro de Fe. En este último caso, el Notario estampará en la copia de la carta, un certificado que indique que entregó - el original- al destinatario, en tal fecha y lugar; o que lo dejó en su domicilio, en su caso; y con quién. En este último caso, no tiene el valor de "carta notarial".

\*\*\*\*\*

**N° 12.- CARTA. PODER. TRES FORMULARIOS**

**Nota previa:** Ver varios formularios de "Mandato", en la letra "M" y de "Contrato. Mandato" en la Letra "C".

**A.- GENERAL.**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

**C A R T A - P O D E R**

Por la presente, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., departamento (oficina) N° ....., de la Comuna de ....., cédula nacional de identidad N° ....., confiere poder especial a don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., departamento (oficina) N° ....., de la Comuna de ....., para que, en su nombre y representación, realice las diligencias o actuaciones que ..... sea ..... necesarias para .....

El mandatario podrá suscribir todos los documentos necesarios para el debido cumplimiento del encargo.

\_\_\_\_\_  
Firma

**B.- COMPRAR.**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

**C A R T A - P O D E R. C O M P R A R**

Por la presente, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., departamento (oficina) N° ....., cédula nacional de identidad N°..... confiere poder especial a don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., departamento (oficina) N° ....., para adquirir .....

El mandatario podrá fijar precio y condiciones de pago y suscribir todos los documentos necesarios para el debido cumplimiento del encargo.

\_\_\_\_\_  
Firma

**C.- VENDER.**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

**C A R T A - P O D E R. V E N D E R**

Por la presente, don ....., de profesión....., domiciliado en calle ..... N°....., departamento (oficina) N° ... , cédula nacional de identidad N° ....., confiere poder especial a don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., departamento (oficina) N° ....., para vender .....

El mandatario podrá fijar precio y condiciones de pago y suscribir y recibir los documentos necesarios para el debido cumplimiento del encargo.

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
**NOTA.** En el caso de los dos últimos mandatos, es costumbre fijar un precio mínimo para vender o un precio máximo para comprar.

\*\*\*\*\*

**N° 13.- CARTA. PODER. LABORAL. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., ante mí, ....., Notario Público de la ..... Notaría de esta ciudad, comparece don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... número ..., oficina/departamento número ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad y expone: que confiere mandato especial amplio, en cuanto en derecho se necesite, a don ....., de profesión ....., para que, en su nombre y representación, realice todas las gestiones, trámites y juicios necesarios

para obtener, de la empresa ....., de esta ciudad, los derechos laborales y previsionales que corresponden al mandante, con sus reajustes, intereses y costas procesales y personales.

\_\_\_\_\_  
Firma

El Notario individualizado autoriza la firma de don ....., quien exhibió su cédula de identidad. En ....., a ... de ..... de dos mil .....

\_\_\_\_\_  
Notario

\_\_\_\_\_  
**NOTA.** Si el mandatario no es Abogado, deberá designar uno, en asuntos judiciales de cuantía superior (a la fecha) a cuatro ingresos mínimos.

\*\*\*\*\*

#### **N° 14.- CARTA. PODER. PERCIBIR. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., ante mí, ....., Notario Público de la ..... Notaría de esta ciudad, comparece don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... número ..., oficina/departamento número ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad y expone: que confiere mandato especial amplio, en cuanto en derecho se necesite, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., para que, en su nombre y representación, proceda a cobrar, judicial y extrajudicialmente, todas las sumas que don ..... adeuda, al mandante, en relación con la operación de ....., en la cual éste quedó adeudando, al compareciente, el saldo de ..... pesos (o ..... cuotas de la obligación) pactado por escritura pública de fecha ... de ..... de dos mil ....., sus reajustes, intereses y perjuicios, en su caso.

\_\_\_\_\_  
Firma

El Notario individualizado autoriza la firma de don ....., quien exhibió su cédula de identidad. En ....., a ... de ..... de dos mil .....

\_\_\_\_\_  
Notario

\*\*\*\*\*

#### **N° 15.- CARTA. RECOMENDACION SIN Y CON ASUNCION DE RESPONSABILIDAD. DOS FORMULARIOS**

##### **A. SIN ASUMIR RESPONSABILIDAD.**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

A quien corresponda:

Conste por la presente que don ..... es idóneo y capaz para ....., y su solvencia moral y material nos consta puesto que .....; nos responsabilizamos, ante quien corresponda y dentro de los límites de la información de que hemos podido disponer, de la veracidad de los datos que proporcionamos, a la fecha.

\_\_\_\_\_  
Firma

**B. CON ASUNCION DE RESPONSABILIDAD.**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Sres.

.....

a/c don .....

.....

POR MANO

De mi consideración:

Por la presente, confirmo que he recomendado a don ....., cuya actividad es la de ....., domiciliado en calle ..... N° ....., como persona de confianza, para desempeñar, con Uds., el cargo de .....

Asimismo, soy garante de su conducta en la actividad precisa de ....., hasta por la suma de \$ ....., de perjuicios de daño emergente que el recomendado pudiera ocasionar a vuestra empresa.

Esta garantía durará el tiempo de .... años, pasados los cuales Uds. mismos deberán calificar la conducta de él.

Muy atentamente,

\_\_\_\_\_  
Firma, firma y R.U.T.

Dirección:

Teléfonos:

\*\*\*\*\*

**N° 16.- CLAUSULA. ABOGADO REDACTOR. FORMULARIO**

.....- Las partes dejan constancia que el borrador de la presente escritura fue redactado por el Abogado don ....., domiciliado en calle ..... N° ....., oficina N° ....., de esta ciudad.

\_\_\_\_\_  
**NOTA.** A veces, es conveniente establecer quién encargó la redacción del contrato o de la escritura; y consignar de quién será el pago de los honorarios, lo que, por otra parte, aparece como una obligación legal. Lo habitual, cuando hay un solo letrado, es que su honorario se pague por mitades. A su vez, el Abogado, en tal caso, dirá si tal pago es bruto (que incluye el impuesto) o neto, en cuyo caso, el cliente- empresa retiene

el porcentaje de impuesto, para ingresarlo en Tesorería. (La boleta respectiva señalará el monto bruto - calculado multiplicando dicha suma líquida por el factor 1,111111- restará el 10% de ella y denotará el mentado monto neto.)

\*\*\*\*\*

## **N° 17.- CLAUSULA. ACELERACION O VENCIMIENTO ANTICIPADO. CUATRO FORMULARIOS**

### **A.- UNO**

.....- La falta de cumplimiento oportuno, por parte de don ....., en el pago de una cuota (o ... cuotas), del precio de este contrato, acarrea el vencimiento anticipado ipso facto de todas las cuotas siguientes; o sea, aquél debe pagar, de inmediato, el total del precio o del saldo de precio, con los intereses pactados, que lo han sido en beneficio del acreedor. Sin perjuicio, es la voluntad de las partes, que el acreedor puede elegir entre cobrar, ejecutivamente, el total de la deuda; o cobrar las cuotas devengadas o aceptar pagos parciales, de modo que cada una de las cuotas a plazo, prescriba, en su caso, en el plazo legal, a contar desde su propio vencimiento. Lo propio, si el acreedor acepta pagos parciales, haya o no demanda, una vez que se haya producido la aceleración pactada.

### **B.- DOS**

.....- Se considera vencido el plazo de todas las obligaciones que el deudor contrae por este contrato, pudiendo en consecuencia exigir el acreedor el pago total de ellas, si:

- a) El deudor deja de pagar ..... cuotas seguidas, o .... cuotas discontinuas.
- b) Si retarda el cumplimiento de ..... cuotas, continuas o no.
- c) Si es declarado en quiebra, hace proposiciones de convenio con los acreedores, o si cae en notoria insolvencia.
- d) Si enajena el .....; o pierde su dominio, por cualquiera causa.

### **C.- TRES**

.....- Por la mora o el simple retardo en el pago de una (o de ....) cuotas del saldo de precio (o del préstamo), seguidas o no, en que incurra don ....., todo el saldo de precio; o sea, todas las cuotas futuras, se entenderán, ipso facto, vencidas y la parte de don ..... tendrá derecho de exigir el total del saldo, más reajustes e intereses, de inmediato.

### **D.- CUATRO**

.....- Por la mora o el simple retardo en el pago de una (o de ....) cuotas del saldo de precio (o del préstamo), seguidas o no, en que incurra don ....., dará derecho, a don ....., para declarar vencido el total el saldo de precio; o sea, todas las cuotas futuras; por tanto, en tal caso, éste podrá exigir el pago del saldo, más reajustes e intereses, de inmediato.

---

**NOTA.** Las últimas dos situaciones anteriores son ostensiblemente distintas. Si se declara, ipso facto, o "de pleno derecho", la obligación, como de plazo vencido, empieza a correr la prescripción, a pesar de que ha habido algunos fallos en contrario de la

Excma. Corte Suprema. En el caso contrario, claramente, mientras no se haga uso del derecho de declarar toda la obligación vencida, cada cuota va prescribiendo, cuando se cumple el plazo respectivo. En el caso de pagarés, el plazo de prescripción ejecutiva es de un año; y en la mayor parte de las otras obligaciones ejecutivas, es de tres años.

\*\*\*\*\*

**N° 18.- CLAUSULA. ACTUACION TEATRAL. FOTOCOPIAS DE LA OBRA. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que tiene don ..... de cuidar y de devolver, en buen estado, a don ....., promotor, las fotocopias de la obra “.....”, del autor don ..... en el plazo de ..... (o apenas terminen las representaciones de ella) y la prohibición de obtener, de entregar o de guardar fotocopias de la misma

\*\*\*\*\*

**N° 19.- CLAUSULA. ADMINISTRACION. DOCUMENTO EN GARANTIA. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones contraídas por el Administrador y del pago de la suma de \$ ....., en que las partes han avaluado el daño del solo incumplimiento del contrato, y sin perjuicio del cobro de daño emergente, de lucro cesante y de daño moral, en su caso, don ..... acepta una letra por dicha suma, a la orden de su contraparte, sin vencimiento y autoriza, al propio acreedor, para llenarla y enviarla al cobro, a diez días fecha de la que éste ponga en el instrumento.

\*\*\*\*\*

**N° 20.- CLAUSULA. AGENCIA OFICIOSA. FORMULARIO**

.....- Las partes están de acuerdo en que el señor ....., ya individualizado, comparece como Agente Oficioso de don ....., también ya individualizado, de manera que si éste ratifica o aprueba lo obrado mediante ....., en el plazo de ... días, se entenderá como si el primero hubiera tenido suficientes facultades otorgadas, previamente, para actuar como mandatario del segundo. Por la inversa, si éste no ratificare o no aprobare, en tal forma lo obrado dentro de dicho plazo, ipso facto, se entenderá que este contrato no ha sido celebrado, sin consecuencias para ninguna de las partes ni para el Agente Oficioso.

---

**NOTA.** Ver “COMPARECENCIA. AGENTE OFICIOSO. FORMULARIO”

\*\*\*\*\*

**N° 21.- CLAUSULA. AGUAS. FORMULARIO**

.....- En el presente contrato de ..... se incluyen (o bien: no se incluyen) los derechos de aguas del predio, ascendentes a ..... litros por segundo (o bien: a .....



regadores) del Canal ".....". Estos derechos de aprovechamiento se encuentran inscritos a fojas .... número ....., del Registro de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año mil novecientos .....

---

**NOTA.** Ver "CONTRATO. COMPRAVENTA. FUNDO. FORMULARIO"

\*\*\*\*\*

## **N° 22.- CLAUSULA. ANTICIPO DEL PRECIO. FORMULARIO**

.....- Don ..... entrega en este acto a don ....., quien la recibe a su entera satisfacción, la suma de \$ ....., como anticipo, a cuenta del precio de .....

---

**NOTA.** Optativo: Este adelanto se destinará únicamente a .....

Optativo: Este adelanto se imputará a .....

&&&

Optativo: En caso que ....., don ..... devolverá la suma adelantada, con los siguientes recargos: multa, equivalente a .....; reajuste de la suma adelantada de acuerdo al alza que experimente el índice de .....; con más intereses, sobre la suma reajustada, de .....% anual; y del ...%, también anual, en caso de mora.

&&&

Optativo: Para garantizar el debido empleo, o la devolución, en su caso, del anticipo recibido, don....., entrega a don ....., los siguientes documentos: .....

&&&

O bien: Don ..... constituye la siguiente garantía/fianza: .....

\*\*\*\*\*

## **N° 23.- CLAUSULA. ARRAS. FORMULARIO**

.....- En garantía del cumplimiento de la obligación de ..... (o de todas y de cada una de las obligaciones que impone este contrato), don ..... entrega, a don ....., como arras, la suma de \$ ..... que este cobrará, a aquél, como perjuicios, en caso de incumplimiento, reteniendo dicha suma.

---

**NOTA.** Es usual, el dar bienes muebles o valores, como arras.

Es común, asimismo, que se acuerde que, en caso de incumplimiento del que recibe las arras, deba devolverlas dobladas y que, en caso de incumplimiento del que entrega las arras, las pierda, como se dice más arriba.

También puede pactarse -en materias mercantiles- que, si el contrato ya se ha perfeccionado, el cumplidor, además, tenga derecho a dejarlo sin efecto; esto es, de arrepentirse (art. 107 Código de Comercio).

\*\*\*\*\*

## **Nº 24.- CLAUSULA. ARBITRAJE. ARBITRADOR. GENERAL. FORMULARIO**

.....- En caso de dudas acerca de la interpretación de este contrato, o de sus documentos complementarios o modificatorios, o de cualquiera dificultad que se produzca acerca del cumplimiento, incumplimiento, validez, interpretación, extensión, terminación -anticipada o no- o cualquiera cuestión, consecuencia o efectos del mismo, tanto durante su vigencia, como después de su terminación, será conocida y resuelta por don ....., en calidad de árbitro arbitrador, tanto en cuanto al procedimiento, como en cuanto al fallo, quien resolverá, en única instancia, sin forma de juicio, sin que haya recurso alguno en contra de sus resoluciones y sentencias, porque las partes renuncian, incluso, a los de casación y de queja. Además, la parte que no lo acate incurrirá en una multa a favor de la contraria, de ..... Unidades de Fomento por día hasta el cumplimiento exacto de lo fallado, sin perjuicio de la ejecución judicial del laudo.

Si dicho Arbitro no quisiere o no pudiere desempeñar el cargo, faltare, por cualquiera razón, o -una vez asumido- no pudiere seguir desempeñándolo, asumirá, con iguales facultades y procedimiento, don ..... Si éste faltare, el árbitro será designado por la Justicia, como árbitro de derecho.

El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

---

**NOTA.** Creemos más recomendable, en la generalidad de los casos, designar árbitro mixto, esto es, que falle según la ley y que, en la tramitación, siga las reglas mínimas fijadas por el C.P.C. para los arbitradores.

\*\*\*\*\*

## **Nº 25.- CLAUSULA. ARBITRAJE. DE DERECHO. GENERAL. DOS FORMULARIOS**

### **A.- UNO**

.....- En caso de dudas acerca de la interpretación de este contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, o cualquiera dificultad que se produzca acerca del cumplimiento, incumplimiento, validez, interpretación, extensión, terminación -anticipada o no- o de cualquiera cuestión, consecuencia o efectos del mismo, tanto durante su vigencia, como después de su terminación, será conocida y resuelta por don ....., en calidad de árbitro de derecho, en el procedimiento, que se ajustará al juicio sumario (u otro), en todo lo que sea compatible, como al fallo. En contra de las resoluciones del Juez Arbitro, procederán los recursos legales, y específicamente, los de apelación y de casación, de que conocerá la I. Corte de Apelaciones de ..... Si dicho Arbitro no quisiere o no pudiere desempeñar el cargo, faltare, por cualquiera razón, o -una vez asumido- no pudiere seguir desempeñándolo, asumirá, con iguales facultades y procedimiento, don ..... Si éste faltare, el árbitro será designado por la Justicia.

El árbitro queda, especialmente, facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

### **B.- DOS**

.....- Las partes convienen en designar un árbitro de derecho, para que resuelva cualquier problema que se suscite en relación con el cumplimiento, incumplimiento, interpretación, vigencia, terminación, anticipada o no, de este contrato, o de sus documentos complementarios o modificatorios, incluyendo la posibilidad de resolver acerca de indemnizaciones a que haya lugar, como consecuencia de las infracciones, incumplimiento, actos o actuaciones de ambas.

El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

En segunda instancia, resolverá los recursos de casación y/o apelación y eventual recurso de queja, la I. Corte de Apelaciones de esta jurisdicción, que es la de .....

---

**NOTA.** La parte final, se puede convenir así:

“En segunda instancia, resolverá, también como tribunal de derecho, uno constituido por las siguientes tres personas: don ....., don .....y don ..... Estos resolverán por unanimidad o por mayoría de votos. En este caso, no cabrá, contra el fallo de primera instancia, sino que el recurso de apelación, en ambos efectos”.

\*\*\*\*\*

### **N° 26.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. ABANDONO DE LA PROPIEDAD. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que, en caso de abandono de la propiedad, por parte del arrendatario, acarreará -en contra de éste- las siguientes consecuencias:

1° Responderá de todo perjuicio de daño emergente, de lucro cesante y de daño moral que ocasione con tal acción;

2° Autorizará al arrendador para tomar de inmediato posesión del inmueble dado en arrendamiento, y para disponer de inmediato del bien raíz, sea para ocuparlo por sí y/o los suyos, sea para entregarlo en arrendamiento, en comodato, en precario o en cualquiera otra forma, a terceros.

3° Perderá la parte de renta de arrendamiento que haya pagado, cualquiera que sea el tiempo que falte por cumplir.

4° Perderá todo derecho a que se le restituya parte alguna de la garantía, aunque no se hayan producido perjuicios en el inmueble.

5° El arrendador no responderá, en forma alguna, de las cosas dejadas en el inmueble por el arrendatario que lo abandona, especies que podrán ser llevadas a una Casa de Martillo, bajo inventario y por cuenta del arrendatario, precisamente para subastarlas en su favor.

\*\*\*\*\*

**N° 27.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. DERECHO INSPECCION. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el derecho del arrendador de visitar el fundo dado en arrendamiento (la parcela dada en arrendamiento), por sí o por cualquiera persona que ocurra en su nombre, con una carta suya, en cualquier tiempo y mientras dure el presente contrato. El arrendador y/o quien sus derechos represente, tendrán toda clase de facilidades, de parte del arrendatario, para recorrer e inspeccionar el campo, sus casas, otras construcciones, instalaciones, máquinas y demás, incluyendo el uso de caballo ensillado. Si, en estas inspecciones, se comprueban irregularidades o transgresiones, el arrendador tendrá derecho a exigir el cumplimiento íntegro de las obligaciones que emanan del contrato, o darlo por resuelto; en uno y en otro caso, con indemnización de perjuicios.

\*\*\*\*\*

**N° 28.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. PROHIBICIONES. LISTADO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que queda prohibido al arrendatario:

a) Cortar árboles de cualquiera especie y en cualquiera cantidad; sin embargo, el arrendatario podrá cortar ramas, ganchos o árboles secos, exclusivamente para su consumo de calefacción y hacer la comida de la casa y de los trabajadores.

b) Hacer roce a fuego, de rastros, pastizales y otros, en cualquier tiempo y en cualesquiera circunstancias. No será excusa ninguna, el que sea costumbre, el que se han tomado todas las medidas para evitar un incendio o que no hay riesgo ninguno de que éste se produzca. En caso de producirse cualquier daño, como consecuencia del roce, además de la responsabilidad penal, el arrendatario deberá pagar, como evaluación anticipada de los perjuicios morales, una suma igual a los perjuicios de daño emergente.

c) Construir nada sin autorización; pero, será íntegramente de su cargo, el reparar o reconstruir toda casa, bodega, galpón u otra edificación, a su costa, aunque el daño se produzca por caso fortuito o por fuerza mayor.

d) Sembrar cualquiera clase de plantas que pueda considerarse como "maleza", en cuanto a su reproducción y dificultad en eliminarla, como la cardilla, la galega, la rosa mosqueta ...

e) Introducir, en el predio, cualquiera clase de animales que no tengan todas sus vacunas al día.

f) Echar a perder los caminos del predio o los que están frente a éste o los que sirven para llegar al predio. Será íntegramente de cargo del arrendatario, el mantener todos los caminos del predio, en pleno funcionamiento, en cualquier tiempo, a su costa.

g) Usar pesticidas u otros productos que dañen o que puedan dañar, en cualquiera forma y grado, las plantas, los animales o el Medio Ambiente.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación de pago de una determinada suma.

\*\*\*\*\*

**N° 29.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. REAJUSTE. CUATRO FORMULARIOS**

**A.- INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (I.P.C.)**

.....- Dicho precio se reajustará con el total del aumento del alza del Indice Oficial de Precios al Consumidor, fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas, cada noventa días, de modo que el índice del mes anterior al presente, que fue de ..... puntos, tendrá el aumento del presente mes y de los dos meses siguientes a éste; y, en consecuencia, el primer ajuste será el día 5 del mes de ..... próximo, con la diferencia que, mes a mes, se haya producido en tales tres meses.

**B.- TRIGO**

.....- Dicho precio y los intereses, en su caso, se reajustarán con el aumento que se produzca en el precio del trigo ....., a contar desde esta fecha y hasta el o los pagos efectivos, según el Instituto Nacional de Estadísticas. Si no hubiere determinación de dicho Organismo del Estado, se estará a la fijación que haga la Oficina de Corretajes ".....", de esta ciudad. Si esta Oficina cesa en su funcionamiento, la fijación la hará la Sociedad Nacional de Agricultura.

**C.- DOLAR EQUIVALENTE**

.....- Dicho precio y los intereses, se reajustarán en la misma proporción del alza del precio comprador (o vendedor) del dólar norteamericano, entre esta fecha y la fecha del pago efectivo del saldo o de las cuotas del precio. El precio de la moneda dólar será el valor del tipo de cambio llamado "observado" que determina diariamente el Banco Central de Chile.

---

**NOTA.** Respecto de otras formas de reajuste en moneda dólar, ver NOTA a "CLAUSULA. REAJUSTE. DOLAR. FORMULARIO".

**D.- UNIDAD DE FOMENTO**

.....- Dicho precio y los intereses, se reajustarán en la misma proporción del alza de la Unidad de Fomento (U.F.), desde la fecha de celebración de este contrato (\$ ..... la unidad), hasta el día del pago efectivo del precio, de sus cuotas o de sus abonos, en su caso. Si se eliminare dicho índice, el ajuste se hará de acuerdo al Indice de Precios al Consumidor (IPC), en la misma forma.

---

**NOTA.** En cada caso, se puede, además, agregar arbitraje de arbitrador o de derecho, según los formularios respectivos.

\*\*\*\*\*

**N° 30.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. RENTA. PRECIO ANIMALES O PRODUCTOS. DOS FORMULARIOS**

**A.- PRECIO DEL KILO DE CARNE**

.....- La renta de arrendamiento anual será la suma, en pesos chilenos, equivalente a ..... kilos de carne de vacuno de primera en varas, fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas en el Índice de Precios al Por Mayor.

Si no hubiere tal fijación oficial, se tomará en consideración el precio que se publique en la Revista del Campo, de “El Mercurio”.

---

**NOTA.** También del Índice de Precios al por Mayor del I.N.E., existe el Precio de Beneficio de Bovinos en Matadero por kilo vivo, distinto al kilo de carne de animal muerto como se puso en la cláusula, y que es menor a este último.

**B.- PRECIO DEL TRIGO**

.....- La renta de arrendamiento anual será la suma, en pesos chilenos, equivalente a ..... quintales de trigo ....., según la fijación que haga la Oficina de Corretajes de productos “.....”, de esta ciudad. Si esta Oficina cesa en su funcionamiento, la fijación la hará la Sociedad Nacional de Agricultura.

---

**NOTA.** En cada caso, se puede, además, agregar arbitraje de arbitrador, de derecho o mixto, según los formularios respectivos.

\*\*\*\*\*

**N° 31.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. SERVIDUMBRE DE PASO O TRANSITO. DOS FORMULARIOS**

**A.- CASO GENERAL**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el derecho del arrendatario de pasar por todos los caminos del fundo que sean necesarios para entrar o para salir personas, vehículos y productos desde la parte dada en arrendamiento, hasta los caminos públicos. Al respecto, el arrendatario preferirá los caminos que sean más cortos; pero podrá elegir otro u otros, cuando éstos estén en regulares o en malas condiciones.

**B.- CASO DE VENTA DE PARTE DE UN PREDIO**

.....- Se constituye, en este acto, una servidumbre perpetua de tránsito en favor del predio que por este instrumento se ha vendido a don ....., que será dominante, sobre el camino interior del fundo del vendedor, que es el actual camino de salida de las casas viejas del predio antiguo, que deberá soportar el predio que conserva el vendedor y que será sirviente. Se trata de una franja de terreno de ..... metros de ancho, en una extensión de ..... metros de largo, que está señalada en el mismo plano de subdivisión, que se protocoliza conjuntamente con esta compraventa y que, también, se archivará en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, ya indicado.

\*\*\*\*\*

**N° 32.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. SERVIDUMBRE DOMINANTE. ACUEDUCTO. DOS FORMULARIOS**

**A.- CASO DE ARRENDAMIENTO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el derecho del arrendatario, de pasar, por todos los canales, acequias, ductos, obras de arte y otros, del fundo, que sean llevadas, a la parte del predio tomado en arrendamiento; las aguas necesarias de que, según este mismo contrato, puede disponer. Al respecto, si se borrasen o se cegasen o se inutilizasen algunos de tales ductos, el arrendador deberá proveer a la solución inmediata y si los inconvenientes, además, fueren imputables a él o a un dependiente suyo, deberá, además, indemnizar, al arrendatario, de todo perjuicio.

**B.- CASO DE VENTA DE PARTE DE UN PREDIO**

.....- Se constituye, en este acto, una servidumbre perpetua de acueducto, en favor del predio que, por este instrumento, se ha vendido a don ....., que será dominante, sobre el canal llamado " .....", que corre en dirección ..... a ..... y que atraviesa, antes, el predio que conserva el vendedor, que será sirviente.

Por dicho canal, existe la obligación de dejar pasar todas las aguas de que es propietario, según este instrumento, el comprador; y deberá, asimismo, dejar pasar todas las aguas que, del mismo canal o de otros, que pasen por el ducto que adquiriera el comprador. Se incluye, en la servidumbre, el uso de puentes y de obras de arte que se encuentran en el predio sirviente, que éste deberá mantener, conservar, reparar o reconstruir, en su caso, a su costa.

---

**NOTA.** Es útil recordar que, muchas veces, es, además, útil el designar un Arbitro arbitrador, uno de Derecho o mixto.

\*\*\*\*\*

**N° 33.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. SERVIDUMBRE SIRVIENTE. ACUEDUCTO. FORMULARIO**

.....- Se conviene que el predio que está aguas arriba, individualizado debidamente, como sirviente, está obligado a dejar pasar el total de las aguas a que tiene derecho el predio que está aguas abajo, por los canales actuales o por otros susceptibles de acarrearlas y por todos los pasos naturales o artificiales del mismo fundo.

En caso de accidentes de la naturaleza, la confección o arreglo de canales se hará en la proporción en que ambos predios utilicen las aguas.

\*\*\*\*\*

**N° 34.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. CESION DEL CONTRATO. POR ARRENDADOR. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan expresamente que el arrendador podrá ceder el presente contrato a don ....., con quien aquél celebró un contrato de promesa de compraventa del inmueble arrendado; debiendo, en todo caso, el cesionario respetar

y hacer suyo íntegramente los términos, derechos, obligaciones y consecuencias del presente contrato.

\*\*\*\*\*

## **N° 35.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. CESION DEL CONTRATO. POR ARRENDATARIO. DOS FORMULARIOS**

### **A.- CESION**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de esta convención, el derecho del arrendatario de ceder este contrato; vale decir, de buscar un nuevo arrendatario, que tendrá los mismos derechos y las mismas obligaciones que se pactan por este instrumento. El nuevo arrendatario deberá ajustar la garantía a la nueva renta de arrendamiento que, además del reajuste convenido, deberá ser aumentada en un 10%.

Este deberá acreditar inmejorables informes comerciales; no registrar protestos ni incumplimientos de ninguna clase; y tener cuenta corriente vigente, en un Banco importante. No obstante, el antiguo arrendatario y su fiador continuarán obligados, aun después de notificada la transferencia, hasta que el nuevo arrendatario y fiador no sean aceptados por el arrendador y firmen la correspondiente cesión.

### **B.- SUBARRENDAMIENTO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de esta convención, el derecho del arrendatario de subarrendar partes o piezas del inmueble. Sin embargo, éste seguirá siendo responsable de todas las obligaciones del contrato, incluyendo cualquier daño que ocasionen los subarrendatarios o terceros; y también los ocasionados por caso fortuito y la fuerza mayor.

---

**NOTA.** Igual que se puede convenir la cesión de un contrato de arrendamiento, se puede hacer la de cualquier otro contrato bilateral o sinalgamático imperfecto, que sea de ejecución diferida, cuando existan obligaciones no cumplidas por las partes.

\*\*\*\*\*

## **N° 36.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. COMISION AL CORREDOR. DOS FORMULARIOS**

### **A.- COMISION ESPORADICA**

.....- Don ..... se compromete a pagar, a don ....., Corredor ....., en calidad de comisión, un .....% del valor de .....

---

**NOTA.** Optativo agregar: Don ..... otorgará la boleta de honorarios correspondientes. De este honorario se retendrá solamente el .....%, correspondiente al impuesto a la renta.

Optativo, agregar en caso de comisionista: El comisionista otorgará la correspondiente factura, a la que agregará el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

&&&



Optativo: En garantía del pago de la comisión, el cliente entregará a don ..... una letra de cambio / pagaré / cheque, que será llenado por don ..... una vez que ....., de la siguiente manera .....

### **B.- COMISION HABITUAL**

.....- Don ..... recibirá, como honorarios, una comisión del .....% sobre el monto neto de ..... Se entiende por monto neto, el precio de ....., menos el impuesto al valor agregado (IVA). Don ..... no tendrá derecho a ninguna otra remuneración ni beneficio, de ninguna naturaleza, sobre la comisión pactada. Las comisiones serán liquidadas mensualmente, contra la presentación de la documentación justificativa de la venta, y de la boleta de honorarios, de la que sólo se retendrá el 10% correspondiente al impuesto a la renta, que será enterado en Tesorería o en los Bancos o Financieras autorizados.

\*\*\*\*\*

### **N° 37.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. COMPETENCIA DESLEAL. PROHIBICION A ARRENDADOR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que asume el arrendador don ....., por sí, como socio o asociado de cualquiera empresa, como mandatario de cualquiera persona natural o jurídica o en cualquiera otra forma, de no dedicarse, en la misma ciudad, ni en la misma provincia, al mismo rubro de ....., que es aquél que seguirá, exclusivamente, el arrendatario.

En caso de incumplimiento del arrendador, el arrendatario además de tener derecho de demandar perjuicios de daño emergente, de lucro cesante y de daño moral, no estará obligado a pagar rentas de arrendamiento.

---

**NOTA.** Se puede agregar, a esta cláusula, o al contrato mismo, un arbitraje de arbitrador, de derecho o mixto. Además, ver varios formularios de "CLAUSULA. PENAL".

\*\*\*\*\*

### **N° 38.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. COMPETENCIA DESLEAL. PROHIBICION A ARRENDATARIO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que asume el arrendatario don ....., por sí, como socio o asociado de cualquier empresa, como mandatario de cualquiera persona natural o jurídica o en cualquiera otra forma, de no dedicarse, en la misma ciudad, ni en la misma provincia, al mismo rubro de ....., que es aquél que seguirá, exclusivamente, el arrendador.

En caso de incumplimiento del arrendatario, el arrendador, además de tener derecho de demandar perjuicios de daño emergente, de lucro cesante y de daño moral, percibirá, mes a mes, el doble de la renta fijada en este contrato.

---

**NOTAS.** 1.- Se puede agregar, a esta cláusula, o al contrato mismo, un arbitraje de arbitrador o de derecho.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación de pago de una determinada suma.

\*\*\*\*\*

**N° 39.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. DEPOSITO CONTRATO OFICINA CORREDOR. DOS FORMULARIOS**

**A.- UNO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, de ambas partes, de dejar un ejemplar de esta convención en la Oficina del Corredor de Propiedades don ....., ubicada en calle ..... N° ..., de esta ciudad, tanto para los efectos del pago de la comisión respectiva, como para los efectos de un arbitraje, como está convenido, en su caso.

**B.- DOS**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación de ambas partes de dejar un ejemplar de esta convención en la Oficina del Corredor de Propiedades don ....., ubicada en calle ..... N° ..., de esta ciudad; ejemplar que permanecerá allí hasta que las partes completen las firmas en el contrato.

\*\*\*\*\*

**N° 40.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. DESAHUCIO. DOS FORMULARIOS**

**A. DESAHUCIO SIMPLE**

.....- El presente contrato de arrendamiento podrá ser desahuciado por cualquiera de las partes (o por don .....,), mediante un aviso por escrito dado a la otra con ..... de anticipación al vencimiento de ..... La comunicación deberá ser enviada por carta, remitida por un Notario al domicilio indicado en este contrato.

---

**NOTAS.** 1.- O bien: "por carta certificada". O bien: "por carta certificada con aviso de recepción". O bien: "por carta notarial".

2.- Optativo: el contrato podrá terminar en cualquier momento, mediante el pago de \$ ..... (o bien: mediante el pago de una suma equivalente a .....). Este pago reemplazará (o no reemplazará) a las indemnizaciones que deban tener lugar por terminación anticipada del contrato.

**B. DESAHUCIO SOLEMNE**

.....- Este contrato de arrendamiento tendrá una duración de ..... años (meses) y se renovará tácita y sucesivamente por períodos iguales (o por períodos de .....), si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término, al final del período que estuviere en curso, mediante escritura pública. (Optativo: que se inscribirá al margen de .....), que se notificará judicialmente, personalmente, o conforme a lo dispuesto en el art. 44 del Código de Procedimiento Civil, si corresponde, a las demás partes, todo con una anticipación de, a lo menos, ..... meses antes del vencimiento del respectivo período.

\*\*\*\*\*

**N° 41.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. DESTINO COMERCIAL O INDUSTRIAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que la propiedad dada en arrendamiento será destinada, exclusivamente, al comercio (o industria); y esto, sólo en los siguientes rubros ..... (industria de .....). En cuanto a la publicidad o carteles de propaganda, sólo podrán exhibirse en ..... (poner el lugar del inmueble).

\*\*\*\*\*

**N° 42.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. DESTINO HABITACIONAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que la propiedad dada en arrendamiento será destinada, exclusivamente, a la habitación del arrendatario y de su familia próxima; o sea, él, su cónyuge, sus hijos y personal de servicio. El arrendatario deberá observar un comportamiento que no perturbe la tranquilidad de sus vecinos, ni la seguridad y conservación del bien raíz arrendado, ni la de los inmuebles vecinos. La infracción de estas obligaciones, hará que este contrato termine ipso facto.

\*\*\*\*\*

**N° 43.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. ESPACIO PARA DEPOSITO O ALMACENAMIENTO. FORMULARIO**

.....- Se conviene que el arrendador(tario) tendrá un espacio dentro del inmueble, para depósito o almacenamiento de máquinas, herramientas, productos elaborados, materias primas y otros, de propiedad de aquél, en la bodega ....., ubicada en la parte ..... del inmueble, que se guardará con llave que permanecerá en su poder, sin responsabilidad de la contraparte, en su caso. Lo depositado no podrá ser cosa de tenencia peligrosa ni originar riesgos especiales.

\*\*\*\*\*

**N° 44.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. ESPECIES MUEBLES. FORMULARIO**

.....- Se conviene que el arrendamiento incluye, dentro del mismo precio fijado, los bienes muebles que se pasan a enumerar y a detallar:

- ...
- ...
- ...

Respecto a estos bienes, el arrendatario no podrá, sin el consentimiento expreso del arrendador:

- Subarrendarlos, en cualquiera forma.
- Sacarlos del inmueble arrendado.
- Alterar, de cualquier manera, su forma y sustancia.
- Darles otro uso que el de su naturaleza.

El arrendatario responderá, celosamente, del estado de tales bienes, todos en perfecto estado, salvo aquéllos respecto de los cuales se dice, precisamente, lo contrario; y también, responderá de la culpa leve, del caso fortuito y de fuerza mayor.

---

**NOTA.** El arrendamiento de inmuebles amoblados está afecto a I.V.A..

\*\*\*\*\*

## **N° 45.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. FUNDO. CAMBIO DESTINO. TRES FORMULARIOS**

### **A.- TERMINO IPSO FACTO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que tiene, el arrendatario, de cambiar el destino del predio agrícola dado en arrendamiento, que es el de ....., de modo que la violación de ésta significa que el arrendador tendrá derecho de terminar el contrato ipso facto, sin perjuicio del pago de las indemnizaciones que procedan.

### **B.- DE CONSUNO**

.....- El predio agrícola será destinado, precisamente, a su destino de ..... Sin embargo, con previa autorización, precisamente por escrito, del propietario, se podrá cambiar, parcialmente, el destino.

---

**NOTA.** Ejemplos de destinos, son:

Agricultura en general

Aves

Bosques, explotación

Bosques, plantación

Crianza y engorda de animales

Explotación industrial de pastos

Frutas

Hortalizas y/o Verduras

Legumbres en general

Lechería

Pastoreo de ovejería

Pastoreo de vacunos

Casi siempre, se prohíbe, expresamente, la crianza de cabras o el tener esta clase de animales en el predio.

### **C.- AUTORIZACION DE CAMBIO DE DESTINO**

.....- Se autoriza, expresamente, al arrendatario, para cambiar el destino del fundo dado en arrendamiento. Este podrá y deberá efectuar plantaciones de árboles frutales, con un mínimo de ..... hectáreas y un máximo de ..... hectáreas, en la parte ..... del predio. Tales plantaciones se deberán realizar en las mejores condiciones técnicas, científicas, de sanidad vegetal y demás de la ciencia de la Agronomía, de forma tal que, al término del contrato, las arboledas de frutales estén en perfectas condiciones de producción y de sanidad; y el suelo no haya sufrido otras mermas que las inherentes a un buen cultivo de dichas plantas. En relación a los árboles que se renuevan sin nuevas plantaciones o siembras, al término del contrato, pertenecerán al propietario, sin que tenga que pagar nada por ello.

\*\*\*\*\*

**N° 46.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. FUNDO. PROHIBICION. DOS FORMULARIOS**

**A.- PROHIBICION DE EJECUTAR CIERTOS ACTOS**

.....- Se eleva al carácter de cláusula esencial de este contrato, la prohibición que tiene don ..... de ejecutar los siguientes actos: .....

La infracción de esta prohibición acarreará la terminación inmediata de este contrato, y una multa a beneficio de don ....., ascendente a \$ .....

**B.- PROHIBICION DE EFECTUAR MEJORAS**

.....- Queda prohibido a don ..... efectuar alteración o mejora, de ninguna especie, en el fundo, salvo poner abonos o nutrientes y, especialmente, cortar árboles y hacer roces a fuego. Si de hecho aquél efectuare mejoras, de cualquier especie, tales como arreglos en las casas, caminos, jardines, plantaciones u otra cualquiera que no pueda separarse, sin detrimento del inmueble, quedarán a beneficio del propietario, sin derecho a compensación ni a reembolso de suma alguna. En caso de que don ..... autorice alguna mejora, ésta será, igualmente, sin cargo de reembolso o de compensación de ninguna naturaleza, salvo acuerdo expreso en contrario.

\*\*\*\*\*

**N° 47.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA. ALTERNATIVA. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones de este contrato, el ..... don ..... otorga las siguientes cauciones alternativas:

1° la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., cédula de identidad nacional N° ....., quien también firma este instrumento; y

2° prenda civil de la especie que se pasará a detallar, que quedará en poder del acreedor, mientras exista cualquiera obligación pendiente, de este contrato. La especie es: un ..... marca ....., modelo ....., N° ....., color ....., de ..... centímetros de alto, ..... centímetros de fondo y ..... centímetros de ancho.

El acreedor optará entre ambas cauciones; pero, elegida una de ellas, la otra caducará ipso facto. Si opta por la fianza solidaria, la garantía prendaria cesará y el acreedor deberá devolver la especie prendada, en perfecto estado, bajo apercibimiento de responder de todo perjuicio.

---

**NOTA.** Lógicamente, se pueden otorgar dos o más cauciones o garantías, de entre todas las posibles: arras, fianzas simples o solidarias de personas naturales o jurídicas, prendas agrarias, industriales, civiles, de la Ley N° 18.112 u otra, hipotecas, avales, cheques en las formas legales de otorgarlos, letras, pagarés, entrega de depósitos bancarios, etc.

\*\*\*\*\*

**N° 48.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA. ARRAS. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones de este contrato, el ....., don ..... otorga la siguiente caución:

- La entrega de la especie que se pasará a detallar, que quedará en poder del acreedor, mientras exista cualquiera obligación pendiente de este contrato, como arras de que se llevará a cabo el contrato prometido. La especie es un ....., marca ....., modelo ....., N° ....., color ....., de ..... centímetros de alto, .... centímetros de fondo y ..... centímetros de ancho.

\*\*\*\*\*

**N° 49.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA. DEPOSITO REAJUSTABLE. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones de este contrato, el ....., don ....., otorga como caución, la entrega al acreedor, de un depósito bancario reajutable por la suma de \$ ....., en pesos (en dólares, en unidades de fomento) con vencimiento al día .... de ..... próximo, que se entrega debidamente endosado y que el acreedor cobrará para sí, en caso que .....

Si se cumple esta obligación; pero quedan pendientes de cumplirse otras, se retendrá el depósito, mientras no se cumplan todas.

La suma entregada en garantía no podrá imputarse al pago de rentas.

En caso que el deudor cumpla con todas las obligaciones, el acreedor que dejó de serlo, deberá devolver el depósito dentro de un plazo de treinta días, bajo apercibimiento de retención o apropiación indebida.

\*\*\*\*\*

**N° 50.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA. EN EFECTIVO. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones de este contrato, el ....., don ....., otorga, como caución, un depósito de dinero por la suma de \$ ....., que entrega, a su contraparte, don ....., en calidad de depositario.

Si aquél no cumpliera con la obligación de ....., el acreedor, sin más trámite, se hará pago de lo debido con el dinero que recibe en este acto. Si el mismo no cumpliera con otra u otras obligaciones, el acreedor seguirá con el dinero en su poder, como depositario, con derecho de retenerlo hasta que se cumplan todas las obligaciones que impone este contrato.

Dicha cantidad no podrá imputarse al pago de rentas.

Una vez que el deudor cumpla con todas y cada una de las obligaciones del contrato, y dentro del plazo de treinta días de este hecho, el otro contratante deberá entregar o devolver el total del dinero, o la parte que quede de él, en su caso, sin más trámite, a fin de no aparecer como retención indebida de dinero.

\*\*\*\*\*

**N° 51.- CLAUSULA ARRENDAMIENTO. GARANTIA. EN RESGUARDO ARRENDADOR. FORMULARIO**

.....- En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

\*\*\*\*\*

**N° 52.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA. FIADOR SOLIDARIO. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, gastos comunes, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

---

**NOTA.** Es conveniente, para el fiador, limitar, en el tiempo, su compromiso. Por ejemplo, por el plazo primitivo del contrato y no por sus ampliaciones o postergaciones. O un plazo por dos años o por tres años.

\*\*\*\*\*

**N° 53.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA. FIANZA DE CIERTAS OBLIGACIONES. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento preciso de las obligaciones que ha contraído el arrendatario, según la cláusula ..... de este contrato, éste constituye, en favor del arrendador, don ....., la garantía de fianza solidaria de don ....., quien firma este escrito en señal de aceptación, que incluye las modificaciones, prórrogas y postergaciones de esta convención; pero limitada, en total, al período de .... años, a contar de la fecha de éste.

---

**NOTA.** Puede pactarse que el fiador renuncie expresamente al beneficio de excusión. Sería como sigue (a continuación de la cláusula redactada): "El fiador declara renunciar expresamente al beneficio de excusión".

\*\*\*\*\*

**N° 54.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA. HIPOTECA. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones de este contrato, el arrendatario don ..... otorga, como caución, hipoteca de primer grado sobre la casa y sitio de su dominio, de calle ..... número ....., de

esta ciudad, inscrito a fojas ..... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... correspondiente al año dos mil ....., cuyos deslindes son :

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE:.....

El arrendatario adquirió esta propiedad por compra a don ....., según escritura pública de fecha ... de ..... del año dos mil ....., ante el Notario don ....., de la ciudad de .....

Cumplidas todas las obligaciones de esta convención, el arrendador, directamente y sin más trámite, otorgará una escritura de carta de pago y de cumplimiento de tales compromisos y alzará la hipoteca que se constituye por este acto, bajo apercibimiento de responder de todo perjuicio.

\*\*\*\*\*

#### **N° 55.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA. PRENDA CIVIL. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones de este contrato, el ....., don ....., otorga como caución prenda civil de la especie que se pasará a detallar, que quedará en poder del acreedor, mientras exista cualquiera obligación pendiente, de este contrato. La especie es: un ..... marca ....., modelo ....., N° ....., color ....., de ..... centímetros de alto, ..... centímetros de fondo y ..... centímetros de ancho.

Cumplidas todas las obligaciones de esta convención, don ..... deberá devolver la especie, en el acto, a fin de evitar que se considere retención indebida.

\*\*\*\*\*

#### **N° 56.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GARANTIA Y SUSTITUCION. REAJUSTE. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones de este contrato, el arrendatario, don ....., otorga, como caución, el aval solidario de don ....., quien firma este instrumento en señal de aceptación.

Sin embargo, dicho arrendatario tendrá el derecho de eliminar toda responsabilidad del avalista, si constituye otra caución del valor contratado, más reajuste del I.P.C., la suma de \$ ..... que dé total garantía al arrendador, como un depósito de dinero, una boleta bancaria de garantía, una póliza de seguro, otro avalista de igual calidad o cualquiera otra caución, que sea legal y suficiente y, además, real.

\*\*\*\*\*

#### **N° 57.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. GASTOS. DOS FORMULARIOS**

##### **A.- GASTOS DEL CONTRATO**

.....- Se conviene que todos los gastos que irroque este contrato serán de cargo del arrendatario, incluyendo los de Abogado, Notaría y otros.



\_\_\_\_\_  
**NOTA.** O bien: serán sufragados por la parte del arrendador.

O bien: Los gastos de ..... serán sufragados por el arrendatario; y los de ..... serán sufragados por el arrendador.

### **B.- GASTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

.....- Los gastos de cualquiera naturaleza que deba realizar don ....., para el cumplimiento del presente contrato, y especialmente los siguientes: ..... serán sufragados por la parte del ..... Para tal efecto, don ..... recibe un anticipo de \$ ....., del que deberá dar cuenta documentada, mediante las boletas y facturas correspondientes.

\_\_\_\_\_  
**NOTAS.** 1.- En relación con los gastos relacionados con las mejoras locativas y/o con otras mejoras, ver "Cláusula Arrendamiento. Inmueble. Mejoras a cargo arrendador" y " ... a cargo arrendatario".

2.- Está afecto a IVA -que es un desembolso del arrendatario- el arrendamiento de bienes muebles, de inmuebles amoblados, o con maquinaria o instalaciones, que permitan el desarrollo de una actividad comercial o industrial; o el de establecimientos de comercio.

\*\*\*\*\*

## **Nº 58.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INCUMPLIMIENTO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que el incumplimiento, del arrendatario, de la obligación de pagar, en tiempo oportuno, la renta correspondiente a dos períodos de renta, autoriza, al arrendador, para solicitar la terminación ipso facto del presente contrato. Además, deberá pagar intereses del máximo que la ley permite estipular, por todo el tiempo en que esté en mora o simple atraso de pagar cada cuota y las costas extrajudiciales y judiciales del caso.

\_\_\_\_\_  
**NOTA.** Lógicamente, se podrán indicar, en vez, o además, del incumplimiento de pagar las rentas, otro u otros incumplimientos; y, en vez, o además, de los apercibimientos de dar por terminado el contrato, otras sanciones, como pactos comisorios, multas diarias o mensuales, etc.

\*\*\*\*\*

## **Nº 59.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. MEJORAS A CARGO ARRENDADOR. DOS FORMULARIOS**

### **A.- INCLUYE MEJORAS LOCATIVAS**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que serán de cargo del arrendador, todas las mejoras que sea necesario introducir en el inmueble, para que éste sirva, debidamente, para el objeto para el cual se ha dado en arrendamiento incluyendo las mejoras locativas.

### **B.- NO INCLUYE MEJORAS LOCATIVAS**

.....- Serán de cargo del arrendador, todas las mejoras necesarias y las mejoras útiles que se deban introducir, en el inmueble, para el objeto para el cual se ha dado en arrendamiento. Pero, las mejoras locativas serán de cargo del arrendatario, el que deberá devolver el inmueble en las mismas condiciones que, según inventario, lo recibe.

---

**NOTA.** Mejoras locativas son las que, según la costumbre, son de cargo del arrendatario (por ejemplo: rotura de vidrios).

\*\*\*\*\*

## **N° 60.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. MEJORAS A CARGO ARRENDATARIO. TRES FORMULARIOS**

### **A.- TODAS LAS MEJORAS**

.....- Todas las mejoras, locativas, necesarias y útiles y las que se precisen por causa de caso fortuito o de fuerza mayor, serán de cargo del arrendatario, el que deberá entregar, en su tiempo, el inmueble, en perfectas condiciones de suelos, paredes, cielos, artefactos, pinturas, papeles murales, instalaciones, llaves, jardines y demás y él deberá pagar las rentas de arrendamiento, en su caso, durante todo el tiempo necesario para llevar a cabo las reparaciones, arreglos y mejoras referidos.

### **B.- MEJORAS NECESARIAS Y UTILES**

.....- Serán de cargo del arrendatario las mejoras necesarias y útiles, pero si éstas consisten en obras permanentes que el arrendatario no pueda llevarse una vez terminado el contrato, el arrendatario tendrá derecho, con el consentimiento del arrendador, de rebajar su valor de las rentas que se devenguen, en la siguiente forma .....

### **C.- MEJORAS VOLUPTUARIAS**

.....- El arrendatario, con el acuerdo del arrendador, podrá introducir en la propiedad objeto del contrato, mejoras voluptuarias (tales como piscinas, instalación de aparatos de aire acondicionado, sistemas de alarma y seguridad, etc.), que permanecerán en el inmueble, y cuyo valor será dividido por mitades entre las partes; rebajando el arrendador de la renta de arrendamiento, el valor de la cuota que le corresponda en el gasto. El arrendatario podrá, asimismo, y con el consentimiento del arrendador, realizar mejoras voluptuarias destinadas a ser retiradas por él al término del contrato, obligándose a dejar la propiedad en perfecto estado. En este caso los gastos en que incurra por dichas mejoras serán de su cargo, exclusivamente, sin derecho a rebaja alguna de la renta.

\*\*\*\*\*

## **N° 61.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. PAGO. FORMULARIO**

.....- El pago de dicha renta de arrendamiento, se hará, necesariamente, dentro de los cinco (diez) primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador, o en cualquier otro domicilio que el arrendador determine y lo notifique al arrendatario,

fehacientemente, bajo apercibimiento de terminación inmediata de este contrato, si el arrendatario se atrasare en el pago de dos rentas, en la época fijada al efecto.

---

**NOTA.** Ver siguiente "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. PRECIO. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

#### **Nº 62.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. PRECIO. FORMULARIO**

.....- El precio del arrendamiento del inmueble individualizado, será la suma de \$ ....., que se reajustará en la siguiente forma y períodos:

- ...  
- ...  
- ...

El pago de dicha renta de arrendamiento se hará, necesariamente, dentro de los cinco (diez) primeros días de cada mes en el domicilio del arrendador, bajo apercibimiento de terminación inmediata de este contrato, si el arrendatario se atrasare en el pago de dos rentas en la época fijada al efecto.

---

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. PAGO. FORMULARIO".

Es habitual que la renta de arrendamiento se determine en unidades de fomento (U.F.) o que se reajuste con el alza del índice del costo de la vida (I.P.C.), cada tres meses.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 63.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. RESERVA DE PARTE DE ESTE. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el arrendador se reserva, para su uso particular, o en favor de la o de las personas jurídicas o naturales que éste desee, una parte del inmueble, que es la parte ubicada en ..... del bien raíz, que es una bodega (una pieza, un terreno ...) de .... metros cuadrados, que está, claramente señalada y achurada en el croquis que firman las partes y que se entiende como parte integrante de este contrato. Esto no significará, en forma alguna, disminuir la renta de arrendamiento.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 64.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INTERESES. ATRASO PAGO RENTAS. FORMULARIO**

.....- Cada renta de arrendamiento que no se pague, precisamente, el día máximo fijado para el pago, devengará el interés máximo que se pueda estipular; o sea, el interés corriente fijado por el Banco Central, con más un 50%, sin perjuicio de los demás derechos del arrendador, para hacer cesar el contrato, por incumplimiento.

\*\*\*\*\*

**N° 65.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INVENTARIO. INSTALACIONES U OTROS. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el inventario firmado por las partes, se entiende formar parte de este contrato de arrendamiento, tanto en cuanto a la existencia de todas las cosas, máquinas, herramientas, instalaciones, artefactos y demás, que existen y están en el estado que se dice en ése, para saber que, a la época de la devolución, ésta se hará en las mismas condiciones y funcionamiento.

**NOTAS.** 1.- Optativo: "Además, las partes expresan que están de acuerdo con el valor que se ha dado, a los bienes, en el inventario, y que, en caso de falta o deterioro total o parcial de las cosas, el arrendatario deberá pagar al arrendador conforme a esta avaluación, la cual será reajustada al momento del pago, de acuerdo a la variación que experimente el índice .....".

2.- Es habitual que, en la cláusula, se exprese, además, que el inventario se protocoliza al final del respectivo registro, cuando el arrendamiento es de un bien raíz y se desea que siga surtiendo efecto a pesar de que se venda el inmueble. En tal situación, se debe individualizar, debidamente el inmueble: dirección, comuna, provincia, Región, deslindes, inscripción y cómo lo obtuvo el arrendador. Se debe facultar al portador para inscribirlo en el Registro de Hipotecas; y realizar, efectivamente, tal inscripción.

3.- Está afecto a IVA -que es un desembolso del arrendatario- el arrendamiento de bienes muebles, de inmuebles amoblados, o con maquinaria o instalaciones, que permitan el desarrollo de una actividad comercial o industrial; o el de establecimientos de comercio.

\*\*\*\*\*

**N° 66.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. IRRESPONSABILIDAD ARRENDADOR POR FALTA DE AUTORIZACION. FORMULARIO**

.....- El arrendador queda, desde luego, eximido de toda responsabilidad, en caso que la autoridad no permita el funcionamiento del giro o actividad que solicite el arrendatario. En consecuencia, las rentas de arrendamiento se seguirán devengando y se deberán seguir pagando, mes a mes, según el contrato, en tal evento.

\*\*\*\*\*

**N° 67.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. LOCAL COMERCIAL. DESTINO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, el que la propiedad dada en arrendamiento se dedicará, exclusivamente, a local comercial y que, absolutamente, no podrá servir de habitación para nadie. Además, el local sólo se destinará, dentro del comercio, a la especialidad de ....., y a la de ..... sólo con carácter accesorio; no pudiendo, en forma alguna, dedicarse a las siguientes actividades comerciales: .....

\*\*\*\*\*

**N° 68.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. MANTENIMIENTO. DOS FORMULARIOS**

**A.- OBLIGACION CONTRATAR DETERMINADA EMPRESA**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del arrendatario, de seguir contratando el mantenimiento del inmueble que ha sido tomado en arrendamiento, con la Oficina .....; y, en caso que ésta no continúe o que sus servicios no sean adecuados, con otra empresa de la misma calidad.

**B.- MANTENIMIENTO POR EL ARRENDATARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación de mantener, el inmueble dado en arrendamiento, en óptimas condiciones, durante todo el tiempo que dure el contrato y sus prórrogas. Al tiempo de la restitución, el inmueble deberá ser entregado con todos sus muros, puertas, ventanas, cielos, papeles, pinturas, artefactos, llaves, jardines y demás, en perfectas condiciones. El arrendatario deberá pagar, además, las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que sea necesario para realizar los arreglos y mejoras del caso.

\*\*\*\*\*

**N° 69.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. MAQUINARIA VIAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que asume el arrendatario, de devolver, cada una de las máquinas, en funcionamiento, como le fueron entregadas y en el mismo estado, de que da cuenta el inventario (contrato) que fue firmado por las partes. Asimismo, la prohibición de llevar, ninguna máquina, a ningún taller o mecánico, sin autorización expresa y escrita del arrendador. En caso de falla de alguna máquina, se deberá avisar, al arrendador, de inmediato.

---

**NOTA.** Está afecto a IVA -que es un desembolso del arrendatario- el arrendamiento de bienes muebles, de inmuebles amoblados, o con maquinaria o instalaciones, que permitan el desarrollo de una actividad comercial o industrial; o el de establecimientos de comercio.

\*\*\*\*\*

**N° 70.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. MORA Y SIMPLE RETARDO. FORMULARIO**

.....- Se entenderá que se ha producido mora, por el simple retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato o si el arrendatario no paga la renta, mes a mes, en el plazo convenido. Desde ese momento, el arrendador tendrá derecho para percibir interés de ... % mensual, sobre la renta impaga, sin perjuicio de su derecho de hacer cesar el contrato, por incumplimiento.

---

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. MULTA. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

## **Nº 71.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. MULTA. DOS FORMULARIOS**

### **A.- MULTA SOLAMENTE**

.....- El incumplimiento, por parte del arrendatario, de la prohibición de subarrendar, total o parcialmente, la propiedad tomada en arrendamiento, obliga a éste a pagar, mes a mes, una multa de \$ ..... (..... pesos).

### **B.- MULTA, TERMINACION Y PERJUICIOS**

.....- El no pago de la renta de arrendamiento, en tiempo oportuno, hará que el arrendatario esté obligado a pagar, al arrendador, una multa, por cada atraso, equivalente a un .... % (..... por ciento) del precio mensual, además del derecho, del arrendador, de terminar el contrato, ipso facto y con indemnización de perjuicios, por dicha causal. Esta multa es sin perjuicio de que se pueda exigir el cumplimiento forzado, con indemnización de perjuicios.

---

**NOTAS.** 1.- Optativo: Se puede agregar una Cláusula de Garantía. Verla y, también, ver formularios de Cláusula Penal y Pacto Comisorio.

2.- Se puede imponer multa por cualquiera infracción al contrato de arrendamiento.

3.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación de pago de una determinada suma, en este caso, del valor de la renta mensual de arrendamiento.

4.- Ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INTERESES ATRASO PAGO RENTAS. FORMULARIO".

Ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. PRECIO. FORMULARIO".

Ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. RENTA. FORMULARIO" en sus dos modalidades.

\*\*\*\*\*

## **Nº 72.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. OFICINA. ELEMENTOS DE TRABAJO. FORMULARIO**

.....- Están incluidos, en el arrendamiento, los elementos de trabajo siguientes:

1 escritorio de ..... color ....., de .... por .... centímetros.

.... sillas de ....., color .....

1 mesita de máquina de escribir marca ....., color .....

1 mueble biblioteca de ....., de .... metros de largo y .... centímetros de ancho.

1 corchetera marca .....

1 perforadora marca .....

...etc...

---

**NOTAS.** 1.- Respecto del teléfono, ver CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. TELEFONO. INCLUIDO. FORMULARIO.

2.- Se puede pactar que el papel proceso, el papel de oficio, el papel de carta, el papel de copias, las cintas de máquinas de escribir e impresoras, sean de cargo del arrendador, lo que, a veces, se hace cuando éste mantiene parte de la oficina para sí. Lo propio, con los gastos de Secretaria, computadora, teléfono.

3.- Está afecto a IVA -que es un desembolso del arrendatario- el arrendamiento de bienes muebles, de inmuebles amoblados, o con maquinaria o instalaciones, que

permitan el desarrollo de una actividad comercial o industrial; o el de establecimientos de comercio.

4.- La enumeración e individualización que se hace en esta cláusula, puede hacerse, de otra manera: en inventario aparte, firmado por las partes, y que se entiende formar parte del contrato.

\*\*\*\*\*

#### **N° 73.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PATENTE MUNICIPAL. OBLIGACION PAGARLA Y CONSERVARLA. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del arrendatario, de pagar, en tiempo oportuno, a su costa y conservar los comprobantes, las patentes siguientes:

1° De Alcoholes, N° .....

2° De ....., N° .....

Sin perjuicio de lo anterior, si el arrendador pagare las patentes, además, se le deberá devolver la suma que haya solucionado, con más el máximo del interés permitido por la ley, y reajustada de acuerdo a la variación que experimente el I.P.C., entre el mes anterior al pago y el mes anterior a la devolución del mismo por parte del arrendatario.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a realizar todo lo necesario para la conservación de las mismas patentes, estableciéndose, en caso de incumplimiento o negligencia de los reglamentos municipales, una multa diaria -a favor del arrendador- equivalente a ..... hasta su cumplimiento efectivo; y una indemnización de ..... U.F. en caso de que, por su propia culpa, se pierda la patente.

\*\*\*\*\*

#### **N° 74.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PENAL. FORMULARIO**

.....- Se conviene que, en caso de incumplimiento, por parte del arrendatario, de la obligación de ....., se obliga a pagar, como cláusula penal y como valuación anticipada de perjuicios, al arrendador, la suma de \$ ..... por cada día de atraso en cumplirla.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato de pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

#### **N° 75.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PENAL. PROGRESIVA POR REINCIDENCIA. FORMULARIO**

.....- Se conviene que en caso de incumplimiento, por parte del arrendatario, de la obligación de ....., se obliga a pagar, al arrendador, como cláusula penal y como valuación anticipada de perjuicios, la suma de \$ .....- por cada día de atraso en cumplirla, en la primera oportunidad.

Si se produce reincidencia en el incumplimiento de la misma obligación, por cada día de atraso, el arrendatario deberá pagar el doble de dicha suma, sin perjuicio del derecho del arrendador de declarar, por ello, terminado, ipso facto, este contrato.

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

#### **N° 76.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PENAL. RESTITUCION. FORMULARIO**

.....- Se conviene que, en caso de incumplimiento, por parte del arrendatario, de la obligación de restituir la propiedad, en la oportunidad que corresponda, se obliga a pagar, como cláusula penal y como avaluación anticipada de perjuicios, al arrendador, la suma equivalente en pesos chilenos a ..... unidades de fomento (o cualquier mecanismo que la reemplace o que se le asemeje, en su caso), por cada día de atraso en el cumplimiento de ella, sin forma de juicio y sin más trámites.

**NOTAS.** 1.- Es recomendable colocar una sanción diaria equivalente, al menos, al doble del valor que resulte de un día de renta de arriendo.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

#### **N° 77.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PLAZO SEGUN EL GIRO SOCIAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que la duración o vigencia del mismo, será la fijada en esta cláusula, siempre que se mantenga el giro social de ....., que tiene el arrendatario. Si éste modifica el giro del negocio, a cualquiera otro distinto que el convenido, el plazo se disminuirá, precisamente, a la mitad y este contrato terminará, impostergablemente, el día ... de ..... de 2 ..., fecha en que terminará ipso facto. El incumplimiento de la obligación de devolver, oportunamente, el local, sin perjuicio de los demás derechos legales, acarrea la obligación de pagar mes a mes la renta doblada, hasta el último día de la ocupación.

\*\*\*\*\*

#### **N° 78.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PROHIBICION ACTIVIDADES. SEGURIDAD INMUEBLE. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que tiene el arrendatario, y que éste acepta, de introducir, en el inmueble, cualquiera clase de materiales de fácil combustión, inflamables y/o explosivos, materias primas o productos que, en cualquiera forma, pongan en peligro de incendio, corrosión u otro daño, del inmueble, éste mismo, sus instalaciones, artefactos, cerraduras, puertas, ventanas, cielos, pinturas, papeles murales, llaves, jardines y demás. Asimismo, y en razón de la antigüedad y naturaleza del edificio, queda prohibido, al arrendatario, cargar sobre los pisos más de ..... kg. por metro cuadrado.

La violación de esta prohibición tendrá las siguientes sanciones:



...  
...  
...

---

**NOTAS.** 1.- Las sanciones habituales, entre otras, son:

- terminación ipso facto, del contrato de arrendamiento;
- multa y aumento de multa en caso de reincidencia;
- aumento o reajuste de la renta de arrendamiento;
- terminación del contrato, antes del plazo fijado en el contrato;
- indemnización de perjuicios, sin indicar cuantía; o pacto comisorio, avaluando los daños, de consuno, en el mismo contrato;
- aumento de la garantía del contrato;
- retirar el teléfono;
- intereses sobre las rentas en mora o en simple retardo;
- intereses sobre las multas;
- retiro del vehículo, en caso de arrendamiento de móviles; etc.

2.- Ver en detalle, cada una de las demás "Cláusulas. Arrendamiento"; especialmente, las relativas a:

- Intereses
- Mantenimiento
- Mejoras
- Multa
- Patente
- Penal
- Precio
- Reajuste
- Renta
- Reparaciones
- Responsabilidad
- Seguro
- Sitio o terreno
- Solidaridad
- Teléfono
- Vehículo

\*\*\*\*\*

## **N° 79.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PROHIBICION CESIONES Y SUBARRENDAMIENTOS. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que tiene el arrendatario, y que éste acepta, de ceder en su totalidad o en parte alguna, este contrato o sus derechos de arrendatario, en ningún precio y a ninguna persona jurídica o natural. Asimismo, se prohíbe al arrendatario subarrendar el bien objeto de este contrato, en cualquiera forma, sea total o parcialmente, en forma permanente o temporal, gratuita u onerosa.

La violación de esta prohibición tendrá las siguientes sanciones:

...  
...  
...

**NOTAS.** 1.- Las sanciones habituales, entre otras, son:

- terminación ipso facto del contrato de arrendamiento;
- multa y aumento de multa en caso de reincidencia;
- aumento o reajuste de la renta de arrendamiento;
- terminación del contrato, antes del plazo fijado en el contrato;
- indemnización de perjuicios, sin indicar cuantía; o pacto comisorio, avaluando los daños, de consuno, en el mismo contrato;
- aumento de la garantía del contrato;
- retirar el teléfono;
- intereses sobre las rentas en mora o en simple retardo;
- intereses sobre las multas;
- retiro del vehículo, en caso de arrendamiento de móviles; etc.

2.- Ver en detalle, cada una de las demás "Cláusulas. Arrendamiento"; especialmente, las relativas a:

- Intereses
- Mantenimiento
- Mejoras
- Multa
- Patente
- Penal
- Precio
- Reajuste
- Renta
- Reparaciones
- Responsabilidad
- Seguro
- Sitio o terreno
- Solidaridad
- Teléfono
- Vehículo

\*\*\*\*\*

## **Nº 80.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PROHIBICION CONSTRUIR TERRENO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que tiene el arrendatario, y que éste acepta, de efectuar cualquiera construcción, de cualquiera especie, en el terreno que es parte del inmueble dado en arrendamiento, sin que razón alguna, incluso incendio, terremoto u otra destrucción de las construcciones actuales del bien raíz, pretenda justificarlo.

La violación de esta prohibición tendrá las siguientes sanciones:

...  
...  
...

**NOTAS.** 1.- Las sanciones habituales, entre otras, son:

- terminación ipso facto del contrato de arrendamiento;
- multa y aumento de multa en caso de reincidencia;

- aumento o reajuste de la renta de arrendamiento;
- terminación del contrato, antes del plazo fijado en el contrato;
- indemnización de perjuicios, sin indicar cuantía; o pacto comisorio, avaluando los daños, de consuno, en el mismo contrato;
- aumento de la garantía del contrato;
- retirar el teléfono;
- intereses sobre las rentas en mora o en simple retardo;
- intereses sobre las multas;
- retiro del vehículo, en caso de arrendamiento de móviles; etc.

2.- Ver en detalle, cada una de las demás "Cláusulas. Arrendamiento"; especialmente, las relativas a:

- Intereses
- Mantenimiento
- Mejoras
- Multa
- Patente
- Penal
- Precio
- Reajuste
- Renta
- Reparaciones
- Responsabilidad
- Seguro
- Sitio o terreno
- Solidaridad
- Teléfono
- Vehículo

\*\*\*\*\*

## **N° 81.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PROHIBICION DE TENER CIERTOS ANIMALES. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que tiene el arrendatario, y que éste acepta, de tener en la habitación dada en arrendamiento, perros, gatos y cualquier otro animal que produzca mal olor o que pueda acarrear cualquiera infección a las personas.

La violación de esta prohibición tendrá las siguientes sanciones:

...  
...  
...

---

**NOTAS.** 1.- Las sanciones habituales, entre otras, son:

- terminación ipso facto, del contrato de arrendamiento;
- multa y aumento de multa en caso de reincidencia;
- aumento o reajuste de la renta de arrendamiento;
- terminación del contrato, antes del plazo fijado en el contrato;
- indemnización de perjuicios, sin indicar cuantía; o pacto comisorio, avaluando los daños, de consuno, en el mismo contrato;
- aumento de la garantía del contrato;

- retirar el teléfono;
- intereses sobre las rentas en mora o en simple retardo;
- intereses sobre las multas;
- retiro del vehículo, en caso de arrendamiento de móviles; etc.

2.- Ver en detalle, cada una de las demás "Cláusulas. Arrendamiento"; especialmente, las relativas a:

- Intereses
- Mantenimiento
- Mejoras
- Multa
- Patente
- Penal
- Precio
- Reajuste
- Renta
- Reparaciones
- Responsabilidad
- Seguro
- Sitio o terreno
- Solidaridad
- Teléfono
- Vehículo

3.- Puede pactarse la prohibición absoluta de tener cualquier animal en el inmueble.

Si se trata del arrendamiento de un predio agrícola, se adaptará el formulario, para establecer cuales animales son los que, precisamente, no se podrán tener, ni menos, reproducir, por ejemplo, los conejos, las liebres, las vizcachas, nutrias, visones o animales de determinadas razas, como, por ejemplo, ovejas y corderos Hamshire Down (de cabeza negra) u otros que puedan echar a perder o cambiar la masa que existe en el predio, de vacunos, caballares u otros; y aves de presa, que perjudiquen el Medio Ambiente del lugar y/o de la zona.

\*\*\*\*\*

## **Nº 82.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PROHIBICION SUBARRENDAR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que tiene el arrendatario, y que éste acepta, de subarrendar, en su totalidad o en parte alguna, el bien tomado en arrendamiento, en ningún precio y a ninguna persona jurídica o natural, en caso alguno.

La violación de esta prohibición tendrá las siguientes sanciones:

...  
...  
...

---

**NOTAS.** 1.- Las sanciones habituales, entre otras, son:

- terminación ipso facto, del contrato de arrendamiento;
- multa y aumento de multa en caso de reincidencia;
- aumento o reajuste de la renta de arrendamiento;
- terminación del contrato, antes del plazo fijado en el contrato;

- indemnización de perjuicios, sin indicar cuantía; o pacto comisorio, avaluando los daños, de consuno, en el mismo contrato;
- aumento de la garantía del contrato;
- retirar el teléfono;
- intereses sobre las rentas en mora o en simple retardo;
- intereses sobre las multas;
- retiro del vehículo, en caso de arrendamiento de móviles; etc.

2.- Ver en detalle, cada una de las demás "Cláusulas. Arrendamiento"; especialmente, las relativas a:

- Intereses
- Mantenimiento
- Mejoras
- Multa
- Patente
- Penal
- Precio
- Reajuste
- Renta
- Reparaciones
- Responsabilidad
- Seguro
- Sitio o terreno
- Solidaridad
- Teléfono
- Vehículo

\*\*\*\*\*

## **Nº 83.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. REAJUSTE. TRES FORMULARIOS**

### **A.- INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (I.P.C.)**

.....- Dicha renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor, I.P.C., fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago. En consecuencia, el primer ajuste se hará efectivo el mes de ..... próximo.

### **B.- DOLAR NORTEAMERICANO**

.....- Dicho precio y los intereses, se reajustarán en la misma proporción del alza del precio comprador (o vendedor) del dólar norteamericano informal, entre esta fecha y la fecha del pago efectivo del saldo o de las cuotas del precio. Si no se conoce el precio por medio del Instituto Nacional de Estadísticas, lo será mediante la cotización del diario El Mercurio; y si éste no tuviere precio, el ajuste será el del dólar oficial.

### **C.- UNIDAD DE FOMENTO (U.F.)**

.....- Dicho precio y los intereses, se reajustarán en la misma proporción del alza de la Unidad de Fomento (U.F.), desde la fecha de este contrato (\$.....), hasta el día del pago efectivo del precio, de sus cuotas o de sus abonos, en su caso. Si se eliminare la

unidad de fomento, el ajuste será el del Índice de Precios al Consumidor (IPC), en forma similar.

**NOTAS.** 1.- En cada caso, se puede, además, agregar arbitraje de arbitrador, mixto, o de derecho, según los formularios respectivos.

2.- En relación con el arrendamiento de un predio de campo, además de los reajustes dichos más arriba, está el del precio del trigo. Ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. REAJUSTE. FORMULARIO" y los varios formularios de Cláusulas de Reajuste.

\*\*\*\*\*

## **N° 84.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. RENTA O PRECIO. CUATRO FORMULARIOS**

### **A.- SIN REAJUSTE**

.....- El precio o renta de arrendamiento, es la suma de \$ ..... (..... pesos) mensuales, que se pagará en dinero efectivo, en el domicilio del arrendador, dentro de los primeros cinco (diez) días de cada mes.

**NOTAS.** 1.- A veces, se conviene que el precio se pague en cheque o mediante depósito que el arrendatario debe hacer en la cuenta corriente del arrendador, cuando existe confianza en éste. Sin perjuicio, es conveniente que el arrendatario guarde los comprobantes y entregue, mes a mes, una fotocopia, al propietario; o al arrendador, que puede no ser la misma persona.

2.- Ver, también, las modalidades de formularios de "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. RENTA".

En cuanto al reajuste, además de lo dicho en "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. REAJUSTE", pasamos a ver varios casos de ordinaria ocurrencia:

### **B.- REAJUSTE DE LA UNIDAD REAJUSTABLE.**

.....- Esta renta se reajustará, cada tres meses (o cada ..... meses), con el aumento de la unidad reajutable, según la publicación del Diario "El Mercurio" o del Instituto Nacional de Estadísticas. El primer reajuste será el día ... del mes de ..... próximo, con el aumento que tenga el índice del mes pasado, durante el mes en curso y durante los dos meses siguientes al mes de este instrumento.

### **C.- REAJUSTE DEL INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (I.P.C.)**

..... Esta renta se reajustará, cada tres meses (o cada ..... meses), de acuerdo al porcentaje de aumento que experimente el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.), según el Instituto Nacional de Estadísticas. El primer reajuste será el día .... del mes de ..... próximo, con el aumento que tenga el índice del mes pasado, durante el mes en curso y durante los dos meses siguientes al mes de este instrumento.

### **D.- REAJUSTE DEL DOLAR**

..... Esta renta se reajustará, cada tres meses (o cada ..... meses), con el aumento que tenga la divisa dólar, moneda de los EE. UU. de Norteamérica, su precio

informal o libre, según la cotización publicada en el Diario "El Mercurio". Si faltare esta publicación de dicho valor o se terminare la libertad de comercio de dicha divisa, se considerará el valor de la unidad reajutable; y si faltare ésta, el aumento del índice de los precios al consumidor, según el Instituto Nacional de Estadísticas.

\*\*\*\*\*

**N° 85.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. RENTA O PRECIO. PORCENTAJE DE VENTAS. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que la renta mensual de arrendamiento del local comercial individualizado más arriba, será el equivalente a un ... % (..... por ciento) de todas las ventas netas que efectúe el arrendatario, por mayor y al detalle, durante el mes calendario anterior, entendiéndose por ventas netas las ventas brutas de facturas, boletas y ....., menos el impuesto, del IVA respectivo, suma que se pagará, por adelantado, dentro de los primeros diez días del mes respectivo. Si por cualquiera razón, no estuviere listo el cálculo en tiempo oportuno, se pagará provisionalmente la misma suma que se pagó el mes anterior; pero si el atraso se produce en octubre y en enero, en relación con las ventas de septiembre y diciembre, el pago provisional será del doble de la renta de cada mes anterior.

Si el arrendatario fuere sorprendido en una sola venta en la que no se haya otorgado factura, boleta o ....., como sanción deberá pagar, en el mes siguiente, el doble de la renta; y si tal falta se repite, esto será motivo para facultar al arrendador, para dar por terminado este contrato, ipso facto.

\*\*\*\*\*

**N° 86.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. RENTA O PRECIO. UNIDADES DE FOMENTO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que la renta mensual de arrendamiento del inmueble individualizado más arriba, será la suma de ..... Unidades de Fomento (U.F.), según la determinación del Banco Central de Chile, que será solucionada en su equivalente en pesos al día del pago efectivo. Si, por cualquiera razón, no estuviere listo el cálculo en tiempo oportuno, o no hubiere tal determinación, se pagará la suma adeudada con más el I.P.C. mensual, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que lo reemplace.

\*\*\*\*\*

**N° 87.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. REPARACIONES Y OTROS GASTOS EXTRAORDINARIOS. TRES FORMULARIOS**

**A.- DE CARGO DEL ARRENDATARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que todas las reparaciones, refacciones, gastos extraordinarios y mejoras necesarias y útiles, serán de cargo exclusivo del arrendatario.

### **B.- DE CARGO DEL ARRENDADOR**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que todas las reparaciones, refacciones, gastos extraordinarios, mejoras útiles y, también, las locativas, por voluntad de las partes, serán de cargo exclusivo del arrendador.

### **C.- REPARTO DE LAS MEJORAS**

.....- Se conviene que todas las mejoras de carácter estructural, serán de cargo del propietario, y que serán de cargo del arrendatario, además de las locativas, todas las demás, que no tengan aquel carácter.

\*\*\*\*\*

### **N° 88.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato que el arrendatario responderá de todo daño de cualquiera especie, que se cause por él mismo, por su familia, por dependientes, por terceros, por caso fortuito o por fuerza mayor, al inmueble, en suelos, alfombras, paredes, papeles, pinturas, puertas, ventanas, cielos, instalaciones, artefactos, llaves, grifería, jardín y/o plantas y todo lo demás, inmueble o mueble, de la casa que se da en arrendamiento, incluso los que normalmente corresponden al arrendador, como arreglos de calefóns, techumbres o instalaciones. Al término del contrato, se deberá devolver, el inmueble, en las mismas condiciones que detalla el inventario que, firmado por ambas partes, se entiende ser parte de este contrato; y, durante el tiempo que sea necesario para realizar los arreglos, el arrendatario deberá seguir pagando la renta, sin que le sea permitido, en forma alguna, compensar nada con la garantía, que se devolverá al final, cuando la vivienda esté en las mismas condiciones en las que es entregada.

---

**NOTA.** 1.- Se puede agregar una letra de garantía, especialmente, cuando existe Corredor de Propiedades.

Se pueden imponer, además, multas u otras sanciones.

2.- Ver otras Cláusulas Arrendamiento:

- Cesión
- Garantía
- Fiador
- Hipoteca
- Prenda
- Incumplimiento
- Multa
- Penal
- Precio
- Prohibición
- Seguro
- Solidaridad
- Terminación

\*\*\*\*\*



**N° 89.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. SEGURO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del arrendatario, de tomar, pagado por éste, un seguro de incendio del inmueble, por el valor real por el cual la respectiva compañía responda de todo lo edificado, instalaciones, bienes raíces y muebles del arrendador, excluido el sitio, siendo, el beneficiario, dicho arrendador. Si no se cumple esta obligación, el arrendatario responderá de todo siniestro de incendio, aunque sea originado por caso fortuito o por fuerza mayor. Además, el arrendador, por cuenta del arrendatario, podrá renovar el o los seguros comprometidos, hasta con anticipación de 30 días, al vencimiento respectivo, caso en el cual éste deberá pagar las respectivas primas o devolver las sumas pagadas, con más el máximo de interés que la ley permite estipular.

\*\*\*\*\*

**N° 90.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. SERVICIOS DE LIMPIEZA Y VIGILANCIA. DOS FORMULARIOS**

**A.- OBLIGACION CONTRATO CON FIRMA DETERMINADA**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que asume el arrendatario, de contratar, necesariamente, los servicios de limpieza y de vigilancia, que tiene el edificio, convenidos con ..... No servirá de excusa, para cumplir con esta obligación, el hecho que el costo sea considerado como elevado o que haya quien realice las mismas labores por un precio inferior o que el arrendatario no precise de tales servicios.

**B.- CONTRATO CELEBRADO CON FIRMA DETERMINADA**

.....- Por el presente, se contratan los servicios de limpieza y de vigilancia de la empresa ....., sociedad industrial, por quien comparece su Administrador don ....., Factor de Comercio, ambos domiciliados en ..... N° ..., oficina N° ..., en la suma mensual de \$ ..... que se reajustará en la siguiente forma y períodos ..... Esta renta deberá ser pagada puntualmente por el arrendatario.

Este contrato es indefinido y no se podrá desahuciar, salvo que los Administradores del Edificio lo hagan. En tal caso, el arrendatario tendrá la obligación de contratar el nuevo servicio, al igual que los demás locatarios.

\*\*\*\*\*

**N° 91.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. SOLIDARIDAD. FORMULARIO**

.....- Don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., cédula nacional de identidad N° ....., se constituye por este acto en codeudor solidario, en los mismos términos que el arrendatario, de todas las obligaciones contraídas por ésta, con don ..... por el presente instrumento (O bien: y que contraiga en el futuro con don .....). El codeudor solidario no podrá excusarse, por ninguna circunstancia, salvo el pago completo de la o de las obligaciones y de sus reajustes, intereses y costas de cobranza, si las hay.

\*\*\*\*\*

**N° 92.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION. DOS FORMULARIOS**

**A.- CON PLAZO FIJO**

.....- Se conviene que terminado el contrato, si de hecho, el arrendatario se mantiene en el inmueble, en todas formas, debe pagar la renta de arrendamiento por el tiempo que ocupe y que se entiende reconducido el contrato, por el término único de ..... meses, lapso durante el cual se podrá tramitar, derechamente, el cumplimiento de la obligación de entregar la propiedad enteramente desocupada y tramitar el auxilio de la fuerza pública al efecto.

**B.- POR UN PERIODO IGUAL**

.....- Si el presente contrato no es desahuciado oportunamente y en la forma expresada precedentemente en la cláusula ....<sup>a</sup>, se entenderá renovado por otro período de .....; y así sucesivamente.

---

**NOTA.** En verdad, si es pactada, no es "tácita" la reconducción. Estas cláusulas, generalmente, van después de la de Desahucio.

\*\*\*\*\*

**N° 93.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. TELEFONO. DEBERA OBTENER ARRENDATARIO PARA DUEÑO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el arrendatario tramitará, dentro del primer mes de vigencia del presente, la compra o instalación de un teléfono de la Compañía ....., que será de propiedad del arrendador y que deberá usarse, exclusivamente, para llamadas locales y, en caso alguno, para llamadas de larga distancia internacional. Serán de cargo del arrendatario los gastos de instalación, así como las cuentas mensuales del teléfono.

La violación de esta prohibición, así como el atraso en el pago de la renta de arrendamiento, autorizan, al arrendador, una vez instalado el teléfono, para optar entre suspender temporalmente, el funcionamiento; el retirar la línea o el llevarla a otra parte y para vender el derecho de uso de la línea, a su arbitrio.

Sin perjuicio de lo anterior, para caucionar las llamadas permitidas y, también, las prohibidas, el arrendatario acepta una letra de cambio sin fecha de giro, a la orden del arrendador, para vencer a quince días a la vista, que se llenará, precisamente, por el total correspondiente a todas las cuentas de teléfono, sin excepción, incluso las llamadas de terceros ajenos, a lo cual se agregarán intereses del máximo que es posible estipular y los costas de reposición y de tiempo intermedio que cobre la compañía.

Además, la violación de tal prohibición es causa para que el arrendador haga cesar este contrato ipso facto.

\*\*\*\*\*

**N° 94.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. TELEFONO INCLUIDO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el uso de la línea telefónica N° ....., del arrendador, que está en el inmueble que se da en

arrendamiento, deberá usarse, exclusivamente, para llamadas locales y, en caso alguno, para llamadas de larga distancia al extranjero.

La violación de esta prohibición, sin consentimiento escrito del arrendador, así como el atraso en el pago de la renta de arrendamiento, autorizan, al arrendador, para optar entre suspender temporalmente, el funcionamiento; el retirar la línea y llevarla a otra parte y para vender el derecho de uso de la línea, a su arbitrio.

Sin perjuicio de lo anterior, para caucionar las llamadas permitidas y, también, las prohibidas, el arrendatario acepta una letra de cambio sin fecha de giro, a la orden del arrendador, para vencer a quince días a la vista, que se llenará precisamente con todas las cuentas de teléfono, sin excepción, incluso las llamadas de terceros ajenos, a lo cual se agregarán intereses del máximo que es posible estipular y los costos de reposición y de tiempo intermedio que cobre la compañía. Esta garantía se establece sin perjuicio de la que se acuerda en la .....ª cláusula para cubrir los posibles daños, desperfectos y deterioros que sufra el inmueble.

Además, la violación de tal prohibición sin el consentimiento escrito del arrendador, es causa para que éste haga cesar este contrato ipso facto.

---

**NOTA.** En ciertas compañías telefónicas, existe un servicio que permite conocer el estado de la cuenta telefónica, solamente dándole el número en cuestión a la operadora. Este servicio posibilita controlar efectivamente si el arrendatario está respetando o no la prohibición; y es de especial utilidad cuando ya ha restituido la propiedad arrendada y se desee hacer efectiva la garantía que hubiere dejado, para cubrir gastos de esta naturaleza.

\*\*\*\*\*

#### **N° 95.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. TERMINACION IPSO FACTO. FORMULARIO**

.....- El presente contrato de arrendamiento terminará inmediatamente y por el solo hecho de que el arrendatario incumpla su obligación de ..... En tal caso el arrendador, don ....., tendrá derecho a una indemnización equivalente a .....

En cambio, el arrendatario, don ....., no sólo deberá pagar la indemnización indicada, sino que perderá todo derecho a continuar en la propiedad arrendada, la que deberá restituir de inmediato, y a percibir suma alguna por su terminación anticipada, salvo su derecho a restitución de las cantidades pagadas por rentas no devengadas.

\*\*\*\*\*

#### **N° 96.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. VEHICULO. CON CHOFER. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que el arrendamiento del vehículo individualizado más arriba, incluye en su precio, el pago del conductor que el arrendador ha asignado al efecto. Será de cargo del arrendador el pago de las remuneraciones y el cumplimiento cabal de la legislación y la reglamentación laboral y social vigente. El arrendador deberá acreditar, mensualmente, al arrendatario, el cumplimiento de dichas obligaciones, mediante la entrega de fotocopias de la documentación pertinente, antes del día fijado para el pago de la renta mensual. De no

ser así, el arrendatario tendrá derecho de retener la renta hasta el cumplimiento cabal de lo pactado.

Por su parte, el arrendatario se obliga a no pasar las llaves a ninguna persona, para conducir el vehículo, aunque se trate de alguien muy calificado, al efecto. Si, de hecho, contrariando esta prohibición, el vehículo es conducido "por cualquiera persona", durante "cualquier tiempo" y "en cualquier espacio", el arrendatario responderá -al arrendador- de toda culpa, incluso la levísima, del caso fortuito y de la fuerza mayor.

---

**NOTA.** La renta de arrendamiento de un vehículo, con o sin chofer, está afecta a I.V.A., siempre que el arrendador sea una empresa dedicada a dicha actividad (Oficio 6139, del 29-VII-1979 del S.I.I.). Hay pronunciamientos en contrario, es decir, que estos arrendamientos se encuentran afectos a I.V.A. aun cuando no los realice una empresa dedicada al rubro.

\*\*\*\*\*

#### **N° 97.- CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. VEHICULO. RESPONSABILIDAD. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el arrendatario conducirá, personalmente, el vehículo individualizado más arriba. Este no podrá pasar las llaves a ninguna persona, para conducir el móvil, aunque se trate de alguien muy calificado al efecto. Si, de hecho, contrariando esta prohibición, el vehículo es conducido "por cualquiera persona", durante "cualquier tiempo" y "en cualquier espacio", el arrendatario responderá, siempre, -al arrendador- de toda culpa, incluso la levísima, del caso fortuito y de la fuerza mayor.

\*\*\*\*\*

#### **N° 98.- CLAUSULA. AVAL. FORMULARIO**

.....- El deudor don ....., en garantía del cumplimiento de sus obligaciones de hacer ..... (o de no hacer .....), que contrae en favor de don ....., otorga, como caución, el aval (solidario) de don ....., quien firma, en señal de aceptación.

---

**NOTA.** Ver, además, los formularios referidos a "Cláusulas. Garantía" varias y en "Contrato. Arrendamiento" varios, y los de Cláusulas de Prenda, Hipoteca y otras.

\*\*\*\*\*

#### **N° 99.- CLAUSULA. AVAL SOLIDARIO. FORMULARIO**

Presente a este acto don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., de estado civil ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina N° ....., cédula nacional de identidad N° ....., mayor de edad, quien expuso que se constituye en avalista solidario de todas y de cada una de las obligaciones que don ..... asume mediante este instrumento, aval que se mantendrá con este carácter en todas formas, sea que la

obligación se prorrogue, se postergue, se repacte o haya cualquiera convención, a su respecto, mientras esté vigente, total o parcialmente.

\*\*\*\*\*

#### **N° 100.- CLAUSULA. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. FORMULARIO**

.....- Don ..... asume todos los riesgos de caso fortuito y de fuerza mayor que puedan sobrevenir al inmueble (o a los bienes muebles), objeto(s) de este contrato, como incendios, inundaciones, lluvia, aguaceros, nieve, granizo, tormentas, riadas, temblores, terremotos, temporales de cualquiera especie y toda acción de la naturaleza, de viento, tierra, aire, agua; además, asume todos los riesgos de los daños que cualquiera o cualesquiera personas puedan causarle(s).

\*\*\*\*\*

#### **N° 101.- CLAUSULA. CESION DE BIENES. FORMULARIO**

.....- El deudor don ..... cede y transfiere, en dominio pleno, a don ....., quien acepta, y adquiere para sí los siguientes bienes:

...

...

...

La causa precisa de la cesión de bienes antedicha, es la obligación anterior que el primero tenía, en favor del segundo, originada por ....., obligación que queda, por tanto, extinguida.

---

**NOTA.** Si procediere, se alzan las cauciones (hipotecas, prendas, prohibiciones u otras), que se habían otorgado, para garantía de aquella obligación. Por otro lado, si el cedente está afecto a I.V.A., se devenga este impuesto por la cesión de mercaderías, materias primas e insumos.

\*\*\*\*\*

#### **N° 102.- CLAUSULA. CESION DEL CONTRATO. PROHIBICION Y AUTORIZACION. TRES FORMULARIOS**

##### **A.- PROHIBICION A UNA PARTE**

.....- Queda estrictamente prohibido, a la parte del arrendatario (promitente comprador, comodatario, etc.), ceder este contrato y/o sus obligaciones o derechos, en forma alguna y en caso alguno, salvo con acuerdo expreso y escrito, del ....., don ....., caso en el cual éste pactará las condiciones con el nuevo interesado.

##### **B.- PROHIBICION A AMBAS PARTES**

.....- Queda estrictamente prohibido, a ambas partes de este contrato, cederlo o ceder derechos y/u obligaciones del mismo, salvo que se pongan de acuerdo en las nuevas condiciones del caso, con el interesado.

### **C.- AUTORIZACION A UNA PARTE**

.....- El arrendatario (promitente comprador u otro) podrá ceder este contrato, a un tercero, siempre que se trate de una persona seria y honorable, con intachables informes comerciales y con antigüedad en una profesión, comercio, industria, agricultura u otra actividad formal que se deberán acreditar.

\*\*\*\*\*

### **N° 103.- CLAUSULA. COMISION AL CORREDOR. DOS FORMULARIOS**

#### **A.- CORREDOR ACTUO POR UN SOLO CONTRATANTE**

.....- La comisión de corretaje que se debe pagar al Corredor don ....., de un ... % (..... por ciento), por haberlo sido de una sola de las partes contratantes, será solucionada, por el comprador (vendedor) don ....., sin derecho a restitución o recompensa.

#### **B.- CORREDOR ACTUO POR LOS DOS CONTRATANTES**

.....- La comisión que se debe pagar al Corredor don ....., de un ...% (...por ciento) por cada contratante, será solucionada, íntegramente, por el comprador (vendedor) don ....., sin derecho a restitución o recompensa.

---

**NOTA.** Este formulario sirve para cualquiera clase de contrato en el cual proceda pagar comisión a un Corredor de Propiedades. En todo caso, incluimos uno específico para el caso de arrendamiento y otro, para el de compraventa.

\*\*\*\*\*

### **N° 104.- CLAUSULA. COMODATO. CODEUDOR SOLIDARIO. FORMULARIO**

.....- En garantía de las obligaciones del comodatario, de cuidar, esmeradamente, la propiedad raíz que se la ha dado en préstamo y, fundamentalmente, de la obligación suya de devolverla oportunamente y de pagar los perjuicios que sufra el inmueble, don ..... se constituye como codeudor solidario con el deudor principal, de tales obligaciones.

\*\*\*\*\*

### **N° 105.- CLAUSULA. COMODATO. GARANTIA. FORMULARIO**

.....- En garantía de las obligaciones del comodatario, de cuidar, esmeradamente, la propiedad raíz que se la ha dado en préstamo y, fundamentalmente, de la obligación suya de devolverla oportunamente y de pagar los perjuicios que sufra el inmueble, aquél constituye la siguiente garantía:

...

...

El comodante podrá hacer efectiva esta garantía en caso de incumplimiento de parte del comodatario; pero, si el comodatario restituyere conforme el bien raíz, quedará sin efecto la garantía de inmediato.

**NOTAS.** 1.- Puede entregarse, por ejemplo, una cantidad de dinero en calidad de depósito en garantía, la que no devenga interés ni reajuste.

2.- Ver diversas Cláusulas y Contratos relacionados con: Arras, Aval y Aval solidario, Fianza, Prenda, Hipoteca, etc.

\*\*\*\*\*

### **N° 106.- CLAUSULA. COMODATO. PENAL. FORMULARIO**

.....- En caso que el comodatario no devuelva, en la época precisa que se ha fijado, el inmueble prestado, él deberá pagar, como valuación anticipada de perjuicios, una multa básica de

\$ ..... (..... pesos) y, además, una multa diaria de \$ ..... (..... pesos), desde ese mismo momento y hasta el día de la devolución efectiva del inmueble, en el estado en que él lo recibió.

**NOTA.** Ver diversas Cláusulas y Contratos relacionados con:  
Arras, Aval y Aval solidario, Fianza, Prenda, Hipoteca, etc.

\*\*\*\*\*

### **N° 107.- CLAUSULA. COMPENSACION. FORMULARIO**

.....- Las partes convienen en compensar las obligaciones recíprocas que se pasan a individualizar:

Por una parte, don ..... se obligó, en favor de don ....., a .....

Por la otra, éste se comprometió, en favor de don ....., a realizar lo siguiente: .....

Como consecuencia de esta compensación, se dan ambas obligaciones por cumplidas.

Sin embargo, las partes entienden que tales obligaciones no son exactamente equivalentes, por lo que don ..... paga, en este acto, a don ....., la diferencia de \$ ....., con lo cual ambos se otorgan amplio y completo finiquito, en relación con tales obligaciones.

\*\*\*\*\*

### **N° 108.- CLAUSULA. COMPLETAR DOCUMENTO. FACULTAD. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan, precisamente, que don ....., el acreedor, tiene la facultad de completar o de hacer completar, por un tercero, el cheque girado por don ....., en su favor, para responder al pago de la suma de \$ ....., más el reajuste del I.P.C. e intereses corrientes, lo que podrá realizar sólo en el caso preciso que el deudor no cumpla, oportunamente, con su obligación de .....

Ambas partes entienden que el cheque referido no es un cheque dado en garantía, sino que uno "de pago" de una obligación determinada, en un plazo determinado.

\*\*\*\*\*

### **N° 109.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. AD CORPUS. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que la propiedad se vende ad corpus, como cuerpo cierto, y no en relación a la cabida, en el estado que se encuentra, que es conocido del vendedor, con todo lo edificado y plantado, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, respondiendo, vendedora de la obligación de saneamiento en conformidad a la ley.

**NOTAS.** 1.- Lo opuesto a la venta ad corpus, dice relación con la venta “según su cabida”, es decir, según su superficie (arts. 1831 y siguientes del Código Civil), lo que significa, en su caso, el pago de la diferencia o la devolución de lo pagado de más, del comprador o del vendedor; o el desistimiento optativo, en uno y otro caso, cuando la diferencia es más de un 10% de la establecida en el contrato.

2.- La renuncia a la evicción puede pactarse; pero no vale, en caso de mala fe del vendedor.

Respecto de los vicios redhibitorios (escondidos) del inmueble vendido, también puede renunciarse; pero deberá, en todo caso, responder de aquellos que conocía, al tiempo de la venta, y no dio noticia al comprador.

Al respecto, ver “CLAUSULA. COMPRAVENTA. RENUNCIA ACCION REDHIBITORIA. FORMULARIO”, “CLAUSULA. COMPRAVENTA. RENUNCIA EVICCION. FORMULARIO” y “CLAUSULA. COMPRAVENTA. RENUNCIA EVICCION Y ACCION REDHIBITORIA. FORMULARIO”.

\*\*\*\*\*

### **N° 110.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. ALZAMIENTO HIPOTECA Y PROHIBICION. FORMULARIO**

.....- Presente a este acto jurídico, don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., de estado civil ....., domiciliado en ..... N° ..... de esta ciudad, cédula nacional de identidad N° ....., mayor de edad, y expone: que en su calidad de acreedor, del comprador don ....., del saldo de precio e intereses que éste le quedó debiendo, según la cláusula ...a. de la escritura de compraventa de fecha ... de ..... de 2 ....., ante el Notario de esta ciudad, don ....., por habersele solucionado, íntegramente, tal obligación y accesorios, alza la hipoteca de fs. ....., N° ....., del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año 2 ....., y alza, asimismo, la prohibición de gravar y de enajenar el inmueble a que se refiere tal instrumento, la que se encuentra inscrita a fs. ..... N° ..... del Registro respectivo, del mismo Conservador y año, facultando, al portador, para requerir las anotaciones e inscripciones del caso.

\*\*\*\*\*

### **N° 111.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. BOSQUE. PENAL. FORMULARIO**

.....- Se elevan a la calidad de esencial de este contrato, las siguientes prohibiciones y obligaciones:

a) Se prohíbe, al adquirente del bosque, realizar labor alguna de explotación, sin obtener, previamente, los planes de manejo y autorizaciones y sin haber pagado, previamente, los derechos e impuestos del caso.



b) Se prohíbe, al mismo, dañar otros árboles, plantas, siembras y pastos del fundo, al realizar las faenas de tala de los árboles que está autorizado para cortar, o al efectuar faenas de traslado de troncos o de ramas.

c) Se prohíbe, al comprador, absolutamente, quemar ramas, pastos, hojas, leña y cualquiera otra cosa. En caso de incendio o de amago de incendio, en todo caso, aquél perderá el total de lo pagado y el contrato terminará ipso facto, sin derecho alguno y con la obligación de indemnizar, además, los perjuicios causados.

d) El comprador deberá dejar el campo sin persona alguna, libre y limpio, sin madera, leña, ramas, hojas, casuchas, máquinas, herramientas y demás, en el plazo improrrogable que vence el día ... de ..... próximo.

Todo lo que no haya sido retirado en dicha fecha, aunque sea por fuerza mayor, pasará a dominio del propietario, ipso facto, sin pago alguno.

e) El mismo deberá traer todos los alimentos, provisiones y demás, para sí y para su gente, sin que le sea permitido sacar producto alguno del predio.

f) Será, asimismo, su obligación, el acarrear, en camión, coloso, camioneta o tractor, en su caso, a las personas del fundo, cuando salgan o cuando vengan a éste.

\*\*\*\*\*

## **N° 112.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. COMERCIAL. CONDICIONES DE PAGO. FORMULARIO**

.....- El precio de venta se pagará en las cuantías y vencimientos siguientes:

a) la suma de \$ .....- el día ... de ..... próximo;

b) la suma de \$ .....- el día ... de ..... próximo; y

c) la suma de \$ .....- el día ... de ..... próximo.

Se elevan a la calidad de esenciales, las siguientes estipulaciones:

A.- El acreedor debitará, en cuenta corriente, intereses corrientes por toda suma que no se pague el día preciso de su vencimiento.

B.- Lo propio, con los gastos de cobranza, los que serán reajustados en el alza del I.P.C.

C.- Los pagos deberán ser abonados en el domicilio del acreedor, salvo que hayan sido enviados a un Banco, en cobranza, garantía o descuento.

D.- Los cheques deben ser remitidos con la anticipación debida, de modo que, en la fecha pactada, estén ya disponibles como efectivo.

\*\*\*\*\*

## **N° 113.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. COMISION AL CORREDOR. DOS FORMULARIOS**

### **A.- CORREDOR ACTUA POR UN SOLO CONTRATANTE**

.....- La comisión de corretaje que se debe pagar al Corredor don ....., de un ... % (un ... por ciento), será solucionada por el comprador (vendedor) don ....., sin derecho a restitución o recompensa.

### **B.- CORREDOR ACTUA POR LOS DOS CONTRATANTES**

.....- La comisión que se debe pagar al Corredor don ....., de un ...% (....por ciento) por cada contratante, será solucionada, íntegramente, por el comprador (vendedor) don ....., sin derecho a restitución o recompensa.

**NOTA.** Es posible y, a veces, conveniente, hacer comparecer al Corredor de Propiedades (o de Productos, en su caso):

“Comparece don ....., Corredor de Propiedades, domiciliado en .....N° ....., oficina N° ..... y expresa que está conforme con lo acordado en materia de pago de comisión de corretaje.”

También, es posible agregar:

“Al respecto, se entrega, al Corredor, un cheque (una letra) por la suma de \$ ....., para cobrarse el día .... de ..... próximo.”

\*\*\*\*\*

#### **N° 114.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. COMPROMISO RESPONSABILIDAD COMPRADOR. FORMULARIO**

.....- El comprador, además de la obligación de pagar, oportunamente, el saldo de precio, queda obligado a responder, pecuniariamente, del cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones contraídas y de las consecuencias de la violación, en su caso, de una o más de las prohibiciones que se han convenido.

**NOTA.** Ver diversos formularios de las Cláusulas de Garantía.

\*\*\*\*\*

#### **N° 115.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. CONDICION IMPUESTA. FORMULARIO**

.....- Se conviene, como condición resolutoria de este contrato de compraventa, la prohibición que se conviene y se impone, al comprador, de no hacer ....., de modo que, si éste viola esta prohibición, ipso facto, el contrato queda resuelto, perdiendo éste la mitad del precio pagado, como valuación anticipada de perjuicios.

\*\*\*\*\*

#### **N° 116.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. DEMOLICION INMUEBLE. DOS FORMULARIOS**

##### **A.- MATERIALES QUEDAN PARA EL VENDEDOR, QUE PAGA**

.....- Las partes acuerdan que será obligación del vendedor, el demoler, íntegramente, a su costa, el edificio existente en el predio, antes de la fecha de entrega del inmueble. Se entiende por “íntegramente”, todo lo edificado, construido, adosado o parte del inmueble, incluidos los cimientos. Sin embargo, no se incluyen (o se incluyen) árboles y plantas.

Los materiales, ladrillos, puertas y ventanas, rejas, adornos y otros, pertenecerán, sin cargo, a la parte del vendedor.

**NOTA.** Se debe tener mucho cuidado con la tala de árboles que esté prohibida.

**B.- MATERIALES QUEDAN PARA EL COMPRADOR, QUE PAGA**

.....- El vendedor deberá demoler, íntegramente, el edificio construido en el predio, antes de la fecha de entrega del inmueble. Se entiende por "íntegramente", todo lo edificado, construido, adosado o parte del bien raíz, incluidos los cimientos. Sin embargo, no se incluyen las plantas y los árboles, que dicen relación con los trabajos de una futura construcción.

El costo de la demolición es de \$ ..... (..... pesos), que pagará el comprador.

Los materiales, ladrillos, puertas y ventanas, rejas, adornos y otros, pertenecerán al comprador.

\*\*\*\*\*

**N° 117.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. DEPARTAMENTO AMOBLADO. DOS FORMULARIOS**

**A.- SE INDIVIDUALIZAN LOS MUEBLES EN EL CONTRATO**

.....- Se incluyen, en la compraventa del departamento de habitación individualizado y en el precio fijado, todos los bienes muebles que guarnecen la vivienda, que son:

...  
...  
...

**B.- SE PROTOCOLIZA LISTADO DE BIENES MUEBLES**

.....- Se incluyen, en la compraventa del departamento de habitación individualizado y en el precio fijado, todos los bienes muebles enumerados e individualizados en el inventario que, firmado por ambas partes, se protocoliza al final de este registro y que se entiende ser parte de este contrato.

\*\*\*\*\*

**N° 118.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. DOMICILIO CONVENCIONAL Y PRORROGA COMPETENCIA. FORMULARIO**

.....- Para todos los efectos legales y judiciales de este contrato de compraventa, las partes fijan domicilio en la ciudad de ..... y prorrogan la competencia para ante sus tribunales.

\*\*\*\*\*

**N° 119.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EN RELACION A LA CABIDA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el precio fijado dice relación precisa con la cabida; es decir, tal precio está en relación a \$ ..... ( ..... pesos) el metro cuadrado.

Si la cabida efectiva es más de un 10% de la superficie fijada; o si ella es un 10% menos que la superficie referida, cabrá, en el primer caso, aumentar el precio, a prorrata, en el número de metros de más, que se deberá pagar el día ..... de .....

próximo y, en el segundo caso, disminuir el precio en el valor a prorrata de los metros de menos, que deberá ser devuelto el mismo día fijado.

\*\*\*\*\*

**N° 120.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. ENTREGA COSA. FECHA. DOS FORMULARIOS**

**A.- TRADICION EN EL ACTO**

.....- Las partes dejan constancia que el vendedor ha hecho entrega material y ha hecho tradición de las cosas vendidas, al comprador.

**B.- TRADICION A PLAZO**

.....- El vendedor entregará las cosas vendidas y hará tradición de ellas, el día .... de ..... próximo.

\*\*\*\*\*

**N° 121.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. ENTREGAS PARCIALES. MERCADERIAS. FORMULARIO**

.....- Las partes dejan constancia que el vendedor hará entregas parciales materiales y la tradición de las cosas vendidas, al comprador, en el siguiente calendario:

... unidades de ....., el día ... de ..... próximo.

... unidades de ....., el día ... de ..... próximo.

\*\*\*\*\*

**N° 122.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. ESTABLECIMIENTO COMERCIO. PROHIBICION COMPETENCIA DESLEAL. FORMULARIO**

.....- Las partes elevan a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que tiene, desde este momento, el comprador (vendedor) de ejercer o de continuar el mismo rubro o negocio del vendedor (comprador), como persona natural, socio, asociado, empleado, o de cualquier otra forma, por el término de .... años, en la comuna de ..... (o ciudad, o provincia). La contravención se considerará como competencia desleal y como contraria a la ética y acarreará el pago de una indemnización de \$ ....., que debe pagar el infractor, a su contraparte, como valuación anticipada de perjuicios.

\*\*\*\*\*

**N° 123.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. ESTABLECIMIENTO COMERCIO. PROHIBICION HABITAR. FORMULARIO**

.....- Las partes elevan a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición precisa, del comprador, de su familia, sus arrendatarios y los que ocupen el inmueble, a cualquier título, de habitar el inmueble que, en este acto, se vende. La violación de esta prohibición, acarrea la obligación de él, de pagar la suma de \$ ....., como valuación anticipada de perjuicios, que hacen las partes.

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 124.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. ESTABLECIMIENTO COMERCIO. RESERVA DE MARCA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que no se incluye, en la venta, la marca inscrita con el N° ....., del Registro de Marcas Comerciales llamada "....." del vendedor, para distinguir productos de la Clase N° ....., especialmente, para los productos siguientes: ....., que mantendrá, el vendedor, para sí, sin limitación alguna.

\*\*\*\*\*

**N° 125.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. ESTABLECIMIENTO COMERCIO. TELEFONO. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que se incluye, en la venta y en el mismo precio indicado, el uso de la línea telefónica N° ..... de la Compañía Telefónica ..... El vendedor declara que el servicio está actualmente funcionando, y se halla con sus cuentas de pago al día; deja, en garantía, la cantidad de ..... pesos para responder de las llamadas que aún no han sido cobradas por la Compañía y cuyo pago corresponda al vendedor. En caso que el servicio telefónico del inmueble, cese antes de la entrega de la propiedad, al comprador, el vendedor deberá tramitar, de inmediato, la instalación de una nueva línea, a su costo; debiendo pagar la suma de ..... pesos, por cada mes que el comprador no disponga del servicio.

\*\*\*\*\*

**N° 126.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. CONTROL CALIDAD POR EMPRESA CONTROLADORA. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que tiene el fabricante (el productor) de someterse al control de calidad de la empresa ".....", domiciliada en ..... N° ....., de ésta, de modo que la mercadería que ésta rechace, sea al momento de fabricarse, sea cuando esté en manos del fabricante, sea que haya sido llevada al domicilio del comprador (comerciante o comitente), no será aceptada ni pagada por éste; y si hubiere sido solucionado su precio, éste será devuelto de inmediato, con más intereses corrientes por todo el tiempo del simple atraso en la devolución; y si ésta se demorase más de .... días, lo será con el máximo de intereses que la ley permita estipular.

---

**NOTA.** Es posible agregar alguna Cláusula Penal. Verlas más adelante. Esta cláusula puede adaptarse para una compraventa ordinaria y no, necesariamente, de exportación.

\*\*\*\*\*

**N° 127.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. COSTO Y FLETE (C&F). FORMULARIO**

.....- El precio fijado se entiende C&F; o sea, está incluido, en él, el costo de la mercadería y los fletes, hasta el destino fijado.

\*\*\*\*\*

**N° 128.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. COSTO, SEGURO Y FLETE (CIF). FORMULARIO**

.....- El precio fijado se entiende CIF; o sea, está incluido, en él, el costo de la mercadería, el seguro de la misma y los fletes hasta el destino fijado.

\*\*\*\*\*

**N° 129.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. FREE ON BOARD (FOB). FORMULARIO**

.....- El precio fijado se entiende "free on board"; o sea, sin cargos, puesto a bordo para iniciar el viaje desde el puerto de ..... hacia el puerto de .....

---

**NOTA.** F.O.B.: Expresión utilizada en el comercio exterior y los créditos documentarios con la significación de "franco a bordo" (free on board). Significa que el vendedor debe entregar la mercancía, convenientemente embalada, a bordo de un navío, designado por el comprador, en el puerto de embarque y en la fecha o el plazo convenidos. Además, corre con todos los gastos de carga de la mercancía y todos los riesgos que ésta pueda correr hasta el momento en que se halla a bordo, así como con todos los derechos e impuestos previos al embarque. En cuanto al comprador, debe fletar un barco o reservar el espacio necesario y avisar al vendedor. Responde de las pérdidas una vez la mercancía a bordo. ("Diccionario de Banca y Bolsa", de Lucas Beltrán, Editorial Labor).

\*\*\*\*\*

**N° 130.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. GARANTIA DE MERCADERIA POR EXPORTADOR. FORMULARIO**

.....- El exportador, la Sociedad ....., representada por don ....., garantiza que la mercadería que vende y que se ha descrito, es de la mejor calidad existente en plaza y que, además de responder, la compañía, de ello y de los perjuicios, su representante responderá solidariamente de esa calidad y de todos los perjuicios, en su caso.

---

**NOTA.** Ver, además los diversos formularios de Cláusulas de Garantía.

\*\*\*\*\*

**N° 131.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. GARANTIA DEL FABRICANTE. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que la mercadería descrita es de primerísima clase, con materiales de los mejores, sin fallas de ninguna especie, calidad de la cual responderá el vendedor. Al respecto y en relación con el total de la mercadería contratada, el fabricante otorga la siguiente caución:

...  
...  
...

---

**NOTA.** Las cauciones más usuales, al respecto, son boleta bancaria de garantía, póliza de seguro, letra, cheque o aval de un banco o de un particular.

\*\*\*\*\*

**N° 132.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. NOMBRAMIENTO MANDATARIO. POR EL IMPORTADOR. FORMULARIO**

.....- El importador o comitente designa, como su mandatario, para las gestiones de importación de mercaderías a que se refiere este instrumento, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de esta ciudad. El mandatario tendrá, en relación con esta operación, las más amplias facultades, como pactar condiciones o modificaciones de las cartas de crédito documentarias, recibir y aceptar la documentación que le entregue el banco y que esté conforme con las instrucciones de tales cartas de crédito y aceptar o no las discrepancias, en su caso.

\*\*\*\*\*

**N° 133.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. PERITAJE TECNICO. CAMARA COMERCIO INTERNACIONAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que se designa a la Cámara de Comercio Internacional como único organismo para resolver, como árbitro arbitrador, sin ulterior recurso, todos los problemas técnicos de la importación a que se refiere esta convención. Asimismo, para resolver acerca de las discrepancias y si los pagos efectuados o por efectuarse están conformes con las Reglas y Usos; o si no procede pagar, o corresponde devolver los pagos, en su caso.

\*\*\*\*\*

**N° 134.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. TERMINO POR FUERZA MAYOR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, la circunstancia que terminará por caso fortuito o por fuerza mayor, que haga imposible o inconveniente llevar a cabo la operación de comercio internacional. Así, por ejemplo, guerra, terremoto, inundación, maremoto, tormenta, nieve y/o granizo, sequía u otro que signifique destrucción de las instalaciones o disminución muy importante del patrimonio del importador; como asimismo, prohibiciones de importación o exportación de parte de la autoridad, cierre por tiempo prolongado de las aduanas, restricciones importantes al

uso de divisas de modo que haga imposible la importación o exportación, etc. Sin embargo, no se entenderá ni caso fortuito ni fuerza mayor, el que la mercaderías o los productos que se adquieren, suban o bajen de precio, sensiblemente, en el mercado.

\*\*\*\*\*

### **N° 135.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. FUNDO. CAMBIO DE DESTINO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, la prohibición, que tiene el comprador, de cambiar el destino del fundo (o parcela) que adquiere y que es, precisamente, silvopastoral (o pastoral, o de plantación de bosques, o frutal, o de hortalizas, o turístico, o ecológico, etc.). La violación de esta prohibición obliga, al adquirente infractor, al pago de una multa de \$ ....., como valuación anticipada de perjuicios que las partes acuerdan en este acto.

---

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. COMPRAVENTA. FUNDO. PENAL. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

### **N° 136.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. FUNDO. COMISION AL CORREDOR. DOS FORMULARIOS**

#### **A.- PAGO POR UNO DE LOS CONTRATANTES**

.....- Las partes acuerdan que la comisión que se debe pagar al Corredor de Propiedades don ....., domiciliado en ..... número ....., por la compraventa del fundo ".....", individualizado en la ..... cláusula, equivalente al ... por ciento del precio, sea íntegramente solucionada por la parte del comprador (o del vendedor).

#### **B.- PAGO DEL 50% POR CONTRATANTE**

.....- Las partes acuerdan que la comisión que se debe pagar al Corredor de Propiedades don ....., domiciliado en ..... número ....., por la compraventa del fundo ".....", individualizado en la ..... cláusula, equivalente al ... por ciento del precio, sea pagada por ambos contratantes, por iguales partes.

---

**NOTA.** Muchas veces, valdrá la pena poner esta convención en instrumento separado, a fin de no "ensuciar" los títulos, debido a que un incumplimiento podría llegar a significar una eventual acción resolutoria del contrato.

Además, en el instrumento, será conveniente que firme el Corredor, a fin de que quede establecido el porcentaje de la comisión, con él mismo y que no sea motivo de discusión, en especial, si el intermediario entiende que ha actuado por ambas partes y que tiene derecho a la comisión doblada.

\*\*\*\*\*



**N° 137.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. FUNDO. PENAL. FORMULARIO**

.....- El incumplimiento, por parte del arrendatario, de las obligaciones de ..... y de ....., le harán incurrir en una multa, en favor del vendedor, de la suma de \$ ....., en que las partes avalúan, por anticipado, los perjuicios que cualquiera de tales violaciones acarrea.

---

**NOTAS.** 1.- La sanción puede ser por día de incumplimiento o una suma base y, además, una suma por día (o por mes), de incumplimiento de una o de más obligaciones; o de violación de una o más prohibiciones.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 138.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. GARANTIA DE MATERIALES Y MEDIDAS. FORMULARIO**

.....- El vendedor, la Sociedad ....., representada por don ....., garantiza que los materiales y las medidas que se han descrito en el documento anexo, que se entiende formar parte de este contrato, son de la mejor calidad existente en plaza; que las medidas dadas son lo más precisas posibles y que, además de responder, la compañía, de ello y de los perjuicios, su representante responderá, solidariamente, de esa calidad y medidas; y de todos los perjuicios, en su caso.

---

**NOTA.** Ver, además los diversos formularios de las Cláusulas de Garantía.

\*\*\*\*\*

**N° 139.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. GASTOS DE CARGO DEL COMPRADOR. DOS FORMULARIOS**

**A.- GASTOS DEL CONTRATO**

.....- Las partes acuerdan que todos los gastos que ocasione este contrato de compraventa, de copias, fotocopias, estudio de títulos, honorarios de Abogado y del Notario, y demás, serán de cargo del comprador.

**B.- GASTOS DEL CONTRATO, CON ABONO**

.....- Los gastos de cualquiera naturaleza que deba realizar don ....., para el cumplimiento del presente contrato de compraventa, y especialmente los siguientes: ..... serán sufragados por la parte del comprador. Para tal efecto, don ..... recibe un anticipo de \$ ....., del que deberá dar cuenta documentada, mediante las boletas y facturas correspondientes.

\*\*\*\*\*

**N° 140.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. GASTOS DE CARGO DEL VENDEDOR. DOS FORMULARIOS**

**A. GASTOS DEL CONTRATO**

.....- Las partes acuerdan que todos los gastos que ocasione este contrato de compraventa, de copias, fotocopias, estudio de títulos, honorarios de Abogado y del Notario, y demás, serán de cargo del vendedor.

**B. GASTOS DEL CONTRATO, CON ABONO**

.....- Los gastos de cualquiera naturaleza que deba realizar don ....., para el cumplimiento del presente contrato de compraventa, y especialmente los siguientes: ..... serán sufragados por la parte del vendedor. Para tal efecto, don ..... recibe un anticipo de \$ ....., del que deberá dar cuenta documentada, mediante las boletas y facturas correspondientes.

\*\*\*\*\*

**N° 141.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. IMPORTACION. SERVICIO DE MANTENIMIENTO. FORMULARIO**

.....- Se conviene entre el importador y el comprador que aquél responderá, ampliamente, con dar servicio de mantenimiento de la especie (vehículo) que se vende, por lo menos, por un período de .... años, tanto en partes, piezas y repuestos, como en mano de obra especializada y know how.

\*\*\*\*\*

**N° 142.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. ALZAMIENTO HIPOTECA Y PROHIBICION. FORMULARIO**

.....- El acreedor, a quien se le ha pagado el total de su acreencia, alza la hipoteca que grava el inmueble individualizado, que rola a fojas ..... número ....., del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año mil novecientos .....; y alza, asimismo, la prohibición de gravar y de enajenar el mismo bien raíz, que rola a fojas ..... número ....., del mismo Conservador y año y faculta al portador de copia autorizada de este instrumento, para solicitar las anotaciones, inscripciones o subinscripciones, y cancelaciones que procedan.

\*\*\*\*\*

**N° 143.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. COMISION AL CORREDOR. DOS FORMULARIOS**

**A.- PAGO POR UNA DE LAS PARTES**

.....- Las partes acuerdan que la comisión que se debe pagar al Corredor de Propiedades don ....., domiciliado en ..... número ....., equivalente al ..... por ciento del precio, sea íntegramente solucionada por la parte del comprador (o del vendedor).

**B.- PAGO 50% CADA PARTE**

.....- Las partes acuerdan que la comisión que se debe pagar al Corredor de Propiedades don ....., domiciliado en ..... número ....., equivalente al ..... por ciento del precio, sea pagada por ambos contratantes, por iguales partes.

---

**NOTA.** Muchas veces, valdrá la pena poner esta convención en instrumento separado, a fin de no "ensuciar" los títulos, debido a que un incumplimiento podría significar una eventual acción resolutoria del contrato.

Además, en el instrumento, será conveniente que firme el Corredor, a fin de que quede establecido el porcentaje de la comisión, con él mismo; y que no sea motivo de discusión; en especial, si el intermediario entiende que ha actuado por ambas partes y que tiene derecho a la comisión doblada.

\*\*\*\*\*

**N° 144.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. CONDICION RESOLUTORIA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que, en caso que el comprador no pague, oportunamente, una cualquiera cuota del saldo de precio de compraventa, (o dos o más cuotas) el contrato será resuelto ipso facto.

Además del pacto comisorio dicho, se conviene en que tal incumplimiento obliga, al comprador, al pago de una multa de ..... pesos en que las partes avalúan, de consuno, los perjuicios por tal incumplimiento que debe pagar al vendedor.

---

**NOTAS.** 1.- Ver, además, "CLAUSULA. MULTA. FORMULARIO".

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 145.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. CONSENTIMIENTO DE LA MUJER. FORMULARIO**

.....- Comparece doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casada con el vendedor, del mismo domicilio, cédula nacional de identidad N° ....., mayor de edad, quien manifiesta: que consiente, expresamente, en la venta del bien raíz que se vende por este instrumento y de todas las condiciones contenidas en éste.

\*\*\*\*\*

**N° 146.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. CONSTRUCCION QUE HARA EL COMPRADOR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que tiene el comprador, y todos los que le sucedan en el dominio del inmueble, si el comprador no lo hiciere o no lo terminare, de construir un ..... La construcción deberá finalizarse dentro de ..... años, a contar de la fecha de esta escritura; y deberá realizarse en las condiciones y requisitos que se pasan a detallar:

- Tipo de construcción:.....
- Forma del edificio:.....
- Altura:.....
- Materiales de construcción:.....
- Superficie mínima y máxima de construcción:.....
- Superficie mínima destinada a jardines:.....
- Otros:.....

Es la voluntad de las partes que este gravamen sea inscrito en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, debido a que, sin tales exigencias, el vendedor no habría vendido el inmueble (o la parte del inmueble) que se enajena en este acto.

Se faculta al portador para requerir las anotaciones e inscripciones que procedan.

\*\*\*\*\*

#### **N° 147.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. CONTRADOCUMENTO OTORGADO. FORMULARIO**

.....- En garantía de la devolución del precio pagado y, para el caso que existan inconvenientes para la debida inscripción del dominio del inmueble, a nombre del comprador, el vendedor otorga un cheque por la suma de ..... pesos será de pago, que queda en poder del señor Notario que autoriza, con instrucciones de entregarlo, al comprador, si se acredita que no se han solucionado los problemas del caso en el término de treinta días, documento que el acreedor tiene el derecho de ponerle fecha inmediata y llevarlo al cobro.

\*\*\*\*\*

#### **N° 148.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. EVICCION. FORMULARIO.**

.....- El vendedor responderá de la evicción y, en consecuencia, en el evento que el comprador sea perturbado en su dominio, en su posesión o en su tenencia, aquél estará obligado a defenderle de la o las respectivas acciones; o responder de los perjuicios consecuentes.

---

**NOTA.** Si la cláusula de evicción no se consigna en el contrato de compraventa, de todas formas, el vendedor responde de la evicción, debido a que esta obligación es de la naturaleza del contrato de compraventa.

\*\*\*\*\*

#### **N° 149.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. HIPOTECA. FORMULARIO**

.....- En garantía del pago del saldo de precio y de las demás obligaciones asumidas por el comprador, éste constituye hipoteca de primer grado, en favor del vendedor, sobre el bien raíz individualizado que, en este acto, adquiere.

---

**NOTA.** Habitualmente, comparece la cónyuge:

**PRESENTE A ESTE ACTO**, doña ....., chilena, casada con el comprador don ....., de profesión ....., del domicilio de su marido, cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, quien expresa que consiente, expresamente, en la hipoteca, en la prohibición, y en las condiciones de este contrato.

\*\*\*\*\*

## **N° 150.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. INDIVIDUALIZACION. TRES FORMULARIOS**

### **A.- CASA Y SITIO**

.....- Don ..... es dueño de la casa y sitio ubicados en calle ..... número ....., de esta ciudad de ....., de la comuna de ....., de la provincia de ....., de la ..... Región, que adquirió, por compra, de don ....., según escritura pública de fecha ... de ..... de mil novecientos ....., ante el Notario de ....., don ....., inscrito a fojas .... número .... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año mil novecientos....., cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

### **B.- DEPARTAMENTO DE HABITACION**

.....- Don ..... es dueño del departamento de habitación que, según el plano número ....., archivado en el Conservador de Bienes Raíces de ....., es el número ..., del ..... piso, del edificio llamado "....." de calle .... número ....., de la ciudad de ....., de la Comuna de ....., de la provincia de ....., de la ..... Región; y es dueño, también, en comunidad de los otros comuneros, en la proporción de un .... por ciento, de los bienes comunes del edificio, departamento que adquirió por compra, de don ....., según escritura pública de fecha ... de .....de mil novecientos noventa y ....., ante el Notario de ....., don ....., inscrito a fojas .... número .... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año mil novecientos noventa y ....., construido en el sitio cuyos deslindes generales son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE:.....

### **C.- FUNDO**

.....- Don ..... es dueño del fundo o predio agrícola llamado ".....", ubicado en la localidad de ....., en el camino que va de ..... a ....., de la Comuna de ....., provincia de ....., de la ..... Región, que adquirió por compra a don ....., según escritura pública de fecha ... de ..... de mil novecientos ....., ante el Notario de ....., don ....., inscrito a fojas .... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año mil novecientos ....., cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....

Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE:.....

El predio está individualizado en el plano número ....., que se encuentra archivado en el mismo Conservador y tiene una superficie de ..... hectáreas (o de ..... cuadras), lo que se da a título informativo.

\*\*\*\*\*

#### **N° 151.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. INSCRIPCION. CONTRATO EN CIERTO PLAZO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, de compraventa, el que las partes acuerdan que el comprador deberá inscribirlo en el plazo máximo de ..... meses. Ni el comprador podrá pedir que se le inscriba después, ni el Conservador de Bienes Raíces respectivo, ya referido, podrá hacerlo pasado dicho término preciso.

El vendedor, vencido dicho plazo, y no habiéndose efectuado la inscripción tendrá derecho de vender el inmueble, libremente, a quien desee, en el precio que, privativamente, determine y no tendrá otra obligación que la de devolver el precio recibido, sin reajuste ni intereses, con menos un ..... por ciento, como valuación anticipada de perjuicios que las partes han hecho, de los que sufrirá, en tal caso, el vendedor.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

#### **N° 152.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. INSCRIPCION. FACULTAD PORTADOR. FORMULARIO**

.....- Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. El otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualesquiera de los contratantes o de todos ellos.

---

**NOTAS.** 1.- La referencia a la muerte o incapacidad se debe a que, por tratarse de un mandato, la facultad que se le otorga al portador para requerir la inscripción, expira con la muerte o incapacidad del mandatario. Al estipular lo contrario, este efecto ya no se produce; y se evita, de este modo, los inconvenientes que surgirían de sobrevenir la muerte o incapacidad de cualquiera de las partes.

2.- También, se puede añadir que el portador podrá requerir las cancelaciones que correspondan, en caso de existir hipotecas u otros gravámenes o prohibiciones que sea necesario cancelar.

\*\*\*\*\*

**N° 153.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. LIBRE DE GRAVAMENES. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el inmueble que se vende esté libre de todo gravamen. En caso que apareciere alguno, el vendedor deberá remediarlo de inmediato. Si así no lo hiciere, en el plazo máximo de ..... días, contado desde que se inscriba la limitación al dominio, el acreedor podrá elegir entre: a) solucionar el problema, a cargo del vendedor; b) declarar resuelto este contrato ipso facto; c) o ejecutar, al vendedor, por el total del precio recibido, con más intereses del máximo que la ley permite estipular. En cualquiera de estos casos, además, el vendedor deberá pagar una multa de ..... pesos valor en el que las partes avalúan, anticipadamente, los perjuicios, por ello.

**NOTA.** Tal multa puede ser un porcentaje del precio total del inmueble. La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 154.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. LIMITACIONES A FUTURA EDIFICACION. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, la prohibición expresa e insalvable que tiene, el comprador, de edificar, en el inmueble, más de ..... pisos.

Se entiende que esta prohibición se mantiene aún en el caso que la Ilustre Municipalidad y los Organismos Públicos permitan, en el lugar, edificaciones mayor en altura; y, aún, en el caso en que las nuevas edificaciones deban tener determinada altura, caso en el cual, simplemente, se mantendrán los edificios que existen; o se construirán otros con la limitación pactada. Esta prohibición, por voluntad de las partes, se inscribirá como un gravamen hipotecario, debido a que, para que se pueda levantar la prohibición, será necesaria la autorización expresa, por escritura pública, del vendedor y, además, el pago de la suma que éste fije y que afectará, realmente, al inmueble. La violación de esta prohibición dará derecho, al vendedor, para dar por resuelto, ipso facto, este contrato y para requerir el pago de la cláusula penal estipulada en la cláusula .....

Se faculta al portador de copia autorizada, para requerir las anotaciones e inscripciones que procedan.

NOTA: Pueden pactarse otras prohibiciones:

Tipo de construcción,

Forma del edificio,

Materiales de construcción,

Superficie mínima y máxima de construcción,

Superficie mínima destinada a jardines,

Otros.

\*\*\*\*\*

**N° 155.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. MEDIANERAS PAGADAS. FORMULARIO**

.....- El vendedor deja expresa constancia que las paredes medianeras que existen entre el predio que se vende y los predios vecinos (y las medianeras entre el predio que se vende y el que conserva el vendedor), han sido pagadas por él, en la cuota que le corresponde, de modo que el comprador no tendrá que pagar nada por ello.

\*\*\*\*\*

**N° 156.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. OCUPADO POR ARRENDATARIO. DOS FORMULARIOS**

**A.- RENTAS PARA EL COMPRADOR**

.....- Las partes acuerdan dejar constancia que el inmueble a que se refiere este contrato, está ocupado por el arrendatario don ....., por contrato de arrendamiento celebrado el .... de ..... de mil novecientos noventa y ....., ante el Notario de ....., don ..... En virtud de esta compraventa, el vendedor deja de ser arrendador, calidad que recaerá en el comprador, quien pasa a tener los derechos del caso, entre ellos, el de cobrar las rentas de arrendamiento, que las percibirá a contar desde el día ... del mes de ..... próximo. Si el arrendatario desconociere al nuevo propietario, los derechos de percibir las rentas y demás inherentes, el vendedor le facilitará todas las acciones y actuaciones necesarias para que aquél perciba sus rentas y se le reconozcan sus derechos, bajo apercibimiento de responder, el vendedor, de todo perjuicio, al respecto.

**B.- OBLIGACIONES DE ENTREGAR EL INMUEBLE DESOCUPADO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el inmueble, que está ocupado por el arrendatario don ..... y su familia, se entregue, en la época fijada, al comprador, completamente desocupado. Si así no lo hiciere, el comprador podrá optar, a su arbitrio, entre dejar sin efecto el contrato, debiendo, el vendedor, pagar la suma de ..... pesos como valuación anticipada de perjuicios que las partes hacen, del que sufrirá el comprador, por tal hecho; o mantener el contrato, con la misma multa; pero, siendo de su cargo y responsabilidad, el demandar al arrendatario, para obtener la entrega física del inmueble.

**NOTA.** Lógicamente, se pueden pactar numerosas formas y garantías, adaptando las cláusulas del caso.

\*\*\*\*\*

**N° 157.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. SUPERFICIE MENOR MEDIDA EN TERRENO MAS GRANDE. FORMULARIO**

.....- Del inmueble antes individualizado, sólo se vende una parte, hijuela o sección, que es la parte del lado ....., que da hacia la calle ..... número ..... y cuyos deslindes especiales son:

Al NORTE: .....

Al SUR: .....



Al ORIENTE: .....; y

Al PONIENTE:.....

Se entiende ser parte de este instrumento, el plano levantado por el Arquitecto don ....., que se firma por las partes, se protocoliza al final de este registro y, además, se inscribirá o registrará en el Conservador de Bienes Raíces referido.

\*\*\*\*\*

**N° 158.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. SUPERFICIE NO INDICADA. POR UN SOLO PRECIO. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el inmueble individualizado se vende ad corpus, sin indicar su verdadera cabida, en el precio único de ..... pesos, sin derecho alguno a reclamo de ninguna de las partes, aunque la cabida sea sustancialmente inferior o notablemente superior a la que se pueda suponer. Las partes entienden que su voluntad es llevar a cabo la negociación, aunque la cabida sea de más de un diez por ciento de esa superficie; o sea de un metraje de menos que un diez por ciento de ella, sin cambiar, en forma alguna, el precio fijado.

\*\*\*\*\*

**N° 159.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. INMUEBLE. SUPERFICIE NO INDICADA. PRECIO SEGUN LA MEDIDA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el inmueble individualizado se vende ad corpus, sin indicar su real cabida; pero el precio será el que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados, por el valor de ..... pesos cada metro cuadrado. Como anticipo de este precio, se paga la suma de ..... pesos, de manera que, si la superficie es superior a ..... metros cuadrados, deberá pagarse la diferencia y si la superficie es menor que tal superficie, el vendedor deberá devolver el exceso. Las partes entienden que su voluntad es llevar a cabo la negociación, aunque la cabida sea de más de un diez por ciento de esa superficie; o sea de un metraje de menos que un diez por ciento de ella.

\*\*\*\*\*

**N° 160.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. MORA Y SIMPLE RETARDO. FORMULARIO**

.....- Se entenderá que se ha producido mora por el simple retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato o si el comprador no paga cualquiera cuota del precio. Desde ese momento, el contratante diligente tendrá derecho para ..... o para ....., a su elección.

---

**NOTA.** Ver Cláusula Aceleración y “CLAUSULA. MULTA. FORMULARIO”.

\*\*\*\*\*

**N° 161.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. NUDA PROPIEDAD. RESERVA USUFRUCTO. FORMULARIO**

Nota previa: Existen sendos Contratos de Compraventa en los que se vende sólo el derecho a la nuda propiedad (conservando, el vendedor, el usufructo); o sólo se vende el derecho de usufructo (conservando, el vendedor, la nuda propiedad).

Por razones de ordenamiento y, también, porque tales formularios se refieren, determinadamente, a inmuebles, ponemos a continuación, una CLAUSULA de venta de dominio desnudo, con reserva del derecho de usufructo para el vendedor, que puede servir para otros bienes, como dinero, créditos, depósitos, acciones, bonos, debentures, etc.

.....- Las partes acuerdan que el vendedor reserva para sí (y también, para su cónyuge doña (o don) .....), de por vida, el usufructo de las cosas que, por este acto, vende.

\*\*\*\*\*

**N° 162.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PACTO COMISORIO. DOS FORMULARIOS**

**A.- CON MULTA**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que si el comprador no paga, oportunamente, el precio, la compraventa se resolverá ipso facto; debiendo pagar al vendedor una suma de ..... pesos, como multa en que las partes avalúan, anticipadamente, los perjuicios.

**B.- CON MULTA Y, ADEMAS, COMPENSACION**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que si el comprador no paga oportunamente cualquiera de las cuotas del precio en los plazos fijados, se resolverá ipso facto esta compraventa; debiendo pagar al vendedor una suma de ..... pesos como multa en que las partes avalúan anticipadamente los perjuicios. El vendedor tendrá el derecho de aplicar, sin más, las cuotas del precio que ya hubieren sido pagadas por el comprador, hasta el entero pago de la multa, sin perjuicio del reclamo del saldo si lo hubiere.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 163.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PACTO DE RETRACTO. FORMULARIO**

.....- El vendedor tendrá el derecho de retractarse del contrato de compraventa celebrado en este instrumento, dentro del plazo único e improrrogable, de ..... meses, a contar desde su fecha. En tal caso, bastará una escritura pública, extendida y suscrita por él, en la misma Notaría, en la que manifieste su voluntad de retractarse de esta convención, a la que deberá acompañar, al inscribir, un certificado del Notario que autoriza, que acredite que se ha consignado, en su Oficio, la misma cantidad numérica, en pesos, del precio pagado, en dinero o en vale a la vista.

\*\*\*\*\*

**N° 164.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PACTO DE RETROVENTA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que es una calidad esencial de este contrato, el que el vendedor tendrá el derecho de readquirir el bien que vende en este acto, dentro del plazo único e improrrogable, de ..... meses, a contar desde su fecha. En tal caso, bastará que el vendedor mande extender una escritura pública, en la misma Notaría, de venta o de resciliación, a su elección, la que deberá ser firmada por el actual comprador, en el plazo de ... días, a contar de la fecha de la puesta en el correo, de una carta que envíe, al efecto, el Notario, al que se le entregará el total del precio dicho en la cláusula ..... Si así no lo hiciera, el comprador, además de las acciones judiciales del caso, perderá un ..... por ciento del precio, como avaluación anticipada de perjuicios, en beneficio de su contraparte.

\*\*\*\*\*

**N° 165.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PENAL. A FAVOR DEL COMPRADOR. FORMULARIO**

.....- El vendedor deberá pagar, al comprador, como avaluación anticipada de perjuicios, la suma de ..... pesos en caso que aquél no cumpla con la obligación de entregar, oportunamente, lo vendido, sin perjuicio de las acciones ejecutivas y otras, para el cumplimiento forzado, en su caso.

---

**NOTAS.** 1.- Ejemplos de incumplimiento, además del consignado en el formulario, son:

- abandonar la cosa
- no recibir el precio, reajustes o intereses, en su caso
- no devolver las arras que le haya dado el comprador
- no pagar los impuestos o los gastos que sean de su cargo
- dañar la cosa

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 166.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PENAL. A FAVOR DEL VENDEDOR. FORMULARIO**

.....- El comprador deberá pagar, al vendedor, como avaluación anticipada de perjuicios, la suma de ..... pesos en caso que no cumpla con la obligación de ....., sin perjuicio de las acciones ejecutivas y otras, para el cumplimiento forzado, en su caso.

---

**NOTAS.** 1.- Ejemplos de incumplimiento son:

- no recibir la cosa
- no pagar el precio o parte de él
- no pagar reajustes e intereses, en su caso
- no devolver las arras que le haya dado el vendedor
- abandonar la cosa, pendiente el pago del precio
- no pagar los impuestos que sean de su cargo

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 167.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PROHIBICION. CEDER DERECHOS COMPRAVENTA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que queda expresamente prohibido, al comprador, ceder cualesquiera o cualquier derecho de los que adquiere por este contrato, especialmente el de ..... El vendedor ha tenido, especialmente, en cuenta, para lo anterior, el hecho siguiente: .....

\*\*\*\*\*

**N° 168.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PROHIBICION. COMPRADOR. CAMBIAR DESTINO. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que queda, expresamente, prohibido al comprador, cambiar el destino actual del inmueble, que es, precisa y privativamente, el de habitación (u otro que se detalle). El vendedor ha tenido, especialmente, en cuenta, para lo anterior, el hecho siguiente: .....

\*\*\*\*\*

**N° 169.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PROHIBICION. COMPRADOR. DAR EN ARRENDAMIENTO. DOS FORMULARIOS**

**A.- SIN FUNDAMENTOS Y CON PLAZO**

.....- Las partes acuerdan que queda expresamente prohibido al comprador dar en arrendamiento, en cualquiera forma, y a cualquiera persona, el inmueble que, por este instrumento adquiere, hasta que no haya efectuado el pago total del precio de venta del mismo.

**B.- CON FUNDAMENTOS**

.....- Las partes acuerdan que queda expresamente prohibido al comprador dar en arrendamiento, en cualquiera forma, y a cualquiera persona, el inmueble que, por este instrumento, adquiere.

El vendedor ha tenido, especialmente, en cuenta, para lo anterior, el hecho siguiente: .....

---

**NOTA.** Es posible pactar la prohibición de dar en arrendamiento a una o más personas o a todas las personas de una determinada familia. La cláusula última redactada en términos tan amplios como se dice más arriba, plantea dudas acerca de su constitucionalidad, pues podría afectar al derecho de propiedad mismo, del N° 24° del artículo 19 de la Carta.

\*\*\*\*\*

**N° 170.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. PROHIBICION. VENDER O ENAJENAR A DETERMINADA PERSONA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que queda, expresamente, prohibido, al comprador, vender o enajenar, en cualquiera forma, en un todo o en parte, el inmueble adquirido, determinadamente, a don .....

El vendedor ha tenido, especialmente, en cuenta, para lo anterior, el hecho siguiente: .....

---

**NOTA.** No es indispensable, el dar razones. Conviene, además, pactar una cláusula penal.

\*\*\*\*\*

**N° 171.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. REAJUSTE. AUMENTOS ACUMULATIVOS. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que las sumas que se devenguen por concepto del reajuste que han convenido, al saldo de precio, se capitalicen, en el evento que no se paguen en la época precisa señalada; o sea, se sumarán al capital para constituir uno solo con éste, y devengar nuevos reajustes e intereses, cada tres meses (o mes a mes; o anualmente).

\*\*\*\*\*

**N° 172.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. REAJUSTE. CON AUMENTO O DISMINUCION. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el saldo de precio tendrá la variación, positiva o negativa, que sufra el índice

..... Así, la suma por pagar, será superior, si el índice es positivo; e inferior, si el índice es negativo.

\*\*\*\*\*

**N° 173.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. REAJUSTE. EN MONEDA EXTRANJERA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el saldo de precio se reajustará con el alza que tenga la moneda dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (u otra que se indique), en el período comprendido entre la fecha de este instrumento y la fecha del respectivo pago, en pesos, con más un ..... por ciento de interés anual; y de un ..... por ciento de interés, también anual, en caso de mora.

\*\*\*\*\*

**N° 174.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. REAJUSTE. ENTREGAS PARCIALES DE MERCADERIAS. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que las mercaderías se entregarán por parcialidades, de ..... unidades mensuales, a contar desde el presente (próximo) mes. El precio de las mercaderías, a contar desde la segunda entrega, se reajustará en el alza que ellas hayan tenido, en fábrica, entre el día de hoy y el día del pago efectivo de cada cuota.

\*\*\*\*\*

**N° 175.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. REAJUSTE. SALDO EN MORA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que los saldos morosos insolutos o los adeudados por simple retraso, tendrán un reajuste según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del mes en que debió efectuarse el pago (total o parcial) y el último día del segundo mes que precede al del pago efectivo. Además, devengarán el máximo de interés permitido por la ley, para operaciones reajustables, durante todo el tiempo del simple retraso, hasta el pago efectivo.

\*\*\*\*\*

**N° 176.-CLAUSULA. COMPRAVENTA. RECIBO. DINERO A CUENTA DEL PRECIO. FORMULARIO**

.....- El vendedor declara haber recibido, a cuenta del precio de esta compraventa, la suma de ..... pesos en dinero efectivo.

---

**NOTA.** Es posible pagar en vale a la vista, en depósito bancario endosable, en valores, en acciones, en cheque o en documentos; también, con acciones u otros intangibles; o con parte, en otros bienes. En estos últimos casos, es mejor cobrar los documentos y dar recibo de contado, para no “ensuciar” los títulos, con una supuesta obligación pendiente, susceptible de una eventual acción resolutoria, en el caso que no se paguen los documentos.

\*\*\*\*\*

**N° 177.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. RENUNCIA ACCION REDHIBITORIA. FORMULARIO**

.....- Las partes declaran, expresamente, que el comprador, en su calidad de técnico en ....., ha inspeccionado la cosa vendida, y que es de su conocimiento, puesto que el vendedor así se lo ha hecho saber, que ésta tiene el defecto de ..... y se encuentra en ..... estado. El comprador renuncia al ejercicio de la acción redhibitoria por la presente compraventa y, por tanto, no podrá pedir la resolución de este contrato ni la rebaja proporcional del precio por el vicio ya expresado; quedando a salvo su derecho por vicios distintos al expresado y que -siendo de su conocimiento- no fueron expresados por el vendedor; y que el comprador no hubiere podido conocerlos fácilmente en razón de su profesión.

\*\*\*\*\*

**N° 178.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. RENUNCIA EVICCION. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que las partes acuerdan que el vendedor no estará obligado al saneamiento de la evicción y que, por tanto, serán de cuenta y riesgo exclusivo del comprador las perturbaciones -de cualquier tipo que fueren- que pudiere sufrir en la posesión pacífica de la cosa vendida, incluidos el caso fortuito y la fuerza mayor.

---

**NOTA.** La renuncia a la evicción puede pactarse; pero no vale, en caso de mala fe del vendedor (Arts. 1839 y 1842 del Código Civil).

\*\*\*\*\*

**N° 179.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. RENUNCIA EVICCION Y ACCION REDHIBITORIA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el vendedor no estará obligado al saneamiento de la evicción y que, por tanto, serán de cuenta y riesgo exclusivo del comprador todas las perturbaciones -de cualquier tipo que fueren- que éste pudiere sufrir en la posesión pacífica de la cosa vendida, incluso el caso fortuito y la fuerza mayor. Asimismo, el comprador declara renunciar a la acción redhibitoria por los eventuales vicios ocultos de la cosa vendida, salvo de aquéllos de que tuvo conocimiento el vendedor y no los hubiere comunicado al comprador.

---

**NOTA.** La renuncia a la evicción puede pactarse; pero no vale, en caso de mala fe del vendedor (Arts. 1839 y 1842 del Código Civil).

Respecto de los vicios redhibitorios (escondidos) del inmueble vendido, se pueden renunciar; pero deberá, en todo caso, el vendedor, responder de aquellos que conocía, al tiempo de la venta, y de que no dio noticia al comprador.

\*\*\*\*\*

**N° 180.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. RESERVA. PARA COMPRA DE INMUEBLE. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el propietario del inmueble individualizado, se obliga a reservar dicho bien raíz a don ....., para que éste lo adquiera, en el precio de ..... pesos. Queda expresamente prohibido, al propietario, vender, a nadie, el inmueble dicho, durante el plazo de ..... meses (también puede estipularse una condición). Las partes entienden que este instrumento no es un contrato de promesa de compraventa y que, en consecuencia, no puede exigirse como tal y que tampoco es un cierre de negocio. Sin embargo, se eleva a la calidad de esencial de esta convención, el derecho de don ....., de poder adquirir el bien en dicho precio, de contado, en el plazo dicho, en forma tal que, si el vendedor propietario viola esta norma, deberá devolver las arras que recibe y, además, debe pagar una suma igual, con más Índice de Precios al Consumidor y máximo de intereses hasta la época del pago de ambas sumas, para cuyo efecto firma una letra por dichas sumas, más un ..... por ciento de reajuste

y ..... por ciento de intereses presuntos, que queda en poder del Notario, con instrucciones.

\*\*\*\*\*

## **N° 181.- CLAUSULA. COMPRAVENTA. RESPONSABILIDAD. VENDEDOR. DOS FORMULARIOS**

### **A.- IRRESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR**

.....- Las partes acuerdan que el vendedor no responderá, bajo ningún respecto, de la calidad de la cosa que se vende. Es decir, el vendedor no garantiza, en absoluto, la mercadería que, por este instrumento, se vende, la que ha sido revisada, por el comprador, en cuanto a calidad, medidas, peso, colores, y demás detalles, de modo que no cabrá ningún derecho de devolución de parte alguna del precio, por supuestas diferencias entre lo que se vende y se ha entregado y lo que el comprador cree o creará que ha adquirido.

### **B.- RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR**

.....- Las partes acuerdan que el vendedor responderá, en todo caso, de la óptima calidad de la cosa que se vende. Es decir, el vendedor garantiza, completamente, que la mercadería que ha vendido por este instrumento y que entregará, a más tardar, el día .... de ..... próximo, es de la mejor calidad que existe en plaza y que responderá de la calidad detallada, medidas, pesos colores, cuantía y detalles, salvo que sea recibida conforme por el comprador. En todas formas, el eventual reclamo sólo se podrá interponer en el plazo de ..... días, después de recibida la mercadería. El comprador no podrá postergar el pago, por razón de reclamo; pero cabrá reponerle la mercadería que no cumpla con las especificaciones, en el plazo de ..... días.

\*\*\*\*\*

## **N° 182.- CLAUSULA. COMPROMISO. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que todos los conflictos que se produzcan con motivo de la interpretación, validez, nulidad, extensión de este contrato y de sus cláusulas, serán, necesariamente, sometidas al conocimiento de un árbitro que tendrá la calidad de ..... y que, en forma alguna, sus dificultades sean resueltas por la Justicia Ordinaria.

---

**NOTA.** La calidad de árbitro, si “arbitrador” (en cuanto al procedimiento y al fallo) o mixto (en cuanto a uno de éstos) o “de derecho” y la renuncia a los recursos en el primer caso, y la fijación del tribunal que conocerá en segunda instancia, en el segundo, vale la pena estipularlos, claramente, de modo que nos remitimos a “CLAUSULA. ARBITRAJE. ARBITRADOR. GENERAL. FORMULARIO” y a “CLAUSULA. ARBITRAJE. DE DERECHO. FORMULARIO”, sin perjuicio que muchos contratos ya contienen cláusulas arbitrales, generalmente de la primera clase y con renuncia a toda clase de recursos, incluyendo los de casación y de queja.

\*\*\*\*\*



**N° 183.- CLAUSULA. CONCESION. CONTROL HIGIENE Y CALIDAD POR EL CONCEDENTE. FORMULARIO.**

.....- El concedente tendrá el derecho de exigir, personalmente, por medio de un mandatario o encargado, o por medio de los Organismos Especializados, el más estricto control de calidad y sanidad de los productos que fabrique (o que expendan) el concesionario, sin limitación de ninguna especie. Además, tendrá derecho de exigir que, en la fabricación (o elaboración) de los productos, se cumpla con todas las normas que exige la Ecología.

---

**NOTA.** Ver también "CLAUSULA. COMPRAVENTA. EXPORTACION. CONTROL DE CALIDAD POR EMPRESA CONTROLADORA. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

**N° 184.- CLAUSULA. CONCESION. EXHIBICION LISTA DE PRECIOS. FORMULARIO.**

.....- El concesionario tendrá la obligación ineludible de exhibir, en lugar destacado y muy visible, la lista de los precios que cobrará por los productos y por los servicios.

---

**NOTA.** Se puede convenir el sistema según el cual se deben fijar los precios, especialmente en las concesiones en las cuales el concedente es un club, el cual desea y es obligación suya, el atender, preferentemente, a los socios.

A veces, se fijan precios para no socios y precios para socios; y, a veces, también, que no se atenderá a público que no venga acompañado de un socio.

Asimismo, el concesionario propone los precios, que son aceptados por el Directorio o por el Presidente o por la Mesa Directiva; o se determina un ajuste automático según el índice de precios al consumidor; u otro.

\*\*\*\*\*

**N° 185.- CLAUSULA. CONCESION. LIBERACION DE RESPONSABILIDAD. DOS FORMULARIOS**

**A.- PAGO PARCIAL DEL CONCEDENTE - PROPIETARIO**

.....- El propietario quedará liberado de toda responsabilidad, de cualquiera especie, que se cause con ocasión de la concesión. Por vía de ejemplo, se aclara que el concesionario responderá sólo de los impuestos territoriales y otros, de sanciones y multas de cualquier Organismo o Institución, intereses, derechos y otros de carácter municipal, que sean de su responsabilidad o culpa.

**B.- EXENCION TOTAL DEL CONCESIONARIO**

.....- El concesionario quedará liberado de toda responsabilidad de pagar impuestos, derechos, multas e intereses y sólo será responsable de los asuntos en los cuales haya tenido intervención inadecuada; o en los cuales, debiendo actuar, haya dejado de hacerlo.

---

**NOTA.** Ver distintos formularios sobre la Cláusula Penal.

\*\*\*\*\*

**N° 186.- CLAUSULA. CONCESION. LIMITACION DE RESPONSABILIDAD. DOS FORMULARIOS**

**A.- PERDIDA DE DINERO O INSTALACIONES**

.....- El propietario limita su responsabilidad, de los daños que se causen, de cualquier especie, con ocasión de la concesión, a la suma de \$ .....- (o a la pérdida de las instalaciones que le pertenecen). El concesionario responderá de los impuestos territoriales y otros, de sanciones y multas de cualquier Organismo o Institución, intereses, derechos y otros de carácter municipal, etc.

**B.- PERDIDA CAPITAL DEL CONCESIONARIO**

.....- El concesionario limita su responsabilidad hasta la pérdida del capital que haya introducido, en el local de la concesión, en dinero, instalaciones, mejoras, vajilla y otros bienes muebles.

---

**NOTA.** Ver distintos formularios sobre la Cláusula Penal.

\*\*\*\*\*

**N° 187.- CLAUSULA. CONCESION. PENAL. INCUMPLIMIENTO DEL CONCEDENTE. FORMULARIO.**

.....- En caso que el concedente incumpla cualquiera de sus obligaciones o viole cualquiera de las prohibiciones impuestas en este contrato, incurrirá en una multa base de \$ .....- (..... pesos); y, además, deberá pagar una multa diaria de \$ .....-, mientras dure su infracción.

---

**NOTA.** Es posible que la o las multas, en su caso, digan relación, exclusivamente, con determinada o determinadas obligaciones y/o determinada o determinadas prohibiciones.

Además, puede tratarse de una multa única; o sólo de multas durante la o las infracciones y por el tiempo que éstas duren.

Asimismo, se puede acordar que mientras el concedente incumpla el contrato, el concesionario estará exento de la obligación de pagar el precio mensual de la concesión.

La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 188.- CLAUSULA. CONCESION. PENAL. INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO. FORMULARIO.**

.....- En caso que el concesionario incumpla cualquiera de sus obligaciones o viole cualquiera de las prohibiciones impuestas en este contrato, incurrirá en una multa base de \$ ..... (..... pesos); y, además, deberá pagar una multa diaria de \$ ....., mientras dure su infracción.

---

**NOTA.** Es posible que la o las multas, en su caso, digan relación, exclusivamente, con determinada o determinadas obligaciones y/o determinada o determinadas prohibiciones.

Además, puede tratarse de una multa única; o sólo de multas durante la o las infracciones y por el tiempo que éstas duren.

Asimismo, se puede acordar que mientras el concesionario incumpla el contrato, el concedente percibirá el doble de la renta o precio mensual de la concesión.

La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 189.- CLAUSULA. CONCESION. RENTA SOBRE PORCENTAJE DE VENTAS. FORMULARIO**

.....- El precio mensual de la concesión que se otorga y se conviene por este instrumento, será de un ...% (..... por ciento) del valor neto de las ventas, entendiéndose que éste es el valor bruto de las boletas, facturas y otros instrumentos de enajenación de bienes, productos y servicios, menos el porcentaje del impuesto del valor agregado (IVA), en su caso.

Como consecuencia, en caso de cualquiera infracción, además que todas las multas y otras sanciones, que serán de cargo del concesionario, éste deberá pagar el equivalente a diez veces el valor total del instrumento omitido, como evaluación anticipada que hacen las partes del perjuicio para el concedente.

---

**NOTA.** Es posible que se acuerde, además, en tal caso, el derecho del concedente, de tener derecho de declarar el contrato, ipso facto, terminado.

\*\*\*\*\*

**N° 190.- CLAUSULA. CONDICION POTESTATIVA. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que la parte del acreedor don ....., podrá no perseverar, en este contrato, simplemente, porque no desee llevarlo adelante.

---

**NOTAS.** 1.- Los tratadistas distinguen entre la condición “simplemente” potestativa y la “meramente” potestativa.

2.- Muchas veces, se hace uso del derecho de no perseverar en el contrato, cuando ya se han producido efectos o consecuencias. Para estos eventos, es útil determinar las condiciones cómo se harán las compensaciones del caso.

\*\*\*\*\*

**N° 191.- CLAUSULA. CONDICION RESOLUTORIA. POSITIVA Y NEGATIVA. DOS FORMULARIOS**

**A.- CASO DE INCUMPLIMIENTO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que el incumplimiento, de parte del ....., don ....., de su obligación de ....., acarrea la resolución ipso facto del mismo.

**B.- CASO DE VIOLACION DE PROHIBICION**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que la violación de la prohibición que tiene el ....., de ....., acarrea la resolución ipso facto del mismo.

---

**NOTA.** Se puede pactar, al mismo tiempo, un pacto comisorio y avaluar, de consuno, los perjuicios que sufre la parte cumplidora.

\*\*\*\*\*

**N° 192.- CLAUSULA. CONSIGNACION. COMISION DE GARANTIA. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el consignatario recibirá una comisión de garantía ascendente a la suma de ....., obligándose, por ella, a responder ante el consignante de la insolvencia de las personas con quienes contrate, asumiendo, de tal modo, el riesgo de la cobranza.

\*\*\*\*\*

**N° 193.- CLAUSULA. CONSIGNACION. DARLE TERMINO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que éste terminará:  
a) por voluntad de las partes de consuno. En este caso, de inmediato.  
b) por desahucio de cualquiera de ellas, dado con un aviso de ... días de anticipación;  
c) por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes, caso en el cual el que incurre en él o realiza acciones que están prohibidas, deberá indemnizar, a la otra, de todo perjuicio.

---

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. MULTA. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

**N° 194.- CLAUSULA. CONSIGNACION. EXHIBICION DE VEHICULO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del consignatario, de exhibir, en el local de venta de éste, el vehículo, en lugar preferente y en perfecto estado de limpieza, durante el horario mínimo de ..... horas diurnas.

\*\*\*\*\*

**N° 195.- CLAUSULA. CONSIGNACION. RETIRO ANTICIPADO SIN AVISO. DOS FORMULARIOS**

**A.- RETIRO INMEDIATO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el consignante tiene el derecho de retirar, en cualquier tiempo, los bienes entregados en consignación, sin aviso previo y sin ninguna formalidad; simplemente, retirándolos del lugar en que se encuentran, siendo el flete de su cargo.

**B.- RETIRO DESPUES DE UN PLAZO**

.....- Las partes acuerdan que en caso de retirar el bien objeto del contrato antes del término de ..... días, y siempre que no haya reserva sobre el mismo, el consignante deberá pagar la suma de \$ ..... (..... pesos) al consignatario, por concepto de gastos de .....

\*\*\*\*\*

**N° 196.- CLAUSULA. CONSTRUCCION. OBRA. GARANTIA. FORMULARIO**

.....- El Constructor (Ingeniero, Empresa Constructora) garantiza la construcción por el plazo legal de cuatro años, de todo vicio redhibitorio u oculto de la edificación.

---

**NOTA.** Es posible otorgar, por dicho plazo, o por uno menor, alguna caución real o personal. En el primer caso, una prenda, una hipoteca, por ejemplo; y en el segundo, un aval personal o de una compañía; o un aval solidario, por ejemplo.

\*\*\*\*\*

**N° 197.- CLAUSULA. CONSTRUCCION. OBRA. PAGO. FORMULARIO**

.....- El precio se pagará en la siguiente forma:

a) Se entrega, en este acto, un anticipo de \$ ....., en cheque del propietario, al Constructor, quien cauciona esta suma, por el plazo de ..... días, mediante boleta bancaria de garantía (cheque) del Banco ....., Oficina .....

b) La suma de \$ ..... (..... pesos)

el día ... de ..... próximo;

c) La suma de \$ ..... (..... pesos) el día ... de ..... próximo.

---

**NOTA.** En los varios formularios del contrato de construcción aparece, en cada caso, la forma de pago respectiva.

\*\*\*\*\*

**N° 198.- CLAUSULA. CONSTRUCCION. OBRA. PRECIO POR UNIDAD DE MEDIDA. FORMULARIO**

.....- El precio de este contrato, dice relación con diversas unidades de medida:

1° Los movimientos de tierra y excavaciones, se pagarán a razón de \$ ..... (..... pesos) el “cubo” o metro cúbico.

2° La obra gruesa, a razón de \$ ..... (..... pesos) el metro cuadrado de edificación, incluyendo subterráneos, hasta el ...° piso con su techo puesto.

3° Las especialidades, instalaciones eléctricas, de gas, de agua, sanitarios, baños, pinturas y otras, se harán mediante subcontratos que se detallan en lista adjunta y que serán supervisados por la Firma Constructora.

El pago se hará de la siguiente forma:

a) Se entrega, en este acto, un anticipo de \$ ....., en cheque del propietario, al Constructor, quien cauciona esta suma por el plazo de ..... días, mediante boleta bancaria de garantía (cheque) del Banco ....., Oficina .....

b) La suma de \$ ..... (..... pesos), el día ... de ..... próximo;

c) La suma de \$ ..... (..... pesos), el día ... de ..... próximo, en que se liquidarán las diferencias finales entre lo pagado y lo adeudado.

---

**NOTA.** En los diversos formularios del contrato de construcción aparece, en cada caso, la forma de pago respectiva.

\*\*\*\*\*

**N° 199.- CLAUSULA. CONSTRUCCION. POR ADMINISTRACION. FORMULARIO**

.....- El pago del precio de construcción del edificio será mediante el sistema “de administración”, que consiste en el pago, por el propietario, de los materiales, a su valor de costo y el pago de planillas de pago de jornales, de imposiciones, de subcontratos, arrendamiento de maquinaria y vehículos, permisos y todos los gastos necesarios, hasta el término de la obra, siempre en su costo neto.

El pago del precio será mediante anticipos, consistentes en estados de pago mensuales, que el Constructor pasará, al propietario, en los cinco primeros días de cada mes, que incluya los gastos realizados en mes anterior. Estos estados contendrán los materiales usados en la obra, según facturas; los sueldos, salarios y honorarios pagados, debidamente documentados, el valor de avance de los subcontratos aceptados por el propietario y todos los demás gastos útiles efectuados para llevar adelante la obra. A todos estos valores sumados, se cargará un ...% (..... por ciento) de honorarios de Arquitecto y un ...% (..... por ciento) de honorarios de Ingeniero (Constructor), más el IVA correspondiente.

\*\*\*\*\*

**N° 200.- CLAUSULA. CONSTRUCCION. RESPONSABILIDAD. FORMULARIO**

.....- El Constructor (Ingeniero, Empresa Constructora), además de garantizar la construcción por el plazo legal de cinco años, de todo vicio redhibitorio u oculto de la edificación, responderá del caso fortuito y de la fuerza mayor, en todo lo relacionado con dicha edificación.

---

**NOTA.** Es posible otorgar, por dicho plazo, o por uno menor, alguna caución real o personal. En el primer caso, una prenda, una hipoteca, por ejemplo; y en el segundo, un aval personal o de una compañía o un aval solidario, por ejemplo.

\*\*\*\*\*

## **N° 201.- CLAUSULA. CONSTRUCCION. RIESGOS. FORMULARIO.**

.....- Don ..... asume todos los riesgos de ....., sea que provengan de causas imputables a su hecho o culpa, o de causas ajenas, y aún los provenientes de caso fortuito o de fuerza mayor, estén o no estén cubiertos por seguros. Igualmente, asume todos los riesgos por daños a terceros, producidos por su parte o por sus dependientes, o que puedan originarse por cualquier causa, aun fortuita o de fuerza mayor, provenientes de la operación de construcción, sin limitación alguna, hasta la recepción final de las obras, sin perjuicio de la responsabilidad legal posterior, en su caso.

---

**NOTAS.** 1.- Optativo: Don ....., se obliga a comunicar, por escrito, en el plazo de ..... horas, la ocurrencia de cualquier siniestro o daño sufrido por..... ..

2.- Optativo: Las consecuencias de cualquier siniestro o accidente causado por la posesión, utilización u operación de maquinaria y/o ....., ya sea a personas o a las cosas, al contratante o a terceros, serán asumidas por don ....., aun cuando provengan de hechos o de causas ajenas a su responsabilidad civil o penal, aunque provengan de caso fortuito o fuerza mayor. En el supuesto que, por cualquier motivo, la contraparte fuera citada o llamada a juicio, por alguna de estas causas, deberá, don ....., reembolsarle todas las indemnizaciones que aquélla haya debido pagar, inclusive costas judiciales, honorarios de Abogados y cualquiera otro gasto.

3.- Esta cláusula puede complementarse con una de seguro.

\*\*\*\*\*

## **N° 202.- CLAUSULA. CONTRATOS ESPECIALIDADES. PAGO. FORMULARIO**

.....- El pago del precio del presente contrato de especialidad en el rubro de ....., se hará en la siguiente forma:

a) Don ..... recibe, del Constructor (del propietario), a cuenta, la suma de \$ ..... (..... pesos), de que se da por recibido, a su entera satisfacción.

En garantía de la devolución de esta suma, el Contratista que realiza la obra de especialidad, entrega, en pago, cheque Serie ..., N° ....., contra el Banco ....., Oficina ....., que será llevado al cobro en caso de abandono, de atraso, de incumplimiento u otra violación de éste.

b) La suma de \$ ..... (..... pesos), se pagará cuando la obra del subcontrato haya adelantado en un 50%.

c) La suma de \$ ..... (..... pesos), se pagará diez días después de la recepción de ella, por la I. Municipalidad.

---

**NOTA.** Ejemplos de contratos de especialidades, son:

- instalación de luz eléctrica
- instalación de líneas telefónicas

- instalación de red de gas licuado
- instalación de agua potable
- instalación de alcantarillado
- instalación de red de calefacción central
- instalación de red de calefacción critall
- pavimentación de calles y aceras, etc.

\*\*\*\*\*

### **N° 203.- CLAUSULA. CONTRATOS INTERNACIONALES. PRORROGA JURISDICCION. FORMULARIO**

Nota previa. Aunque los tratadistas no están acordes, para nosotros, dejamos la frase “prórroga de competencia”, para la territorial, dentro de un país; y “prórroga de jurisdicción”, para la facultad de juzgar de los países o naciones.

.....- Las partes de este contrato, domiciliadas, respectivamente, en la República de ..... y en la República de ....., convienen en que tendrán jurisdicción y, en consecuencia, competencia para conocer de las controversias presentes o futuras, de este contrato, los tribunales del Estado de .....

---

**NOTA.** Si ninguna de las partes está domiciliada en el Estado cuyos tribunales son los que se han fijado para conocer de las controversias, ninguno otro puede conocer, aunque sean contratantes de las convenciones internacionales, hasta que no se haya declinado la competencia de los tribunales convenidos por las partes.

Se llama “sumisión”, lo que nosotros llamamos “prórroga de competencia”; vale decir, que el tribunal de un Estado contratante ante el cual el demandado ha comparecido, es competente, salvo que se haya comparecido, precisamente, para reclamar de la competencia, caso en el cual dicho tribunal es competente para dirimir acerca de su propia competencia.

Aunque no haya convención al respecto, son competentes para conocer de una acción, los respectivos tribunales de cualquier estado contratante en donde la “prestación litigiosa” se debe cumplir; o sea, en donde se deben satisfacer las obligaciones. Y si ellas deben ser ejecutadas en diferentes Estados contratantes, serán competentes los tribunales “del lugar de ejecución de cualquiera de las prestaciones litigiosas”. Nosotros agregamos que, en consecuencia, de las obligaciones de un mismo contrato, pueden entablarse acciones y exigirse el cumplimiento de obligaciones en diversos países.

No pueden renunciar al derecho de entablar acciones en su propio país, ni los consumidores, ni los trabajadores.

### **N° 203. BIS.- CLAUSULA. DAÑO MORAL. FORMULARIO**

.....- Las partes declaran expresamente que, en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato, el contratante diligente podrá reclamar del otro, la indemnización de todos los perjuicios derivados de tal incumplimiento, incluso los provenientes del daño moral fehacientemente comprobado.

\*\*\*\*\*



#### **N° 204.- CLAUSULA. DECLARACION DE OBLIGACIONES AL DIA. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que la parte del ....., don ....., formula expresa declaración que la empresa que él representa, la sociedad ....., no adeuda suma alguna por impuestos de ninguna especie, derechos municipales u otros, imposiciones o cotizaciones de previsión, sueldos o salarios, multas o sanciones de la autoridad laboral, municipal o tributaria, ni obligaciones mercantiles de ninguna especie. El hecho de que tal declaración no sea completamente efectiva, sin perjuicio de las acciones que competan a la parte del ....., don ....., acarrea, ipso facto, una multa en beneficio de éste, que debe pagar el reclamante, ascendente a \$ ....., como evaluación anticipada de perjuicios, fijada de consuno.

---

**NOTAS.** 1.- Esta cláusula sirve, especialmente, en caso de Contratos de Construcción, de Venta y de Arrendamiento de establecimientos de comercio.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

#### **N° 205.- CLAUSULA. DELEGACION. FORMULARIO**

.....- El apoderado podrá delegar las facultades que se le otorgan por este instrumento, en las siguientes condiciones: .....; y reasumir cuando lo estimare conveniente. A su vez, el o los delegatarios no podrán delegar nuevamente tales facultades, a menos que .....

---

**NOTA.** Como condición de la delegación, es conveniente especificar que no por ella el delegante deja de ser responsable ante el apoderado.

\*\*\*\*\*

#### **N° 206.- CLAUSULA. DEPOSITO. FORMULARIO**

.....- Las partes convienen en que las especies que se pasarán a detallar quedarán en depósito en poder de don ....., bajo sus responsabilidades civiles y penales, en su caso, en calle ..... N° ....., de la Comuna de ....., de esta ciudad, con el fin de entregarlos a su propietario don ....., cuando se cumpla la siguiente condición: .....

Las especies son las siguientes:

...  
...  
...

\*\*\*\*\*

**N° 207.- CLAUSULA. DEPOSITO. REMUNERACION DEPOSITARIO. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que el depositario recibirá una remuneración mensual por la custodia de las especies, ascendente a \$ ....., que se pagará en los primeros cinco (diez) días de cada mes, por anticipado.

\*\*\*\*\*

**N° 208.- CLAUSULA. DEPOSITO. RESTITUCION. LUGAR Y PERSONA. FORMULARIO**

.....- Las partes convienen en que las especies entregadas en depósito, a don ....., serán devueltas, por éste, el día ... de ..... próximo, a su propietario don ....., en calle ..... N° ...., de esta ciudad. Los gastos de traslado serán sufragados por el depositario (el depositante).

---

**NOTA.** Es posible pactar que los bienes sean entregados a un tercero, para el propietario; o en dominio, en su caso.

\*\*\*\*\*

**N° 209.- CLAUSULA. DEPOSITO. RETIRO DE LA ESPECIE. FORMULARIO**

.....- Las partes convienen en que las especies entregadas en depósito a don ....., serán devueltas, por éste, a su propietario don ....., en calle ..... N° ...., de esta ciudad, en cualquier momento en que éste lo requiera, sin expresar causa; pero pagando los gastos del caso, hasta el día del retiro. Los gastos de traslado serán sufragados por .....

---

**NOTA.** Es posible pactar que los bienes sean entregados a un tercero, para el propietario.

\*\*\*\*\*

**N° 210.- CLAUSULA. DEPOSITO. SEGURO. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que se contratará un seguro contra el riesgo de ... .., que durará mientras ..... El costo de este seguro será de cargo del ....., don .....

---

**NOTA.** Habitualmente, el pago del seguro corresponderá al depositante; y por excepción, al depositario.

\*\*\*\*\*

**N° 211.- CLAUSULA. DEPOSITO. USO POR EL DEPOSITARIO. FORMULARIO**

.....- Las partes convienen en que las especies entregadas en depósito, a don ....., podrán ser usadas por éste, mientras dure el depósito; lógicamente, en forma cuidadosa y de acuerdo a su naturaleza, siendo de su cargo, los arreglos necesarios para volver las especies al estado en que las recibe. Estas serán devueltas a su propietario don ....., en calle ..... N° ....., de esta ciudad, en cualquier momento en que éste lo requiera, sin expresar causa; pero pagando los gastos de traslado.

---

**NOTA.** Es posible pactar que los bienes sean entregados a un tercero, para el propietario.

\*\*\*\*\*

**N° 212.- CLAUSULA. DEPOSITO COMERCIAL. ADELANTO DE GASTOS. FORMULARIO**

.....- El depositante entrega, al depositario, la suma de \$ ..... (..... pesos), como adelanto de los gastos que será necesario efectuar, para guardar y cuidar las cosas depositadas.

\*\*\*\*\*

**N° 213.- CLAUSULA. DEPOSITO COMERCIAL. IDENTIFICACION DE LAS COSAS. FORMULARIO**

.....- Las partes convienen en que las especies que se pasarán a detallar quedarán en depósito comercial, en poder de don ....., bajo sus responsabilidades civiles y penales, en su caso, en calle ..... N° ....., de la Comuna de ....., de esta ciudad, con el fin de entregarlos a su propietario don ....., cuando se cumpla la siguiente condición: .....

Las especies son las siguientes:

...

...

Las enumeradas se identificarán mediante una marca del depositante estampada de forma indeleble en cada una de ellas.

El precio del depósito es la suma numeral de \$ ..... que se pagará dentro de los cinco (diez) primeros días de cada mes, por adelantado.

---

**NOTA.** El depósito mercantil es remunerado, a diferencia del civil, que es gratuito.

\*\*\*\*\*

**N° 214.- CLAUSULA. DESAHUCIO. DOS FORMULARIOS**

**A.- DESAHUCIO SIMPLE**

.....- El presente contrato podrá ser desahuciado por cualquiera de las partes (o por don .....), mediante un aviso escrito dado a la otra con ..... días de

anticipación al vencimiento de ..... La comunicación deberá ser enviada por carta, enviada por un Notario al domicilio indicado en este contrato.

**NOTAS.** 1.- O bien: "por carta certificada"

2.- Optativo: "el contrato podrá terminar en cualquier momento, mediante el pago de una suma equivalente a .....). Este pago reemplazará (no reemplazará) a las indemnizaciones que deban tener lugar por terminación anticipada del contrato".

### **B.- DESAHUCIO SOLEMNE**

.....- Este contrato tendrá una duración de ..... y se renovará tácita y sucesivamente por períodos iguales, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término al final del período que estuviere en curso, mediante escritura pública, (optativo: que se inscribirá al margen de .....) que se notificará judicialmente, personalmente o conforme a lo dispuesto en el art. 44 del Código de Procedimiento Civil, si corresponde, a la(s) otra(s) parte(s), todo con una anticipación de, a lo menos, ..... meses, antes del vencimiento del respectivo período.

\*\*\*\*\*

### **N° 215.- CLAUSULA. DOLAR. PAGO EN DIVISAS. FORMULARIO**

.....- La obligación se pagará, precisa y únicamente, en dólares norteamericanos, en virtud de la autorización N° ....., de ..... de ..... de 2..., del Banco Central de Chile, que se transcribe: .....

\*\*\*\*\*

### **N° 216.- CLAUSULA. DOLAR. PAGO EN PESOS. FORMULARIO**

.....- La obligación se pagará en pesos moneda nacional, por el equivalente a ..... dólares norteamericanos, al tipo de cambio vendedor que rija, para dicha moneda, en el mercado bancario, el día de pago. Para acreditar el tipo de cambio bastará un certificado emitido por un banco de esta ciudad, conforme con la ley N° 18.010.

&&&

Optativo: "Si se suprimiera el tipo de cambio bancario, o si existiera impedimento legal o reglamentario, para la utilización de una moneda extranjera como elemento de determinación de una obligación o saldo de ella, se aplicará en su reemplazo el índice que la autoridad disponga al reglamentar tal impedimento; y, a falta de esa reglamentación, se aplicará la variación que experimente el Índice ..... entre la fecha del presente contrato y la fecha del pago o de los pagos respectivos. Se deja constancia de que, a esta fecha, el Índice ..... es de ..... puntos."

Optativo: "En el caso de que, en el futuro, rija más de un tipo de cambio en el mercado bancario, se entenderá, para estos efectos, el tipo de cambio vendedor establecido para la remesa de cuotas de ayuda familiar al exterior (o bien: para la compra de cuotas de viajes de turismo al exterior)."

**NOTA.** No hay restricción alguna para pactar una obligación expresada en dólares o en otra moneda extranjera, y pagadera en su equivalente en pesos. No es ésta una operación de cambios internacionales, ni necesita autorización previa, según dispone la ley N° 18.010. Para la determinación de la cuantía del juicio en que se persiga el pago de una obligación expresada en moneda extranjera, bastará el certificado de un Banco de la plaza, referida al día de la presentación de la demanda o a los 10 días precedentes.

En general, para pactar el pago -efectivamente- en una moneda extranjera, es necesario pedir una autorización previa, al Banco Central de Chile.

#### **N° 216. BIS.- CLAUSULA. DOLAR. RESTRICCION TIPO DE CAMBIO. FORMULARIO**

.....- Si, en cualquier momento, se impone -en Chile- cualquier restricción legal sobre la compra de dólares estadounidenses o la transferencia de esta divisa al extranjero, la compañía notificará de este hecho, inmediatamente, a la sociedad. En este caso, la compañía deberá realizar todos los trámites necesarios con el fin de obtener las autorizaciones que se requieran para pagar oportunamente -en cualquier moneda dura que entonces esté permitida bajo las leyes chilenas- de todas las cantidades debidas en virtud de este contrato. Mientras permanezcan dichas restricciones, la sociedad podrá solicitar, a la compañía, que deposite -en la moneda que escoja la sociedad y que esté disponible en Chile- todas las cantidades impagas como resultado de tal restricción, en la cuenta del Banco o institución financiera chilena determinado por la sociedad.

Si tales restricciones impiden el pago, por parte de la compañía, de las cantidades en dólares debidas en virtud de este contrato, durante un período de ..... meses consecutivos o más; la sociedad, a su solo arbitrio, podrá suspender la prestación de los servicios contratados, mientras dichas restricciones no sean totalmente levantadas. Lo mismo, para el caso en que este contrato y su ejecución quedaren sujetos a la aprobación o autorización del Banco Central o de cualquier autoridad monetaria; o si el Banco Central determina que todas las cantidades adeudadas por este contrato deban ser pagadas por medio del mercado cambiario formal, de modo tal que se origine una reducción en el tipo de cambio previsto, razonablemente, para suscribir este contrato. La suspensión del servicio no eximirá, a la compañía, de su obligación de pagar las sumas adeudadas en la divisa que esté disponible en Chile.

Las partes declaran, expresamente, que la imposibilidad de obtener dólares norteamericanos en el mercado libre, en cualquier momento, no será considerada como un evento de fuerza mayor que permita, a la compañía, cumplir este contrato en otra forma que la estipulada.

\*\*\*\*\*

#### **N° 217.- CLAUSULA. DOMICILIO CONVENCIONAL. PRORROGA DE COMPETENCIA. FORMULARIO**

.....- Para todos los efectos legales y judiciales de este contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de ..... y prorrogan competencia para ante sus tribunales.

---

**NOTA.** Puede fijarse un domicilio determinado, con mención precisa del lugar para hacer una notificación, para enviar un aviso, para emplazar, para efectuar un protesto, etc. Dicho lugar puede ser, por ejemplo, el domicilio señalado por las partes en el mismo contrato (v. gr., en la comparecencia).

\*\*\*\*\*

## **N° 218.- CLAUSULA. DONACION. BAJO CONDICION. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el donatario tendrá los siguientes gravámenes y obligaciones:

1° ...

2° ...

3° ...

El incumplimiento de estas condiciones, significará el término, ipso facto, de la donación.

---

**NOTA.** En el respectivo contrato de donación, salvo que se trate de cuantía exenta, o de institución exenta, o de situación exenta de impuesto de donación, se incluirá la resolución judicial recaída en la gestión no contenciosa de insinuación y la constancia del pago, en su caso.

Los gravámenes de cualquiera (la ley dice “cualquier”) clase de donación (lo propio, en caso de asignaciones hereditarias o legados), se deducen del acervo líquido; pero las personas beneficiadas con el gravamen, deben pagar el impuesto que corresponde a “su” donación, salvo que esta última esté exenta. De todas formas, como el gravamen es de inferior cuantía, casi siempre, estará en una escala más baja de impuesto, que si la donación “chica” estuviera incluida en la donación mayor.

La ley (artículos 5° a 12° de la ley N° 16.271, de 10 de julio de 1965 y sus modificaciones), determina diversos casos de gravámenes que afectan a las donaciones:

a) Aquellos impuestos en favor de personas que no existen; pero que se espera que existan, la ley no los considera gravámenes. Y si el gravamen se instituyere en favor de personas de las cuales unas existen y otras no, se estimarán -a las que existen- como únicas beneficiadas con la totalidad del gravamen.

b) Si se asigna la propiedad gravada a personas que no existen, pero que se espera que existan, dicha propiedad “se acumulará al gravamen” y el beneficiario con este gravamen, pagará impuesto sobre el total. Si la propiedad gravada se asignare a personas que existan y otras que no, se sigue la regla anterior.

c) Pero, no se aplicarán las reglas anteriores, si las asignaciones son en beneficio de Corporaciones o Fundaciones a las que se refiere el artículo 18 de la ley (Beneficencia Pública Chilena, Municipalidades, donaciones exentas por su monto, alimentos periódicos obligatorios y proporcionales, construcción y reparación de templos, donaciones cuyo único fin sea la beneficencia, la difusión de la instrucción o el adelanto de la ciencia en el país y las destinadas a un “fin de bien público” cuya exención sea decretada por el Presidente de la República), si ya existen los organismos o instituciones del caso o que sean reconocidos en el plazo de dos años desde que la asignación se defiera, término que puede ser ampliado por el Director Regional de Impuestos Internos.

d) Si el gravamen es un usufructo (en favor de un tercero o del propio donante), se deduce, del impuesto, el porcentaje del caso, del artículo 6°. Si el usufructo es vitalicio, va desde un 90%, si el usufructuario tiene menos de 30 años, hasta un 2%, si tiene más de 70 años.

e) En caso de usufructo en favor de un tercero, la asignación de éste es igual que la deducción referida. Si son varios los asignatarios, cada uno se entiende ser un usufructo distinto, salvo en caso de acrecimiento. Y en el caso de donación de bienes de la sociedad conyugal entre cónyuges (nuda propiedad), la donación se entiende sólo sobre ésta.

f) Si el gravamen de la donación es un fideicomiso en favor de un tercero, se deduce, del acervo sujeto al pago de impuesto, la mitad del valor de la cosa.

g) Si el gravamen es el pago de una pensión periódica en favor de un tercero, se siguen las normas de los artículos 9° y 10°, a los cuales nos remitimos.

h) Si el gravamen de una donación (o asignación) es el derecho de uso o de habitación en favor de un tercero, se debe deducir, del acervo sujeto al pago de impuesto, un tercio de las sumas que resulten, según la escala contenida en el artículo 6° de la ley.

i) Por último, en caso de un gravamen impuesto a una asignación o donación en que no se puedan aplicar las normas anteriores, el Juez debe determinar su valor, para el pago del impuesto, oyendo al Servicio.

\*\*\*\*\*

### **N° 219.- CLAUSULA. DONACION. NUDA PROPIEDAD. RESERVA DE USUFRUCTO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el donante reserva, para sí, el usufructo del bien raíz que se dona en este acto.

---

**NOTA.** Muchas veces, la donación se hace de un bien raíz de la sociedad conyugal, a uno o más hijos, su nuda propiedad, conservando, ambos padres, el usufructo, con derecho de acrecer entre éstos.

Este sistema tiene la ventaja, respecto del o de los bienes cuya nuda propiedad se dona, que, a la muerte del donante (o de ambos, en su caso), no es necesario incluirla en la posesión efectiva y basta sólo acreditar el o los fallecimientos.

\*\*\*\*\*

### **N° 220.- CLAUSULA. DONACION. NUDA PROPIEDAD. USUFRUCTO A OTRO BENEFICIARIO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el donante cede al compareciente, el cesionario don ....., la nuda propiedad del inmueble individualizado y que cede, al compareciente don ....., por separado, el usufructo del mismo inmueble, durante toda la vida de éste.

---

**NOTA.** Lógicamente que una y otra cesión de derechos de dominio (del bien y del usufructo), deben tener, en la escritura, su precio y la respectiva forma de pago.

\*\*\*\*\*

### **N° 221.- CLAUSULA. DONACION. OBLIGACION EN FAVOR DE TERCERO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato el que el donatario se obliga, en carácter de modo que pesará sobre su donación, en favor del tercero, don ..... (o del menor .....), a realizar lo siguiente:

1° ...

2° ...

3° ...

---

**NOTA.** Ejemplos: hacerse cargo de un niño, pagar una pensión periódica, etc.

\*\*\*\*\*

## **N° 222.- CLAUSULA. EJEMPLARES DEL CONTRATO. FORMULARIO**

.....- El presente contrato se firma en ... ejemplares, de los cuales uno queda en poder de cada parte o interesado; uno en poder de cada Abogado y; uno, para .....

---

**NOTA.** En algunos casos, las normas y la práctica determinan el número de ejemplares necesarios.

Por ejemplo, en un contrato de trabajo, es útil tener uno para el dependiente, uno para la Inspección, uno para la Oficina del Personal, uno para la Oficina de Remuneraciones, uno para Gerencia y uno disponible para el Abogado. Pero, un buen sistema de computación puede significar que la empresa precisa, en total, de dos ejemplares originales en distintas Oficinas.

Cuando se mandan a imprimir los contratos, es útil que los de la empresa tengan distinto color, según el destino; y que, además, ya esté impreso a qué Oficina se debe enviar cada ejemplar.

\*\*\*\*\*

## **N° 223.- CLAUSULA. ESCRITURA. OBLIGACION DE ESCRITURAR. EXPLICACION**

Existen casos en los cuales es necesario que el acto o el contrato consten por escritura pública, para su validez, por tratarse de una solemnidad impuesta por el legislador.

Tal es el caso, por ejemplo, de un contrato de compraventa de un bien raíz, de la constitución de una hipoteca del mismo o de venta o hipoteca de una nave, de una sociedad colectiva, de una sociedad en comandita, de una sociedad anónima, mandatos de compañías, la constitución de un banco o de una compañía de seguros, un testamento abierto.

La mayor parte de los contratos basta celebrarlos por o en instrumento privado y muchas veces se recurre a la escritura auténtica, sin necesidad. A veces, basta protocolizar un instrumento, si se pretende darle fecha cierta; y otras, acompañarlo en un juicio o en una actuación judicial.

Recordamos que el contrato de promesa de celebrar un contrato, basta hacerlo por instrumento privado, aunque el contrato prometido diga relación con un bien raíz, documento en el cual se pueden otorgar las garantías que cada parte (o las dos) deseen. Pero, si se quiere inscribir el contrato de promesa, es necesario hacerlo por escritura pública, especialmente cuando se pretende que el prometiende vendedor no pueda enajenarlo, caso en el cual se debe decir, en el instrumento, la voluntad de inscribirlo, lo que, habitualmente, se hace facultando, al portador, para requerir las anotaciones e inscripciones del caso.



En toda promesa, es de la esencia del contrato que se cumplan los requisitos del artículo 1554 del Código Civil, entre los cuales está el estipular un plazo o una condición que fije la época de celebración del contrato prometido.

Además de este caso, en muchas oportunidades las partes acordarán reducir a escritura pública actos o contratos que no lo precisan, sea para tener un título ejecutivo, sea por seguridad.

Otras veces, como es el caso de ciertas actas de sociedades, será necesario decir que se deberá reducir -en todo o parte- a escritura pública y que se facultará a una persona determinada para hacerlo. Tal es el caso de los mandatos de ciertas compañías.

\*\*\*\*\*

#### **N° 224.- CLAUSULA. ESCRITURA. OBLIGACION DE ESCRITURAR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que no tendrá valor alguno, extinguiéndose ipso facto todos los derechos y obligaciones que de él se derivan, si no se reduce a escritura pública, firmada por ambas partes, dentro del plazo de ..... meses. Para estos efectos, las partes designan al Notario Público don ....., en cuyo oficio deberá cumplirse la referida obligación.

---

**NOTA.** Ver explicación anterior.

\*\*\*\*\*

#### **N° 225.- CLAUSULA. ESENCIAL DEL CONTRATO. EXPLICACION**

Los contratos tienen diversas cláusulas; unas de mayor importancia y otras, de menor entidad.

Así, por ejemplo, el establecer, en un contrato de compraventa de un bien raíz, que el vendedor responderá de la evicción, no tan sólo es una cláusula usual en la mayor parte de los contratos, sino que es una cláusula inútil, dado que la ley establece tal obligación, la que existe, aunque no se establezca en el contrato de compraventa.

Otras, sin lugar a dudas, tienen una gran trascendencia, como el reajuste e intereses del saldo de precio, en una compraventa o en un contrato de arrendamiento.

Para poner énfasis en la importancia que, para una de las partes, o para ambas, tiene una determinada obligación, se estipula una cláusula "esencial" del contrato y, en éste, se expresa: "Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación de la parte del ..... de realizar ....., en el plazo preciso, improrrogable, de ... días, a contar de la fecha de este instrumento"; u otro similar.

Entre los efectos que puede tener esta declaración, se cuenta la incidencia en la condición resolutoria tácita cumplida. En todos los contratos bilaterales va envuelta la condición que, de no cumplirse por una de las partes con las obligaciones pactadas, la otra parte diligente tiene el derecho de pedir la ejecución forzada de la obligación o la resolución del contrato, ambas con indemnización de perjuicios. Pero, ¿al incumplimiento de qué obligaciones se refiere esta condición? Un contrato puede generar distintas obligaciones, y entre ellas, unas de mayor o menor importancia. Si se deja de cumplir con una obligación irrelevante para la ejecución total del contrato, puede ser discutible que el acreedor diligente tenga el derecho de impetrar la ejecución forzada o la resolución del contrato. Pero, si lo que no se cumple es una obligación que

las partes han elevado a la calidad de esencial, no cabe duda alguna que, en una correcta interpretación de la voluntad de las partes, esa obligación, y su cumplimiento oportuno, se ha mirado como uno de los motivos fundamentales para contratar y que, por lo tanto, su incumplimiento trae perjuicios, por lo que podrá, el acreedor diligente, ejercer todos los derechos que le otorga la ley.

Otra consecuencia de la declaración de cláusula esencial, se encuentra en el error como vicio del consentimiento. Este puede ser de distintas clases, y cuando es accidental -es decir, se refiere a una calidad de la cosa sobre que versa el contrato, que no afecta a su sustancia o cualidad esencial- no es vicio del consentimiento (y, por tanto, no permite demandar la nulidad de la convención) sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de las partes para contratar, y esta circunstancia es de conocimiento de la otra parte. Pues bien, dicha declaración puede hacerse, justamente, elevando a la calidad de esencial la cláusula en cuestión.

Cuando llegue el momento de interpretar la cláusula esencial, el intérprete (Juez Ordinario, Juez Especial -o Arbitro- y las propias partes), deberá considerar tal voluntad expresa de las partes, en beneficio de una de ellas; o como caución de ambas, de que se cumplirá, efectivamente, lo obligado, en el tiempo fijado.

Muchas veces, se agregará una cláusula penal, sea en relación con todas y con cada una de las obligaciones de una u otra parte, sea con una o más obligaciones determinadas, de las muchas que puede contener el contrato.

\*\*\*\*\*

#### **N° 226.- CLAUSULA. ESENCIAL DEL CONTRATO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, sin la cual el ..... don ....., no lo habría celebrado, la obligación que tiene el ....., don ....., de realizar ..... (o de no realizar).

\*\*\*\*\*

#### **N° 227.- CLAUSULA. ESTAMPILLADO. OBLIGACION DE HACERLO. FORMULARIO**

.....- El acreedor deberá estampillar, a su costa, los documentos descritos en la cláusula anterior, bajo apercibimiento de no poderlos cobrar y, además, tener que pagar una multa de \$ .....

\*\*\*\*\*

#### **N° 228.- CLAUSULA. ESTIPULACION A FAVOR DE UN TERCERO. FORMULARIO**

Nota previa. En la comparecencia sólo interviene el estipulante, y no el tercero (beneficiario).

.....- El vendedor, don ....., vende a don ....., quien compra y acepta para don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento N° ..., de esta ciudad, el inmueble (o lo que sea la cosa objeto del contrato) individualizado en la cláusula anterior.

\*\*\*\*\*

**N° 229.- CLAUSULA. FIANZA. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación antedicha, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de esta ciudad, quien comparece en este acto, se constituye como fiador. El fiador podrá oponer el beneficio de excusión de acuerdo a las reglas generales previstas en el Código Civil.

---

**NOTA.** Ver “CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO”.  
Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

**N° 230.- CLAUSULA. FIANZA. AMPLIACION DE OBLIGACIONES. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación que tenía el ....., don ....., en favor de don ....., el señor ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de esta ciudad, quien comparece en este acto, se constituyó como fiador. Ahora, éste amplía su fianza a las siguientes otras obligaciones, del mismo deudor, en relación con el mismo acreedor:

...  
...  
...

---

**NOTA.** Ver “CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO”.  
Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

**N° 231.- CLAUSULA. FIANZA. CONDICIONADA A OBLIGACIONES DEL ACREEDOR. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación antedicha, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de la ciudad de ....., quien comparece en este acto, se constituye como fiador, del deudor don .....

Se deja especial constancia que esta obligación del fiador está condicionada a que el acreedor, por su parte, cumpla con la obligación de .....

---

**NOTA.** Ver “CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO”.  
Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

**N° 232.- CLAUSULA. FIANZA. DETERMINADA. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación antedicha, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de la ciudad de ....., quien comparece en este acto, se constituye como fiador del deudor don .....

Dicha obligación del fiador se limita en relación con la cuantía, a la suma de \$ ....., que se reajustará del mismo modo que la obligación principal, y en relación con el tiempo, a un período de .... meses.

---

**NOTA.** Ver “CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO”.  
Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

### **N° 233.- CLAUSULA. FIANZA. PAGARE EN GARANTIA. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación antedicha, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de la ciudad de ....., quien comparece en este acto, se constituye como fiador del deudor don .....

El deudor principal otorga, al fiador, en garantía de la devolución de la suma que, eventualmente, éste esté obligado a solucionar, un pagaré por la misma suma de \$ ....., con vencimiento al día ... de ..... próximo; o sea, ..... días después de la obligación caucionada con fianza.

---

**NOTA.** Ver “CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO”.  
Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

### **N° 234.- CLAUSULA. FIANZA. PLAZO DETERMINADO. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación antedicha, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de la ciudad de ....., quien comparece en este acto, se constituye como fiador del deudor don .....

Dicha obligación del fiador se limita, en relación con el tiempo, a un período preciso de .... meses, de modo que, pasado este plazo, sin que el fiador haya sido requerido, formalmente, de pago, cesará su obligación. Asimismo, cesará su responsabilidad aunque, después, se lo requiera por hechos acaecidos con anterioridad al vencimiento del plazo estipulado.

---

**NOTAS.** 1.- Es posible, cuando se trata de obligaciones actuales y futuras, limitar las obligaciones futuras hasta un tiempo determinado.

2.- Ver “CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO”.  
Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

### **N° 235.- CLAUSULA. FIANZA. PORCENTAJE DE OBLIGACION PRINCIPAL. FORMULARIO**

.....- En garantía de un ... % (..... por ciento) de la obligación antedicha, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de la ciudad

de ....., quien comparece en este acto, se constituye como fiador del deudor don .....

---

**NOTAS.** 1.- Es posible que haya varios fiadores y que cada uno de ellos asuma una parte alícuota, una cuota de la obligación que se cauciona con fianza. También, es posible designar varios fiadores y determinar que, a cada uno de ellos, sólo le cabe una parte proporcional de la obligación.

2.- Ver "CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO".

Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

### **N° 236.- CLAUSULA. FIANZA. REMUNERATORIA. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación que tiene don ....., en favor de don ....., el compareciente don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de la ciudad de ....., quien comparece en este acto, se constituyó como fiador del deudor referido.

El deudor principal, por su parte, se compromete a pagar al fiador, don ....., mes a mes, como remuneración pecuniaria por el servicio que le presta, durante los primeros cinco días de cada mensualidad, la suma de \$ ....., mientras se mantenga su obligación en la fianza, y hasta que el acreedor otorgue carta definitiva de pago de la obligación caucionada con fianza.

---

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO" y diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

### **N° 237.- CLAUSULA. FIANZA. RESGUARDO PARA EL FIADOR. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación que don ..... ha asumido, como fiador de la obligación que don ..... tiene en favor de don ....., de pagar ....., el deudor principal otorga, al fiador dicho, la siguiente caución, de que el dinero que pague, le será reembolsado, en tiempo: .....

---

**NOTAS.** 1.- Puede ser otra fianza de uno o más fiadores; o de uno o más codeudores solidarios; puede ser una prenda civil; una boleta bancaria; un depósito bancario endosado; un cheque de garantía; una letra, etc.

2.- Ver "CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO".

Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

### **N° 238.- CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación antedicha, don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ..., de la ciudad de ....., quien comparece en este

acto, se constituye como fiador y como codeudor solidario, del deudor don ....., en forma tal que entiende que el acreedor puede elegir libremente, en su caso, el demandar el pago al deudor principal o al fiador y codeudor solidario, sin respetar ningún orden y sin dar razón alguna, para optar por demandar, en su caso, al uno o al otro. El fiador, entonces, responderá en los mismos términos que el deudor principal, sin que pueda excusarse, por ninguna circunstancia, salvo el pago completo de la o de las obligaciones, sus reajustes, intereses y costas de cobranza, si los hay.

---

**NOTA.** Ver “CLAUSULA. FIANZA. SOLIDARIA. FORMULARIO”.  
Ver diversos formularios del Contrato de Fianza.

\*\*\*\*\*

## **N° 239.- CLAUSULA. FINIQUITO. DOS FORMULARIOS**

### **A.- EN RELACION CON UN CONTRATO DETERMINADO**

.....- En consecuencia, las partes se otorgan amplio y completo finiquito, declarando que nada se adeudan en relación con el contrato de ....., de fecha ... de ..... de 2 .....

### **B.- EN TOTAL**

.....- En consecuencia, las partes se otorgan amplio y completo finiquito de toda relación contractual, declarando que nada se adeudan, por ningún concepto.

---

**NOTAS.** 1.- O bien: “... declarando que nada se adeudan en relación con ....., excepto las obligaciones pactadas en el presente instrumento.”

2.- En relación con los finiquitos de los contratos de trabajo, éstos deben constar por escrito y ser firmados por el interesado y por el Presidente del Sindicato o el Delegado del Personal; o bien, ratificado, por el trabajador, ante el Inspector del Trabajo. También podrá actuar, como Ministro de Fe, un Notario Público de la localidad, el Oficial del Registro Civil de la respectiva comuna o sección de comuna o el Secretario Municipal correspondiente.

\*\*\*\*\*

## **N° 240.- CLAUSULA. GARANTIA. CUMPLIMIENTO CONTRATO. FORMULARIO**

.....- En garantía del cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones de este contrato y de los perjuicios que pudieran producirse, en la propiedad o en los bienes muebles de ella, o que se encuentran en ella y que están relacionados con esta convención, don ..... entrega, a don ....., la suma de \$ ..... Al término del contrato, y en caso que proceda la devolución de la garantía, o de parte de ella, éste último deberá devolver, a aquél, la suma que corresponda, reajustada con el alza que haya experimentado el índice de precios al consumidor.

\*\*\*\*\*

**N° 241.- CLAUSULA. GARANTIA. CHEQUE. FORMULARIO**

.....- En garantía del cumplimiento de todas la obligaciones que le impone el presente contrato, don ..... gira, a la orden de don ....., el cheque serie .... N° ....., sin fecha, contra el Banco ....., oficina/sucursal ..... por la suma de \$ ....., en pago de ..... Este cheque no será puesto en circulación ni será cobrado, por su beneficiario, a menos que ....., en cuyo caso queda facultado el acreedor para completarlo y llevarlo al cobro.

\*\*\*\*\*

**N° 242.- CLAUSULA. GARANTIA. CHEQUE. FACULTAD DE LLENARLO Y COBRARLO. DOS FORMULARIOS**

**A.- COMPLETARLO Y COBRARLO.**

.....- El acreedor don ..... queda expresamente autorizado, por el girador don ....., para llenar el cheque serie ..... N° ..... del Banco ....., sucursal ..... girado por éste, en garantía de la obligación que tiene de ....., según la cláusula ....., documento girado contra el Banco ....., Oficina ....., por la suma de \$ .....; ponerle la fecha que desee, colocarse como beneficiario y llevarlo al cobro, en pago de esa obligación, cuando se produzca la siguiente situación: .....

**B.- LLENARLO Y COBRARLO.**

.....- Don ..... faculta, a don ....., para que complete el cheque Serie .... N°....., de la cuenta corriente N° ..... del Banco ....., Sucursal ....., que ya está firmado, con autorización expresa para insertar las menciones que faltan; vale decir la fecha del giro, la cantidad adeudada, el nombre del beneficiario, que puede ser él mismo, con las siguientes instrucciones:

- 1.- ...
- 2.- ...
- 3.- ...

Además, él mismo podrá llevar, el cheque, al cobro en el Banco; o hacerlo en forma extrajudicial o judicial, para entregar, su valor, al acreedor don ....., de la misma manera que si él fuera el propietario.

---

**NOTA.** Un cheque “se llena” cuando en él sólo se ha puesto la firma y falta por insertar las restantes menciones, vale decir, “la fecha” y “el lugar del giro”, la “cantidad” adeudada, el nombre del “beneficiario”. Y “se completa” cuando ya contiene la firma y otra(s) mención(es) por lo que sólo faltan una o dos, que se determina(n) expresamente.

\*\*\*\*\*

**N° 243.- CLAUSULA. GARANTIA. DE FABRICACION. DOS FORMULARIOS**

**A.- FUNCIONAMIENTO ARTEFACTO.**

.....- El fabricante garantiza el normal funcionamiento del artefacto, por cualquier desperfecto originado por defectos de fabricación, por un plazo de ..... meses, a partir de la fecha de compra estampada en la boleta (o factura) respectiva.

Esta garantía consistirá en la reposición de los materiales defectuosos o la reparación de los mismos, y la mano de obra que ello implique. La empresa, única y exclusivamente, podrá elegir, asimismo, entregar un artefacto nuevo al cliente. Las piezas defectuosas que se repongan, quedarán a su vez, garantizadas por un período igual a las originales; igualmente, se mantiene la garantía, si el artefacto original es repuesto por uno nuevo. Para que la garantía se haga efectiva, deberá hacerse llegar, a nuestras oficinas, el cupón (o certificado) adjunto, dentro de un plazo de .....

La garantía no se hará efectiva en caso que:

- Personas extrañas a la empresa realicen reparaciones en el aparato.
- El aparato haya pasado a pertenecer a una persona distinta que el comprador original.
- El cupón o certificado de garantía sea objeto de raspadura o enmendadura.
- El artefacto no lleve el sello original de garantía de nuestra empresa; o éste haya sido violado.

El cliente no podrá exigir la devolución de lo pagado, salvo que esta empresa no le haya hecho entrega del artefacto en buen funcionamiento en un término de ..... días (meses).

Vencido el plazo fijado para esta garantía, el cliente seguirá teniendo, a su disposición, nuestro Servicio de Mantenimiento y Repuestos a precios preferenciales.

#### **B.- CALIDAD MERCADERIA FABRICADA.**

.....- En garantía de la obligación que el fabricante don ..... asume, de responder de la calidad de fabricación de los productos que elabora, otorga la siguiente garantía: .....

---

**NOTA.** Ver Cláusulas de Arras, de Fianza, de Fianza Solidaria, de Hipoteca, de Pacto Comisorio, Penales, de Precio, de Prenda, de Reajuste, de Responsabilidad y de Terminación de Contrato.

Ver Contratos de Fianza, de Hipoteca y de Prendas varias.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 244.- CLAUSULA. GARANTIA. DINERO. FORMULARIO**

.....- En garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones que le impone el presente contrato, don ....., entrega a don ....., la suma de \$ ....., que éste recibe a su entera satisfacción. Esta cantidad garantiza, no sólo el cumplimiento de las obligaciones contractuales, sino el resarcimiento de los perjuicios de toda índole causados por el hecho o culpa de don ..... o de sus dependientes, como también los gastos, costas de cobranza y cualquiera otro en que tenga que incurrir don ....., en relación con el presente contrato.

En ningún caso, se podrá imputar la garantía a un pago o renta o precio devengado o por devengarse, puesto que -en tal caso- la garantía desaparecería para el futuro. Una vez terminado el contrato, la garantía se devolverá, total o parcialmente, según corresponda, sin intereses, pero reajustada según el alza experimentada por el I.P.C.

---

**NOTA.** O bien: "en la misma proporción en que se haya alzado la renta o el precio, durante el mismo período, etc.".



\*\*\*\*\*

**N° 245.- CLAUSULA. GARANTIA. LETRA. LLENARLA Y COBRARLA. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación que el ....., don ....., asume de pagar, al acreedor don ....., la suma de \$ ..... (..... pesos), aquél entrega una letra aceptada por él mismo, por la suma de \$ ....., que incluye dicha suma y los intereses hasta el día del vencimiento.

Llegado el plazo, si aquella obligación no está debidamente cumplida, el acreedor podrá, ipso facto, llenar las demás menciones de la letra, o hacerla llenar, por un tercero, con vencimiento a diez días de dicho término; y hacerla protestar para su cobro, sin que el deudor pueda eximirse de cumplir con la obligación, fundado en que se trata de una garantía, pues se entiende caución hasta tal vencimiento; y, desde entonces, documento “de pago”.

---

**NOTA.** Ver Cláusulas de Arras, de Fianza, de Hipoteca, de Pacto Comisorio, Penales, de Precio, de Prenda, de Reajuste, de Responsabilidad y de Terminación de Contrato.  
Ver Contratos de Fianza, de Hipoteca y de Prendas varias.

\*\*\*\*\*

**N° 246.- CLAUSULA. GASTOS. ANTICIPO. FORMULARIO**

.....- Las partes convienen que el “mandante” (empleador), don ....., entrega al “mandatario” (empleado), don ....., la suma de \$ ..... (..... pesos) como anticipo de las cantidades que él deba pagar por concepto de gastos que este contrato pueda generar, especialmente los de ....., El segundo deberá dar cuenta documentada cada ..... días al primero del uso que ha dado de este dinero, y estará obligado a restituir, de inmediato, y salvo acuerdo en contrario, las sumas que resultasen a favor del mandante (empleador). Por el contrario, de ser insuficiente esta cantidad para pagar todos los gastos que se generen, el mandante (empleador) deberá reembolsar al mandatario (empleado), las cantidades que éste ha debido pagar con sus propios fondos; y deberá entregar a éste, además, las sumas de dinero que, de las cuentas, aparezcan necesarias para el pago completo de gastos futuros que demande este contrato. Los reembolsos, restituciones y nuevos anticipos aludidos deberán ser efectuados después de ..... días de presentada la cuenta, y siempre que ésta no sea objetada por el mandante “empleador” dentro de este plazo. De la objeción a la cuenta resolverá el árbitro que se designa en la cláusula ....<sup>a</sup>

\*\*\*\*\*

**N° 247.- CLAUSULA. GASTOS. DE CARGO DE UNA DE LAS PARTES. O DE AMBAS. DOS FORMULARIOS**

**A.- DE CARGO DE UNA PARTE**

.....- Las partes acuerdan que todos los gastos que ocasione este contrato, de copias, fotocopias, estudio de títulos, honorarios de Abogado y demás, serán de cargo del .....

### **B.- DE CARGO DE AMBAS PARTES**

.....- Las partes acuerdan que todos los gastos que ocasione este contrato, de copias, fotocopias, estudio de títulos, honorarios de Abogado y demás, serán de cargo de los dos contratantes, por iguales partes.

\*\*\*\*\*

### **N° 248.- CLAUSULA. HIPOTECA. AUTORIZACION O CONSENTIMIENTO DE LA MUJER. FORMULARIO**

.....- Comparece doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casada con el comprador don ....., de su mismo domicilio, cédula de identidad nacional número ....., mayor de edad, quien manifiesta que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo mil setecientos cuarenta y nueve del Código Civil, consiente, expresamente, en gravar el inmueble que, por este acto, se adquiere, con hipoteca de primer grado, en favor del vendedor y adhiere al mandato para inscribir dicho gravamen, que se otorga más adelante.

---

**NOTA.** Este modelo sirve, igualmente, con la adaptación del caso, a cualquier contrato accesorio de hipoteca, distinto que el del saldo de precio de una compraventa. Sin embargo, según la misma norma indicada, cuando el marido se constituye en avalista, codeudor solidario, fiador u otorga cualquiera caución respecto de obligaciones contraídas por terceros, sólo obliga sus bienes propios.

También, para el caso de venta de un inmueble de la sociedad conyugal; o un bien propio de la mujer; o uno heredado o recibido en donación; o para otorgar fianzas a otras hipotecas.

\*\*\*\*\*

### **N° 249.- CLAUSULA. HIPOTECA. BONIFICACION POR PAGO ANTICIPADO. FORMULARIO**

.....- Se conviene que el pago anticipado de la deuda; o sea, la solución antes del vencimiento (de los vencimientos) acordado(s), beneficiará al deudor con un descuento del ...por ciento de los intereses no devengados, si lo efectúa antes de los ..... meses del vencimiento del plazo; y un ..... por ciento si la anticipación es de ..... meses; todo pago adelantado posterior a estos términos, no generará descuento alguno.

---

**NOTA.** Es posible pactar que el pago anticipado de la obligación, sólo acarrea el compromiso de “pagar intereses hasta el día de la solución”.

Habitualmente, en el caso de préstamos que otorgan bancos, instituciones financieras o prestamistas, los intereses están establecidos en beneficio del acreedor y no se gana nada con pagar la obligación por anticipado.

Pero, muchas veces, se pacta que el pago de un abono anticipado de la obligación, significa disminuir parte del capital, de modo que se produce una de dos consecuencias: se acorta el plazo para pagar las cuotas; o se mantiene el número de éstas; pero achicándolas, proporcionalmente.

\*\*\*\*\*

**N° 250.- CLAUSULA. HIPOTECA. COMISION AL CORREDOR. DOS FORMULARIOS**

**A.- PAGO POR PARTE DEL DEUDOR**

.....- Se conviene que la comisión que se debe pagar al Corredor que intervino en esta operación, don....., ascendente a la suma de ..... pesos sea pagada por la parte del deudor.

**B.- PAGO POR AMBAS PARTES**

.....- Se conviene que la comisión que se debe pagar al Corredor que intervino en esta operación, don ....., ascendente a la suma de ..... pesos sea pagada por ambos contratantes, por iguales partes.

\*\*\*\*\*

**N° 251.- CLAUSULA. HIPOTECA. ENTREGA EN USO Y GOCE DEL INMUEBLE. DOS FORMULARIOS**

**A.- USO POR EL ACREEDOR**

.....- Se conviene, entre las partes, que el inmueble dado en hipoteca, se entrega en este acto, además, en uso y en goce, al acreedor don ....., durante todo el tiempo que dure la o las obligaciones del deudor, sin que por ello deba pagar renta alguna. El inmueble se devolverá al día siguiente del pago de la última cuota o del último saldo de la obligación. Si el acreedor así no lo hiciere, deberá pagar, día a día, una multa de ..... pesos diarios, hasta el día de la desocupación total del inmueble y su entrega en perfectas condiciones.

---

**NOTA.** Es posible pactar un arrendamiento paralelo al mutuo o préstamo, cuyo contrato accesorio es el hipotecario, caso en el cual es posible compensar, parcialmente, mes a mes, el pago de la deuda, con el de la renta de arrendamiento.

**B.- USO POR UN TERCERO**

..... El acreedor hipotecario autoriza expresamente al deudor para que entregue el uso y goce del inmueble hipotecado a terceros, incluyendo la facultad de arrendarlo, bajo las siguientes condiciones: .....

\*\*\*\*\*

**N° 252.- CLAUSULA. HIPOTECA. ENTREGA TEMPORAL INMUEBLE AL ACREEDOR. FORMULARIO**

.....- En este acto, el propietario y deudor hipotecario entrega el inmueble que cauciona la obligación referida, al acreedor don ....., temporalmente en comodato, hasta el pago total del capital, intereses y costas, con el fin de realizar la venta del bien raíz, libre de ocupantes. El deudor recuperará su finca ipso facto, si paga el total adeudado.

\*\*\*\*\*

### N° 253.- CLAUSULA. HIPOTECA. GARANTIA. FORMULARIO

.....- Al pago de las obligaciones contenidas en las cláusulas ....., el deudor don ..... obliga todos sus bienes y, especialmente, constituye hipoteca sobre el inmueble de su dominio, ubicado en ..... de la Comuna de ....., provincia de ....., ..... región, que hubo por ....., según escritura pública de fecha .... de ..... de mil novecientos noventa y ....., ante el Notario de ....., don ....., inscrita a fojas .... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año mil novecientos ....., que tiene los siguientes deslindes:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE:.....

Presente a este acto doña....., chilena, labores, casada con el deudor, cédula nacional de identidad N°..... y declara que consiente expresamente en la obligación y en las garantías de hipotecas y gravámenes pactados en ésta.

Se faculta, al portador, para requerir las anotaciones e inscripciones que procedan.

**NOTAS.** 1.- Si la obligación principal es reajutable, se dirá, claramente, si el deudor hipotecario responde o no del reajuste.

2.- Ver Cláusulas Reajuste.

\*\*\*\*\*

### N° 254.- CLAUSULA. HIPOTECA. GARANTIA GENERAL. FORMULARIO

.....- Se conviene, entre las partes, que la hipoteca que el deudor constituye, en este acto, además de caucionar la obligación determinada, dicha más arriba, garantiza todas y cada una de las obligaciones que el deudor asuma, en favor del acreedor, por cualquiera causa, como por ejemplo, pagarés, avances, sobregiros, diferencias en cuenta corriente y obligaciones directas o indirectas de cualquiera especie, como si fueren personales y directas, como avals; obligaciones como girador, endosatario u otra forma, de letras, pagarés u otros instrumentos.

\*\*\*\*\*

### N° 255.- CLAUSULA. HIPOTECA. IMPUESTOS DE CARGO DEL DEUDOR. DOS FORMULARIOS

#### A.- TEXTO SIMPLE

.....- Se conviene, entre las partes, que todos los impuestos que graven este contrato, su inscripción, su cancelación, su alzamiento y demás, serán de cargo del deudor.

#### B.- PAGO Y OBLIGACION DE EXHIBIR COMPROBANTES

.....- Las partes acuerdan que todos los impuestos, tasas y gravámenes, de cualquier naturaleza, que actualmente o en el futuro, afectaren al inmueble, serán de responsabilidad exclusiva del deudor. Al efecto y mientras dure la hipoteca, el acreedor

tendrá el derecho de exigir la exhibición de los recibos que acrediten el pago puntual de dichas cargas, debiendo el deudor presentarlos dentro de ..... días de requerido.

---

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. GASTOS. DE CARGO DE UNA PARTE; O DE AMBAS. DOS FORMULARIOS".

\*\*\*\*\*

**Nº 256.- CLAUSULA. HIPOTECA. MULTA AL DEUDOR POR NO DESOCUPAR. FORMULARIO**

.....- Se conviene entre las partes, que el deudor deberá desocupar el inmueble y entregarlo al acreedor, al día siguiente de la mora o el simple retardo de una cualquiera de las cuotas del préstamo. Si así no lo hiciere, para facilitar las acciones judiciales y el remate, incurrirá en una multa de ..... pesos y, además, una multa diaria de ..... pesos, que deberá pagar hasta el día de la desocupación total efectiva.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**Nº 257.- CLAUSULA. HIPOTECA. OBLIGACION DE BUENA CONSERVACION. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que el deudor deberá cuidar, celosamente, el inmueble dado en hipoteca. Cualquiera violación de esta obligación, significará que el acreedor tendrá derecho a que se le reemplace el inmueble hipotecado por otro en óptimas condiciones, y que garantice suficientemente la deuda; o a exigir otra caución real equivalente. En el primer caso, la hipoteca que se celebre sobre el nuevo inmueble deberá ser del mismo grado que tenía la antigua. Asimismo, en defecto de lo anterior y a elección del acreedor, todas las obligaciones contratadas se entenderán como de plazo vencido, ipso facto, y el acreedor podrá cobrar el total de las obligaciones de inmediato. Lo propio, en caso de incendio o de amago de incendio y en caso de temblor o terremoto, casos en los cuales, si no se repara o reconstruye de inmediato, se seguirán las acciones sobre lo que reste del inmueble y sobre el seguro, en su caso.

El acreedor se reserva la facultad de inspeccionar el inmueble con el fin de constatar, por sí o por terceros, el estado de conservación de éste, previo aviso al deudor de .... horas.

\*\*\*\*\*

**Nº 258.- CLAUSULA. HIPOTECA. PENAL. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que el incumplimiento, del deudor, de cualquiera de las obligaciones enumeradas en la cláusula ..... de éste, le hará incurrir en una multa de ..... pesos y, además, de ..... pesos diarios, mientras dure el incumplimiento o infracción.

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 259.- CLAUSULA. HIPOTECA. PODER RECIPROCO PARA DEMANDAR. ACREEDORES HIPOTECARIOS. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre todos los acreedores hipotecarios, que se otorgan, entre ellos, sendos poderes recíprocos e irrevocables, para demandar el cumplimiento o el incumplimiento de las obligaciones del contrato y el pago de los perjuicios del caso, de modo que uno cualquiera de ellos podrá actuar, por todos, en toda clase de acciones y reconvenções, en su caso.

\*\*\*\*\*

**N° 260.- CLAUSULA. HIPOTECA. PROHIBICION DE DAR INMUEBLE EN ARRENDAMIENTO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el propietario no podrá dar en arrendamiento, en forma alguna y a nadie, el inmueble hipotecado. Si violare esta prohibición, todas las obligaciones y sus reajustes e intereses quedarán, ipso facto, de plazo vencido y deberá pagar, además, una multa de ..... pesos.

---

**NOTA.** Es posible agregar que la prohibición es, también, de dar en uso, en habitación o en cualquiera otra forma de tenencia o de dominio.

\*\*\*\*\*

**N° 261.- CLAUSULA. HIPOTECA. PROHIBICION DE DAR EN ARRENDAMIENTO Y/O EN COMODATO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el propietario no podrá dar en arrendamiento ni en comodato, en ninguna forma y a nadie, el inmueble hipotecado. Si violare esta prohibición, todas las obligaciones y sus reajustes e intereses quedarán, ipso facto, de plazo vencido y deberá pagar, además, una multa de ..... pesos.

---

**NOTA.** Es posible agregar que la prohibición es, también, de dar en uso, en habitación o en cualquiera otra forma de tenencia o de dominio.

\*\*\*\*\*

**N° 262.- CLAUSULA. HIPOTECA. PROHIBICION DE DAR INMUEBLE EN COMODATO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, el que el propietario no podrá dar en comodato, en forma alguna y a nadie, el inmueble hipotecado. Si violare

esta prohibición, todas las obligaciones y sus reajustes e intereses quedarán, ipso facto, de plazo vencido y deberá pagar, además, una multa de ..... pesos.

---

**NOTA.** Es posible agregar que la prohibición es, también, de dar en uso, en habitación o en cualquiera otra forma de tenencia o de dominio.

\*\*\*\*\*

#### **N° 263.- CLAUSULA. HIPOTECA. PROHIBICION SUBARRENDAR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el propietario no podrá dar en subarrendamiento, a nadie, el inmueble hipotecado, ni parte de él. Si violare esta prohibición, todas las obligaciones y sus reajustes e intereses quedarán, ipso facto, de plazo vencido y deberá pagar, además, una multa de ..... pesos.

---

**NOTA.** Es posible agregar que la prohibición es, también, de dar -el inmueble- en uso, en habitación o en cualquiera otra forma de tenencia o de dominio.

\*\*\*\*\*

#### **N° 264.- CLAUSULA. HIPOTECA. RENUNCIA. ACCION RESOLUTORIA. FORMULARIO**

.....- La parte del ....., don ....., renuncia a la acción resolutoria, de modo que, en caso de incumplimiento, sólo podrá interponer acciones ejecutivas u ordinarias, en su caso; pero no podrá solicitar que se deje sin efecto el contrato mismo, por incumplimiento de la contraparte.

\*\*\*\*\*

#### **N° 265.- CLAUSULA. HIPOTECA. RESERVA DE GRADOS HIPOTECARIOS. FORMULARIO**

.....- Se conviene que la hipoteca que se pacta por este instrumento, será de segundo grado y no de primer grado, a pesar de no existir ninguna otra, debido a que el propietario formula reserva de primera hipoteca, la que constituirá en favor de ....., por la suma de ..... pesos, más reajustes e intereses, que se podrá constituir, en cualquier tiempo, por el dueño del inmueble, a fin de garantizar ..... El acreedor consiente en ello.

---

**NOTA.** Se pueden “guardar” varios grados de hipotecas, al mismo tiempo. Por ejemplo, primera y segunda; o segunda y tercera.

\*\*\*\*\*

**N° 266.- CLAUSULA. HIPOTECA. SUSTITUCION DE INMUEBLE. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que el deudor tendrá derecho de sustituir el inmueble dado en hipoteca, por otro, propio o ajeno, que se gravará con las mismas obligaciones contenidas en éste, menos las que se hubieren solucionado en el período intermedio, y con hipoteca del mismo grado que la que, por este acto, se constituye. El acreedor no podrá oponerse, salvo que el bien raíz que se ofrezca, no cubra bien el valor de lo adeudado, reajustes, intereses y costas.

\*\*\*\*\*

**N° 267.- CLAUSULA. HONORARIOS. ABOGADO. DE CARGO DE AMBAS PARTES. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que los honorarios de Abogado que se deben pagar al letrado don ....., por la redacción de este contrato y por el estudio de ....., ascendentes a la suma de \$ ..... (..... pesos), serán pagados, por ambas partes en un 50% cada una; pagaderos de la siguiente forma: .....

---

**NOTA.** A veces, es necesario, previamente, un estudio y una formación de títulos de un inmueble; o la legalización o juntar los documentos de una sociedad, lo que, generalmente, corresponde a la parte del vendedor, en caso de una compraventa.

\*\*\*\*\*

**N° 268.- CLAUSULA. HONORARIOS. ABOGADO. DE CARGO DE UNA PARTE. FORMULARIO**

.....- Las partes acuerdan que los honorarios de Abogado que se deben pagar al letrado don ....., por la redacción de este contrato y por el estudio de ....., ascendientes a la suma de \$ ..... (..... pesos), serán pagados, exclusivamente, por la parte del ....., don .....; de la siguiente forma: .....

---

**NOTA.** A veces, es necesario, previamente, un estudio y una formación de títulos de un inmueble; o la legalización; o juntar los documentos de una sociedad, lo que, generalmente, corresponde a la parte del vendedor, en caso de una compraventa.

\*\*\*\*\*

**N° 269.- CLAUSULA. HOSPEDAJE. RESPONSABILIDAD. DOS FORMULARIOS**

**A.- CULPA LEVISIMA**

.....- Se eleva a la condición de esencial, de este contrato, el que, en el hospedaje oneroso que don ..... se obliga a dar a don ....., en la casa del primero, ubicada en calle ..... N° ....., el propietario responderá de la culpa levísima.

---

**NOTA.** Si el hospedaje es oneroso y nada se dice en el contrato, ambas partes responden de culpa leve.



Si el hospedaje es gratuito y nada se dice en el contrato, el dueño de casa sólo responde de culpa grave, que implica una menor responsabilidad.

### **B.- EXENCION DE RESPONSABILIDAD**

..... El Hotel (motel, camping, estacionamiento en recinto privado, etc.) no responde por daños, robos y hurtos ocurridos en él. Optativo (si se trata de un Hotel): Quedan a disposición de los señores huéspedes nuestras cajas de seguridad, cuyo uso recomendamos por su seguridad.

---

**NOTA.** Ver “CLAUSULA. RESPONSABILIDAD. EXONERACION. GENERAL. FORMULARIO”.

### **Nº 269. BIS. CLAUSULA. IDIOMA DEL CONTRATO. FORMULARIO**

.....- Este contrato ha sido escrito en inglés por lo que cualquier anexo, sustitución, modificación, complemento o contrato subordinado deberán, también, ser escritos en este idioma. Cualquier traducción al castellano de este contrato, será nada más que referencial, por lo que la versión en inglés será siempre la que prevalezca. En consecuencia, las partes acuerdan que la interpretación de este contrato será efectuada en relación a la versión en inglés.

\*\*\*\*\*

### **Nº 270.- CLAUSULA. IMPOSICIONES. DE CARGO DE UNA PARTE. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, la obligación, de don ....., de dar oportuno cumplimiento a todas las cotizaciones previsionales y a las leyes sociales y previsionales que afecten a empleados y obreros ocupados en .....

Consecuencialmente, don ..... queda liberado de toda responsabilidad que, por estas causas, pudiera imputársele.

El “.....”, don ..... podrá, en todo caso, ejercer el control que estime necesario para el resguardo del fiel cumplimiento de estas obligaciones.

\*\*\*\*\*

### **Nº 271.- CLAUSULA. IMPUESTOS. ASUNCION. FORMULARIO**

.....- Don ....., asume el pago de todos los impuestos devengados o por devengarse en relación al presente contrato, sin cargo de restitución.

---

**NOTA.** Ver “CONTRATO. SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMITADA. CLAUSULA. ASUNCION DE IMPUESTOS. DOS FORMULARIOS”.

\*\*\*\*\*

**N° 272.- CLAUSULA. INDIVIDUALIZACION BIEN PROPIO DE LA MUJER. FORMULARIO**

.....- La cónyuge es propietaria de un bien inmueble propio, casa y sitio, ubicado en calle ..... número ....., de la ciudad de ....., que hubo por herencia, de entre los bienes quedados al fallecimiento de su señor padre don ....., fallecido el día ... de ..... del año mil novecientos ..... La posesión efectiva de sus bienes fue concedida por sentencia de fecha ... de ..... de mil novecientos ....., del ... Juzgado de Letras (Civil) de la ciudad de ..... y fue inscrita a fojas .... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del mismo año.

El impuesto de herencia fue pagado y tal solución se anotó al margen de la inscripción anterior. La inscripción especial de herencia, rola a fojas ..... número ....., del mismo Registro, del mismo Conservador, del año mil novecientos .....

Dicha propiedad tiene los siguientes deslindes especiales:

Al NORTE: .....;  
 Al SUR: .....;  
 Al ORIENTE: .....; y  
 Al PONIENTE:.....

**NOTA.** La mujer tiene bienes propios, también,

- a) en caso de legado;
- b) en caso de separación total de bienes, sea los que tenía antes o los que adquiere durante el matrimonio;
- c) de los que adquiere en la liquidación de la sociedad conyugal.

Situación especial tienen los inmuebles adquiridos con su patrimonio reservado, respecto de los cuales la mujer se considera como separada de bienes; pero que, al tiempo de la liquidación de la sociedad conyugal, se deben colacionar (juntar) con los adquiridos a nombre del marido o de ambos, salvo que la mujer prefiera renunciar a los gananciales y quiera conservar sólo los bienes del artículo 150 del Código Civil, además de los propios que haya habido, a título gratuito y de los bienes muebles personalísimos, como su ropa personal, pieles, alhajas.

\*\*\*\*\*

**N° 273.- CLAUSULA. INDIVIDUALIZACION BIEN PROPIO DEL MARIDO. FORMULARIO**

.....- El marido es propietario de un bien inmueble propio, casa y sitio, ubicado en calle ..... número ....., de la ciudad de ....., que hubo por herencia de entre los bienes quedados al fallecimiento de su señor padre don ....., fallecido el día ... de ..... del año mil novecientos ..... La posesión efectiva de sus bienes fue concedida por sentencia de fecha ... de ..... de mil novecientos ....., del ..... Juzgado de Letras (Civil) de la ciudad de ..... y fue inscrita a fojas .... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del mismo año.

El impuesto de herencia fue pagado y tal solución se anotó al margen de la inscripción anterior. La inscripción especial de herencia, rola a fojas ..... número ....., del mismo Registro, del mismo Conservador, de 2 .....

Dicha propiedad tiene los siguientes deslindes especiales:

Al NORTE: .....;  
 Al SUR: .....

Al ORIENTE: .....; y

Al PONIENTE:.....

**NOTA.** Cuando el marido es uno de varios hermanos, ha sido necesario, después de la inscripción especial de herencia a nombre de todos, adjudicar el inmueble a dicho marido, caso en el cual las referencias no serán a la posesión efectiva, sino que sólo a la escritura de adjudicación y al juicio de partición y, ciertamente, a la inscripción especial de herencia respectiva.

El marido tiene bienes propios, también:

a) en caso de legado;

b) en caso de separación total de bienes, sea los que tenía antes o los que adquiere durante el matrimonio;

c) de los que adquiere en la liquidación de la sociedad conyugal.

En cuanto a los inmuebles adquiridos por la mujer, con su patrimonio reservado, dijimos, en la explicación anterior, que, respecto a ellos, la mujer se considera como separada de bienes; pero que al tiempo de la liquidación de la sociedad conyugal, se deben colacionar (juntar) con los adquiridos a nombre del marido o de ambos, salvo que la mujer prefiera renunciar a los gananciales y quiera conservar sólo los bienes del artículo 150 del Código Civil, además de los propios que haya habido a título singular y de los bienes muebles personalísimos, como su ropa personal, pieles, alhajas.

En este caso, el marido adquiere “dominio pleno” sobre “todos los bienes de la sociedad conyugal”, muebles e inmuebles, que pasan a ser patrimonio personal suyo.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 274.- CLAUSULA. INDEMNIZACION. FORMULARIO**

.....- Por la presente, se conviene que la parte del ....., don ....., pague, a la parte del ....., don ....., la suma de \$ ..... (..... pesos), como indemnización por el daño que se ha producido, al segundo, con ocasión del incumplimiento (de no haber ejecutado) ....., como era su obligación, según la cláusula ....<sup>a</sup> del contrato de ....., de fecha ... de .... de 19..., ante el Notario de ....., don .....; suma que se pagará en la siguiente forma: .....

**NOTAS.** 1.- Ver “CLAUSULA. PENAL”. Varias.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 275.- CLAUSULA. INSOLVENCIA. PLAZO VENCIDO. PRESTACIONES ACCESORIAS. FORMULARIO**

.....- En caso de insolvencia del deudor, todos los comparecientes consideran, ipso facto, como de plazo vencido, todas las obligaciones contenidas en este instrumento.

De este modo, todos los obligados, que no son el insolvente, en virtud de esta cláusula de aceleración, deberán cumplir todos los compromisos propios y los que

asumieron como avalistas, giradores, endosantes, fiadores, codeudores solidarios o en cualquiera otra forma.

\*\*\*\*\*

#### **N° 276.- CLAUSULA. INSTRUMENTOS ANEXOS AL CONTRATO. FORMULARIO**

.....- Son anexos a este contrato y se entienden formar parte de él, los siguientes instrumentos, que se protocolizan al final de este protocolo:

1° El instrumento privado de ....., entre don ..... y don ....., de fecha ... de .....del año 2., que se encuentra en .....

2° La copia autorizada de la escritura pública de ....., entre don ....., como ....., y don ....., como ....., de fecha ... de ..... de 2., ante el Notario de ....., don .....

3° El expediente caratulado “ ..... con .....”, sobre ....., en juicio sobre ..... en procedimiento ....., del ...° Juzgado de Letras (Civil) de esta ciudad.

4° .....

---

**NOTA.** Puede no protocolizarse los documentos y firmarse copias de los documentos, conjuntamente con el original.

\*\*\*\*\*

#### **N° 277.- CLAUSULA. INSTRUMENTOS REFERIDOS EN EL CONTRATO. DOS FORMULARIOS**

##### **A.- DOCUMENTOS FORMAN PARTE DEL CONTRATO**

.....- Se entienden formar parte de este contrato, los siguientes documentos:

1° La escritura pública de ....., entre don ....., como .... y don ....., como ....., de fecha ... de ..... de 2., ante el Notario de ..... don .....

2° El instrumento privado de ....., entre don ..... y don ....., que se encuentra en .....

3° El expediente de la acción de ....., en procedimiento ....., caratulado “.....con.....”, Rol N° ....., del ...° Juzgado de Letras (Civil), de esta ciudad.

4° .....

##### **B.- REFERENCIA A EXISTENCIA DE DOCUMENTO**

..... Se deja constancia expresa de la existencia de un instrumento de fecha .... de ..... de 2., suscrito entre ..... y ....., y referente a ....., que ambas partes declaran conocer y reconocen su autenticidad.

\*\*\*\*\*

#### **N° 278.- CLAUSULA. INTERESES OBLIGACION O SALDO DE PRECIO. FORMULARIO**

.....- La obligación antes referida, devengará intereses corrientes; o sea, el interés promedio determinado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones

Financieras y publicado en el Diario Oficial, desde hoy, hasta las fechas de los respectivos pagos.

En caso de mora, dicho interés será del máximo permitido estipular.

---

**NOTA.** El interés máximo permitido estipular por la legislación vigente (interés máximo convencional), en las operaciones de crédito de dinero, es el interés corriente más un 50%, tanto en el sistema de las operaciones reajustables, como en el sistema y cuantía de las operaciones no reajustables.

En las reajustables, normalmente, se dice que el interés se calcula sobre la obligación comprometida (dólares equivalentes, unidades reajustables, unidades tributarias, la deuda más el I. P. C., precio del trigo, etc.), reajustada.

En el caso de las no reajustables, se debe tener cuidado que los intereses son -parcialmente- “falsos”, porque incluyen la inflación.

Pongamos un ejemplo. Si la obligación se pacta con intereses y sin reajuste, los “verdaderos intereses” son la diferencia entre la inflación y lo pactado. Una obligación para pagarse en el plazo de un año, con intereses de un 24% anual, si hay una inflación de un 15% anual, los “verdaderos intereses” son sólo la diferencia de 9%, en el año.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 279.- CLAUSULA. INTERPRETACION CONTRATO. NO SENTAR PRECEDENTE. FORMULARIO**

.....- La tolerancia, de una de las partes, en admitir el incumplimiento de cualquier obligación, a cargo de la otra; o el cumplimiento de la obligación debida, de modo distinto del pactado en este contrato, no podrá ser considerada como aceptación del hecho tolerado ni como precedente para su repetición. En consecuencia, no tendrá aplicación para los efectos de la interpretación de este contrato lo dispuesto en el artículo 1564, inciso final, del Código Civil.

#### **Nº 279. BIS.- CLAUSULA. INTERPRETACION CONTRATO. REGLAS. FORMULARIO**

..... Interpretación. Las partes han convenido especificar las siguientes reglas de interpretación de este contrato, que se aplicarán junto con las normas legales de interpretación de los contratos establecidas en el Código Civil y demás leyes aplicables:

1.- Las partes declaran, expresamente, que el presente instrumento contiene todos los acuerdos de voluntad existentes, a la fecha, entre las partes, por lo que no podrá invocarse ningún acuerdo anterior que no conste expresamente en este contrato.

2.- Toda modificación, supresión o complemento a este contrato, así como cualquier acuerdo relativo al mismo, deberá constar por escrito y ser suscrito por ambas partes.

3.- Los títulos de las distintas cláusulas y partes de este contrato son meramente referenciales, por lo que no definen, limitan o determinan el contenido de dichas cláusulas o partes.

4.- Las siguientes expresiones tendrán los significados que, a continuación, se señalan:

- a) “.....”: ...
- b) “.....”: ...
- c) “.....”: ...

5.- El uso del singular incluye al plural; el uso del masculino, al femenino; el neutro, al masculino y al femenino.

6.- ...

\*\*\*\*\*

## **N° 280.- CLAUSULA. INVENTARIO. MUEBLES. FORMULARIO**

.....- En el inmueble referido, existen las instalaciones y especies que se detallan a continuación:

### **A.- Bienes muebles**

--  
--  
--

### **B.- Cuadros**

--  
--

### **C.- Menaje**

--  
--  
--

### **D.- Varios**

--  
--  
--

Todos los bienes detallados se encuentran en buen estado, salvo los siguientes, que tienen defectos que, en cada caso, se indican:

-  
-  
-

---

**NOTAS.** 1.- Para la adecuada individualización de ciertos bienes, ver varios formularios de "INDIVIDUALIZACION".

2.- Respecto al resto de los bienes, señalar, en lo posible, marca, año de fabricación, modelo, número, porte, estado de conservación, color, estilo, etc. Si se trata del menaje, individualizarlos por cada pieza o habitación.

3.- Si el inventario es extenso, convendrá hacerlo en documento aparte, firmado por las partes, y que se entenderá formar parte del contrato. Al efecto, ver cláusula siguiente.

\*\*\*\*\*

## N° 281.- CLAUSULA. INVENTARIO SEPARADO. FORMULARIO

.....- En el inmueble referido existen las instalaciones y especies que se detallan en el inventario valorizado que, firmado por las partes, en hoja separada, se entiende formar parte del presente contrato.

**NOTA.** Si se trata de especies o instalaciones de gran valor, convendrá protocolizar el inventario y autorizar las firmas, en la misma Notaría del contrato principal.

Conviene recordar que, si se da en arrendamiento un local, con instalaciones comerciales o industriales, las rentas están afectas al I.V.A., descontando el 11% de su avalúo fiscal, proporcional al período de renta, para determinar la base afecta.

\*\*\*\*\*

## N° 282.- CLAUSULA. INVENTARIO. SUCESION. FORMULARIO

.....- En la sucesión referida, existen los siguientes bienes:

### A.- Bienes Raíces:

1.- Fundo llamado “.....”, de la Comuna de ....., de la Provincia de ....., de la ..... Región, inscrito a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... del año mil novecientos ....., cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

Las aguas del predio provenientes del Canal “.....”, están inscritas a fojas .... número ....., del Registro de Aguas del mismo Conservador, del año dos mil .....

2.- Casa y sitio de calle ..... número ....., de la comuna de ....., de la ciudad de ....., de la ..... Región, que es el sitio número ....., de la manzana ...., del plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de ....., con el número ....., del año dos mil ....., cuyos deslindes especiales son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

La inscripción de este inmueble rola a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del mismo Conservador de Bienes Raíces, del año mil novecientos .....

### B.- Bienes muebles que guarnecen la casa de calle ..... N° .....

-  
-  
-

### C.- Cuadros

- 1.- Pintura al óleo, que representa ....., de ..... por .....
- 2.- Pintura al óleo, retrato de mujer, atribuida a .....

### D.- Vehículos

1.- Automóvil marca ....., modelo ....., año 19..., placa patente ....., motor N° ....., chasis N° ....., color ....., de ....puertas, inscrito en el Registro de Vehículos Motorizados con el N° .....

2.- Camioneta marca ....., modelo ....., año 199.., placa patente ....., motor N° ....., color ....., para .... kilos, inscrita en el mismo Registro, con el N° .....

### E.- Créditos

1.- Crédito hipotecario por \$ ....., más reajustes e intereses, según escritura de fecha ...de .....de 2 ....., ante el Notario de ....., don ....., inscripción de fs. ... N° .... del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año 2 .....

2.- Letra de cambio por la suma de \$ ....., aceptada por don ....., con vencimiento al día ... de ..... de 2 .....

### F.- Acciones

1.- .... acciones de la Compañía ..... S.A., según título N° ..... del Registro de Accionistas, de fecha ...de ..... de 2 .....

2.- .... acciones de la Compañía .....S. A., según título N° ..... del Registro de Accionistas, de fecha ...de ..... de 2 .....

G.- Bonos

..... bonos fiscales de ....., de la serie ....., emitidos con fecha ... de ..... de 19.., con vencimiento al día ... de .....de 199..

### H.- Otros

...

...

---

Nombre y firma Secretaria del ...° Juzgado Civil.

\*\*\*\*\*

### N° 283.- CLAUSULA. LEASING. GARANTIA. FIANZA SOLIDARIA. FORMULARIO

.....- En garantía del cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que impone, este contrato, al "arrendatario de leasing", don ....., éste otorga la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ...., de la ciudad de ....., quien firma en señal de aceptación.

---

**NOTA.** Lógicamente, muchas veces, se otorgará la fianza solidaria en relación con determinada o determinadas obligaciones, como pagar el precio mensual; o responder del valor de la cosa.

\*\*\*\*\*



### **N° 284.- CLAUSULA. LEASING. MANTENIMIENTO DEL BIEN. FORMULARIO**

.....- Las partes elevan a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del “arrendatario de leasing”, de cuidar, conservar y mantener, en perfectas condiciones de funcionamiento, ornato y estética, el bien objeto de este contrato. Al respecto, él asume, incluso, los riesgos de caso fortuito y de fuerza mayor, sin perjuicio de la obligación de asegurar el bien, a que se refiere este contrato.

---

**NOTA.** Se precisará contra cuál o cuales riesgos debe contratarse el seguro.

\*\*\*\*\*

### **N° 285.- CLAUSULA. LEASING. PAGO. FORMULARIO**

.....- El pago del precio tiene dos cuantías y dos formas de cumplirse:

a) por una parte, existe la obligación del “arrendatario de leasing”, de pagar, mes a mes, la renta de arrendamiento, que es la suma de \$ ..... (.....pesos), equivalente a U.F. .... (..... unidades de fomento y ..... milésimos de una unidad de fomento), en .... cuotas; desde el día ... del próximo mes de ..... de este año, hasta el día ... del mes de ....., del año mil novecientos noventa y .... (o del año dos mil .....).

b) por otro lado, para el caso que, vencido el plazo antes indicado y pagada la última cuota en el término de un mes, el deudor manifestare su voluntad de adquirir el bien en el estado en que se encuentre, entonces, lo hará en un precio que se llama “saldo residual” y que equivale a \$ ..... (..... pesos), equivalente a ..... U.F. (..... unidades de fomento y ..... milésimas de una unidad de fomento), en ..... cuotas de ..... U.F. cada una, pagaderas mes a mes, a continuación y en los mismos días dichos más arriba, siendo la primera el día ... de ..... de mil novecientos noventa y ..... (o dos mil .....); y la última, el día ... de ..... del año mil novecientos noventa y ... (o del año dos mil ...). El no pago de dos cuotas, seguidas o no, dará derecho, al acreedor, para elegir entre recuperar la especie, sin devolver nada; o cobrar el total de la obligación, como de plazo vencido.

\*\*\*\*\*

### **N° 286.- CLAUSULA. LEASING. PENAL. FORMULARIO**

.....- Las partes elevan a la calidad de esencial de este contrato, el que el incumplimiento de la obligación del “arrendatario de leasing”, de ....., o la violación de la prohibición de ....., obliga, a éste, al pago de una multa de \$ ..... (..... pesos), en favor del propietario de las especies.

---

**NOTA.** Un caso de incumplimiento puede ser la falta de pago puntual del precio, en cualquiera de los períodos comprendidos en el contrato, en cuyo caso puede pactarse, además, el reajuste e intereses de la cuota impaga.

\*\*\*\*\*

**N° 287.- CLAUSULA. LEASING. PRECIO PROPORCIONAL AL BENEFICIO. FORMULARIO**

.....- Las partes elevan a la calidad de esencial de este contrato, el que el precio mensual de renta de "arrendamiento de leasing" es una suma base fija, a todo evento, de \$ ..... (..... pesos), a cuenta del precio real, que es un ...% (..... por ciento) de las utilidades que la máquina produzca. Al efecto, se entiende por "utilidades", un ... % (..... por ciento) de la facturación de servicio de la misma, descontado el impuesto del IVA.

\*\*\*\*\*

**N° 288.- CLAUSULA. LEASING. PRECIO SUBORDINADO AL USO. FORMULARIO**

.....- Las partes elevan a la calidad de esencial de este contrato, que el precio fijado es una renta "base" y que, además de éste, será obligatorio ajustarlo, de la siguiente manera: si la máquina trabaja más de .... horas semanales, se deberá pagar, cada hora de exceso, en el valor de \$ ..... equivalente a ... U.F. (..... unidades de fomento), pagadero el último día de la semana que trabaje la máquina.

**N° 288. BIS.- CLAUSULA. LEGISLACION APLICABLE. FORMULARIO**

.....- Este contrato se regirá por la legislación de las leyes internas del estado de ....., de la República de ....., excluyendo las relativas a ...

---

**NOTA.** Esta cláusula es útil para el caso en que uno de los contratantes sea una persona no domiciliada ni residente en Chile.

\*\*\*\*\*

**N° 289.- CLAUSULA. LETRA. ESTAMPILLADO. FORMULARIO**

.....- Se conviene que el total del impuesto de estampillas que grava o que deba gravar la letra referida, es de cargo del acreedor y, como consecuencia, no podrá ser llevada al cobro, en caso alguno, sin colocarle, previamente, tales estampillas.

---

**NOTA.** Para el Fisco, es claro que la obligación grava el documento y que puede exigir el pago en cualquier momento, además de las sanciones, en su caso.

\*\*\*\*\*

**N° 290.- CLAUSULA. LIMITACION DE RESPONSABILIDAD. DOS FORMULARIOS**

**A.- SIN REAJUSTE**

.....- Don ..... limita su responsabilidad en relación a las obligaciones emanadas del presente contrato, a la suma de \$ ..... Por consiguiente, su contraparte, don ....., no podrá, en ningún caso, exigir el cumplimiento o las indemnizaciones correspondientes al incumplimiento de las obligaciones referidas, por una suma superior a la indicada.

## **B.- CON REAJUSTE**

Puede continuarse diciendo: "más el reajuste correspondiente al alza que experimente el Índice ..... (o el I.P.C.) entre el mes anterior al presente contrato y el mes anterior al pago. Se deja constancia de que el Índice del mes recién pasado es de ..... puntos."

---

**NOTA.** En la sociedad de responsabilidad limitada, la limitación de responsabilidad es de la esencia de la convención.

La limitación de responsabilidad, es útil pactarla en los casos de aval, de responsabilidad solidaria y de responsabilidad de terceros.

\*\*\*\*\*

## **N° 291.- CLAUSULA. MANDATO. ACEPTAR LETRAS Y SUSCRIBIR PAGARES. DOS FORMULARIOS**

### **A.- GENERAL**

.....- Se confiere, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., mandato especial amplio para aceptar letras de cambio y, también, para suscribir pagarés, en favor del compareciente don ....., con el fin de responder a las obligaciones contenidas en las cláusulas .....<sup>a</sup> y ....<sup>a</sup> de esta escritura. Tales instrumentos podrán ser llenados por las sumas referidas, con más el reajuste del I.P.C. y con más intereses corrientes, desde la fecha de las respectivas obligaciones hasta la época del vencimiento de las letras o pagarés del caso.

---

**NOTA.** Es posible otorgar tales facultades a la propia contraparte del contrato. Sin embargo, parece más prudente darlas a un tercero, de la confianza de ambos, quien pasa a ser una especie de árbitro para la gestión de determinar la cuantía.

### **B.- IRREVOCABLE**

.....- El compareciente don ....., confiere mandato especial irrevocable a ....., (persona natural o jurídica), a fin de que, en su nombre y representación, reconozca deudas, acepte letras de cambio y suscriba pagarés en favor de don ....., por los montos de capital, intereses, costas y demás gastos que se originen con motivo del o de los créditos concedidos hasta el presente; o que dicho acreedor conceda, al poderdante, en el futuro con ocasión de .....

Este mandato tendrá carácter de irrevocable, en tanto el poderdante tenga alguna obligación pendiente, morosa o no, vencida o por vencer, con tal acreedor; o en tanto esté vigente el contrato de .....

Extinguida la vigencia de dicho contrato, la revocación del mandato tendrá efecto a contar de ..... días, desde el aviso dado en tal sentido, tanto al mandatario, como a don .....

El aviso deberá ser dado por medio de carta dirigida a ambas personas por medio de Notario Público, a las direcciones expresadas en este mismo instrumento.

El mandatario don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., comparece, en este acto, y expresa que acepta el mandato recién conferido y que se obliga a cumplirlo en los términos ya señalados

**NOTA.** Este mandato puede usarse para facilitar el cobro de créditos no documentarios, como por ejemplo, los provenientes de saldos de cuentas corrientes, tarjetas de crédito u otros semejantes.

\*\*\*\*\*

**N° 292.- CLAUSULA. MANDATO. ADMINISTRACION. INFORME PERIODICO. FORMULARIO.**

.....- Será obligación muy importante, del mandatario, el evacuar informes mensuales (o bimensuales) detallados, de todo lo que dice relación con la administración a que se refiere este contrato. Si no cumple con esta obligación, se podrá declarar terminado este contrato, ipso facto, sin indemnización, por su culpa.

\*\*\*\*\*

**N° 293.- CLAUSULA. MANDATO. ADMINISTRACION. TERMINACION POR VENTA. FORMULARIO.**

.....- Se conviene que, en caso de que la propiedad cuya administración se ha encomendado, se venda, terminará ipso facto, la administración y el mandato conferido para ella, debiendo liquidarse las comisiones u honorarios, hasta la fecha de la venta. En tal caso, deberá darse aviso previo, de esta circunstancia, a la Administración, de ..... días, antes que se perfeccione la venta.

\*\*\*\*\*

**N° 294.- CLAUSULA. MANDATO. BANCARIO. FACULTADES. FORMULARIO**

.....- Se confiere, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., mandato especial amplio para contratar, abrir y cerrar cuentas corrientes, de depósito, de crédito y especiales; retirar talonarios y aprobar saldos; girar y sobregirar en cuentas de depósito, de crédito y especiales; contratar líneas de crédito; autocontratar; endosar y cancelar cheques; reconocer saldos; girar, aceptar, reaceptar, endosar, descontar, encomendar su cobranza y avalar letras de cambio, pagarés y cualesquiera otros documentos mercantiles; suscribir pagarés; firmar, endosar, cancelar y retirar pólizas, manifiestos, conocimientos y documentos de embarque; descontar pólizas de seguro de incendio; tramitar, ante el Banco Central y demás autoridades bancarias; contratar mutuos; protestar toda clase de documentos; contratar créditos en cuentas corrientes o en cuentas especiales; cancelar depósitos a plazo o a la vista; contratar préstamos, avances contra aceptación, otorgando hipotecas, prendas, fianzas u otras cauciones; cobrar, percibir y otorgar recibos o cancelaciones totales o parciales; otorgar finiquitos; alzar, posponer o limitar las prendas, hipotecas o prohibiciones; retirar valores en custodia, en garantía, en cobranza o en cualquiera otra forma; comprar y vender acciones, bonos y otros valores, en Bancos, Bolsas de Comercio, Mercado de Capitales o cualquiera otra Institución o persona natural o jurídica, privada o pública; ceder créditos y aceptar cesiones; tomar en arrendamiento cajas de seguridad y administrarlas; delegar, este poder, en todo o en parte; revocar la o las delegaciones y reasumir cuantas veces quiera.

En comprobante, firma ...

**NOTAS.** 1.- Hemos excluido, precisamente, el constituir, al mandante, en fiador o en "codeudor solidario", que exigen, habitualmente, los bancos; pero que se debe tener cuidado, al dar tal facultad tan amplia.

2.- Una muy completa enumeración de las facultades bancarias está en "CONTRATO. SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMITADA. CLAUSULA. ADMINISTRACION. FACULTADES. FORMULARIO". Ver, también, "CONTRATO. SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMITADA. CLAUSULA. ADMINISTRACION. LIMITACION FACULTADES. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

## **Nº 295.- CLAUSULA. MANDATO. CONDICION RESOLUTORIA. DOS FORMULARIOS**

### **A.- RESOLUCION IPSO FACTO SIN HONORARIOS**

.....- Se confiere, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... Nº ....., de la ciudad de ....., mandato especial amplio para ..... Se eleva a la calidad de esencial, de este mandato, la circunstancia que el incumplimiento de ....., de parte del mandatario, significa la resolución ipso facto, del contrato de mandato. Además, ello significará dejar de percibir honorarios por su gestión.

**NOTA.** Es posible, en el caso que la infracción sea muy grave, que el mandatario deje de percibir, incluso, los honorarios devengados y no percibidos por él.

### **B.- RESOLUCION IPSO FACTO. PACTO DE HONORARIOS**

..... Las partes acuerdan que el presente mandato se resolverá ipso facto si acaeciere (o no acaeciere) el siguiente hecho ..... En dicho caso, la remuneración y/o comisiones del mandatario se sujetarán a las reglas que siguen: .....

\*\*\*\*\*

## **Nº 296.- CLAUSULA. MANDATO. DELEGACION. FORMULARIO**

.....- En este acto, don ..... delega el mandato ..... que le confirió don ....., al señor ....., a fin de que éste realice las siguientes gestiones y actuaciones: ..... El mandatario tendrá, siempre, la facultad de reasumir.

**NOTAS.** 1.- Se pueden delegar determinadas facultades.

2.- El mandato puede ser civil, mercantil o judicial. Este último, sólo se puede delegar a quien tenga las condiciones de ser mandatario judicial: en primera instancia, Abogado habilitado, Estudiante de Tercero, Cuarto, o Quinto Año de una Escuela de Derecho o Egresado durante tres años; y, en alzada o en la Corte Suprema, un Abogado o un Procurador del Número.

\*\*\*\*\*

**N° 297.- CLAUSULA. MANDATO. DERECHO DE RETENCION. FORMULARIO.**

.....- Se confiere, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., mandato especial amplio para ..... El mandatario tendrá derecho de retener e imputar, de las sumas que perciba para el mandante, sus honorarios y el reembolso de los gastos documentados en que hubiere incurrido por el desempeño del presente mandato.

---

**NOTA.** Los Abogados tienen tal derecho de imputar, de las sumas que perciban, sus honorarios profesionales, sin que haya habido un pacto al respecto.

\*\*\*\*\*

**N° 298.- CLAUSULA. MANDATO. DESAHUCIO. FORMULARIO.**

.....- Se conviene que, tanto el mandante como el mandatario, tendrán derecho de desahuciar el contrato de mandato. En el primer caso, el mandante podrá optar entre avisar con un mes de anticipación; o pagar honorarios equivalentes a una mensualidad; y, en el caso del mandatario, deberá avisar con un mes de anticipación, caso en el cual se deberán pagar honorarios por el tiempo trabajado.

\*\*\*\*\*

**N° 299.- CLAUSULA. MANDATO. EMPLAZAMIENTO EN JUICIO. FORMULARIO**

.....- El compareciente don ....., confiere poder especial irrevocable a don ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., para que lo represente en todo lo concerniente al cumplimiento y ejecución de las obligaciones que el poderdante ha asumido por el presente contrato, pactado con don ..... Tal representación se otorga, inclusive, para los efectos judiciales, de modo que las notificaciones judiciales que se practiquen, al mandatario, en su calidad de apoderado del deudor don ....., lo emplazarán válidamente. Este mandato sólo podrá ser revocado por escritura pública, a la que deberá, necesariamente, comparecer el acreedor don ....., otorgando su consentimiento. En caso de fallecimiento del mandante, este mandato continuará vigente, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2169 del Código Civil, pues -también- está destinado a ejecutarse después de su muerte.

El mandatario don ....., ya individualizado, comparece, en este acto, y expresa que acepta el mandato recién conferido y que se obliga a no renunciar a él sin consentimiento del acreedor ya mencionado.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Este contrato puede utilizarse como cláusula adicional, al conceder un crédito. Tiene por objeto facilitar el emplazamiento del deudor moroso, y evitar que éste, ocultándose o cambiando de domicilio, dificulte o retarde el cumplimiento de la obligación. Recordamos que, conforme al art. 2.165 del Código Civil, el mandante puede revocar el mandato a su arbitrio. Sin embargo, creemos que podrá pactarse un mandato irrevocable en ciertas condiciones, si tal mandato es en interés tanto del mandante como de un tercero (en este caso, el acreedor). No obstante, reconocemos que esta solución es discutible.

2.- Ver también "MANDATO. RECONOCER DEUDA. SUSCRIBIR PAGARE. FORMULARIO".

3.- La aceptación del mandato puede ser expresa o tácita.

\*\*\*\*\*

### **N° 300.- CLAUSULA. MANDATO. GARANTIA. FIANZA. FORMULARIO**

.....- El mandatario otorga, como garantía del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que le impone este contrato, la fianza de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., quien firma en señal de aceptación.

\*\*\*\*\*

### **N° 301.- CLAUSULA. MANDATO. GARANTIA. PAGARE. FORMULARIO.**

.....- El mandatario don ....., como caución del cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que pueda contraer según este contrato, suscribe un pagaré, a nombre del mandante, por la cantidad de \$ ....., que es el valor en que las partes han apreciado el perjuicio que se ocasiona, al mandante, por el incumplimiento.

\*\*\*\*\*

### **N° 302.- CLAUSULA. MANDATO. GESTION PERSONAL POR EL MANDANTE. FORMULARIO**

.....- Se conviene, expresamente, que el mandante puede, en cualquier tiempo, asumir personalmente las gestiones que realiza el mandatario, sin que se entienda por ello, existir una revocación.

---

**NOTA.** Es posible convenir que, precisamente, el solo hecho de asumir las gestiones el mandante, significa la revocación del mandato.

Asimismo, en uno y en otro caso, se puede convenir que el mandante puede cambiar de mandatario, en cualquier tiempo.

\*\*\*\*\*

### **N° 303.- CLAUSULA. MANDATO. GESTION PERSONAL POR EL MANDATARIO. FORMULARIO**

.....- Se establece, expresamente, que las actuaciones necesarias para el cumplimiento del mandato, deberán ser ejecutadas por el mandatario, única y exclusivamente, lo que hará indispensable su concurrencia personal a todas y a cada una de las gestiones que deban realizarse; pues para encomendarle este mandato se ha tenido en cuenta, especialmente, sus particulares habilidades sobre la materia sobre que versa el negocio encomendado.

\*\*\*\*\*

### **N° 304.- CLAUSULA. MANDATO. HONORARIOS. FORMULARIO**

.....- Se conviene que los honorarios que ganará el mandatario por sus gestiones, es la suma de \$ ..... por cada mes vencido, que el propio mandatario cobrará, directamente, de los dineros que perciba, para el mandante, debiendo extender el comprobante legal respectivo; e ingresar, de su peculio, el porcentaje que debe solucionar en arcas fiscales.

---

**NOTA.** Es posible fijar los honorarios en un porcentaje de las ventas netas; en un porcentaje de lo cobrado, o de lo documentado; o en un porcentaje de lo facturado, etc.

\*\*\*\*\*

### **N° 305.- CLAUSULA. MANDATO. INSTRUCCIONES PARTICULARES. FORMULARIO**

.....- Don ....., ya individualizado, confiere, en este acto, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., mandato especial amplio para realizar la siguiente gestión: ..... Al respecto, el mandatario podrá firmar todos los documentos que sean necesarios para el cumplimiento del encargo. En este desempeño, el mandatario deberá atenerse a las siguientes instrucciones precisas:

- a) ...
- b) ...
- c) ...

---

**NOTA.** El mismo formulario anterior puede no contener las instrucciones y hacer referencia a un instrumento privado, firmado por las partes, que las contiene.

\*\*\*\*\*

### **N° 306.- CLAUSULA. MANDATO. IRREVOCABLE. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que el mandato conferido tiene el carácter de irrevocable, durante el período comprendido entre la fecha de este instrumento y el día ... del mes de ..... del año 2 ..... . Este carácter de irrevocable, tiene su origen en la circunstancia que el mandato se ha conferido, especialmente, en beneficio del mandatario; y que la revocación significaría un verdadero engaño, en relación con los acuerdos que se han convenido entre las partes; y, además, por la remuneración que, al respecto, se ha fijado. Por esto, si el mandato, a pesar de ser convenido como "irrevocable", fuere revocado por el mandante, se devengarán en favor del mandatario, todos los honorarios correspondientes a todo el tiempo referido, apreciados en la suma de \$ ..... equivalentes a ..... unidades de fomento; y, además, una multa de \$ ....., en beneficio del mandante.

---

**NOTA.** Recordamos que el mandato general de administración de bienes es esencialmente revocable, puesto que lo contrario sería desprenderse, en forma definitiva, de uno de los atributos de la personalidad, cual es la administración del



propio patrimonio, lo que se considera inalienable. Es por esto que, si bien se puede pactar que el mandato es irrevocable, será revocable de todos modos.

Debido a lo anterior, si se pacta irrevocabilidad, puede agregarse una cláusula penal en favor del mandatario, para el caso en que el mandante lo revoque de todos modos, tal como se hizo en este formulario.

En ese sentido, la I. Corte de Apelaciones de Concepción, en fallo del 23 de mayo de 1898, estableció que, aunque se estipule que el mandante no podrá revocar el poder sin el consentimiento del mandatario, la revocación hecha por el primero hace caducar el mandato, puesto que el artículo 2165 del Código Civil declara que el mandante puede revocar el mandato a su arbitrio. Sin embargo, fallos posteriores han reconocido la irrevocabilidad del mandato si es que éste interesa a un tercero (Corte Presidente Aguirre Cerda hoy San Miguel, 5 de mayo de 1987); o bien, cuando el mandatario tiene también interés en el negocio que se le confía (Corte Suprema, 9 de agosto de 1988).

\*\*\*\*\*

### **N° 307.- CLAUSULA. MANDATO. NEGOCIO DE OBJETO DEFINIDO. FORMULARIO**

.....- Por este mismo instrumento, el compareciente don ....., ya individualizado, otorga un mandato especial, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., cédula nacional de identidad N° ....., de la ciudad de ....., para que, en su nombre y representación, proceda, precisamente, a realizar, en nombre del mandante, la siguiente actuación (negociación): ..... El mandatario podrá, al efecto, suscribir todos los documentos que sean necesarios para el debido cometido que se le ha encomendado.

**NOTA.** El mandato puede ser para múltiples gestiones, actos, hechos, operaciones, negociaciones o actuaciones, jurídicos o no. Ejemplos:

- Retirar un documento.
- Inscribir un documento en el Registro Civil. Pero, algunos precisan de la presencia personal del interesado y otros, de escritura pública.
- Retirar un vehículo u otros bienes muebles.
- Recibir un bien raíz.
- Entregar un bien raíz.
- Realizar un inventario.
- Apreciar el valor de determinados bienes, etc..

\*\*\*\*\*

### **N° 308.- CLAUSULA. MANDATO. NEGOCIO EN CURSO, HASTA SU TERMINO. FORMULARIO.**

.....- Se confiere a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., mandato especial amplio para llevar a cabo la negociación que se dirá, hasta su término. Se trata de las siguientes diligencias y actuaciones:

...  
...  
...

Si el mandante desea revocar este mandato, podrá hacerlo, en cualquier tiempo; pero, pagando el total de los honorarios que se dirán. Pero, si el mandatario hubiere incumplido el mandato, no tendrá derecho a remuneración. Los honorarios son la suma de \$ ..... (..... pesos) por mes, pagaderos por anticipado.

\*\*\*\*\*

### **N° 309.- CLAUSULA. MANDATO. RECONOCER DEUDA. FORMULARIO**

.....- Se confiere, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., mandato especial amplio, para reconocer, por el mandante, la deuda que éste tiene, en favor de don ....., por la suma de \$ ..... y anexos, cuyo origen fue ....., sea judicialmente, sea extrajudicialmente.

\*\*\*\*\*

### **N° 310.- CLAUSULA. MANDATO. RENDICION DE CUENTAS PERIODICAS. FORMULARIO.**

.....- El mandatario deberá rendir cuentas documentadas, mensualmente (o quincenalmente, o bimestralmente), dentro de los primeros cinco días del término del período respectivo. La primera cuenta será el entre el día 1° y el día 5 del mes de .... próximo.

\*\*\*\*\*

### **N° 311.- CLAUSULA. MANDATO. RENUNCIA. FORMULARIO.**

.....- Se confiere a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., mandatario de don ....., la facultad de renunciar al mandato conferido, mediante comunicación escrita, remitida al mandante, por carta certificada. En este caso, deberá rendir cuenta documentada del encargo, detalladamente, y devolver todo lo que tuviere en su poder de propiedad del mandante, con motivo del mandato, en el plazo de .... días, a contar de la fecha de envío de la mencionada comunicación.

\*\*\*\*\*

### **N° 312.- CLAUSULA. MANDATO. REVOCACION FACULTATIVA. FORMULARIO**

.....- Se confiere al mandante don ....., la facultad de revocar, en cualquier tiempo y sin expresión de causa, el mandato que ha conferido a don ..... En este caso, deberá pagar, al mandatario, los honorarios devengados y, además, un mes más de honorarios.

---

**NOTA.** En muchos casos, será necesario facultar, al portador, para hacer anotar, al margen del protocolo en el que consta el mandato, la revocación.

Tal sucede, en todos los casos de mandatarios de sociedades y puede suceder en el caso de cualquier mandato que ha sido conferido por escritura pública.

Recordamos que el mandato conferido, en una sociedad de personas, en el acto constitutivo, no es susceptible de ser revocado sino mediante la modificación de la escritura social.

En caso de mandatos de comercio, otorgados a “factores o dependientes”, deben anotarse, en extracto, en el Registro de Comercio del Conservador, si dicen relación con la administración de sus negocios, según el artículo 22 N°5 del Código de Comercio.

\*\*\*\*\*

**N° 313.- CLAUSULA. MANDATO. SUSTITUCION DE MANDATARIO. FORMULARIO.**

.....- Se conviene, expresamente, que el mandante puede, en cualquier tiempo, sustituir, al mandatario, sin necesidad de expresar causa.

\*\*\*\*\*

**N° 314.- CLAUSULA. MEDIO AMBIENTE. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la obligación de la parte del ....., don ....., de cuidar, preservar y recuperar el medio ambiente y el equilibrio ecológico, durante y en el lugar de desempeño de este contrato. Al respecto, se aclara que no será motivo para incumplir esta obligación, la circunstancia que las obligaciones regulares de este contrato, no dicen relación ni con el medio ambiente, ni con la Ecología y que no se habría dispuesto de fondos al efecto.

\*\*\*\*\*

**N° 315.- CLAUSULA. MEJORAS. DOS FORMULARIOS**

**A.- DOMINIO DE LAS MEJORAS**

.....- Todas las mejoras que realice el ....., don ....., en el inmueble objeto de este contrato, quedarán a beneficio del propietario, sin derecho de reembolso o restitución alguna. Sin embargo, las mejoras que puedan separarse sin ningún detrimento del inmueble, podrán ser retiradas por él, con la condición precisa de reparar completamente las marcas o daños que su retiro haya dejado en el inmueble arrendado, a fin que no quede huella alguna de la mejora. El derecho de retirar las mejoras sólo lo tendrá durante el plazo único e improrrogable de ..... días. Vencido este término, tales mejoras, también, quedarán en dominio pleno para el propietario sin pago alguno.

**B.- PROHIBICION Y DOMINIO DE LAS MEJORAS**

.....- Se prohíbe, expresamente, a la parte del ..... don ....., realizar mejora alguna en el inmueble a que se refiere este contrato, salvo las mejoras locativas que, según la ley, son de su cargo sin recompensa ni devolución. Si, de hecho, realizare mejoras que no se puedan separar sin ningún detrimento del inmueble, todas quedarán a beneficio del propietario, sin pago alguno.

\*\*\*\*\*

**N° 316.- CLAUSULA. MEJORAS. REEMBOLSO. FORMULARIO**

.....- Las mejoras necesarias y las mejoras útiles que realice la parte del ....., don ....., quedarán a beneficio del inmueble y de su propietario; pero serán pagadas por éste, en un porcentaje del ... % (.....por ciento) de su costo, actualizado al término del contrato, para cuyo efecto se deberán guardar todos los comprobantes del caso. Las mejoras voluptuarias podrán ser retiradas, si ello es posible hacerlo sin detrimento del inmueble. En caso contrario, quedarán para el dueño sin reembolso alguno.

---

**NOTA.** Optativo (en lugar de la última frase): En caso contrario, quedarán para el dueño, quien reembolsará un 10% de su valor actualizado.

\*\*\*\*\*

**N° 317.- CLAUSULA. MINERIA. RESPONSABILIDAD. FORMULARIO**

.....- Las partes, el propietario del suelo y el propietario de la pertenencia minera, convienen que, en caso que se produzca un daño al inmueble o a la mina, se levantará un acta en la cual se dejará constancia de los hechos, según la versión de cada uno y la apreciación de los perjuicios, también, según la tasación de las partes. Si éstas no se ponen de acuerdo en una solución en la que uno de ellos reconozca alguna culpa y acepte pagar una suma determinada, transaccional, resolverá don ....., como árbitro arbitrador, en cuanto al procedimiento y al fallo, quién debe pagar, al otro, qué suma y en qué condiciones de pago. En contra de las resoluciones del árbitro no cabrá recurso alguno.

\*\*\*\*\*

**N° 318.- CLAUSULA. MODO CON RESOLUCION. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que la obligación de ....., individualizada en la cláusula ....<sup>a</sup>, de este instrumento, está afecta al modo siguiente: don ..... estará obligado a cumplir, en favor de don ....., con la siguiente obligación: ..... Se eleva a la calidad de esencial de esta disposición, la circunstancia que el incumplimiento de la obligación modal, dentro del término de ..... meses (años), acarrea, ipso facto, la resolución de la asignación completa, de manera que los bienes asignados, deberán pasar, en dominio, a don .....

---

**NOTA.** En su caso, estudiar las consecuencias tributarias que la asignación acarrea y, también, las que puede acarrear la resolución.

Esta cláusula sirve, especialmente en testamentos, tanto en herencias, como en legados, y en donaciones entre vivos.

Ver Cláusula siguiente.

\*\*\*\*\*

### **N° 319.- CLAUSULA. MODO SIMPLE. FORMULARIO**

.....- Se conviene entre las partes, que la obligación de ....., individualizada en la cláusula .....<sup>a</sup>, está afecta al modo siguiente: don ..... estará obligado a cumplir, en favor de don ....., con la siguiente obligación modal: .....

---

**NOTAS.** 1.- Esta cláusula sirve, especialmente en testamentos, tanto en herencias, como en legados, y en donaciones entre vivos.

2.- Ver "CLAUSULA. MODO CON RESOLUCION. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

### **N° 320.- CLAUSULA. MORA Y SIMPLE RETARDO. DOS FORMULARIOS**

#### **A.- APERCIBIMIENTO**

.....- Se entenderá que se ha producido mora por el simple retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato, si don ..... no ha cumplido con la obligación de ....., el día ... de ..... próximo. Desde ese momento, el contratante diligente tendrá derecho para .....; o para ....., a su elección.

#### **B.- INTERESES Y TERMINO DEL CONTRATO**

.....- Se entenderá que se ha producido mora por el simple retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato, si don ..... no ha cumplido con la obligación de ....., el día ... de ..... próximo. Desde ese momento, el contratante diligente tendrá derecho para exigir el pago de un interés de un ...% mensual sobre el valor del objeto de este contrato de acuerdo a la cláusula ....<sup>a</sup>. Este retardo, si excede de un mes o si se repite más de una vez, hará que el interés sea el máximo que la ley permite estipular y significa el término, ipso facto, del contrato.

---

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. ACELERACION O VENCIMIENTO ANTICIPADO. CUATRO FORMULARIOS".

\*\*\*\*\*

### **N° 321.- CLAUSULA. MULTA. FORMULARIO**

.....- Por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación que tiene don ....., de realizar ....., deberá pagar a su contraparte, una multa de \$ ..... por cada día de atraso, a partir del día ... de ..... de 2..... Esta multa es sin perjuicio de que se pueda exigir el cumplimiento forzado de dicha obligación; o la resolución del contrato, a elección del acreedor.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 322.- CLAUSULA. MUTUO. ACELERACION POR INCUMPLIMIENTO. FORMULARIO**

.....- El incumplimiento, por parte del deudor de una sola de las obligaciones de este contrato, producirá la aceleración en los plazos y hará que se tengan todas las cuotas del mismo, ipso facto, como de plazo vencido.

\*\*\*\*\*

**N° 323.- CLAUSULA. MUTUO. DEVOLUCION ANTICIPADA. CUATRO FORMULARIOS**

**A.- DERECHO DE PAGAR ANTICIPADAMENTE**

.....- El deudor de la obligación de este contrato, tendrá derecho de devolver el total del capital adeudado, en cualquier tiempo, con más los intereses devengados, tanto los normales, como los de mora, en su caso, dando un preaviso mínimo de .....

**B.- MISMO DERECHO, CON PAGO INTERESES FUTUROS**

.....- El deudor de la obligación de este contrato tendrá derecho de devolver el total del capital adeudado, en cualquier tiempo. Pero, además de los intereses devengados, tanto los normales, como los de mora, en su caso, deberá pagar un ... % (..... por ciento) de los intereses normales futuros, debido a que los intereses fueron establecidos en beneficio del acreedor.

**C.- MISMO DERECHO, CON PAGO INTERESES DEVENGADOS**

.....- El deudor de la obligación de este contrato tendrá derecho de abonar al capital, las sumas que desee, en cualquier tiempo, pagando todos los intereses devengados hasta ese momento, tanto los normales, como los de mora, en su caso.

**D.- DEVOLUCION ANTICIPADA, PAGANDO INTERESES DEVENGADOS Y FUTUROS**

.....- El deudor de la obligación de este contrato no tendrá derecho de abonar suma alguna al capital ni a intereses. Si desea solucionar la obligación, deberá hacerlo íntegramente, con todos los intereses devengados y los intereses futuros normales fijados, hasta el término del plazo, debido a que la fijación de intereses y el contrato, fueron establecidos en beneficio del acreedor.

\*\*\*\*\*

**N° 324.- CLAUSULA. MUTUO. DEVOLUCION O PAGO A UN TERCERO. DOS FORMULARIOS**

**A.- FACULTAD DE PAGAR A UN TERCERO**

.....- El deudor de la obligación de este contrato, podrá pagar la o las obligaciones de este contrato a don ....., quien queda facultado para recibir, por el acreedor y otorgar cartas de pago parciales o total.

### **B.- OBLIGACION DE PAGAR A UN TERCERO**

.....- El deudor de la obligación de este contrato deberá, necesariamente, pagar la o las obligaciones de este contrato a don ....., quien queda facultado para recibir, por el acreedor, y para otorgar cartas de pago parciales o total.

---

**NOTA.** Como se ve, en el segundo caso, el pago directo al acreedor primero, puede ser ineficaz y equivale a una cesión de derechos o estipulación en favor de un tercero, que puede tener múltiples aplicaciones, en la vida jurídica diaria.

\*\*\*\*\*

### **N° 325.- CLAUSULA. MUTUO. DOMICILIO DEL PAGO DE INTERESES. FORMULARIO**

.....- El deudor de la obligación de este contrato, deberá pagar los intereses de la obligación a que se refieren las cláusulas anteriores, en el domicilio del acreedor don ....., de calle ..... N° ....., oficina (departamento) N° .... de esta ciudad.

---

**NOTA.** Es de ordinaria ocurrencia que los abonos a capital, los reajustes y los intereses, se paguen mediante depósitos que se realizan en una cuenta corriente determinada, de una Oficina determinada, de un Banco determinado, del acreedor.

En tal caso, parece adecuado que el sistema consista en que el deudor guarde el original del depósito y entregue una fotocopia, al acreedor.

\*\*\*\*\*

### **N° 326.- CLAUSULA. MUTUO. INTERES EN CUOTAS. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el deudor de la obligación deberá pagar los intereses fijados, mes a mes, los días ... de cada mensualidad, a contar del próximo mes de ..... Si no lo hace, precisamente el día fijado, los intereses que deberá solucionar son los más altos que la ley permite estipular y si se atrasa, en el pago de los intereses, dos veces, seguidas o no, el acreedor tiene el derecho de declarar la obligación de plazo vencido, ipso facto, y cobrar toda la obligación, con todos los intereses, hasta el término de la convención, por haberse establecido tales intereses, en su beneficio.

\*\*\*\*\*

### **N° 327.- CLAUSULA. MUTUO. INTERES EN ESPECIES. FORMULARIO**

.....- El deudor de la obligación de este contrato estará obligado a pagar, en todas formas, el interés convenido en trigo. Al efecto, lo prestado corresponde a .... quintales de trigo limpio, de primera calidad, de clase ....., puesto en la Estación ..... Los intereses de un ...% mensual (anual), serán pagados, por el deudor, en tal producto, en el domicilio del acreedor; lo propio, los intereses morosos, de un ....% mensual (del máximo que la ley permite estipular).

\*\*\*\*\*

**N° 328.- CLAUSULA. MUTUO. INTERES POR PERIODO. FORMULARIO**

.....- El deudor de la obligación de este contrato, deberá pagar los intereses, cada ..... meses. Si así no lo hiciere, los intereses se calcularán, desde el comienzo, como los más altos que es permitido estipular y se capitalizarán; o sea, se sumarán al capital, mensualmente. Si el atraso se produce en más de dos oportunidades, seguidas o no, el acreedor tiene derecho de declarar toda la obligación de plazo vencido y cobrar todo el capital y todos los intereses, capitalizados mes a mes, con el máximo permitido por la ley.

\*\*\*\*\*

**N° 329.- CLAUSULA. MUTUO. MANDATO. EMPLAZAMIENTO EN JUICIO. FORMULARIO**

.....- El compareciente don ....., confiere poder especial irrevocable a don ....., domiciliado en ..... N° ..., de la ciudad de ....., para que lo represente en todo lo concerniente al cumplimiento y a la ejecución de las obligaciones que el poderdante ha asumido por el presente contrato, para con don ..... Tal representación se otorga, inclusive, para los efectos judiciales, de modo que las notificaciones judiciales que se practiquen, al mandatario, en su calidad de apoderado del deudor don ....., emplazarán, a éste, válidamente. Este mandato sólo podrá ser revocado por escritura pública a la que deberá, necesariamente, comparecer el acreedor don ..... , otorgando su consentimiento. (O bien: Si el deudor revocare este mandato, todas las obligaciones se entenderán, ipso facto, de plazo vencido y todos los intereses serán los máximos que la ley permite estipular.) En caso de fallecimiento del mandante, este mandato continuará vigente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2169 del Código Civil, pues, también, está destinado a ejecutarse después de su muerte.

El mandatario don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., comparece en este acto y expresa que acepta el mandato recién conferido y que se obliga a no renunciar a él sin consentimiento del acreedor ya mencionado.

En comprobante firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Este contrato puede utilizarse como cláusula adicional, al conceder un crédito, de modo distinto que un mutuo. Tiene por objeto facilitar el emplazamiento del deudor moroso, y evitar que, ocultándose o cambiando de domicilio, dificulte o retarde el cumplimiento de la obligación. Recordamos que, conforme al art. 2.165 del Código Civil, el mandante puede revocar el mandato a su arbitrio. Sin embargo, creemos que podrá pactarse un mandato irrevocable en ciertas condiciones, si tal mandato se pacta en interés tanto del mandante como de un tercero (en este caso, el acreedor). No obstante, reconocemos que la solución es discutible.

2.- Ver también "MANDATO. RECONOCER DEUDA. SUSCRIBIR PAGARE. FORMULARIO".

3.- La aceptación del contrato puede ser expresa o tácita.

\*\*\*\*\*



**N° 330.- CLAUSULA. MUTUO. NO NOVACION. FORMULARIO**

.....- Las partes entienden y convienen en que la entrega del pagaré (de la letra, del cheque, etc.) que se entrega en este acto, no significa, en forma alguna, la voluntad de novar la obligación principal de este contrato, dicha en la cláusula anterior.

\*\*\*\*\*

**N° 331.- CLAUSULA. MUTUO. NOVACION. FORMULARIO**

.....- Las partes entienden y convienen en que la entrega del pagaré (de la letra, del cheque, etc.) que se entrega en este acto, significa novación de la obligación de la cláusula anterior.

\*\*\*\*\*

**N° 332.- CLAUSULA. MUTUO. PENAL. FORMULARIO**

.....- El deudor de la obligación de este contrato, en caso de incumplimiento de dos cualesquiera de las cuotas de capital, o de reajuste o de intereses, le hará incurrir en el pago de una multa de \$ ..... (..... pesos).

---

**NOTAS.** 1.- Además, puede pactarse la aceleración de todas las cuotas.

2.- Ver varios formularios de Cláusula Penal.

3.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

**N° 333.- CLAUSULA. MUTUO. PLAZO INDETERMINADO. FORMULARIO**

.....- El deudor de la obligación de este contrato, pagará la obligación y los intereses a que se refiere la cláusula anterior, en un plazo indeterminado, lo que significa que no se le puede exigir la devolución, legalmente, antes de diez días. Además, el acreedor se obliga a manifestar su voluntad de que se le devuelva su dinero e intereses, con una anticipación no inferior a ..... días. En todas formas, el deudor manifiesta su voluntad, desde luego, de no reclamar que la inactividad del acreedor, signifique en forma alguna, ni su desinterés, ni que corra plazo alguno de prescripción, sino desde tal manifestación de voluntad.

\*\*\*\*\*

**N° 334.- CLAUSULA. MUTUO. RENUNCIA DE LAS INMUNIDADES. FORMULARIO.**

.....- Don ..... renuncia, expresa y ampliamente, a la inmunidad de jurisdicción, respecto del Estado de Chile, de que goza en su calidad de ....., de la República de .....

La misma renuncia se conviene respecto de la inmunidad de ejecución forzosa y de embargos sobre sus bienes, de que él goza. Por consiguiente, el renunciante se somete,

plenamente, a la jurisdicción de los tribunales chilenos (o bien: a la jurisdicción del tribunal arbitral que se instituye en este mismo contrato), tanto respecto de la legislación común chilena, como respecto a las cláusulas de este mismo contrato; y tanto respecto de la obligatoriedad de la sentencia que se dicte, como respecto de la ejecución del fallo, para todos los efectos, directos o indirectos, de este contrato.

La autorización del Estado acreditante, para que don ..... haga las referidas renunciaciones, consta de .....

---

**NOTA.** En general, para que la renuncia a las inmunidades diplomáticas o consulares surta efecto, debe ser autorizada expresamente por el Estado que ha acreditado en Chile, al renunciante.

\*\*\*\*\*

### **N° 335.- CLAUSULA. MUTUO. SIN PLAZO. FORMULARIO**

.....- El deudor de la obligación de este contrato, no tendrá plazo para pagar su obligación.

---

**NOTAS.** 1.- Lo anterior significa que el acreedor no puede exigir la devolución del capital, reajuste e intereses, sino después de diez días del mutuo.

2.- Ver "CLAUSULA. MUTUO. PLAZO INDETERMINADO E INTERES. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

### **N° 336.- CLAUSULA. MUTUO. SOLIDARIDAD. FORMULARIO**

.....- Don ....., de profesión ....., cédula nacional de identidad N° ..... se constituye, por este acto, en codeudor solidario, y en los mismos términos que el deudor principal, de todas las obligaciones contraídas por don ....., por el presente contrato de mutuo. El codeudor solidario no podrá excusarse de pagar (o de cumplir), por ninguna circunstancia, salvo el pago (o cumplimiento) completo de la o las obligaciones; y de sus reajustes, intereses y costas de cobranza, si las hay.

### **N° 336. BIS.- CLAUSULA. NULIDAD. INDEPENDENCIA DE LAS PARTES DEL CONTRATO. FORMULARIO**

.....- Las partes declaran expresamente que cada parte, sección, cláusula o párrafo de este instrumento será considerado como individual en relación a su validez y legalidad. En consecuencia, si, por cualquier motivo, un juez competente declara la nulidad de cualquier disposición de este contrato, o se resolviera que cualquier parte de él es contraria a la legislación presente o futura; esta declaración no afectará -de modo alguno- a la validez o aplicabilidad de las otras partes de este contrato que puedan ser interpretadas, comprendidas y ejecutadas con independencia de la parte invalidada. De este modo, el contrato será válido, aplicable y obligará a los contratantes en lo que no fuere anulado o invalidado de cualquier forma.

Sin embargo, se declara expresamente que la individualidad de las distintas partes de este contrato dice relación, únicamente, con la validez de las mismas y no con la

interpretación del contrato, cuyas cláusulas podrán ser interpretadas unas en función de otras, en su contexto.

\*\*\*\*\*

### **N° 337.- CLAUSULA. OBLIGACION ACCESORIA. SUBSISTENCIA DE ELLA. FORMULARIO**

.....- Sin perjuicio que las partes reconocen que la obligación de ....., tiene el carácter de accesoria respecto a la obligación de ....., que se tiene por principal, la primera subsistirá, no obstante la extinción de la segunda siempre que el deudor contraiga, dentro del plazo de ....., una nueva obligación de ....., para con el acreedor; en cuyo caso pasará a tener la calidad de accesoria respecto de la nueva obligación contraída.

---

**NOTA.** La subsistencia de una obligación accesoria después de la extinción de la principal, tiene que estar sujeta al evento que surja una nueva obligación principal que le sirva de fundamento, puesto que de lo contrario, la obligación accesoria carecería de causa.

\*\*\*\*\*

### **N° 338.- CLAUSULA. OBLIGACION ALTERNATIVA. FORMULARIO**

.....- El deudor se obliga, alternativamente, a cumplir las siguientes dos obligaciones: a) pagar la suma de \$....., a don ....., en el plazo de ..... meses, con más intereses de ...% (..... por ciento) anual; y b) construir un galpón metálico desarmable de ..... metros cuadrados, en calle ..... N° ...., llave en mano, según plano y especificaciones que, firmadas por las partes, se entienden ser parte de este contrato. La ejecución completa de una de tales dos acciones, exonera, al deudor, de la obligación de ejecutar la otra.

---

**NOTA.** La elección puede pactarse que sea del deudor o del acreedor. En el formulario se pusieron ejemplos de obligaciones a modo ilustrativo.  
Ver artículos 1499 a 1504 del Código Civil.

\*\*\*\*\*

### **N° 339.- CLAUSULA. OBLIGACION CONDICIONAL. FORMULARIO**

#### **A.- POSITIVA**

.....- La obligación que tiene don ....., de solucionar, en favor de don ....., el pago de ....., queda sujeta a la siguiente condición resolutoria positiva: .....

El incumplimiento, además del derecho que tiene el acreedor, de exigir dicho cumplimiento preciso, acarrea, para el deudor, la obligación de pagar una multa de \$ .....- (..... pesos), en que las partes avalúan los perjuicios que el retardo significa, para el acreedor.

### **B.- NEGATIVA**

.....- La obligación que tiene don ....., de solucionar, en favor de don ....., el pago de ....., queda sujeta a la condición resolutoria negativa, que no suceda el hecho que se pasa a describir:

.....  
El incumplimiento, además del derecho que tiene, el acreedor, de exigir dicho cumplimiento preciso, acarrea, para el deudor, la obligación de pagar una multa de \$ .....- (..... pesos), en que las partes avalúan los perjuicios que el retardo significa, para el acreedor.

---

**NOTAS.** 1.- En uno y en otro caso, es posible que el pago se haya cumplido. En caso contrario, que se fije un plazo, para el cumplimiento de la obligación condicional.

2.- Ver artículos 1473 a 1493 del Código Civil y artículos 1070 a 1079, del mismo.

3.- La condición resolutoria tácita del artículo 1489 del mismo cuerpo legal, en los contratos bilaterales, cuando se expresa, se llama "pacto comisorio".

\*\*\*\*\*

## **Nº 340.- CLAUSULA. OBLIGACION CONDICIONAL POTESTATIVA. DOS FORMULARIOS**

### **A.- POTESTATIVA DEL ACREEDOR**

.....- La obligación que tiene don ..... de solucionar, en favor de don ....., el pago de ....., queda sujeta a la condición potestativa del acreedor, de perseverar en el contrato, sin que sea necesario que éste acredite nada; ni dé razón de su determinación.

### **B.- RESOLUTORIA POTESTATIVA DEL DEUDOR**

.....- La obligación que tiene don ..... de solucionar, en favor de don ....., el pago de ....., queda sujeta a la condición resolutoria potestativa, del mismo deudor de efectuar lo siguiente: .....

---

**NOTA.** En nuestra legislación, y de acuerdo al art. 1478 del Código Civil, "son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga. Si la condición consiste en un hecho voluntario de cualquiera de las partes, valdrá".

Ver artículo 1477 del Código Civil.

\*\*\*\*\*

## **Nº 341.- CLAUSULA. OBLIGACION CONJUNTA. FORMULARIO**

.....- Los deudores se obligan a cumplir, para con el acreedor, conjuntamente, las siguientes obligaciones:

.....  
En consecuencia, a cada uno de éstos, le corresponde una parte alícuota de .....%, de tales cargas; y, de la obligación principal, la suma de \$ ....., a cada uno.

El incumplimiento, además del derecho del acreedor de exigir dicho pago preciso, acarrea, para cada deudor, una multa de \$ ..... (.....pesos), en que las partes avalúan los perjuicios que el retardo, en la entrega, significan para el acreedor.

---

**NOTAS.** 1.- En el caso de acreedores conjuntos, cada uno puede cobrar, al o a los deudores, sólo la cuota que se le debe.

Ver artículo 1511 del Código Civil.

2.- Cuando la obligación es de una cosa indivisible, se cumple por el que tenga la cosa; y, si no se ha pactado solidaridad, en caso de incumplimiento, en el pago de los perjuicios, en nuestro entender, cada uno debe la cuota del caso.

\*\*\*\*\*

### **N° 342.- CLAUSULA. OBLIGACION DE ESPECIE O CUERPO CIERTO. FORMULARIO**

.....- El deudor se obliga a entregar, precisa y privativamente, la(s) especie(s) que se pasa(n) a individualizar, como especie(s) o cuerpo(s) cierto(s). Su incumplimiento, además del derecho del acreedor de exigir dicho pago preciso, acarrea, para el deudor, una multa de \$ ..... (.....pesos), en que las partes avalúan los perjuicios que el retardo en la entrega, significa para el acreedor. La(s) especie(s) es (son): .....

\*\*\*\*\*

### **N° 343.- CLAUSULA. OBLIGACION DE GENERO. FORMULARIO**

.....- El deudor se obliga a entregar al acreedor, .... quintales métricos de trigo candeal de primera, en el domicilio de éste, ubicado en calle ..... N° ...., de la ciudad de ....., siendo de su cargo el flete respectivo. Su falta de cumplimiento oportuno, además del derecho del acreedor, de exigir dicho pago, acarrea, para el deudor, una multa de \$ ..... (..... pesos), en que las partes avalúan los perjuicios que el retardo, en la entrega, significan para el acreedor.

---

**NOTAS.** 1.- Ver artículos 1508 a 1510 del Código Civil.

2.- La norma del Código, que se cumple con la obligación entregando cualquier individuo del género, con tal que sea de una calidad “a lo menos” mediana, se puede cambiar, con la autonomía de la voluntad, restringiendo el género. Un ejemplo aclarará el concepto: si alguien se obliga a entregar “un eucaliptus de un año”, puede estar obligándose a entregar un árbol que vale \$100.-; o uno que valga más de \$1.000.- Puede, por ejemplo, obligarse a entregar un eucaliptus “glogales”, o uno “nickel”, que tienen precios muy distintos.

\*\*\*\*\*

### **N° 344.- CLAUSULA. OBLIGACION DE HACER. FORMULARIO**

.....- El deudor se obliga, para con el acreedor, a realizar la siguiente obra material: .....

El plazo para cumplir con dicho trabajo es de ..... El precio es la suma de \$ ....., que se pagará en la siguiente forma, reajustes e intereses: .....

El incumplimiento, además del derecho del acreedor, de exigir dicho pago o cumplimiento preciso, o de hacer la obra por un tercero, por cuenta y a cargo del moroso, acarrea, para éste, la obligación de pagar una multa de \$ ..... (..... pesos), en que las partes avalúan los perjuicios que el retardo significa para el acreedor.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

## **Nº 345.- CLAUSULA. OBLIGACION DIVISIBLE. DOS FORMULARIOS**

### **A.- VARIOS DEUDORES**

.....- Las partes acuerdan, según las reglas generales, que la prestación a que, por este contrato, están obligados don ....., don ..... y doña ....., para con el acreedor, don ....., es divisible, de modo tal que cada uno de los codeudores es solamente obligado, ante el acreedor, al pago de su parte alícuota o cuota, en la deuda.

### **B.- VARIOS ACREEDORES**

.....- Las partes acuerdan, según las reglas generales, que la prestación a que, por este contrato, está obligado don ....., para con los acreedores don ....., doña ..... y don ....., es divisible, de modo tal que cada uno de los acreedores puede sólo exigir su parte alícuota o cuota en la deuda.

\*\*\*\*\*

## **Nº 346.- CLAUSULA. OBLIGACION FACULTATIVA. DOS FORMULARIOS**

### **A.- GENERAL, CON MULTA**

.....- El deudor don ..... se obliga a cumplir, para con el acreedor, la obligación que se pasa a describir: ..... Sin embargo, el deudor podrá cumplir la obligación, de la siguiente forma, a su elección: .....

Su incumplimiento, además del derecho, del acreedor, de exigir dicho pago preciso, acarrea, para el deudor, una multa de \$ ..... (..... pesos), en que las partes avalúan los perjuicios que el retardo en el cumplimiento, significan para el acreedor.

### **B.- CASO DETERMINADO, TAMBIEN CON MULTA**

.....- El deudor don ..... se obliga a cumplir, para con el acreedor don ....., con la obligación de entregar un cuadro marina pintado por aquél, de la costa de la zona de ....., que fue mostrado en la exposición de este año, en la Casa de la Cultura de ....., que obtuvo muy buena crítica y que mide 70 por 95 centímetros (u otra especie que se detallará). Sin embargo, el deudor, dentro del plazo de ..... meses, tendrá la facultad de pagar con otro cuadro pintado por él mismo, de la misma zona, que tenga dimensiones de 100 centímetros por 150 centímetros, que tenga buena

crítica de don ..... o de don ..... Si el deudor, al tiempo fijado no hubiere cumplido con esta obligación facultativa y no tuviere el primer cuadro y no hubiere pintado el segundo (o éste no fuere calificado de óptimo por uno de tales peritos), necesariamente, deberá cumplir la obligación con el grupo escultórico de porcelana de Sèvres, que representa al Dios Eros en el bosque, pieza que el deudor no podrá enajenar, durante tal tiempo, ni después, mientras no solucione su obligación, debidamente.

Su incumplimiento, además del derecho, del acreedor, de exigir dicho pago preciso, acarrea, para el deudor, una multa de \$ ..... (..... pesos), en que las partes avalúan los perjuicios que el retardo o incumplimiento en la entrega, significan para el acreedor.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada.

\*\*\*\*\*

## **Nº 347.- CLAUSULA. OBLIGACION INDIVISIBLE. DOS FORMULARIOS**

### **A.- GENERAL**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que todas las obligaciones que contrae don ....., son y serán indivisibles, cualquiera que sea la circunstancia que haga que una o más de tales obligaciones, total o parcialmente, pase a terceros, sean comuneros, socios, herederos u otros.

### **B.- CASO DE TRANSMISION A HEREDEROS**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que la obligación del ....., de cumplir con ....., tiene y tendrá la calidad de indivisible, de modo que ninguno de los deudores ni ninguno de los comuneros, herederos de uno o más de los deudores, podrá pretender cumplir la obligación en forma parcial; o cumplirla en la cuota que corresponde a su respectivo causante (Art. 1528 del Código Civil).

\*\*\*\*\*

## **Nº 348.- CLAUSULA. OBLIGACION MODAL. DOS FORMULARIOS**

### **A.- SIMPLE**

.....- El deudor se obliga a aplicar el dinero (o el producto de la venta de .....), al fin especial de realizar la(s) siguiente(s) obra(s): ..... (o de alimentar a determinadas personas, etc).

### **B.- CON CLAUSULA RESOLUTORIA**

.....- Don ....., con el dinero que ha recibido (o el producto de la venta de .....), tendrá la obligación especial de aplicarlo a realizar la(s) siguientes obra(s) .....(o de alimentar a determinadas personas, etc.). Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el pacto de condición resolutoria de la asignación modal. Si don ..... no cumple con la obligación modal descrita, dentro del plazo de ....., deberá devolver el total recibido, con el total del reajuste del I. P. C. y con más intereses de un ...% (..... por ciento) anual, a contar desde esta fecha.

**NOTA.** Ver artículo 1493 del Código Civil y el Título IV del Libro III del mismo, especialmente, los artículos 1089 a 1096.

\*\*\*\*\*

## **N° 349.- CLAUSULA. OBLIGACION SOLIDARIA. TRES FORMULARIOS**

### **A.- UN CODEUDOR SOLIDARIO**

.....- Don ..... se constituye en codeudor solidario de todas y de cada una de las obligaciones contraídas en este instrumento, por don ....., en favor de don ..... En consecuencia, el acreedor en caso de incumplimiento, desde la mora o del simple retardo, tendrá derecho de elegir si demandar al deudor principal o si demandar al deudor solidario, a su elección.

### **B.- SOLIDARIDAD EN BENEFICIO DE LOS ACREEDORES**

.....- Se conviene, entre las partes, el derecho solidario, de los acreedores, de cobrar las obligaciones del presente contrato. En consecuencia, cualquiera de los acreedores podrá demandar el total de la obligación, al deudor de esta convención.

### **C.- DOBLE SOLIDARIDAD**

.....- Se conviene, entre las partes, una doble solidaridad:

a) por una parte, los deudores señores ..... y ..... se comprometen como deudores solidarios de todas y de cada una de las obligaciones del presente contrato, de modo que se puede exigir, el total, a uno cualquiera de éstos; y

b) por otro lado, se pacta una solidaridad en beneficio de los acreedores, en el sentido que cualquiera de éstos puede accionar, por sí y por todos los demás, sin necesidad de ningún otro mandato y demandar al deudor que, privativamente, elija, en caso de mora. En este caso, el pago hecho a cualquiera de los acreedores, estará bien realizado, salvo que uno ya haya presentado demanda.

\*\*\*\*\*

## **N° 350.- CLAUSULA. PACTO COMISORIO. FORMULARIO**

.....- Para el caso que don ..... deje de cumplir, íntegra, exacta y oportunamente, cualquiera de las obligaciones que le impone el contrato, éste se resolverá ipso facto; y le hará incurrir en una multa de \$ ..... (..... pesos), en favor de don ..... Esta multa corresponde a la valuación anticipada de los perjuicios producidos por dicho incumplimiento, según ambas partes, de consuno.

\*\*\*\*\*



**N° 351.- CLAUSULA. PAGARE. ESTAMPILLADO. OBLIGACION. DOS FORMULARIOS**

**A.- DEL ACREEDOR**

.....- El acreedor tendrá la obligación de colocar las estampillas o de asumir la obligación tributaria que grava el pagaré de autos, bajo apercibimiento de no poder cobrarlo, ni extrajudicial, ni judicialmente.

**B.- DEL DEUDOR**

.....- Es obligación del deudor, el entregar el pagaré referido, debidamente estampillado o acompañar la constancia de haberse pagado los impuestos que gravan esta clase de documentos.

---

**NOTA.** En uno o en otro caso, es posible imponer multas al incumplidor.

\*\*\*\*\*

**N° 352.- CLAUSULA. PAGO. DOS FORMULARIOS**

Nota previa. En "Cláusula. Precio", varias, veremos, entre otras, las que dicen relación con pago de contado, en pesos, con reajuste del I.P.C., en U.F., en trigo, en divisas, en documentos (títulos) y "por fijar por un tercero". Como el pago no es sólo en dinero, pasamos a insertar una cláusula de otras obligaciones.

**A.- COSA DEBIDA**

.....- El pago se hará entregando la cosa debida ya descrita, precisamente, a más tardar, en el plazo improrrogable que vence el día ... de ..... próximo, en perfecto estado.

**B.- OBRA CONTRATADA**

.....- El pago de hará, precisamente, cumpliendo con la obra contratada, en el plazo fijado.

---

**NOTA.** Ver los formularios de CLAUSULA. OBLIGACION, varios. Entre ellas, las atinentes a obligación;

- accesoria
- alternativa
- condicional
- conjunta
- de especie o cuerpo cierto
- de género
- de hacer
- facultativa
- divisible
- modal y
- solidaria

\*\*\*\*\*

**N° 353.- CLAUSULA. PAGO. DOMICILIO DONDE DEBE EFECTUARSE. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el deudor don ..... debe necesariamente pagar toda suma adeudada al acreedor, en el domicilio de éste, ubicado en calle ..... N° ....., departamento N° ....., de esta ciudad.

**N° 353. BIS.- CLAUSULA. PAGO. MONEDA DE PAGO. FORMULARIO**

.....- Los pagos que la Compañía efectúe a la Sociedad en virtud de este contrato, serán efectuados en dólares moneda de Estados Unidos de América o en su equivalente en pesos moneda de Chile, de acuerdo al valor que tenga el dólar observado al momento del pago, a elección de la Sociedad. Asimismo, a opción de esta última, los pagos serán efectuados mediante transferencia telegráfica o electrónica de los fondos a un Banco norteamericano, escogido por la Sociedad; o bien, si la Sociedad lo decide, serán depositados en un Banco chileno determinado por la Sociedad.

\*\*\*\*\*

**N° 354.- CLAUSULA. PARTICIPACION DE UTILIDADES. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la condición de esencial, de este contrato, el que don ..... tendrá derecho de participar en las utilidades que el negocio referido produzca, en un porcentaje del ...% (..... por ciento) de los beneficios netos; o sea, descontados los impuestos que debe pagar la compañía y sin perjuicio de las capitalizaciones que es necesario o conveniente realizar, en el negocio. Se deja establecido que la razón y la causa de esta parte alícuota de las utilidades que se dará a don ....., es la siguiente:

.....

---

**NOTAS.** 1.- En “CONTRATO. TRABAJO. CLAUSULA. PARTICIPACION EN LAS UTILIDADES. FORMULARIO”, veremos el caso especial laboral, distinto que el de la especie.

2.- El caso actual sirve, por ejemplo, para premiar a quien fue el inventor de una máquina; al autor de una idea; a quien hizo posible la formación de una compañía; pero no se le quiere dar, propiamente, el carácter de socio.

3.- Ver “CONTRATO. ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION. FORMULARIO”, en sus modalidades entre COMERCIANTES y NO COMERCIANTES.

4.- Ver varios formularios del Contrato de Sociedad y, especialmente, “CONTRATO. SOCIEDAD. EN LA CUOTA DE UN SOCIO. FORMULARIO”.

\*\*\*\*\*

**N° 355.- CLAUSULA. PENAL. FORMULARIO**

.....- Para el caso que don ..... deje de cumplir oportunamente, cualquiera de las obligaciones de este contrato, deberá pagar a su contraparte, una multa única de \$ ..... (..... pesos)

---

**NOTAS.** 1.- Optativo: “una multa de \$ ..... (..... pesos), por cada día de atraso o simple retardo.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 356.- CLAUSULA. PENAL. ACELERACION. FORMULARIO**

.....- Si el deudor, don ....., incumple la obligación de pagar cualquiera (o dos cualesquiera) de las cuotas fijadas, el total de las cuotas se entenderá, ipso facto, de plazo vencido, incluyendo los intereses. Además, sin perjuicio del derecho del acreedor, de exigir el cumplimiento, o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, el deudor moroso o simplemente atrasado deberá pagar, al acreedor, una multa de \$ .....

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 357.- CLAUSULA. PENAL. ADEMAS DE EXIGIR CUMPLIMIENTO. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ..... incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ .....) o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho del acreedor, de exigirle el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá pagar una multa de \$ ..... de base; y otra multa de \$ ....., por cada día de simple atraso o de mora.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 358.- CLAUSULA. PENAL. ADEMAS DE OTROS DAÑOS Y PERJUICIOS. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ....., incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ .....), o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho del acreedor, de exigirle el cumplimiento o de demandar la resolución por incumplimiento del contrato, en uno u otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá pagar una multa de \$ ..... de base y otra multa de \$ ....., por cada día de atraso.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**Nº 359.- CLAUSULA. PENAL. ASUNCION DAÑOS CAUSADOS A TERCEROS. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ..... incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ .....) o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho del acreedor, de exigirle el cumplimiento del contrato o demandar el incumplimiento, en uno o en otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá pagar todos los perjuicios y daños que sufran terceros con su acción, su omisión o su violación, sin limitación alguna y, además, deberá pagar, al acreedor, una multa de \$ ..... de base; y otra multa de \$ ....., por cada día de simple atraso o de mora.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**Nº 360.- CLAUSULA. PENAL. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la circunstancia que el deudor deberá cumplir, en su integridad, todas las obligaciones que ha asumido según este contrato, incluso en los casos fortuitos y los casos de fuerza mayor. Por vía ejemplar, se mencionan temblores y terremotos, riadas, inundaciones, lluvias, nieve, granizo, acciones bélicas, levantamientos, quiebras y cesaciones de pagos de terceros y cualesquiera acciones de la naturaleza, del hombre o del acaso, que perjudiquen al deudor o a los suyos. En consecuencia y en caso de incumplimiento de parte del deudor, éste deberá pagar al acreedor, a título de multa, la cantidad de \$ ....., suma en que las partes avalúan -anticipadamente y de común acuerdo- los perjuicios que acarrea el incumplimiento del deudor.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**Nº 361.- CLAUSULA. PENAL. COMPETENCIA DESLEAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la circunstancia que el deudor deberá evitar, en todas formas, hacer competencia desleal con el contratante don ....., en el rubro de ..... Queda en claro que éste ha dado su consentimiento

para celebrar esta convención, debido, precisamente, a la obligación, legal y moral, de don ....., de no tener tal actividad, por sí, ni por terceros, ni en sociedad, ni en asociación, ni en forma alguna. La sola circunstancia que éste frecuente un negocio que, de cualquiera manera, pueda realizar cualquiera de las mismas actividades que el señor don ....., mientras éste lo haga, hará presumir que aquél está violando esta prohibición. En cualquier caso de competencia desleal, sin perjuicio del derecho, del diligente, de exigir el cumplimiento o de demandar de incumplimiento, en uno o en otro caso con indemnización de perjuicios, el infractor incurrirá en una multa de \$ .....; y, además, una multa diaria de \$ ....., mientras dure la violación o infracción.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 362.- CLAUSULA. PENAL. DAÑOS Y PERJUICIOS EN FAVOR DEL ACREEDOR. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ....., incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ ..... ) o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho del acreedor de exigirle judicialmente el cumplimiento o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá responder de todo daño emergente, de todo lucro cesante y, eventualmente, de todo daño moral que se cause al acreedor; perjuicios que las partes avalúan de antemano en \$ .....

---

**NOTAS.** 1.- Se pueden agregar toda clase de cauciones, como la entrega de un pagaré, de una letra, de un cheque (en determinadas condiciones), de una boleta de garantía, un fiador, un avalista solidario de las obligaciones, etc.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 363.- CLAUSULA. PENAL. JUSTIFICACION. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la condición de esencial de este contrato, el conocimiento y aceptación del deudor, don ....., que la cláusula penal fijada es conocidamente severa, debido a que el incumplimiento de la obligación de ....., afecta gravemente, al acreedor. Por ello, se entiende que las partes no podrán ni pedir rebaja, ni considerar la posibilidad de impetrar, en este caso, una supuesta teoría de la imprevisión.

\*\*\*\*\*

**N° 364.- CLAUSULA. PENAL. MORA CUMPLIMIENTO OBLIGACION. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ....., incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ .....), en el tiempo fijado al efecto, con mora o con simple retardo, o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup>, le están prohibidas, sin perjuicio del derecho del acreedor, de exigirle el cumplimiento o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá pagar el máximo de intereses permitidos por la ley y, además, pagar una multa de \$ .....

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**N° 365.- CLAUSULA. PENAL. MORA EN PAGO DE INTERESES. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ....., incumple la obligación de pagar en tiempo oportuno, los intereses que se devengarán por la suma de \$ ....., sin perjuicio del derecho del acreedor, de exigirle el cumplimiento, o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá pagar el máximo de intereses que permite la ley, por todo el tiempo que ha durado la mora o el simple atraso. Además, deberá pagar una multa de \$ .....

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**N° 366.- CLAUSULA. PENAL. MULTA. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ....., incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ .....) o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho, del acreedor, de exigirle el cumplimiento, o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, además deberá pagar una multa de \$ .....

---

**NOTAS.** 1.- Generalmente, la multa dice relación con una o más obligaciones o prohibiciones específicas.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 367.- CLAUSULA. PENAL. MULTAS PROGRESIVAS. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ..... incumple la obligación de ....., sin perjuicio del derecho del acreedor, de exigirle el cumplimiento o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá -además- pagar a don ....., una multa de \$ .....- por el primer atraso mensual. Si reincide, deberá pagar dicha multa, aumentada en un 50% y la multa con su porcentaje de aumento, se devengará ipso facto, mes a mes, en cada oportunidad en que el deudor caiga en mora o que tenga un simple atraso en el cumplimiento de tal obligación.

---

**NOTAS.** 1.- Generalmente, la multa dice relación con una o más obligaciones o prohibiciones específicas, como no entregar el inmueble en tiempo, causar daños en el mismo, etc.

Es posible fijar multa por cada día de atraso en el cumplimiento de una obligación.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 368.- CLAUSULA. PENAL. OBSTRUCCION AL CUMPLIMIENTO. FORMULARIO**

.....- Si el deudor hace obstrucción al cumplimiento de sus propias obligaciones, sin perjuicio de las acciones ejecutivas, las de perjuicios y otras, en su caso, el acreedor podrá, privativamente, a su elección:

- declarar terminado, ipso facto, el contrato,
- cobrar una multa base de \$ ..... (..... pesos); y cobrar una multa diaria de \$ .....- (..... pesos) por cada día de incumplimiento o de falta de cumplimiento, en su caso.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 369.- CLAUSULA. PENAL. PAGARE. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ..... incumple la obligación de pagar la suma de \$ ..... o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho, del acreedor, de exigirle el cumplimiento, o de demandar, la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, estará obligado -además- a pagar la suma de \$ ....., como multa, para cuyo efecto suscribe -en este acto- un pagaré, por la misma suma, al que le falta sólo la fecha de vencimiento. El suscriptor autoriza, expresamente al acreedor, para poner fecha al pagaré en cuanto se produzca alguna de las situaciones descritas, con un plazo no inferior a 10 días desde la fecha del caso, para llevarlo a protesto y para cobrarlo.

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 370.- CLAUSULA. PENAL. PATENTES Y MARCAS. FORMULARIO**

.....- Si el comprador (arrendatario) hiciere uso del nombre social, de una o más marcas o de una o más patentes de invención, de propiedad del vendedor (arrendador), deberá pagar, a éste, la suma de \$ ..... (..... pesos), sin perjuicio de las acciones penales y de las civiles para las indemnización de los perjuicios que, efectivamente, se causen.

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 371.- CLAUSULA. PENAL. PROHIBICION DE ENAJENAR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone la parte del deudor, don ....., de no enajenar el inmueble a que se refiere este contrato, mientras dure esta convención o sus prórrogas. Si, de hecho, el propietario, haciendo uso del derecho del artículo 2415 del Código Civil sobre libre comercio de los inmuebles, lo enajenara, de todas formas, debe responder, contractualmente, de los perjuicios que esto ocasione a don ....., que las partes avalúan -contractualmente- de consuno, en la suma de \$ .....

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 372.- CLAUSULA. PENAL. PROMESA. COMPRAVENTA. DOS FORMULARIOS**

#### **A.- INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR**

.....- El incumplimiento, por parte del promitente comprador, de cualquiera de las obligaciones que le impone este contrato de promesa de compraventa, así como la falta de escrituración o de firma en el plazo previsto, dará opción, al promitente vendedor, a elegir, privativamente:

a) resolver ipso facto, dicho contrato, perdiendo la suma que ha dado como arras o garantía;

b) exigir el cumplimiento del contrato de promesa; o sea, llevar a cabo el contrato de venta prometido.



En uno y en otro caso, el incumplidor deberá pagar, además, la suma de \$ ..... (..... pesos) diarios, desde el simple atraso, hasta la fecha de firma efectiva de la escritura definitiva, en su caso.

### **B.- INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE VENDEDOR**

.....- El incumplimiento, por parte del promitente vendedor, de cualquiera de las obligaciones que le impone este contrato de promesa de compraventa, así como el no enviar el borrador a escriturar y firmar, en el plazo previsto, dará opción, al promitente comprador, para elegir, privativamente:

a) resolver, ipso facto, dicho contrato, debiendo devolver todo lo recibido como arras o garantía y pagando una suma igual a ésta; o

b) exigir el cumplimiento del contrato de promesa; o sea, llevar a cabo el contrato prometido. En uno y en otro caso, el incumplidor deberá pagar, además, la suma de \$ ..... (..... pesos) diarios por el simple atraso, hasta la fecha de la firma efectiva de la escritura definitiva, en su caso.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

### **N° 373.- CLAUSULA. PENAL. RESERVA DE USUFRUCTO. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ..... incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ .....) o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho del acreedor, de exigirle el cumplimiento o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, se producirá, además, como consecuencia, que el ..... don ..... recuperará junto con el dominio, el usufructo de la propiedad, como indemnización de perjuicios, que las partes avalúan de consuno, para tal evento, en un valor equivalente a la infracción.

\*\*\*\*\*

### **N° 374.- CLAUSULA. PENAL. RESPONSABILIDAD. INCUMPLIMIENTO. FORMULARIO**

.....- Si el deudor, don ....., incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ .....) o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ...<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho, del acreedor, de exigirle el cumplimiento o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá -además- responder de todo perjuicio de daño emergente, de lucro cesante y, contractualmente, de todo daño moral que se cause al acreedor y a los terceros. Además, desde cualquier atraso, incumplimiento o violación del contrato, el infractor responderá de todo caso fortuito y de todo caso de fuerza mayor. Además, responderá de la culpa levisima.

\*\*\*\*\*

**N° 375.- CLAUSULA. PENAL. RESPONSABILIDAD. INCUMPLIMIENTO DOLOSO. FORMULARIO**

.....- Si el deudor don ..... incumple la obligación de hacer ..... (o la obligación de pagar la suma de \$ .....), o realiza alguna de las acciones que, según la cláusula ....<sup>a</sup> le están prohibidas, sin perjuicio del derecho, del acreedor, de exigirle el cumplimiento, o de demandar la resolución por el incumplimiento del contrato, en uno u otro caso, con indemnización de perjuicios, según el artículo 1489 del Código Civil, deberá -además- responder de todo perjuicio de daño emergente, de lucro cesante y, contractualmente, de todo daño moral que se cause al acreedor y a los terceros. Además, desde cualquier atraso, incumplimiento o violación del contrato, el infractor responderá de todo caso fortuito y de todo caso de fuerza mayor. Además, responderá de la culpa levísima. Además, si el incumplimiento es doloso, incurrirá en una multa de \$ ..... y, además, en una multa diaria de \$ .....

**NOTAS.** 1.- En su caso, cabe, además, pactar otra caución, como el caso ut supra, de "CLAUSULA. PENAL. PAGARE. FORMULARIO".

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**N° 376.- CLAUSULA. PENAL. TRANSFERENCIA PROHIBIDA. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la prohibición que se impone, voluntariamente, el propietario, don ....., de no enajenar, en forma alguna, el inmueble a que se refiere esta convención. Ambas partes entienden que el derecho legal, que tiene todo propietario, de enajenar un bien raíz hipotecado, aunque exista prohibición voluntaria de hacerlo, del artículo 2415 del Código Civil, no impide pactar indemnización, para el caso de venta que perjudique al locatario. Por ello, si el dueño, de hecho, vende el inmueble, deberá indemnizar, de inmediato, al arrendatario, con la suma de \$ ....., salvo que el nuevo propietario mantenga el contrato, hasta el final, en las mismas condiciones fijadas entre las partes de este contrato.

\*\*\*\*\*

**N° 377.- CLAUSULA. PERDIDA DE LA COSA. TRES FORMULARIOS**

**A.- DEUDOR RESPONDE CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR**

.....- En caso de pérdida de la cosa, el deudor seguirá respondiendo de su valor, porque asume el riesgo de la fuerza mayor y, también, el del caso fortuito, caso en el cual deberá responder del valor de la cosa, que las partes aprecian en la cantidad de \$ .....

**B.- DEUDOR RESPONDE DE CULPA LEVISIMA**

.....- En caso de pérdida de la cosa, el deudor responderá hasta de culpa levísima.

**C.- DEUDOR NO RESPONDE PERDIDA**

.....- En caso de pérdida de la cosa, el deudor no responderá de su valor, que las partes aprecian en la suma de \$ ....., salvo que haya habido dolo de parte del deudor.

\*\*\*\*\*

**N° 378.- CLAUSULA. PERSONERIA. FORMULARIO**

.....- La personería de don ....., por la Sociedad ....., consta de la escritura pública de constitución de dicha sociedad, de fecha ... de ..... de 2....., ante el Notario de la ciudad de ....., don ....., que he tenido a la vista (o que, en su parte pertinente, dice: .....).

\*\*\*\*\*

**N° 379.- CLAUSULA. PLAZO. DETERMINADO O INDETERMINADO. TRES FORMULARIOS**

**A.- PLAZO DETERMINADO EXPRESO**

.....- Se conviene, por las partes, que se fija para el cumplimiento de la(s) obligación(es) de este contrato, por parte del deudor, hasta el próximo día ... del mes de ..... del año en curso de dos mil ....

**B.- PLAZO DETERMINADO TACITO**

.....- Se conviene, por las partes, que el contrato de mantención mecánica, técnica y de seguridad de los andariveles a que se refiere la cláusula anterior, se debe terminar antes de que comience la temporada de deporte invernal.

**C.- PLAZO INDETERMINADO**

.....- El plazo para cumplir con la obligación de .... que tiene la parte del ..... don ....., es antes que ocurra la muerte de don .....

---

**NOTA.** Ver artículos 1494 a 1498 del Código Civil, Título IV del Libro III del mismo para las obligaciones condicionales y modales y el artículo 2204 de la misma recopilación.

\*\*\*\*\*

**N° 380.- CLAUSULA. PLAZO. EN FAVOR DE UNA DE LAS PARTES. DOS FORMULARIOS**

**A.- EN FAVOR DEL ACREEDOR (VENDEDOR)**

.....- Se conviene, por las partes, que el plazo fijado en la cláusula anterior, ha sido establecido en favor del acreedor (vendedor).

**B.- EN FAVOR DEL DEUDOR (COMPRADOR)**

.....- Se conviene, por las partes, que el plazo fijado en la cláusula anterior, ha sido establecido en favor del deudor (comprador).

---

**NOTA.** Es necesario explicar la importancia de lo anterior. Al efecto, un ejemplo aclarará el concepto.

Se celebra un contrato de promesa. Antes del plazo, el prometiente comprador no puede exigir el cumplimiento. Al día siguiente, está vencido el término para exigir el cumplimiento que, a lo más, duraría un solo día. Al establecer que el plazo se establece en beneficio del prometiente comprador, éste puede exigir el cumplimiento después, mientras no haya prescrito su acción.

Lo propio puede suceder en el caso del pago de intereses, si el plazo se establece en favor del acreedor, los ganará, todos, hasta el final del contrato, aunque le paguen el capital antes. Y si se establece en favor del deudor, éste podrá pagar el capital, más los intereses devengados, hasta el día de la solución.

\*\*\*\*\*

**N° 381.- CLAUSULA. PLAZO. PRORROGABLE E IMPRORROGABLE. DOS FORMULARIOS**

**A.- PRORROGABLE**

.....- Se conviene, por las partes, que el plazo fijado en la cláusula anterior, se podrá prorrogar por el deudor, hasta por ..... meses; pero, en este caso, por una parte, deberá dar aviso al acreedor antes del vencimiento del plazo fijado y, además, deberá pagar la obligación por el tiempo de la prórroga, con los intereses máximos que la ley permite estipular.

**B.- IMPRORROGABLE**

.....- Se conviene, por las partes, que el plazo fijado para el cumplimiento de la obligación de solucionar ....., se conviene que sea, en todas formas, improrrogable. El incumplimiento del deudor, sin perjuicio de las acciones que pueda interponer el acreedor para la resolución, o para exigir el cumplimiento de los efectos del contrato, con más los perjuicios, en su caso, le hará incurrir, además, en una multa, a beneficio del acreedor, de \$ .....

---

**NOTAS.** 1.- En muchas oportunidades, vemos que las partes pactan que los plazos sean "fatales", lo que constituye un error, pues esta clase de plazos, sólo la puede fijar el legislador.

2.- La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**N° 382.- CLAUSULA. PLUSVALIA. DOS FORMULARIOS**

**A.- PLUSVALIA PARA UNA DE LAS PARTES**

.....- Las partes acuerdan que si, dentro del plazo de ....., el bien recibido es vendido, por el comprador, en un precio superior a \$ ....., la diferencia entre éste y el precio obtenido, será para el ..... don .....

**B.- PLUSVALIA DIVIDIDA ENTRE LAS PARTES**

.....- Las partes acuerdan que si, dentro del plazo de ....., el bien recibido es vendido, por el comprador, en un precio superior a \$ ....., la diferencia entre éste y el precio obtenido, será dividida, entre los comparecientes, por iguales partes.

\*\*\*\*\*

**N° 383.- CLAUSULA. PRECIO. CONTADO. CINCO FORMULARIOS**

**A.- PRECIO PAGADO EN DINERO EN EFECTIVO**

.....- El precio se paga, en este acto, en dinero efectivo, que el comprador (o el .....) soluciona en presencia del Sr. Notario y que el vendedor (el .....) recibe a su entera satisfacción, sin reclamo que formular.

**B.- PRECIO PAGADO EN VALE A LA VISTA**

.....- El precio se paga, en este acto, en vale a la vista N° ....., del Banco ....., Oficina ....., que el comprador entrega al vendedor en este acto, y que éste recibe a su entera satisfacción.

**C.- PRECIO PAGADO CON DEPOSITO BANCARIO ENDOSABLE**

.....- El precio se paga, por el comprador mediante depósito bancario endosable, N° ....., del Banco ....., Oficina ....., debidamente endosado en favor del vendedor y que éste recibe a su entera satisfacción.

**D.- PRECIO PAGADO CON CHEQUE**

.....- El precio se paga de contado, mediante cheque serie .... N° ....., del Banco ....., Oficina ....., girado por el ..... don ..... al día de hoy.

**E.- PRECIO PAGADO CON LETRAS Y NOVACION**

.....- El precio se da por pagado, en este acto, mediante la entrega de .... letras, de \$ ..... cada una, con vencimientos mensuales a contar desde el día ... de ..... próximo, hasta el día ... de ..... próximo, de modo que las partes han novado tal obligación y el vendedor, además, renuncia a la acción resolutoria de este contrato.

---

**NOTA.** En más veces de lo que uno se imagina, hay personas que reclaman que no han recibido dinero alguno, ni precio alguno, ni antes, ni en el momento de firmar la escritura. Entonces, a veces, será necesario insistir en que el dinero se recibe, efectivamente, por quien declara recibirlo y que el Notario, en persona, oiga de tal entrega y, ojalá, ponga una “mosca” al lado de la frase que dice que el dinero se entregó en su presencia.

Cuando el precio se paga en documentos distintos que un vale a la vista o un depósito bancario, el título del comprador queda con una duda, tanto si el precio terminó siendo pagado, como si el vendedor podría intentar una acción resolutoria por incumplimiento, o una de cumplimiento, con indemnización de perjuicios, que pueda afectar al inmueble mismo. Por eso, en uno de los casos, hemos puesto un caso de novación y, además de renuncia de la acción resolutoria, que benefician al comprador.

\*\*\*\*\*

## **N° 384.- CLAUSULA. PRECIO. DOLAR EQUIVALENTE, CON INTERESES. DOS FORMULARIOS**

### **A.- EN PESOS**

.....- Dicho precio de \$ ..... se pagará con más el reajuste que sufra el precio del dólar, moneda de los EE. UU. de Norteamérica, entre el día de hoy (\$ ..... el dólar) y el día del respectivo pago total o parcial, en su caso. Además, el deudor pagará un interés anual de un ...% (..... por ciento) anual, en pesos, sobre la suma reajustada.

### **B.- EN DOLARES**

.....- Dicho precio se pagará, precisamente, en dólares, moneda de los EE. UU. de Norteamérica, debido a que se cuenta con la autorización respectiva, que se inserta al final. Además, la obligación devengará intereses de un ...% (..... por ciento) anual, y de un ... % (..... por ciento), también anual, en dólares, en caso de mora o de simple retardo.

---

**NOTA.** Los intereses sobre “la base” adeudada, se calculan según la publicación del Banco Central, para operaciones no reajustables.

Los intereses sobre “la suma ya reajustada”, se calculan con el otro índice que publica dicho Banco, para operaciones reajustables.

Pongamos un ejemplo. Una deuda en unidades de fomento, en trigo, o en dólares, como el caso del ejemplo de más arriba, como estos se ajustan solos, sus intereses son, por ejemplo, de un 1% mensual (12% anual)

Pero, la misma obligación, calculada sólo en pesos, devengará un interés, por ejemplo, de un 2,5% mensual (30 % anual).

En ambos casos, el interés puede ser de hasta un 50% más que el promedio publicado por la Superintendencia de Bancos.

En el texto dicho al comienzo, los intereses son menores, debido a que, antes de calcularlos, se ajusta la suma adeudada, con más el aumento del precio del dólar, por el tiempo transcurrido.

\*\*\*\*\*

## **N° 385.- CLAUSULA. PRECIO. EN PESOS. FORMULARIO**

.....- El precio se paga, necesariamente, en pesos, moneda corriente nacional, de la siguiente forma:

a) con la suma de \$ ..... de contado, en dinero efectivo, que el ..... don ..... recibe, en este acto, a su entera satisfacción;

b) mediante .... cuotas mensuales iguales de \$ ..... cada una, pagaderas los días ... de cada mes, siendo la primera el día ... de ..... próximo; y la última, el día ... de ..... del año 2.....

El saldo de precio se reajustará con el alza que experimente el índice de precios al consumidor entre el mes anterior al que está en curso y el mes anterior al del respectivo pago.

Además, todo saldo de precio devengará un interés del ...% (..... por ciento) anual y el ...% (..... por ciento), también anual, en caso de mora o de simple retardo.

La falta de cumplimiento oportuno de dos cuotas, seguidas o no, producirán la aceleración de los plazos y todas las cuotas quedarán, ipso facto, de plazo vencido.

\*\*\*\*\*

### **N° 386.- CLAUSULA. PRECIO. I.P.C.. FORMULARIO**

.....- Dicho precio se reajustará en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al de la suscripción de este contrato y el último día del segundo mes que precede al del respectivo pago, total o parcial, en su caso. Además, el deudor pagará un interés anual de un ...% (..... por ciento) anual, sobre la suma reajustada.

---

**NOTA.** Los intereses sobre la base adeudada, se calculan según la publicación del Banco Central, para operaciones no reajustables.

Los intereses, sobre la suma ya reajustada, se calculan con el índice del mismo Banco, para operaciones reajustables.

Pongamos un ejemplo. Una deuda en dólares, en unidades de fomento, en trigo, o como el caso del ejemplo de más arriba, como estos se ajustan solos, sus intereses son, por ejemplo, de un 1% mensual (12% anual).

Pero, la misma obligación, calculada sólo en pesos, devengará un interés, por ejemplo, de un 2,5% mensual (30 % anual).

En ambos casos, el interés puede ser de hasta un 50% más del interés publicado por la Superintendencia de Bancos.

En el texto dicho al comienzo, los intereses son menores, debido a que, antes de calcularlos, se ajusta la suma adeudada, con más el I. P. C., por el tiempo transcurrido.

\*\*\*\*\*

### **N° 387.- CLAUSULA. PRECIO. PARTE TITULOS Y PARTE EN EFECTIVO. FORMULARIO**

.....- El precio de \$ ..... se paga de la siguiente forma:

a) con la suma de \$ ..... (..... pesos) en dinero efectivo, de que el ....., don ....., se da por recibido, a su entera satisfacción; y

b) mediante la entrega de ..... acciones de la Compañía ..... S. A., que, a razón de \$ ..... por acción, da la cantidad de \$ ..... Estas constan del título N° ..... de fecha de ..... de 2.....

\*\*\*\*\*

**N° 388.- CLAUSULA. PRECIO. POR FIJAR POR UN TERCERO. FORMULARIO**

.....- El precio se determinará por el señor don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ....., de la ciudad de ....., libremente. Sin embargo, tomará en cuenta al determinar el precio unitario y, consecuentemente, el precio total, que don ..... debe pagar a don ....., las siguientes circunstancias y elementos: .....

\*\*\*\*\*

**N° 389.- CLAUSULA. PRECIO. U.F. EQUIVALENTE. FORMULARIO**

.....- El precio de la venta será la cantidad de ..... Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos, pagaderas al contado y en dinero en efectivo al valor que tenga la U.F. a la fecha de pago. En caso de no existir fijación oficial del valor de la U.F. a la fecha de pago, se considerará como tal, para los efectos del entero del precio, el último valor fijado para dicha U.F., reajustado conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor emanado del Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que lo suceda o reemplace, entre la fecha que hubiere regido ese último valor y la del pago efectivo. Además, el deudor pagará un interés anual de un ...% (..... por ciento) anual, sobre la suma reajustada.

**NOTA.** Los intereses sobre la base adeudada, se calculan según la publicación del Banco Central en el Diario Oficial, para operaciones no reajustables.

Los intereses, sobre la suma ya reajustada, se calculan con el índice del mismo Banco, para operaciones reajustables.

Pongamos un ejemplo. Una deuda en dólares, en unidades de fomento, en unidades tributarias, con ajuste del trigo, con aumento del I. P. C., como estos se ajustan solos, sus intereses son, por ejemplo, de un 1% mensual (12% anual)

Pero, la misma obligación, calculada sólo en pesos, devengará un interés, por ejemplo, de un 2,5% mensual (30 % anual).

En ambos casos, el interés puede ser de hasta un 50% más que el promedio publicado por la Superintendencia de Bancos.

En el texto dicho al comienzo, los intereses son menores, debido a que, antes de calcularlos, se ajusta la suma adeudada, con más el aumento que ha sufrido la unidad de fomento, por el tiempo transcurrido.

\*\*\*\*\*

**N° 390.- CLAUSULA. PRECIO. TRIGO. DOS FORMULARIOS**

**A.- PRECIO EN TRIGO. INTERESES EN PESOS**

.....- Dicho precio de \$ ..... se pagará en pesos, con más el reajuste del precio del trigo, según la fijación que haga la Oficina de Corretajes de ".....", de esta ciudad, entre el día de hoy y el día del respectivo pago total o parcial, en su caso. Si esta Oficina cesa en su funcionamiento, la fijación la hará la Sociedad Nacional de Agricultura. Además, el deudor pagará un interés anual de un ...% (..... por ciento) anual, en dinero, sobre la suma reajustada.



### **B.- PRECIO EN TRIGO, INTERESES EN TRIGO**

.....- Dicho precio se pagará precisamente, en trigo físico, la cantidad de .... quintales. Además, devengará intereses, también en trigo, de un ... % (..... por ciento) anual.

**NOTA.** Los intereses sobre la base adeudada, se calculan según la publicación del Banco Central, para operaciones no reajustables.

Los intereses sobre la suma ya reajustada, se calculan con el índice del mismo Banco, "para operaciones reajustables".

Pongamos un ejemplo. Una deuda en dólares, en unidades de fomento, el unidades tributarias, con ajuste del trigo, con aumento del I.P.C., como estos de ajustan solos, sus intereses son, por ejemplo, de un 1% mensual (12% anual)

Pero, la misma obligación, calculada sólo en pesos, devengará un interés, por ejemplo, de un 2,5% mensual (30 % anual).

En ambos casos, el interés puede ser de hasta un 50% más que el promedio publicado por la Superintendencia de Bancos.

En los textos dichos al comienzo, los intereses son menores, debido a que, antes de calcularlos, se ajusta la suma adeudada, con más el aumento que ha sufrido el trigo, por el tiempo transcurrido.

\*\*\*\*\*

### **N° 391.- CLAUSULA. PREMIO. DOS FORMULARIOS**

#### **A.- PREMIO EN PESOS POR DIA**

.....- Se conviene que el contratista (artista, constructor, etc.) tendrá un premio, si entrega la obra antes del plazo fijado para ello. El premio será de \$ ....., por cada día en que se adelante la entrega de la obra y se haya recibido, ésta, conforme. El premio deberá pagársele en un plazo de .... días.

#### **B.- PREMIO PARTE ALICUOTA POR DIA**

.....- Se conviene que el contratista (artista, constructor, etc.) tendrá un premio, si entrega la obra antes del plazo fijado para ello. El premio será de 1 % (uno por ciento) del precio total del contrato, por cada día en que se adelante la entrega de la obra y se haya recibido, ésta, conforme. El premio deberá pagársele en un plazo de .... días.

\*\*\*\*\*

### **N° 392.- CLAUSULA. PRENDA. CIVIL. DEPOSITO EN PODER DE UN TERCERO. FORMULARIO**

.....- Con el fin de garantizar a don ....., el cumplimiento de las obligaciones de ....., ascendentes a \$ ....., el deudor da, al acreedor, en prenda civil, regulada por los arts. 2.384 y siguientes del Código Civil, las siguientes especies:

- a) .....
- b) .....
- c) .....

El acreedor acepta la prenda y recibe las especies, que se encuentran en ..... estado de conservación.

En este acto, el acreedor, con autorización del deudor, entrega, en depósito, las especies dadas en prenda, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., quien las acepta, en tal carácter, para el solo fin de custodiarlas, hasta que el acreedor, que es el depositante, solicite su devolución. El depósito se regulará, en lo no previsto en este contrato, por los arts. 2.215 a 2.235 del Código Civil. El depositario responderá de toda especie de culpa, en el cuidado de la cosa depositada. La restitución del depósito será a voluntad del acreedor o depositante. Todas las expensas, de cualquiera naturaleza, que se hayan hecho para la conservación del depósito, serán de cargo exclusivo del deudor. En esta forma, el depositario, en caso alguno, podrá retener la cosa depositada, a ningún título, una vez pedida la restitución por el depositante. El depositario no podrá usar la cosa depositada. El depositario recibirá, como remuneración \$ ..... mensuales. Esta suma se tendrá, también, como gasto necesario anexo al crédito referido en este contrato, que será de cuenta del deudor; y su pago gozará, también, del privilegio de la prenda.

---

**NOTA.** Esta cláusula puede usarse en caso de que se desee que la especie que se da en prenda, no quede ni en poder del deudor, ni del acreedor, sino que en manos de un tercero, de confianza de ambos.

Si la prenda es, propiamente, civil, no cabe, por la esencia del contrato, que las especies queden en poder del deudor.

\*\*\*\*\*

### **N° 393.- CLAUSULA. PRENDA. COMERCIAL. FORMULARIO**

.....- En garantía de la obligación anterior, el deudor constituye prenda comercial sobre los siguientes efectos de comercio:

...  
...  
...

\*\*\*\*\*

### **N° 394.- CLAUSULA. PRENDA. PENAL. DOS FORMULARIOS**

#### **A.- ESPECIE PRENDARIA EN PODER DEL ACREEDOR**

.....- En caso que el acreedor que tiene en su poder la especie caucionada con prenda civil, pierda la tenencia o las traslade del domicilio en el que se comprometió a guardarla, sin perjuicio de las demás responsabilidades y de las acciones de incumplimiento o de demanda para obligarle a cumplir, con indemnización de perjuicios, por ese solo hecho, deberá pagar una multa de \$ ..... (..... pesos).

#### **B.- ESPECIE PRENDARIA EN PODER DEL DEUDOR**

.....- Si el deudor que tiene su propia especie en su poder, con prenda especial (agraria, de venta de cosa mueble a plazo con prenda de la Ley N° 4702, industrial, de la Ley N° 18.112, sin desplazamiento), pierde la tenencia de la cosa, en cualquier caso, incluso uno fortuito o de fuerza mayor, sin perjuicio de las eventuales acciones penales o

de las acciones civiles de incumplimiento o de cumplimiento forzado y perjuicios, en su caso, deberá pagar, al acreedor, una multa de \$ ..... (..... pesos).

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

#### **N° 395.- CLAUSULA. PRESTACION DE SERVICIOS. PAGO. FORMULARIO**

.....- Se conviene que el precio fijado se pague en la siguiente forma:

a) con la suma de \$ ..... (..... pesos), que el propietario soluciona, en este acto, en dinero efectivo, al profesional, quien la recibe a su entera satisfacción.

b) con la suma de \$ ..... el día ... de ..... próximo, siempre que las obras hayan avanzado en un ...%

c) con la suma de \$ ..... el día que las obras estén terminadas; y

d) con el saldo de \$ ..... apenas las obras estén definitivamente recibidas.

---

**NOTA.** Es habitual que se pague una parte importante (ejemplo, un 50%), al comienzo, al celebrar el contrato y, también, es usual que dicha suma se caucione, por el contratista o el profesional que presta los servicios.

Se usa, asimismo, el sistema de “estados de pago”, que significan solucionar el precio según su costo, a veces, reteniendo, por ejemplo, un 10%, de cada estado de pago, para caucionar la calidad de la obra, lo que se devuelve al final.

Por excepción, se paga el total del precio al contado.

\*\*\*\*\*

#### **N° 396.- CLAUSULA. PRESTACION DE SERVICIOS. PROFESIONALES. CESION DE PLANOS, CROQUIS Y OTROS. FORMULARIO**

.....- Se conviene que el total de los originales de planos, mapas, transparencias, dibujos, esquemas, especificaciones, fotografías, diskettes y demás información de las obras que se contratan, se ceden, por el Profesional, en dominio, al propietario, sin costo alguno, para que haga el uso que considere; pero no para realizar otra obra igual o parecida.

---

**NOTA.** Optativo: Esta cesión incluye los derechos de autor sobre estas obras.

\*\*\*\*\*

#### **N° 397.- CLAUSULA. PRESTACION DE SERVICIOS. REPARACIONES. RESPONSABILIDAD. DOS FORMULARIOS**

##### **A.- RESPONSABILIDAD DE LA OBRA. REPARACIONES**

.....- Se conviene que el Contratista tendrá plena responsabilidad de las obras de reparación, las que ejecutará, durante ..... meses, a contar desde la entrega, en forma tal

que, cualquier arreglo, mejora, reparación o reconstrucción, será de su cargo, sin costo para el dueño, durante tal tiempo.

**B.- RESPONSABILIDAD CULPA LEVISIMA, CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR**

.....- El Contratista responderá de la culpa levísima y, además, de todo caso fortuito o de fuerza mayor.

---

**NOTA.** Las dos cláusulas anteriores pueden ser complementarias o excluyentes.

\*\*\*\*\*

**N° 398.- CLAUSULA. PRESTACION DE SERVICIOS. RESPONSABILIDAD. DOS FORMULARIOS**

**A.- RESPONSABILIDAD EJECUCION DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCION**

.....- Se conviene que el Profesional (la Empresa de Servicios) tendrá plena responsabilidad de las obras que ejecutará, durante el plazo legal de cinco años, a contar desde la recepción final, en forma tal que, cualquier arreglo, mejora, reparación o reconstrucción que constituya un vicio redhibitorio (o escondido), será de su cargo sin costo para el dueño, durante tal tiempo.

**B.- RESPONSABILIDAD CULPA LEVISIMA, CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR**

.....- El Contratista responderá de la culpa levísima y, además, de todo caso fortuito o de fuerza mayor.

---

**NOTA.** Las dos cláusulas anteriores pueden ser complementarias o excluyentes.

\*\*\*\*\*

**N° 399.- CLAUSULA. PROHIBICION. ATENTADOS AL MEDIO AMBIENTE. GENERAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la condición de esencial de este contrato, la obligación que tiene la parte del ....., don ....., durante y en el lugar de desempeño de este contrato, de cuidar, celosamente, que no haya contaminación del aire, de ninguna clase de agua y de la tierra; del respeto y defensa de toda clase de animales, del aire, de la tierra o del agua; del respeto y preservación de árboles y plantas y de la sanidad general. En consecuencia, la violación de cualquiera prohibición moral de atentar en contra de uno de ellos y la acción que signifique cualquier daño o peligro de daño para el Medio Ambiente, la Ecología o la Naturaleza, permitirán a la contraparte declarar, ipso facto, terminado el contrato. Además, el infractor deberá pagar una multa de \$ ..... (..... pesos)

---

**NOTA.** Dada la importancia que tiene el Medio Ambiente, la Ecología y el respeto por la Naturaleza, hemos puesto, además, una "CLAUSULA. MEDIO AMBIENTE.

FORMULARIO" y en los diversos formularios del Contrato de Trabajo, hemos incluido, en cada uno la obligación, de todo trabajador, de cuidarlos.

\*\*\*\*\*

**N° 400.- CLAUSULA. PROHIBICION. EFECTUAR MEJORAS. FORMULARIO**

.....- Se prohíbe, al tenedor, ejecutar obra, alteración, o mejora alguna en la propiedad, salvo las que le corresponden por ley, sin autorización escrita del propietario. Si, de hecho, aquel efectuare mejoras con o sin autorización, de cualquiera especie, tales como pinturas, alfombrado, embaldosado y cualquiera otra que no pueda separarse, sin detrimento, del inmueble, quedarán a beneficio del propietario, sin derecho a compensación ni a reembolso de suma alguna, salvo acuerdo expreso en contrario.

\*\*\*\*\*

**N° 401.- CLAUSULA. PROHIBICION. EJECUTAR CIERTOS ACTOS. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de cláusula esencial de este contrato, la prohibición que se pacta que don ....., realice los siguientes actos: .....

La infracción de esta prohibición acarreará la terminación, ipso facto, de este contrato; además, el infractor deberá pagar una multa, a beneficio de su contraparte, de \$ ..... (..... pesos).

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**N° 402.- CLAUSULA. PROHIBICION GRAVAR Y/O ENAJENAR. FORMULARIO**

.....- Queda prohibido a don ....., gravar y/o enajenar el inmueble individualizado a que se refiere este contrato, sin autorización expresa, en instrumento público, del acreedor o de su cesionario, prohibición que subsistirá mientras él tenga pendiente cualquiera obligación derivada del presente contrato. Se faculta, al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir las anotaciones e inscripciones que correspondan.

\*\*\*\*\*

**N° 403.- CLAUSULA. PROHIBICION. SUBCONTRATAR. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, la prohibición que tiene la parte del ....., don ....., de subcontratar, de forma alguna y con quienquiera que sea, respecto del objeto que versa este contrato.

\*\*\*\*\*

**N° 404.- CLAUSULA. PROMESA. MORA Y SIMPLE RETARDO. FORMULARIO**

.....- Se entenderá que se ha producido mora, por el simple retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato de promesa. Desde ese momento, el contratante diligente tendrá derecho para cobrar el máximo del interés permitido estipular.

---

**NOTA.** Ver Cláusula de Aceleración y “CLAUSULA. MULTA. FORMULARIO”.

\*\*\*\*\*

**N° 405.- CLAUSULA. PROMESA. SOLIDARIDAD. FORMULARIO**

.....- Don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., se constituye, por este acto, en codeudor solidario, y en los mismos términos que el deudor principal, de todas las obligaciones contraídas por don ....., por el presente contrato de promesa. El codeudor solidario no podrá excusarse, por ninguna circunstancia, salvo el cumplimiento, cabal y oportuno, de la o de las obligaciones, y de sus reajustes, intereses y costas de cobranza, si las hay.

\*\*\*\*\*

**N° 406.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. INCUMPLIMIENTO. PLAZO RESOLUCION. FORMULARIO**

.....- Las partes convienen que pasados ..... días de la expiración del plazo fijado en la cláusula ....<sup>a</sup>, para la celebración de la compraventa, sin que ésta se haya verificado, y sin que el contratante diligente haya iniciado gestión judicial alguna para exigir el cumplimiento forzado de la obligación, o la resolución del contrato, ambas con indemnización de perjuicios, se extinguirán ipso facto los derechos y obligaciones que genera este contrato, para ambas partes; sin perjuicio del pago de la multa fijada en la cláusula ....<sup>a</sup>.

---

**NOTA.** Si se fijó una “condición” en lugar de un “plazo”, cambiar la frase respectiva.

\*\*\*\*\*

**N° 407.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. INMUEBLE. DERECHO TRANSFERIRLA. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la condición de esencial de este contrato de promesa de compraventa de inmueble, el derecho que tiene el promitente comprador, de ceder su calidad de tal, libremente, al tercero que, privativamente, él determine; vale decir, de ceder este contrato y todos los derechos, de la misma manera que si compareciera él mismo; pero, con las mismas obligaciones que le impone el contrato, sea gratuitamente, sea mediante el precio que él convenga, del cual el promitente vendedor no tendrá parte alguna. Bastará una carta certificada, para que el promitente vendedor quede emplazado de su obligación de vender a quien indique el promitente comprador y, en el contrato prometido, se expresará que la parte del precio que ya esté solucionada, ha

sido pagada por el cedente. Este, por su parte, seguirá como deudor solidario de todas las obligaciones que dicen relación con el pago del precio, en el contrato prometido, hasta el pago efectivo total del mismo, sus reajustes e intereses.

**NOTAS.** 1.- Se puede agregar: "En caso que el promitente vendedor exija que se le notifique, judicialmente, la cesión del contrato de promesa, los gastos y honorarios serán de su cargo y, además, la demora de la gestión, postergará los pagos en el mismo tiempo que ésta dure".

2.- Se puede convenir que, en caso de cesión del contrato de promesa, el precio de la cesión se reparta, entre el cedente (promitente comprador primero) y el promitente vendedor, en la proporción que se fije.

3.- Si no se pacta prórroga de competencia en el contrato mismo de promesa, se puede pactar prórroga para los efectos de esta cláusula.

4.- También, se puede designar un árbitro (arbitrador, de derecho o mixto) y, además, pactar una cláusula penal, en caso de incumplimiento. Ver los formularios de cláusulas del caso.

\*\*\*\*\*

## **N° 408.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. INMUEBLE. OCUPADO POR ARRENDATARIO. TRES FORMULARIOS**

### **A.- DESALOJO A CARGO PROMITENTE COMPRADOR**

.....- Se conviene, entre las partes, que la circunstancia que el inmueble esté ocupado por un arrendatario, es conocida del promitente comprador; que éste tomará todas las medidas necesarias para la desocupación del inmueble, en lo que no cabrá responsabilidad alguna, ni obligación de pago, al promitente vendedor.

### **B.- OBLIGACION PROMITENTE VENDEDOR DE DESALOJAR**

.....- Se conviene, entre las partes, que el promitente vendedor asume la obligación de desalojar, antes del día ... de ..... próximo, al arrendatario y a todos los ocupantes del inmueble prometido vender. Si así no lo hiciere, el prometiente comprador podrá, a su elección:

a) resolver ipso facto, el contrato, caso en el cual se le deben devolver, de inmediato, todas las sumas percibidas por el promitente vendedor, con más el reajuste de ..... y con una suma equivalente a un ...\$ (..... por ciento), de la suma reajustada, como avaluación anticipada de perjuicios.

b) llevar a cabo el contrato prometido, caso en el cual el precio total será disminuido en un ... % (..... por ciento) que se descontará, a prorrata, de las cuotas del precio a plazo que falte por pagar.

### **C.- PROMITENTE COMPRADOR HACE SUYO ARRENDAMIENTO**

.....- El promitente vendedor declara que el inmueble prometido vender se encuentra actualmente ocupado por el arrendatario don ....., por contrato de fecha .... de ..... de 2....., que se incorpora a éste y que el promitente comprador declara conocer, respetar y hacer suyo cuando se celebre la compraventa prometida.

\*\*\*\*\*

**N° 409.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. LIMITACION DE RESPONSABILIDAD. CUATRO FORMULARIOS**

**A.- RESPONSABILIDAD SOLO DE MULTA. PROMITENTE VENDEDOR**

.....- Se conviene, entre las partes, que la responsabilidad contractual del promitente vendedor, en caso de incumplimiento, quedará limitada a pagar una multa, al promitente comprador, de \$ ..... (..... pesos).

**B.- LIMITACION SOLO SUMA DETERMINADA. PROMITENTE VENDEDOR**

.....- El promitente vendedor podrá no celebrar el contrato prometido, caso en el cual la responsabilidad que se le impute no podrá exceder de la cantidad de \$ ..... (..... pesos), en total.

**C.- RESPONSABILIDAD SOLO DE MULTA. PROMITENTE COMPRADOR**

.....- Se conviene, entre las partes, que la responsabilidad contractual del promitente comprador, en caso de incumplimiento, quedará limitada a pagar una multa al promitente vendedor, de \$ ..... (..... pesos).

**D.- LIMITACION SOLO SUMA DETERMINADA. PROMITENTE COMPRADOR**

.....- El promitente comprador podrá no celebrar el contrato prometido, caso en el cual la responsabilidad que se le impute, no podrá exceder de la cantidad de \$ ..... (..... pesos).

---

**NOTAS.** 1.- En más oportunidades que las que uno imagina, se establece en los contratos de promesa de celebrar contrato, que cualquiera de las partes puede arrepentirse de celebrar el contrato prometido, estableciendo precisamente que, en tal caso, no habrá indemnización. Lo propio, si tal derecho se da a ambas partes.

2.- En cuanto a la devolución de lo pagado a cuenta, por el promitente comprador al promitente vendedor, ordinariamente, se pacta que se devuelva con reajuste del I.P.C..

3.- En el caso de los formularios A y B, la cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**N° 410.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. NOTARIA DONDE SE CELEBRARA LA VENTA. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que la escritura pública de compraventa a que se refiere este contrato de promesa, se suscribirá en la ....<sup>a</sup> Notaría de ....., la que sirve don ....., en calle ..... N° ..., de esta ciudad. Ambas partes quedan emplazadas, para firmar el contrato prometido, el día ..... de ..... próximo, en dicho lugar. La que no asista en las horas de atención de tal Oficio, estará en mora de cumplir con tal obligación.

\*\*\*\*\*



**N° 411.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. PACTO DE MEJOR COMPRADOR. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que, en caso de aparecer un comprador ciertamente interesado que ofrezca un mejor precio de contado, el promitente vendedor quedará en libertad de acción para venderle el inmueble; pero, el promitente comprador tendrá la preferencia, en caso que iguale o que mejore la oferta.

\*\*\*\*\*

**N° 412.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. POR MEDIO DE INSTITUCION DE CREDITO. DOS FORMULARIOS**

**A.- PLAZO CON AMPLIACION**

.....- Se eleva a la calidad de esencial en este contrato el que la operación de venta del inmueble individualizado, se hará por medio del Banco ..... Esto significa que las gestiones tendrán un período de noventa días, a contar desde esta fecha. Sin perjuicio de que la operación se pacta en unidades de fomento, durante estos noventa días, se debe pagar el interés corriente para operaciones reajustables hasta el día que se reciba, efectivamente, el precio. Pasado ese plazo, el interés sube al máximo que la ley permite estipular. Si la operación no está afinada en el plazo de ciento veinte días, el promitente vendedor, si no ha sido su propia culpa, puede declarar resuelta esta promesa ipso facto y, además, cobrar una multa de \$ ..... (..... pesos).

**B.- PLAZO DETERMINADO IMPRORROGABLE**

..... Con el objeto de pagar el precio de la compraventa prometida, el promitente comprador está gestionando (o gestionará) un crédito hipotecario ante el Banco ....., para lo cual el promitente vendedor le otorga un plazo de ..... días para que obtenga el crédito, pasado el cual se resolverá la presente promesa de compraventa y se extinguirán, por completo, los derechos y obligaciones de las partes.

---

**NOTA.** La cláusula penal no puede exceder del duplo de la obligación principal del contrato, consistente en el pago de una suma determinada. Si vendo un bien en 400 y se pacta una multa de 1000, yo, deudor, tengo derecho a que la pena se reduzca a 800.

\*\*\*\*\*

**N° 413.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. PROHIBICION CEDERLA. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que en caso alguno, el promitente comprador podrá ceder este contrato o parte de él, o de sus derechos u obligaciones, salvo que el promitente vendedor lo acepte, expresamente; y en las condiciones que se fijen con el interesado.

\*\*\*\*\*

**N° 414.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. REAJUSTE. FORMULARIO**

.....- Se conviene entre las partes que, sin perjuicio que el precio está pactado en unidades reajustables, cabrá aumentar el precio del contrato prometido, en el siguiente caso: .....

**NOTA.** Tal caso puede ser un plazo mayor que el fijado para llevar a cabo el contrato prometido; el incumplimiento de dos o más de las cuotas mensuales que se deben pagar según la promesa; daños ocasionados a la propiedad, por el promitente comprador que tiene el inmueble en su poder y que sólo ha pagado una pequeña parte del precio, etc.

\*\*\*\*\*

**N° 415.- CLAUSULA. PROMESA COMPRAVENTA. SEGURO. FORMULARIO**

.....- En atención a que la cosa prometida vender ya ha sido entregada al promitente comprador, don ....., éste se obliga a contratar y a mantener vigente, hasta la celebración del contrato de compraventa, un seguro sobre el bien prometido, contra el riesgo de ..... (o bien, contra todo riesgo), por un valor no inferior a \$ ..... El beneficiario de este seguro será el promitente vendedor, y la indemnización a que diere lugar en caso de siniestro de la cosa -ocurrido antes de la celebración de la compraventa- tendrá por objeto indemnizarle de los perjuicios producidos por la pérdida de la cosa, y, en consecuencia, por la no celebración del contrato definitivo. El promitente comprador deberá exhibir al promitente vendedor el contrato de seguro respectivo, y los recibos de pago de las primas que correspondieren.

\*\*\*\*\*

**N° 416.- CLAUSULA. PRORROGA COMPETENCIA. FORMULARIO**

.....- Las partes prorrogan competencia para ante los Tribunales de la ciudad de ..... y se someten a su jurisdicción.

\*\*\*\*\*

**N° 417.- CLAUSULA. PUBLICIDAD. DISEÑOS. SU PROPIEDAD. DOS FORMULARIOS**

**A.- PROPIEDAD DE LA AGENCIA**

.....- Las partes dejan constancia que los dibujos, diseños, planos, croquis, fotografías, diskettes y demás elementos de estudio y de trabajo necesarios, útiles o complementarios para la campaña de promoción a que se refieren las cláusulas anteriores, son y seguirán siendo de propiedad de la agencia, tanto para las campañas futuras de los mismos productos y la misma industria (o comercio), como para las campañas que se hagan en favor de otros, para otros productos, de otras empresas.

**B.- PROPIEDAD DE LA EMPRESA CLIENTE**

.....- Las partes dejan constancia que los dibujos, diseños, planos, croquis, fotografías, diskettes y demás elementos de estudio y de trabajo, que han sido

necesarios, útiles o complementarios, para la campaña de promoción a que se refieren las cláusulas anteriores, pertenecen a la empresa industrial (comercial), de modo que, además de entregarlos, la Agencia no podrá hacer uso de ellos, ni de las ideas contenidas en ellas, en favor de ningún otro producto, ni de ninguna otra empresa. Sin embargo, cada vez que se haga la misma promoción anterior, se deberá pagar, a la Agencia, las cantidades que se pasan a indicar;

a) ...

b) ...

Si se desea modificar la promoción, para cualquier medio de comunicación, se deberá hacer por medio de la misma Agencia, a precios similares a los de este contrato.

\*\*\*\*\*

#### **N° 418.- CLAUSULA. RATIFICACION. FORMULARIO.**

.....- **Presente en este acto**, don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casado con doña ....., domiciliado en ..... N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., mayor de edad y expresa: que ratifica y autoriza, en todas sus partes, el contrato celebrado en este instrumento, y asume todas las obligaciones que, para él, se derivan.

\*\*\*\*\*

#### **N° 419.- CLAUSULA. RATIFICACION. FUTURA PARA VALIDEZ DEL ACTO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato (acto jurídico), el que la parte del ....., don ....., precisará de la ratificación de don ....., para la validez de éste.

---

##### **NOTA.** Casos:

- a) se precisa de la ratificación del marido o de la mujer;
- b) de un Directorio;
- c) del Presidente de una Compañía;
- d) del Fiscal de la Institución, Organismo, sociedad; o
- e) una determinada persona particular, etc.

\*\*\*\*\*

#### **N° 420.- CLAUSULA. REAJUSTE. ACUMULATIVO Y NO ACUMULATIVO. DOS FORMULARIOS**

##### **A.- ACUMULATIVO**

.....- El saldo de precio (la obligación) fijado(a) en la cláusula anterior, se reajustará en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor, del Instituto Nacional de Estadísticas (o del Organismo que lo reemplace), en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al de la suscripción de este contrato y el último día del segundo mes que precede al del pago efectivo, del capital o de la respectiva cuota. Al efecto, se reajustará el total del saldo adeudado, el primer mes, con el alza de dicho índice, luego, se sumará

el reajuste del I.P.C. del capital total. A continuación, se pagará la cuota mensual con su reajuste y con sus intereses. El saldo total adeudado, se reajustará, en el mes siguiente, con el total del I.P.C. y se pagará la cuota siguiente, con su reajuste y con sus intereses y, así, sucesivamente. En caso que no se pague una cuota cualquiera, se capitalizará todo el reajuste y se capitalizarán, también, sus intereses que, en tal caso, pasan a ser los máximos que la ley permite estipular; y, así sucesivamente, de la misma manera que lo hacen los bancos. Dicho en otra forma, el reajuste y los intereses, serán "compuestos".

### **B.- NO ACUMULATIVO**

.....- El saldo de precio (la obligación) se reajustará en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor, del Instituto Nacional de Estadísticas (o del Organismo que lo reemplace), en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al de la suscripción de este contrato y el último día del segundo mes que precede al del pago efectivo, del capital o de la respectiva cuota. Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que no cabe recapitalizar el aumento del costo de la vida, ni recapitalizar los intereses, de modo que la obligación, al tiempo del pago, se pagará con más el reajuste de todo el tiempo y con los intereses "simples" y no compuestos, de todo el tiempo, sin hacer aumentos ni cálculos mensuales.

\*\*\*\*\*

### **N° 421.- CLAUSULA. REAJUSTE. ANTICIPADO. GENERAL. FORMULARIO**

.....- La deuda fijada en la cláusula anterior, será ajustada, año a año, en un ...% (..... por ciento), sin perjuicio de los intereses pactados, de manera que el total de lo adeudado al término de un año, se debe pagar con más un ...% (..... por ciento) y con los intereses convenidos en la cláusula anterior, sobre la suma reajustada; y así, sucesivamente.

---

**NOTA.** Esta cláusula aparece como legítima, en cuanto contiene un "alea" del ajuste de la moneda, por la inflación. Pero, un ajuste "violento", que sea ostensiblemente superior a la inflación, puede llevar, escondida, una usura. Tal sería el caso de un pacto convenido cuando la inflación es, sostenidamente, de un 15% y el pacto es de un aumento anual de un 30%.

\*\*\*\*\*

### **N° 423.- CLAUSULA. REAJUSTE. DOLAR. FORMULARIO**

.....- Dicha cantidad y los intereses, se reajustarán en la misma proporción del alza del precio comprador (o vendedor) del dólar norteamericano, entre esta fecha y la fecha del pago efectivo del saldo, o de las cuotas del precio. El precio de la moneda dólar será el valor del tipo de cambio llamado "observado" que determina diariamente el Banco Central de Chile.

---

**NOTA.** En la actualidad, existen diversos tipos de cambio dólar -además del dólar observado- que pueden pactarse entre las partes a título de reajuste. A modo ilustrativo,

y sin entrar a profundizar en un tema que excede con mucho los alcances de esta obra, señalamos los siguientes:

- dólar acuerdo, fijado por el Banco Central de Chile.
- dólar Citicorp, determinado por esta entidad.
- dólar libre informal, producto de la cotización libre de esta moneda.
- dólar Bolsa, utilizado en la Bolsa de Comercio.

Asimismo, cabe agregar que esta cláusula, si está referida a operaciones de crédito de dinero, sólo puede estipularse en las operaciones expresadas en moneda nacional para ser reajustadas en moneda dólar; puesto que el artículo 24 de la Ley 18.010 establece que en las obligaciones expresadas en moneda extranjera, pagaderas en pesos, no puede pactarse otra forma de reajuste que la que llevan implícita.

Por último, para las operaciones de crédito de dinero de los bancos, sociedades financieras y cooperativas de ahorro y crédito, el Banco Central ha autorizado como sistemas de reajustabilidad (y las modalidades de cálculo de ellos): la unidad de fomento (U.F.), el índice de valor promedio (I.V.P.), y el valor del tipo de cambio del dólar estadounidense señalado en el N° 6° del Capítulo I del Compendio de Normas de Cambios Internacionales (Sesión N° 5, de 5-I-90, de su Consejo).

\*\*\*\*\*

## **N° 424.- CLAUSULA. REAJUSTE. EN DIVERSOS CONTRATOS. TRES FORMULARIOS**

Las siguientes cláusulas son las de uso más frecuente:

### **A.- INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR O "ALZA DEL COSTO DE LA VIDA"**

.....- La obligación por la suma de \$ ..... (o el saldo de precio, etc.) de que da cuenta la cláusula .....<sup>a</sup>, será reajustada de acuerdo con la variación que el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.), proporcionado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que lo reemplace, experimente en el período que medie entre el último día del segundo mes que precede al de la suscripción de este contrato y el último día del segundo mes que precede al del pago efectivo, del capital o de la respectiva cuota; sin perjuicio del interés de un ...% anual; o del .....%, también anual, en caso de mora.

### **B.- CLAUSULA DE REAJUSTE EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

.....- La renta mensual será la suma de \$ ..... pagadera por adelantado, dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o mediante del depósito en la cuenta corriente del arrendador del N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). Esta renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

### **C.- CLAUSULA DE REAJUSTE SEGUN EL PRECIO DEL TRIGO, EN CONTRATO DE COMPRAVENTA O SIMILAR**

.....- El precio de esta compraventa es la suma de \$ ....., que el comprador se obliga a pagar en la siguiente forma: .....

La parte pagadera a plazo se reajustará, desde la fecha de esta escritura, en el mismo porcentaje en que aumente el precio del trigo, según se dirá a continuación. Para los efectos del cálculo del reajuste del saldo de precio, las cuotas se reducen al equivalente en trigo de cada una de ellas, tomando como base el precio actual del trigo blanco, corriente, sin saco, de dar y recibir, base Estación Alameda de \$ ..... por quintal métrico, precio que las partes han convenido en adoptar para establecer la equivalencia en quintales métricos de cada una de las cuotas. De acuerdo con este precio la primera cuota, pagadera el día ... de ..... de 2....., equivale a ..... quintales métricos de dicho trigo; la segunda cuota, pagadera el día ... de ..... de 2....., equivale a .... quintales métricos del mismo; y la tercera cuota, pagadera el día .... de ..... de 2....., equivale a ..... quintales métricos del mismo.

El precio que servirá de base para la fijación del monto del reajuste, será el precio corriente medio del mercado para dicho producto, de la clase antedicha, obtenido por lotes de semejante cantidad en las transacciones de la Feria ....., en el mes anterior a aquél dentro del cual se efectúe el pago, siempre que se hubieran registrado más de 5 operaciones por dicha Feria, durante el período indicado. A falta de operaciones suficientes por dicha feria, el árbitro que más adelante se designa, señalará el precio del trigo en el cual deberá calcularse el reajuste. Un certificado del Gerente de la Feria ..... en que se establezca el precio del trigo, o bien un certificado o resolución emitido por el árbitro, en que se señale dicho precio, servirá, junto con la primera copia de la escritura de compraventa, de suficiente título ejecutivo para demandar el saldo insoluto de precio, certificados que forman parte integrante de la presente escritura pública.

---

**NOTA.** También, se puede estipular el pago de intereses, o el derecho de exigir el total del saldo de precio, en caso de no pago oportuno de una cuota, etc.

\*\*\*\*\*

#### **N° 425.- CLAUSULA. REAJUSTE. FACILIDADES DE PAGO. GENERAL. FORMULARIO**

.....- La obligación fijada en la cláusula anterior, será ajustada según el alza que experimente el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que lo reemplace, durante período que medie entre el último día del segundo mes que precede al de la suscripción de este contrato y el último día del segundo mes que precede al del pago de cada cuota. Así, cada cuota del precio que se pague oportunamente, llevará el reajuste de dicho índice y sus intereses correspondientes. A su vez, cada cuota que se pague con retraso, tendrá el aumento de dicho índice hasta el día del pago efectivo, con más el máximo del interés que la ley permite estipular, sobre la cuota reajustada.

---

**NOTA.** Ver la cláusula referida al Reajuste Acumulativo.  
Ver "CLAUSULA. REAJUSTE. ANTICIPADO. GENERAL. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

**N° 426.- CLAUSULA. REAJUSTE. INDICE DE VALOR PROMEDIO (I.V.P.) E INTERESES. FORMULARIO**

.....- Todos los pagos que don ..... efectúe con motivo de las prestaciones del presente contrato, se harán en pesos, en el equivalente al Índice de Valor Promedio, al precio que éste tenga a la fecha del pago efectivo, con intereses corrientes. Se declara que la obligación de ..... equivale, al día de hoy, a ..... unidades de Índice de Valor Promedio.

Esta cantidad devengará, a partir de la fecha de hoy, un interés de .....% anual sobre el capital reajustado, en la forma dicha y, en caso de mora, se elevará al máximo del interés permitido estipular. El interés se calculará sobre el valor insoluto del crédito, en unidades de Índice de Valor Promedio, basado en meses completos de 30 días y años de 360 días. El pago de los intereses se hará por meses vencidos, contados desde la fecha de este instrumento, hasta la total extinción de la deuda.

\*\*\*\*\*

**N° 427.- CLAUSULA. REAJUSTE. I.P.C. E INTERESES. FORMULARIO**

.....- La suma referida se deberá solucionar reajustada en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del presente contrato y el último día del segundo mes que precede al del pago efectivo. Se deja constancia que el índice del segundo mes que precede al de este contrato es de ..... puntos. Para el caso que desaparezca o que se reemplace dicho índice, se sustituirá por aquél que la autoridad competente disponga en su lugar. Esta cantidad devengará, a partir de esta fecha, un interés del .....% anual, y del ....%, también anual, en caso de mora, sobre el capital reajustado en conformidad al precio de la unidad de fomento. El interés se calculará sobre el valor insoluto del crédito, en unidades de fomento, sobre la base de meses completos de 30 días y años de 360 días. El pago de los intereses se hará por meses vencidos, contados desde la fecha del presente, hasta la total extinción de la deuda.

\*\*\*\*\*

**N° 428.- CLAUSULA. REAJUSTE. MORA Y SIMPLE RETARDO. FORMULARIO**

.....- Si el deudor retardare el pago puntual de cualquiera de las sumas o cuotas adeudadas, las cantidades impagas se reajustarán, automáticamente, de acuerdo a la variación que experimente el índice ..... entre el mes anterior a la fecha prevista para el cumplimiento y el mes anterior a la fecha del pago efectivo. El hecho de que en boletas, facturas o recibos de pago posteriores, no se haga mención a los reajustes impagos, o bien, se otorgue por cifras no reajustadas, no importará la renuncia del reajuste. En consecuencia, para que se entienda extinguida la obligación del pago de los reajustes devengados, la carta de pago que se otorgue deberá hacer expresa mención de ellos. Todo lo cual se entiende, sin perjuicio del derecho, del acreedor, de exigir el pago de la multa establecida en la cláusula ....<sup>a</sup>, para el caso de mora del deudor.

\*\*\*\*\*

**N° 429.- CLAUSULA. REAJUSTE. OBLIGACIONES. GENERAL. FORMULARIO**

.....- Todos los valores y todas las obligaciones en dinero, contraídas por don ....., en este contrato, se reajustarán, automáticamente, por la mora o por el simple retardo, en al alza que experimente el monto del índice ....., desde el día preciso del incumplimiento, hasta el día del pago efectivo.

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. REAJUSTE. I.P.C. E INTERESES. FORMULARIO", cuando corresponde lo uno y lo otro.

\*\*\*\*\*

**N° 430.- CLAUSULA. REAJUSTE. TRIGO. FORMULARIO.**

.....- La obligación se pagará en pesos, reajustada según la variación que experimente el precio del trigo de primera calidad, según la fijación que haga la Oficina de Corretajes ".....", de esta ciudad, en la fecha del o de los pagos. Si esta Oficina cesa en su funcionamiento, la fijación la hará la Sociedad Nacional de Agricultura. Se declara que el precio del trigo de dicha calidad, a la fecha de este contrato, es de \$ ..... por quintal, y que, en consecuencia, la suma total adeudada equivale a ..... quintales de trigo de la calidad referida. Para acreditar el precio del trigo al momento del o de los vencimientos, bastará un certificado emitido por .....

\*\*\*\*\*

**N° 431.- CLAUSULA. REAJUSTE U.F. E INTERESES. DOS FORMULARIOS**

**A.- EN CUOTAS**

.....- Todos los pagos que don ..... efectúe, con motivo de las prestaciones del presente contrato, se harán, en pesos, en el equivalente de la unidad de fomento (U.F.), al precio que ésta tenga a la fecha del pago efectivo, con intereses corrientes. Se declara que la obligación principal de ..... equivale, al día de hoy, a ... unidades de fomento.

Esta cantidad devengará a partir de la fecha de hoy, un interés de ....% anual sobre el capital reajustado, en conformidad al precio de la unidad de fomento que, en caso de mora, se elevará al máximo del interés permitido estipular. El interés se calculará sobre el valor insoluto del crédito, en unidades de fomento, basado en meses completos de 30 días y años de 360 días. El pago de los intereses se hará por meses vencidos, contados desde la fecha de este instrumento, hasta la total extinción de la deuda.

**B.- EN DIVIDENDOS**

.....- El deudor se obliga a pagar, a don ....., la expresada cantidad de ..... Unidades de Fomento, en el plazo de ..... años, contados desde el día ... de ..... de próximo, por medio de ..... dividendos anticipados, mensuales y sucesivos. Dichos dividendos comprenderán la amortización, a razón de ..... U.F. mensuales, los intereses y la comisión; y se pagarán el día ... de cada mes.

La presente obligación devengará un ... % de interés anual, y un ... % también anual en caso de mora; y una comisión de ...%, por el mismo período. Para el pago anticipado de los dividendos, que incluyen comisión e interés sobre el saldo deudor, se utilizará la



Tabla de Desarrollo que es parte integrante del presente contrato, y que, firmada por las partes, se protocoliza junto con éste.

---

**NOTA.** En el caso que la suma prestada deba restituirse en varios dividendos anticipados y sucesivos, es conveniente facilitar su cálculo mediante Tablas de Desarrollo, que se consideran parte integrante del contrato.

\*\*\*\*\*

#### **N° 432.- CLAUSULA. REAJUSTE. UNIDADES TRIBUTARIAS. FORMULARIO**

.....- Todos los pagos que el deudor efectúe con motivo de las prestaciones derivadas del presente contrato, se pagarán en pesos por el equivalente de la Unidad Tributaria (Mensual o Anual), al precio del mes que ésta tenga a la fecha del pago respectivo. Se declara que la obligación, ascendente a \$ ....., equivale a ..... Unidades Tributarias.

---

**NOTA.** Optativo: “Esta cantidad devengará, a partir de la fecha de este contrato, un interés de un ... % anual sobre el capital, reajustado en conformidad al precio de la Unidad Tributaria (Anual o Mensual). El interés se calculará sobre el valor insoluto del crédito, sobre la base de meses completos de 30 días y años de 360 días. El pago de los intereses se hará por meses vencidos, contados desde la fecha del presente instrumento, hasta la total extinción de la deuda”.

\*\*\*\*\*

#### **N° 433.- CLAUSULA. RECIBO. FORMULARIO**

.....- Don ..... otorga recibo de la suma de \$ ..... (..... pesos), que ha percibido de don ....., como pago del anticipo (como pago de la cuota o de la mensualidad del mes de ..... del año 2.....), del precio del contrato de venta (de arrendamiento, de cesión, de donación, etc), que ha recibido, en dinero efectivo (o en cheque serie .... N° ....., del Banco ....., Oficina ....., de esta ciudad).

---

**NOTA.** Ver “RECIBO”, en la letra “R”. Numerosos formularios.

\*\*\*\*\*

#### **N° 434.- CLAUSULA. REFERENCIA A NORMAS. FORMULARIO.**

.....- Las partes acuerdan que forman parte integrante de este contrato las normas sobre ....., contenidas en la escritura de fecha ... de ..... de 2....., otorgada ante el Notario de ....., don ....., que las partes declaran conocer y aceptar.

---

**NOTA.** O bien: “contenidas en el Reglamento aprobado por ....., que consta de ....., y que se encuentra protocolizado con el N° ....., en los registros del mes de ....., de la Notaría ....., de ésta, que las partes declaran conocer y aceptar.”

O bien: “contenidas en el Ley N° .....; o en el Reglamento aprobado por D.S. N° ....., del año 2 ....., del Ministerio de ....., publicado en el Diario Oficial de fecha .... de ..... de 2.....”

\*\*\*\*\*

**N° 435.- CLAUSULA. REFERENCIA A OTRAS ESCRITURAS O DOCUMENTOS. FORMULARIO.**

.....- Las partes acuerdan que forman parte integrante del presente contrato los planos y especificaciones técnicas contenidas en ....., que las partes han firmado y que se encuentran en poder de .....

---

**NOTA.** O bien: “protocolizados bajo los Nros. .... y ....., del mes de ..... en la Notaría ....., de esta ciudad”.

\*\*\*\*\*

**N° 436.- CLAUSULA. RENUNCIA. GENERAL EN CONTRATO. DOS FORMULARIOS**

**A.- AMBAS PARTES**

.....- Las partes convienen, expresamente, que renuncian a cualesquiera acciones para demandar la nulidad y/o la resolución de este contrato, por cualesquiera causales, salvo las acciones para demandar la nulidad o resolución por dolo, en su caso.

**B.- UNA SOLA PARTE**

.....- La parte del “.....”, don ..... declara que renuncia a cualesquiera acciones para demandar la nulidad y/o resolución de este contrato, por cualesquiera causales, salvo las acciones para demandar la nulidad o resolución por dolo, en su caso.

\*\*\*\*\*

**N° 437.- CLAUSULA. RENUNCIA ACCION RESOLUTORIA. FORMULARIO**

.....- El vendedor renuncia a la acción resolutoria que pudiera entablar, en caso de incumplimiento de una o más de las obligaciones del comprador.

---

**NOTA.** Lógicamente, si se produce tal renuncia y no existe hipoteca inscrita para responder del saldo de precio, el acreedor queda totalmente desprotegido, en caso de incumplimiento.

Por una parte, no podrá pedir resolución del contrato, para recuperar el bien, en virtud de tal renuncia.

Por otra parte, no nos olvidemos que el comprador, siempre, tiene el derecho de enajenar el bien raíz hipotecado, cualquiera prohibición voluntaria que se haya pactado

y que se haya inscrito (art. 2415 del Código Civil). Es cierto que el vendedor podrá seguir la acción real hipotecaria en contra del nuevo propietario; pero, el deudor sólo lo será personalmente, según el "derecho de prenda general", que tiene el acreedor. En la realidad, esta dualidad, un deudor principal obligado personalmente y un bien de un tercero, que responde "realmente", siempre significa una serie de dificultades, para llegar a cobrar, más difícil que en el caso que el deudor sigue siendo el mismo propietario de la finca hipotecada.

Hay casos claros en los cuales la renuncia de la acción resolutoria es o puede ser recomendable:

- si el deudor es de la más reconocida solvencia;
- si el deudor es persona de la familia del acreedor y, además, se tiene la mayor confianza que cumplirá sus obligaciones y que no enajenará el bien.
- cuando, además de la confianza, se trata de hipotecar el mismo bien, precisamente, para pagar el saldo de precio, etc.
- si el deudor y el acreedor están tan íntimamente relacionados que sean casi lo mismo. Por ejemplo, una persona que le vende un bien raíz a una sociedad de la cual es socio mayoritario; o viceversa.

Por otro lado, la renuncia a la acción resolutoria tiene la ventaja que deja inmediatamente limpios los títulos, en lo que respecta a ese ámbito.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 438.- CLAUSULA. RENUNCIA DE LAS INMUNIDADES. FORMULARIO.**

.....- Don ....., renuncia expresa y ampliamente a la inmunidad de jurisdicción respecto del Estado de Chile, de que goza en su calidad de ....., de la República de .....

La misma renuncia se conviene respecto de la inmunidad de ejecución forzosa y de embargos sobre sus bienes, de que aquél goza. Por consiguiente, el renunciante se somete plenamente a la jurisdicción de los tribunales chilenos (o bien: a la jurisdicción del tribunal arbitral que se instituye en este mismo contrato), tanto respecto a la legislación común chilena, como respecto a las cláusulas de este mismo contrato; y tanto respecto de la obligatoriedad de la sentencia que se dicte, como respecto de la ejecución del fallo, para todos los efectos directos o indirectos de este contrato.

La autorización del Estado acreditante, para que don ..... formule las referidas renunciaciones, consta de .....

**NOTA.** En general, para que la renuncia a las inmunidades diplomáticas o consulares surta efecto, debe ser autorizada, expresamente, por el Estado que ha acreditado, en Chile, al renunciante.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 439.- CLAUSULA. REPRESENTACION EN EL CONTRATO. GENERAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la condición de esencial de este contrato, el que el compareciente, el vendedor (u otro) designa, como representante suyo, para todos los efectos de este contrato, a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., como su mandatario. Así, éste

podrá recibir el saldo de precio, reajustes, multas, intereses, indemnizaciones, costas y cuanto se adeude, en bienes muebles e inmuebles, en documentos, valores y otros, por el mandante, con facultad de otorgar quitas, prórrogas o esperas y de firmar cuantos documentos fueran necesarios para el cumplimiento de este encargo.

\*\*\*\*\*

#### **N° 440.- CLAUSULA. RESOLUCION IPSO FACTO. FORMULARIO**

.....- Se conviene, entre las partes, que este contrato se resolverá ipso facto; o sea, por el mismo hecho, si la parte del ....., don ....., realiza el siguiente acto ..... (o deja de hacer .....). En consecuencia, no será necesario requerimiento ni emplazamiento alguno, para que opere dicha resolución y la parte del ....., don ....., queda en libertad de celebrar contrato con cualquiera persona, en las condiciones que lo desee.

\*\*\*\*\*

#### **N° 441.- CLAUSULA. RESPONSABILIDAD. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. FORMULARIO**

.....- La parte del ....., don ....., responderá de todo caso fortuito y de toda fuerza mayor. Por vía ejemplar, se enumeran los siguientes casos: incumplimientos y/o quiebras de terceros; corridas de bancos, moratorias, riadas e inundaciones, lluvias, nevazones y granizos; temblores y terremotos; erupciones; incendios y cualesquiera acciones anormales de la naturaleza o de la mano del hombre.

\*\*\*\*\*

#### **N° 442.- CLAUSULA. RESPONSABILIDAD. EXONERACION. GENERAL. FORMULARIO**

.....- La parte del ....., don ....., exonera de toda responsabilidad al ....., don ....., en relación con la obligación de .....

---

**NOTA.** Como la cláusula es tan amplia, algunos ejemplos pueden aclarar para qué sirve ésta:

1° Para eximir, a un endosante de una letra, de un cheque, de un pagaré, de la obligación solidaria.

2° Lo propio, al girador de una letra.

3° Para que un avalista o un deudor que se comprometió solidariamente, deje de tener responsabilidad.

4° Para que un Gerente, un Presidente o un Director de una compañía, que concurrió a un acuerdo que perjudica a la parte contraria, deje de ser responsable, a su respecto.

5° Para eximir de responsabilidad civil (y, como, consecuencia, penal) en un cheque, al girador; y poder perseguir, el acreedor, sólo la responsabilidad civil de la sociedad deudora.

6° En todo caso, en el que se desee eliminar una responsabilidad contractual anterior.

\*\*\*\*\*

**N° 443.- CLAUSULA. RESPONSABILIDAD. IRRESPONSABILIDAD. FORMULARIO**

.....- El propietario no responderá, de manera alguna, de los perjuicios que puedan producirse a don ....., con ocasión de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o de gas, el uso o abuso de los ascensores, los efectos de la humedad, el calor, las impermeabilizaciones u otros del inmueble, incluyendo los casos fortuitos y la fuerza mayor.

\*\*\*\*\*

**N° 444.- CLAUSULA. RESPONSABILIDAD. LIMITACION. CINCO FORMULARIOS**

**A.- REBAJA DE LA CUANTIA**

.....- La parte del ....., don ..... acepta, expresamente, que la responsabilidad que cabe, a la parte del ....., don ....., en relación a la obligación de cumplir con la obligación de ....., por la suma de \$ ....., queda, desde este momento, limitada a la cantidad de \$ .....-, en total. Por consiguiente, el primero no podrá, en ningún caso, exigir el cumplimiento o las indemnizaciones correspondientes al incumplimiento de las obligaciones referidas, por una suma superior a la indicada.

Dicha suma será pagada con más el reajuste del índice de precios al consumidor, entre el mes anterior al presente contrato y el mes anterior al del pago efectivo. Se deja constancia que el índice del mes recién pasado, es de ..... puntos.

---

**NOTA.** La última oración puede, en su caso, eliminarse.

**B.- CASO DE PERDIDA O DESTRUCCION**

.....- Se acuerda expresamente que, en caso de pérdida o destrucción total de la cosa entregada para su reparación, el máximo de indemnización por pagar será de ..... veces el precio fijado en este contrato.

**C.- DURANTE UN DETERMINADO TIEMPO**

.....- El ".....", con la aquiescencia del ....., limita la responsabilidad que le cabe por este contrato a un término de ..... días, y siempre que la cosa se use en condiciones normales, lo que se evaluará por un técnico de .....

**D.- ROBOS, HURTOS Y DAÑOS**

.....- El Hotel (motel, camping, estacionamiento en recinto privado, etc.) no responde por daños, robos y hurtos ocurridos en él. Optativo (si se trata de un Hotel): Queda a disposición de los señores huéspedes nuestras cajas de seguridad, cuyo uso recomendamos por su seguridad.

**E.- AL TERMINO DE LA OBRA**

.....- La parte del ".....", con la aquiescencia de la parte del ....., considera la fecha fijada para la entrega de la cosa, como estimativa, por lo que podrá retrasarse hasta por ..... días hábiles, sin que ello la haga incurrir en ninguna clase de responsabilidad.

**NOTA.** Ver "CLAUSULA. RESPONSABILIDAD. EXONERACION. GENERAL. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

#### **Nº 445.- CLAUSULA. RESPONSABILIDAD. TOTAL. GENERAL. FORMULARIO**

.....- La parte del ..... responderá de todos los perjuicios de toda clase -directos e indirectos, previstos e imprevistos- que se produzcan a la parte del ....., don ....., sin limitación alguna, provenientes tanto de incumplimientos y retardos como de incurrir en omisiones, por daño emergente, por lucro cesante y por daño moral.

**NOTAS.** 1.- Ver los distintos formularios de las Cláusulas de Garantía y Cláusulas de Arbitraje.

2.- En un contrato puede pactarse que la parte responderá de más culpa de la que por ley le corresponde.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 446.- CLAUSULA. RIESGOS. DOS FORMULARIOS**

##### **A.- ASUNCION DE LOS RIESGOS**

.....- Don ..... asume todos los riesgos de ....., sea que provengan de causas imputables a su hecho o culpa, o de causas ajenas, y aún los provenientes de caso fortuito o de fuerza mayor, estén o no estén cubiertos por seguros. Igualmente, asume todos los riesgos por daños a terceros, producidos por su parte o por sus dependientes, o que puedan originarse por cualquier causa, aún fortuita o de fuerza mayor, provenientes de la operación de ....., sin limitación alguna.

Optativo: "Don ....., se obliga a comunicar, por escrito, en el plazo de ..... horas, la ocurrencia de cualquier siniestro o daño sufrido por ....."

##### **B.- CASO DE JUICIO Y REEMBOLSO**

.....- Las consecuencias de cualquier siniestro o accidente causado por la posesión, utilización u operación de ....., ya sea a personas o a las cosas, al contratante o a terceros, serán asumidas por don ....., aún cuando provengan de hechos o de causas ajenas a su responsabilidad civil o penal, y aunque provengan de caso fortuito o fuerza mayor. En el supuesto que, por cualquier motivo, la contraparte fuera citada o llamada a juicio, por alguna de estas causas, declinará su responsabilidad en los términos de la presente cláusula, debiendo don ..... reembolsarle todas las indemnizaciones que aquélla haya debido pagar, inclusive costas judiciales, honorarios de Abogados y cualquiera otro gasto.

**NOTA.** Esta cláusula puede complementarse con una de seguro.

\*\*\*\*\*

#### **N° 447.- CLAUSULA. SEGURO. CONTROL DE RIESGO. FORMULARIO**

.....- El asegurador, por medio de cualquiera de sus Ejecutivos, de cualquiera de sus Inspectores o de cualquiera de sus empleados calificados, podrá visitar las cosas, las instalaciones o las construcciones del asegurado, sin necesidad de aviso previo, salvo que se quiera dar uno de cortesía. Cualquiera de ellos podrá realizar todos los controles técnicos de materias primas, materiales, productos, instalaciones, bodegas, vehículos, toda la maquinaria, sin restricción. Especialmente, podrá controlar el almacenamiento, transporte y tratamiento de sustancias contaminantes o que puedan serlo, materias y productos químicos capaces de causar daño a las personas o a los bienes o un atentado al sistema ecológico; especialmente lo que produzca envenenamiento, polución, incendio o destrucción en perjuicio de las personas y de los bienes, de la empresa o ajenos. Si se constata un daño o un riesgo de los previstos en el seguro u otros, que perjudique a las personas o a las cosas, el asegurado deberá poner en conocimiento del asegurador, de inmediato, todas las medidas que se han tomado y las que se tomarán, para evitar que el daño o el riesgo continúe. Si el riesgo no se soluciona efectivamente, o si ello significa mantenerlo mientras se hacen las reparaciones del caso, el asegurador tiene derecho de suspender los efectos de la cobertura del daño, desde ese mismo momento, lo que deberá comunicar por carta certificada con aviso de recepción o en otra forma fehaciente. Terminados los trabajos, conformes, las partes prorrogarán el seguro, por el tiempo que se había fijado.

\*\*\*\*\*

#### **N° 448.- CLAUSULA. SEGURO. GENERAL. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que tiene don ..... de contratar un seguro de incendio del bien raíz a que se refiere esta convención y todos los bienes que son inmuebles por adherencia o destinación, amplio, por su valor real, que incluya el caso fortuito, la fuerza mayor y la acción voluntaria de terceros, por todo el tiempo que dure el contrato y sus prórrogas, postergaciones o nuevas contrataciones.

En caso que aquél no cumpla con su obligación, será responsable de todo perjuicio que se produzca por cualquier incendio. Sin perjuicio, su contraparte tendrá la facultad de contratar tal póliza, por cuenta y/o a nombre del obligado, caso en el cual éste estará obligado a pagar los documentos que se firmen, se giren o se suscriban en su nombre y a reembolsar los pagos hechos, en su caso, con más intereses del máximo que la ley permite estipular.

\*\*\*\*\*

#### **N° 449.- CLAUSULA. SOLIDARIDAD. FORMULARIO**

.....- Don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., se constituye, por este acto, en codeudor solidario, y en los mismo términos que el deudor principal, de todas las obligaciones contraídas por don ....., por el presente instrumento (o bien: que contraiga en el futuro con don .....). El codeudor solidario no podrá excusarse, de responder, por ninguna circunstancia, salvo el pago completo de la o las obligaciones, y de sus reajustes, intereses y costas de cobranza, si las hubiere.

**N° 449. BIS.- CLAUSULA. SOLUCION AMISTOSA DE CONFLICTOS. FORMULARIO**

.....- Sin perjuicio del arbitraje establecido en la cláusula .....<sup>a</sup> de este instrumento o del legítimo derecho de las partes de concurrir ante los tribunales ordinarios de justicia, los contratantes se comprometen a tratar de dar solución a cualquier discrepancia o diferencia que surja entre ellas en forma amistosa y extrajudicial. Por tanto, antes de intentar ninguna acción legal ante el tribunal arbitral u ordinario, la parte que pretenda iniciarla deberá dar aviso a la otra por escrito informándola de los problemas surgidos. Por su parte, la parte que reciba tal comunicación deberá, dentro de ..... días contados desde la recepción, contactarse con el remitente con el objeto de concertar una reunión que deberá celebrarse, a más tardar, dentro de ..... días, a fin de intentar resolver la discrepancia amistosamente. Si de esta reunión resulta que los intentos por lograr una solución extrajudicial del problema resultan infructuosos, la parte notificante podrá intentar, sin más espera, las acciones legales que sean del caso.

\*\*\*\*\*

**N° 450.- CLAUSULA. TACITA RECONDUCCION. FORMULARIO.**

.....- Si el presente contrato no es desahuciado, oportunamente y en la forma expresada precedentemente, se entenderá renovado por otro período de .....; y así sucesivamente.

---

**NOTA.** Esta cláusula, generalmente, va después de la de Desahucio. En verdad, al expresarse, deja de ser “tácita” la reconducción”.

\*\*\*\*\*

**N° 451.- CLAUSULA. TELEFONO. “CESION” INCLUIDA. FORMULARIO**

.....- Se entiende incluida en la venta del inmueble individualizado más arriba, la cesión, en dominio, del derecho de uso de la línea telefónica N° ....., de la Planta ....., de la Compañía de Teléfonos ....., dentro del mismo precio fijado.

---

**NOTA.** Es usual y conveniente hacer la cesión, por separado, exclusivamente, en los formularios de la Compañía, que será necesario llenar y presentar, en todo caso, aunque la cesión conste de escritura pública.

\*\*\*\*\*

**N° 452.- CLAUSULA. TELEFONO. USO EXCLUSIVAMENTE. GARANTIA. FORMULARIO**

.....- No se entiende incluida en la venta del inmueble individualizado más arriba, la cesión del derecho de uso de la línea telefónica N° ....., de la Planta ....., de la Compañía de Teléfonos ..... Sin embargo, el arrendatario (o el promitente comprador, etc.) tendrá derecho de usarla, provisionalmente, por el período de ..... meses. En garantía del buen uso del teléfono, que no se hagan, por ningún motivo,



llamadas mensuales superiores a \$ ..... y del saldo real que resulte al tiempo de la devolución del bien raíz, en su caso, éste entrega una letra (un pagaré), girada (suscrito), con esta fecha, a favor del propietario, el que será llenada (o) por don ..... (o por el mismo acreedor), con vencimiento para cinco días plazo desde la fecha del lleno, que se hará tanto en relación con la fecha, como de la cuantía.

\*\*\*\*\*

#### **N° 453.- CLAUSULA. TERMINACION CONTRATO. DAÑOS Y PERJUICIOS. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el incumplimiento por la parte del comprador don ....., de pagar cualquiera de las cuotas del saldo de precio detallado en la cláusula ... <sup>a</sup>, en tiempo oportuno, hará terminar este contrato, ipso facto, el que será resuelto, bastando al efecto, el incumplimiento, con el protesto de cualquiera de los documentos referidos. El Conservador de Bienes Raíces de ésta, procederá a cancelar la inscripción a nombre del comprador, sin necesidad de requerimiento alguno. Para este efecto, también, las partes facultan al portador para requerir la cancelación dicha y la puesta en vigencia de la inscripción anterior.

\*\*\*\*\*

#### **N° 454.- CLAUSULA. TERMINACION CONTRATO. IPSO FACTO. FORMULARIO**

.....- El presente contrato terminará inmediatamente y por el solo hecho de ..... En tal caso, don ..... tendrá derecho a una indemnización equivalente a .....

En cambio, don ....., no sólo deberá pagar la indemnización indicada, sino que perderá todo derecho a continuar el contrato o a percibir suma alguna por su terminación anticipada.

\*\*\*\*\*

#### **N° 455.- CLAUSULA. TRANSFERENCIA. PROHIBICION. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la condición de esencial de este contrato, la obligación que se impone, el propietario, de no transferir el inmueble individualizado, durante todo el tiempo que dure este contrato de arrendamiento. Si enajenare el bien raíz, deberá pagar de contado, como multa, una suma igual al total de las rentas de arrendamiento que habría percibido la arrendadora, por todo el saldo del período fijado para dicho arrendamiento.

---

**NOTA.** Recordamos que, si el contrato de arrendamiento se celebra por escritura pública y se conviene en inscribirlo (facultando al portador para requerir la inscripción), esto se hace en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y este gravamen significa que afecta a terceros, incluso al nuevo propietario, en caso de venta del inmueble.

Asimismo, que según el artículo 2415 del Código Civil, “siempre” se puede vender una propiedad hipotecada o gravarla con nuevas hipotecas, aunque se haya pactado cualquiera clase de prohibiciones, salvo que éstas tengan el carácter de “legales”.

La cláusula de más arriba sirve, entonces, no para impedir la venta sino para ser indemnizado, el arrendatario, en caso de que se enajene el predio; esto, en virtud de la autonomía de la voluntad.

\*\*\*\*\*

#### **N° 456.- CLAUSULA. TRANSMISIBILIDAD DEL CONTRATO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que todos los derechos y obligaciones que contrae la parte del ....., don ....., serán transmitidos a su sucesión, en su caso.

---

**NOTA.** Es posible determinar que tal transmisibilidad sea sólo en favor de uno o más de los herederos.

\*\*\*\*\*

#### **N° 457.- CLAUSULA. USUFRUCTO. ACRECIMIENTO. FORMULARIO**

.....- Se conviene que habrá acrecimiento entre todos los usufructuarios. Si falta uno, su cuota aumenta al usufructo de todos los demás; y así, sucesivamente. Si queda uno solo, éste solo será usufructuario, único, hasta su fallecimiento.

\*\*\*\*\*

#### **N° 458.- CLAUSULA. USUFRUCTO. ASUNCION DE GASTOS. FORMULARIO**

.....- Se conviene que todos los gastos de este contrato de usufructo, serán de cargo de la parte del propietario (o del usufructuario) don ....., Tales gastos son los honorarios del Abogado, los de escritura pública y los de inscripción del usufructo del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces.

---

**NOTA.** Lógicamente, todos los gastos se pueden imponer a una sola cualquiera de las partes.

Los gastos de confección y de estudio de títulos, por regla general, son de parte del propietario; y los gastos de inscripción, de su contraparte, el beneficiado con el usufructo.

\*\*\*\*\*

#### **N° 459.- CLAUSULA. USUFRUCTO. AUTORIZACION DE LA CONYUGE. FORMULARIO**

.....- Presente a este acto, doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casada con el compareciente, el propietario don ....., de su mismo domicilio, cédula nacional de identidad N° ....., mayor de edad y expone: que, en su calidad de cónyuge, consiente, expresamente, en la constitución de usufructo del presente contrato de usufructo, del bien raíz individualizado, que pertenece a la sociedad conyugal.

\*\*\*\*\*

**N° 460.- CLAUSULA. USUFRUCTO. CONJUNTO. VARIOS USUFRUCTUARIOS. DOS FORMULARIOS**

**A.- CON POSIBILIDAD DE ACRECIMIENTO**

.....- Se conviene que serán usufructuarios, conjuntamente, todos los siguientes hermanos, entre sí:

1° Don ....., de profesión .....

2° Don ....., de profesión .....

3° Don ....., de profesión ....., todos domiciliados, para estos efectos, en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de esta ciudad.

---

**NOTA.** En este caso, en el evento que falte uno de los usufructuarios, existe la posibilidad de establecer el derecho de acrecer entre los restantes. Para ello, ver "CLAUSULA. USUFRUCTO. ACRECIMIENTO. FORMULARIO".

**B.- SIN POSIBILIDAD DE ACRECIMIENTO**

.....- Se conviene que serán usufructuarios, conjuntamente, los srs.:

1. Don ....., con 1/3 del usufructo.

2. Don ....., con 1/3 del usufructo.

3. Don ....., con 1/3 del usufructo.

Puede haber otros usufructuarios y otras proporciones.

A falta de uno, no habrá derecho de acrecer entre los restantes, por lo que el usufructo sólo subsistirá en las cuotas que resten.

\*\*\*\*\*

**N° 461.- CLAUSULA. USUFRUCTO. CUOTA. FORMULARIO**

.....- Don ....., que es comunero en un ... % (..... por ciento), en el bien raíz individualizado, constituye usufructo gratuito sobre dicha parte alícuota, en beneficio del compareciente don ....., por el plazo de ..... años, a contar desde esta fecha.

---

**NOTA.** Si el usufructo es remunerado, se fijará el precio y la forma de pago.

Si la hipoteca de cuota no vale nada, en caso que el hipotecante no se adjudique el bien, en el caso de un usufructo de cuota, nos parece que existe un título más precario y que los derechos del usufructuario podrán verse reducidos a cero, de modo que ello debe considerarse al fijar el precio, en su caso. Sin embargo, si concurren los demás copropietarios o si se trata de un asunto familiar y de plena confianza, el riesgo disminuye; y puede ser ninguno.

\*\*\*\*\*

**N° 462.- CLAUSULA. USUFRUCTO. FIANZA. DE UN TERCERO POR EL USUFRUCTUARIO. FORMULARIO**

.....- El usufructuario otorga, como caución de la conservación y cuidado de las cosas dadas en usufructo, la fianza de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., de esta ciudad, quien firma aceptando tal responsabilidad, hasta por el valor de \$ .....

\*\*\*\*\*

**N° 463.- CLAUSULA. USUFRUCTO. FIANZA. DISPENSA DE RENDIRLA. FORMULARIO**

.....- El usufructuario queda expresamente eximido de toda obligación de rendir fianza, de la conservación y cuidado de las cosas dadas en usufructo.

\*\*\*\*\*

**N° 464.- CLAUSULA. USUFRUCTO. FIANZA. MANDATARIO. DEL USUFRUCTUARIO. FORMULARIO**

.....- El compareciente, que actúa en representación del usufructuario, según se ha dicho, otorga, como caución de la conservación y cuidado de las cosas dadas en usufructo, su fianza personal solidaria y firma en señal de aceptación de tal responsabilidad, hasta por el valor de \$ .....

---

**NOTA.** Casos en que sirve esta caución, son aquéllos en que el compareciente lo hace por:

- un hijo;
- su cónyuge, como mandatario;
- la sociedad conyugal disuelta; pero no liquidada;
- una compañía, civil o comercial.

\*\*\*\*\*

**N° 465.- CLAUSULA. USUFRUCTO. GRATUITO. FIANZA. DOS FORMULARIOS**

**A.- EXENCION DE FIANZA**

.....- El usufructuario, por la voluntad del propietario, no estará obligado a rendir fianza alguna, de custodia o de cuidado de los bienes dados en usufructo.

**B.- CONSTITUCION DE FIANZA**

.....- El usufructuario otorga, en este acto, como garantía de custodia y de cuidado de los bienes dados en usufructo, la fianza de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., depto. N° ..., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad, quien firma en señal de aceptación, hasta por la suma de \$ .....- (..... pesos).

\*\*\*\*\*

**N° 466.- CLAUSULA. USUFRUCTO. INVENTARIO. DOS FORMULARIOS**

**A.- EXENCION DE OBLIGACION DE INVENTARIO**

.....- Se conviene que el usufructuario queda eximido de toda obligación de hacer inventario y que, como tal, basta el listado que las partes han firmado en un instrumento privado.

---

**NOTA.** A lo anterior se puede agregar, cambiando el punto por una coma: “que se protocoliza al final de este registro y que las partes tienen como parte integrante de este contrato”.

**B.- OBLIGACION DE HACER INVENTARIO**

.....- Se acuerda que el usufructuario estará obligado a efectuar un inventario solemne de los bienes que recibe en usufructo y que componen el mobiliario y otros bienes de la casa del propietario, que se individualizó más arriba.

\*\*\*\*\*

**N° 467.- CLAUSULA. USUFRUCTO. LIMITADO. FORMULARIO**

.....- Se eleva a la condición de esencial, de este contrato, que el usufructo convenido en este instrumento, tendrá las siguientes limitaciones, bajo apercibimiento de resolverlo ipso facto:

1° El usufructuario sólo podrá ocupar la vivienda con miembros de su familia, entendiéndose por tal, precisamente, sus descendientes, ascendientes y servidumbre.

2° Además, la vivienda no podrá ser ocupada, en caso alguno por más de .... personas.

3° La casa deberá ser limpiada permanentemente y deberá ser pintada, a lo menos, cada cinco años.

4° Los bienes muebles, en caso alguno, serán sacados de la casa, ni provisionalmente.

\*\*\*\*\*

**N° 468.- CLAUSULA. USUFRUCTO. RESTRINGIDO EN TIEMPO. FORMULARIO**

.....- Se conviene que el usufructo convenido en las cláusulas anteriores, lo será sólo por un tiempo determinado, por un período de ... años, desde el día de hoy, hasta el día ..... de ..... del año 2....., inclusive.

\*\*\*\*\*

**N° 469.- CLAUSULA. VIAJE. SEGURO DE ACCIDENTES PERSONALES. FORMULARIO**

.....- Este contrato de seguro de accidentes personales en viaje, cubre el riesgo de muerte o incapacidad, parcial o total permanente, que ocurran durante el viaje del asegurado, en cualquier parte del mundo; inclusive, los accidentes ocasionados en el transporte aéreo o terrestre regular. Sin embargo, la compañía no responderá del

accidente ocurrido en la práctica de deportes riesgosos, o del traslado por medios no destinados al transporte de personas.

\*\*\*\*\*

**N° 470.- CLAUSULA. VIAJE. SEGURO DE EQUIPAJE. FORMULARIO**

.....- Este contrato de seguro responderá del equipaje del señor ..... (y del de su cónyuge doña .....), de cualquier riesgo, incluyendo los de la naturaleza, como rayo, riada, nevazón, granizo, terremoto, temblor u otro; y los de explosión, guerra, terrorismo, robo, hurto o extravío de bultos enteros, excluidos los maletines de mano. El valor asegurado por cada bulto, es el resultante de dividir la suma total asegurada, por el número de bultos. La vigencia del seguro corre desde la salida del domicilio del asegurado, hasta su regreso, siempre que esté viajando por países con los cuales Chile tenga relaciones diplomáticas. El aviso de siniestro se deberá hacer ante la autoridad competente del lugar en que haya ocurrido el hecho y, además, hacer la denuncia escrita a la Compañía de Seguros, en el plazo dicho en ésta.

\*\*\*\*\*

# **COMPARENCIAS**

## **N° 471.- COMPARECENCIA. ABSOLUTAMENTE INCAPAZ. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación de su pupilo ....., menor de edad (mayor de edad, en su caso), a quien representa en su carácter de padre (curador, tutor, curador ad hoc), según se acreditará: por una parte, como “.....”; y, por la otra, como “.....”, don ....., etc.

---

**NOTAS.** 1.- El padre representa, normalmente, al hijo de familia, hasta que cumpla su mayoría de edad, a los 18 años, sin perjuicio de la capacidad, de éste, de tener peculio profesional, desde que es menor adulto, a los 14 años (artículos 26 y 246 del Código Civil). Sin embargo, el padre no representa a su hijo legítimo, en los siguientes casos:

- cuando se le ha quitado la patria potestad y se la ha otorgado a la madre (artículo 240 del Código Civil).

- en asuntos en que el padre y el hijo tienen intereses contrapuestos, caso en el que no representa, al hijo, la madre, en vez del padre, sino que un curador. Ilustremos con ejemplos: en una herencia de la abuela, en que son herederos, tanto el hijo como el nieto (que son el padre y el hijo), caso en el que son “partes contrapuestas”, como son todos los coherederos y los comuneros en una partición de bienes o en una liquidación. Otro caso: el hijo es heredero y el padre lo es, en caso que el hijo deje de serlo. Otro más. En un juicio en que se discuten bienes del hijo contra el padre, éste no representa a aquél (artículo 257 del Código Civil)

- en asuntos distintos que los pecuniarios, el padre no representa al hijo que ha sido víctima de un delito cometido por el progenitor en perjuicio de su vástago. Ejemplo: el padre ha cometido delito de lesiones graves en perjuicio de su hijo; en el juicio contra el padre, el hijo estará representando por la madre o por un curador ad litem.

2.- En el caso del loco y del demente, si son hijos de familia, se siguen las mismas reglas dadas más arriba.

Si son mayores de edad, puede asumir su representación, en su caso, el Director del Hospital Siquiátrico. Pero, habitualmente, se designa un curador general o un curador especial ad litem, en sus casos.

3.- Al infante, se le designa un tutor, cuando no lo representa el padre.

4.- Al menor de edad adulto, se le designa, normalmente, un curador general, cuando no lo representa el padre. El menor tiene derecho de proponerlo.

5.- La regla general es que, en caso de inhabilidad del padre, por pérdida de la patria potestad o por otras causales, asuma la madre la representación económica y/o personal del hijo, sin perjuicio de lo que corresponde a tuición y a visitas, asuntos ajenos a los objetos de esta Obra.

6.- Al dilapidador, se le designa un curador; pero él no puede proponerlo.

7.- Al ausente, se le designa un curador, generalmente, para los efectos de que le afectan las resoluciones judiciales. No procede la designación, cuando ha dejado mandatario con poder suficiente.

8.- La herencia yacente tiene curador que la represente.

La herencia vacante la representa el Fisco (Presidente del Consejo de Defensa del Estado).



9.- En el acto o contrato o en la actuación judicial, se referirá, acompañará o transcribirá, en su caso, el instrumento en el que conste la designación o la representación del caso.

\*\*\*\*\*

#### **N° 472.- COMPARECENCIA. AGENTE OFICIOSO. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, como Agente Oficioso de don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ..., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, por una parte, como “.....”, en este contrato de .....; y, por la otra, como “.....”, don ....., etc. ...

---

**NOTAS.** 1.- Ver “CLAUSULA. AGENCIA OFICIOSA. FORMULARIO”.

2.- La agencia oficiosa, en asuntos judiciales, funciona como Fianza de rato; o sea, pidiendo, al Juez, que fije un plazo para que aquél en cuyo nombre se actúa sin representación, ratifique lo obrado.

3.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

#### **N° 473.- COMPARECENCIA. ALBACEA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en calle ..... número ..., oficina número ..., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, quien expone:

**PRIMERO.** Que comparece como Albacea de la Sucesión quedada al fallecimiento de don ....., ocurrido el día ..... de ....., de dos mil ....., en la ciudad de .....

La calidad de albacea consta de la cláusula número ..... del testamento abierto del causante, otorgado ante el Notario don ....., de la ciudad de ....., el día ..... de ..... de dos mil ....., cuyo tenor se inserta al final.

---

**NOTAS.** 1.- Si la designación ha sido hecha por los herederos, se cambia el último párrafo:

“La calidad de albacea consta del acuerdo número ....., del ..... comparendo de fecha ..... de ..... de dos mil ....., celebrado en los autos de partición de los bienes quedados al fallecimiento del causante, de que conoce el Partidor don ....., cuyo texto se inserta al final.”

2.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 474.- COMPARECENCIA. ANALFABETO. FORMULARIO**

Nota Previa. Entre los analfabetos, los hay unos que no saben, absolutamente, leer ni escribir; y otros, que saben “hacer” o “dibujar” su firma.

Los unos y los otros, por su incultura, pueden ser presa fácil de engaño, como el caso en el que creen que están celebrando un contrato de arrendamiento; pero están vendiendo su propiedad; o el que confiere un mandato muy amplio, cuyos efectos habitualmente desconoce.

Desgraciadamente, en los poderes entregados en esta forma y los contratos celebrados con engaño, intervienen personas que no están capacitadas, ni legal ni moralmente, para tales actuaciones. Además, muchas veces, un contratante no entiende que sea necesaria la actuación no de un Abogado de una parte, sino que de dos; una por cada contratante.

En las actuaciones notariales, judiciales, bancarias, administrativas y otras, el contratante, peticionario, ocurrente, parte, tercero, pone su impresión dígito pulgar derecha (entintada en un “tampón”), en lugar de la firma; y otra persona, hombre o mujer, mayor de edad, después de tal huella, firma, con la suya propia, una vez que se ha puesto la frase: “A ruego de don ....., por no saber firmar”.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 475.- COMPARECENCIA. AUTOCONTRATO. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., estado civil ....., profesión ....., domiciliado en ..... número, oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en el doble carácter de persona natural, por una parte, como ....., y -también- como mandatario de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ..., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., según consta de la escritura pública de fecha ... de ..... de dos mil ....., otorgada en la Notaría de ....., de don ....., la que contiene, en su cláusula ....., la facultad precisa de autocontratar.

---

**NOTA.** El mandante puede no ser una persona natural, sino que una persona jurídica, como es el caso de una sociedad; o puede ser, por ejemplo, una Comunidad.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 476.- COMPARECENCIA. CONTRATOS Y ESCRITURAS. EXPLICACION**

1.- En los contratos que se celebran por escritura pública y en las otras actuaciones que precisan de tal solemnidad, se individualiza a las personas que comparecen por ellas mismas, o a las que lo hacen en representación de sociedades, organismos, empresas, asociaciones, corporaciones, sociedades de hecho, sindicatos, etc., que se las

debe individualizar, como personas naturales; y, también, se debe individualizar al "organismo" de que se trata.

2.- Las personas naturales se individualizan:

- nombres y apellidos, tal como aparece en la cédula de identidad
- nacionalidad
- profesión u oficio o actividad
- estado civil
- domicilio (incluyendo el nombre de la ciudad respectiva)
- cédula nacional de identidad.

3.- Es útil, casi siempre, agregar que todas las personas naturales comparecientes son "mayores de edad", cuando ello procede y es conveniente hacerlo.

4.- Las sociedades se individualizan por su nombre (las de responsabilidad limitada, precisamente, con la palabra "limitada; las sociedades anónimas, con la sigla "S. A."; las "en comandita por acciones", asimismo, o con la sigla "C. P. A.") y su domicilio.

5.- Los bancos, con su nombre, y, a algunos, con la sigla "S. A.", agregando "del giro de su denominación" o "entidad bancaria" y su domicilio.

6.- Una corporación se individualiza por su nombre y se agrega, si lo es, "corporación de derecho privado" (se puede agregar "sin fines de lucro") y el domicilio.

7.- Un sindicato se individualiza, después de detallar los datos de los que actúan por él, según los estatutos y su nombre preciso, agregando que se trata de un "sindicato industrial", "profesional" o "patronal", y el domicilio.

8.- Una Institución de la Órbita Pública comparece por medio de su Presidente, Administrador, Vicepresidente, Gerente, Jefe ... , el objeto o actividad de ella y su domicilio.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 477.- COMPARECENCIA. COOPERATIVA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparecen, don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., de estado civil ....., cédula nacional de identidad número .....; don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., de estado civil ....., cédula nacional de identidad número .....; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., de estado civil ....., cédula nacional de identidad número .....; todos domiciliados en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de .....; en sus calidades de Consejeros, los dos primeros, y de Gerente, el último, respectivamente, de la Cooperativa ".....", de su mismo domicilio y en su representación, según se acreditará. Esta Cooperativa fue constituida por estatutos reducidos a escritura pública de fecha ....., ante el Notario, don ....., y su personalidad jurídica le fue concedida por Decreto Supremo número ..... de fecha ....., del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el Diario Oficial de fecha ..... Los comparecientes fueron debidamente autorizados a concurrir a este contrato, según mandato otorgado por la Junta General Extraordinaria de Socios de la Cooperativa mencionada, de fecha ....., reducida a escritura pública de fecha ....., ante el Notario, don ....., exponen:

\*\*\*\*\*

**N° 478.- COMPARECENCIA. CORPORACION. ESCRITURA. DOS FORMULARIOS**

**A.- LA CORPORACION REPRESENTADA POR SU ORGANO.**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece la Corporación “.....”, Institución de derecho privado, sin fines de lucro, dedicada al objeto de ....., domiciliada en calle ..... número, departamento/oficina número ....., de la ciudad de ....., representada por su Presidente don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., del mismo domicilio, cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en adelante la “.....”, por una parte; y, por la otra, como el “.....”, don ....., etc.

**B.- EL REPRESENTANTE POR LA CORPORACION.**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., mayor de edad, cédula nacional de identidad número ....., domiciliado en calle ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en representación de la Corporación “.....”, Institución de Derecho privado, sin fines de lucro, dedicada al objeto de ....., del mismo domicilio, por una parte, como la “.....”; y, por la otra, como el “.....”, don ....., etc.

**NOTA.** Generalmente, en las Corporaciones, la representación, tanto judicial, como extrajudicial de ellas, según los Estatutos, corresponde al Presidente. A veces, a éste conjuntamente con el Tesorero, o con el Secretario o con uno cualquiera de los Directores. Otras, hay distintas formas de representar a la Corporación, según se trate de asuntos judiciales o extrajudiciales. Y en otras más, se designa, por ejemplo, al Presidente con la mayoría del Directorio, para asuntos especiales, como el caso de vender un bien raíz, constituir una hipoteca u otro acto jurídico de especial entidad o significación.

\*\*\*\*\*

**N° 479.- COMPARECENCIA. CORREDOR. PROMESA DE COMPRAVENTA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., Corredor de Propiedades, estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, como “promitente vendedor” y como Agente Oficioso (o mandatario) de don ....., chileno, de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., quien ha encargado, a aquél, la venta de la propiedad que se individualizará y, antes de ello, la celebración de un contrato de promesa de compraventa de dicho inmueble, calidad de Agente (o mandatario), que las partes aceptan expresamente, de manera que ninguna de ellas podrá, después reclamar la falta de personería o representación; y comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., como “promitente comprador”, todos mayores de edad, y expresan que celebran, por este instrumento, un contrato de

promesa de compraventa de un bien raíz, que se pasa a detallar: .....

**NOTAS.** 1.- El contrato de promesa, en este caso se hará por instrumento privado, pues el Conservador, para inscribirlo, exigirá un mandato por escritura pública otorgado por el propietario, cuyo modelo aparece en "Mandato".

2.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula "de paso en ésta".

\*\*\*\*\*

#### **N° 480.- COMPARECENCIA. DEMENTE O LOCO. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., chileno, Médico Cirujano, estado civil ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en su carácter de Director del Hospital Psiquiátrico, Organismo del Estado, del giro de su especialidad, ambos domiciliados en calle ..... número ....., de la ciudad de ....., en representación del interno don ....., como representante legal de éste; y don ..... etc.

\*\*\*\*\*

#### **N° 481.- COMPARECENCIA. DOS CONTRATANTES. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el ....."; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el ....."; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de .....

**NOTA.** Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula "de paso en ésta".

\*\*\*\*\*

#### **N° 482.- COMPARECENCIA. DOS CONTRATANTES INSTRUMENTO PRIVADO. FORMULARIO**

En ....., a ..... de ..... de 2.....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., de profesión ....., domiciliado

en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de .....,  
cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, se ha convenido en lo  
siguiente:

**PRIMERO.** Don .....

**SEGUNDO.** .....

En comprobante, firman ...

\_\_\_\_\_

.....

\_\_\_\_\_

.....

\*\*\*\*\*

### N° 483.- COMPARECENCIA. DOS SOCIEDADES. ESCRITURA. FORMULARIO

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de  
nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., cédula nacional  
de identidad número ....., mayor de edad, en representación de la  
Sociedad ....., según se acreditará, del giro de ....., ambos domiciliados  
en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad  
de ....., por una parte, como “.....”; y por la otra don .....,  
de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., cédula  
nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación de la  
Sociedad ....., según se acreditará, del giro de ....., ambos  
domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ....., de la  
ciudad de ....., como “.....”; y expresan que han convenido  
en .....

**NOTAS.** 1.- Al final de la escritura, junto con los otros antecedentes necesarios, se  
agrega una de las dos cláusulas, que no precisan, necesariamente, de numeración:

a) La personería de don ....., por la sociedad “.....”, consta de la  
escritura pública de fecha ... de ..... de dos mil ....., ante el Notario de la ciudad  
de ....., don ....., que no se inserta por ser conocida de las partes (y  
del notario, en su caso) y a expresa petición de éstas.

b) Igual a la anterior, pero en lugar de “que no se inserta ...”, se añade “que he  
tenido a la vista y que, en su parte pertinente, dice: .....”

Por otra parte, si el mandato fue conferido en la escritura de constitución de la  
sociedad, se expresará, también, esta circunstancia.

2.- Generalmente, en el giro de la sociedad se pone “del giro de su denominación”, si  
el nombre de la sociedad se refiere a su objeto social, como es el caso de los bancos.

\*\*\*\*\*

### N° 484.- COMPARECENCIA. EXTRANJERO. DE PASO. ESCRITURA. FORMULARIO

En ....., a .... de ..... de dos mil ..... comparece don ....., de  
nacionalidad ....., de profesión ....., domiciliado en .....  
número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., de la  
República de ....., pasaporte número ....., expedido con fecha .....

de ..... de dos mil ..... pasado, en la ciudad de ..... (o en dicha ciudad), mayor de edad, de paso en ésta, quien acreditó su identidad con el pasaporte individualizado, por una parte, como “.....”; y, por la otra, como “.....”, don ....., de nacionalidad ....., etc.

\*\*\*\*\*

**Nº 485.- COMPARECENCIA. EXTRANJERO. RADICADO. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula de identidad de extranjeros número ....., en adelante, “el .....”, mayor de edad; y don .....

\*\*\*\*\*

**Nº 486.- COMPARECENCIA. FUNDACION. ESCRITURA. DOS FORMULARIOS**

**A.- LA FUNDACION REPRESENTADA POR SU ORGANO.**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece la Fundación “.....”, Institución de derecho privado, sin fines de lucro, dedicada al objeto de ....., domiciliada en calle ..... número, departamento/oficina número ....., de la ciudad de ....., representada por su Presidente don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., del mismo domicilio, cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, como la “.....”, por una parte; y, por la otra, como el “.....”, don ....., etc.

**B.- EL REPRESENTANTE POR LA FUNDACION.**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., mayor de edad, cédula nacional de identidad número ....., domiciliado en calle ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en representación de la Fundación “.....”, Institución de Derecho privado, sin fines de lucro, dedicada al objeto de ....., del mismo domicilio, por una parte, como la “.....”; y, por la otra, como el “.....”, don ....., etc.

---

**NOTA.** Generalmente, en una Fundación, la representación, tanto judicial, como extrajudicial de ella, según los Estatutos, corresponde al Presidente. A veces, a éste conjuntamente con el Tesorero, o con el Secretario o con uno cualquiera de los Directores. Otras, hay distintas formas de representar a la Corporación, según se trate de asuntos judiciales o extrajudiciales. Y en otras más, se designa, por ejemplo, al Presidente con la mayoría del Directorio, para asuntos especiales, como el caso de vender un bien raíz, constituir una hipoteca u otro acto jurídico de especial entidad o significación.

\*\*\*\*\*

**N° 487.- COMPARECENCIA. HEREDEROS DE UNA SUCESION. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparecen: don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ..., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula de identidad nacional número .....; don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; y doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliada en ..... número ..., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., todos mayores de edad, en su carácter de únicos herederos de los bienes quedados al fallecimiento de don ....., como herederos (o en otra forma) por una parte; y, por la otra, como ....., don ....., etc.

**NOTA.** Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

**N° 488.- COMPARECENCIA. MANDATARIOS. DOS. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ..... comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en sus calidades de mandatarios, según mandato que se inserta al final, de don ....., como “.....” y obrando conjuntamente, de acuerdo a los términos del mandato, según se acreditará, por una parte; y, por la otra, como “.....”, don .....

**NOTA.** En lugar de insertar mandato de los comparecientes, se puede hacer “referencia” al mandato y expresar que “es conocido de los contratantes”.

\*\*\*\*\*

**N° 489.- COMPARECENCIA. MANDATARIO O APODERADO. UNO. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ..... comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en su calidad de mandatario de don ....., según mandato que consta de la escritura pública de fecha ..... de ..... de dos mil ....., otorgada ante el notario de .....



don ..... , que se inserta al final (o “que no se inserta por ser conocido de las partes”); y don .....

---

**NOTA.** Insertar mandato del compareciente, en su caso.

\*\*\*\*\*

**Nº 490.- COMPARECENCIA. MENOR ADULTO. PECULIO PROFESIONAL. ESCRITURA. DOS FORMULARIOS**

**A.- SIN AUTORIZACION JUDICIAL**

En ..... , a ... de ..... de dos mil ..... , comparece don ..... , de nacionalidad ..... , de profesión ..... , soltero, domiciliado en ..... número ..... , oficina/departamento número ..... , de la ciudad de ..... , cédula nacional de identidad número ..... , menor de edad, quien, actuando respecto a su peculio profesional o industrial, expresa o consiente por el presente instrumento, que: .....

**B.- CON AUTORIZACION JUDICIAL**

En ..... , a ..... de ..... de dos mil ..... , comparece don ..... , de nacionalidad ..... , de profesión ..... , soltero, domiciliado en ..... número ..... , oficina/departamento número ..... , de la ciudad de ..... , cédula nacional de identidad número ..... , en adelante el “.....”, menor de edad, quien actúa respecto a su peculio profesional o industrial con la autorización otorgada con conocimiento de causa por el Juez Titular del ..... Juzgado de Letras de Menores de ..... , por resolución de fecha ..... de ..... de dos mil ..... a fojas ..... en los autos rol número ..... , por una parte; y por la otra, como “.....”, don ..... , etc..

---

**NOTAS.** 1.- El hijo de familia se mira como mayor de edad respecto al referido peculio. Aun así, requerirá autorización judicial, dada con conocimiento de causa, para enajenar y/o hipotecar bienes raíces de su propiedad.

Deberá insertarse la referida autorización judicial.

2.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

**Nº 491.- COMPARECENCIA. MENOR EMANCIPADO. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ..... , a ..... de ..... de dos mil ..... , comparece don ..... , de nacionalidad ..... , de profesión ..... , estado civil ..... , domiciliado en ..... número ..... , oficina/departamento número ..... , de la ciudad de ..... , cédula nacional de identidad número ..... , menor de edad y emancipado voluntariamente (o legal, o judicialmente) en virtud de ..... , según consta al final de ésta, como “.....”; por una parte; y, por la otra como “.....”, don ..... , etc.

**NOTAS.** 1.- Recordamos que la emancipación es un hecho que pone fin a la patria potestad (art. 269 del Código Civil).

“Legal” es la que se efectúa por ministerio de la ley, en los casos del artículo 270 del Código Civil (muerte del padre, muerte de la madre, matrimonio del hijo, haber cumplido 18 años, por el decreto que da la posesión efectiva provisoria de los bienes del padre desaparecido -salvo que corresponda la patria potestad a la madre- por el decreto que concede la posesión efectiva de los bienes de la madre desaparecida que ejerza la patria potestad.

“Judicial” es la que se efectúa por decreto (en verdad, sentencia) del Juez, por las causales señaladas en el artículo 271 del Código Civil, a cuyo texto nos remitimos.

Aclaremos que “toda” emancipación, una vez efectuada, es irrevocable, aun por causa de ingratitud, según el artículo 272 de la misma recopilación.

2.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

#### **N° 492.- COMPARECENCIA. MENOR IMPUBER. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casado, domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, como representante legal del hijo legítimo ....., por tener su patria potestad; éste, chileno, estudiante, soltero, del mismo domicilio, cédula nacional de identidad número ....., menor impúber, de ..... años de edad, por una parte, como “.....”; y, por la otra, como “.....”, don ....., etc..

**NOTA.** Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

#### **N° 493.- COMPARECENCIA. MUJER CASADA. CINCO FORMULARIOS**

##### **A.- MUJER CASADA EN SOCIEDAD CONYUGAL, MANDATARIA DEL MARIDO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casada bajo el régimen de sociedad conyugal, y con el mandato de su marido, según se acreditará, domiciliada en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en adelante, la “.....”; y don .....

**NOTA.** La mujer puede actuar como mandataria del marido, y será necesario dicho mandato para que la mujer actúe respecto de los bienes que él administra como jefe de

la sociedad conyugal; es decir: los bienes sociales y los propios de la mujer. En este caso, será necesario insertar el mandato del marido.

**B.- MUJER CASADA EN SOCIEDAD CONYUGAL, Y SEPARADA PARCIALMENTE DE BIENES**

En ....., a ..... de ..... de dos mil ....., comparece doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casada bajo el régimen de sociedad conyugal, y actuando respecto de bienes que tiene como separada parcialmente, según se acreditará, domiciliada en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en adelante, la “.....”; y don .....

---

**NOTA.** La mujer separada parcialmente de bienes los administra con independencia de su marido.

**C.- MUJER CASADA EN SOCIEDAD CONYUGAL, CON PATRIMONIO RESERVADO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casada bajo el régimen de sociedad conyugal, y actuando respecto a los bienes de su patrimonio reservado del artículo ciento cincuenta del Código Civil, según se acreditará, domiciliada en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en adelante, la “.....”; y don .....

---

**NOTA.** La mujer deberá probar que actúa dentro de su patrimonio reservado, y que los bienes de los que dispone por el instrumento, le pertenecen -y los ha adquirido- en virtud del ejercicio de su profesión, empleo o industria; y para ello se insertarán, al final, las pruebas que así lo acrediten. Por ejemplo, liquidaciones de sueldo, boletas de honorarios, facturas a su nombre, patente municipal de su negocio, etc.

**D.- MUJER CASADA, ADMINISTRADORA EXTRAORDINARIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casada bajo el régimen de sociedad conyugal, con don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., actuando la compareciente como representante legal y curadora de su marido (o de los bienes de su marido) y, por tanto, administradora extraordinaria de la sociedad conyugal, según se acreditará, mismo domicilio que su marido, cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en adelante, la “.....”; y don .....

---

**NOTA.** Insertar documento que acredite la guarda de la mujer sobre el marido o respecto a los bienes de éste.

**E.- MUJER CASADA Y SEPARADA TOTALMENTE DE BIENES**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., casada en separación de bienes, según se acreditará, domiciliada en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en adelante, la “.....”; y don .....

---

**NOTA.** Si la compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

**Nº 494.- COMPARECENCIA. MULTIPLES PERSONAS. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., todos en adelante, “los .....”; y, por la otra parte, don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., ambos en adelante “los ....., todos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de .....

---

**NOTA.** Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

**Nº 495.- COMPARECENCIA. NO VIDENTE. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, no

vidente, quien declara no saber escribir ni firmar (o quien declara que solamente sabe firmar), como el “.....”; y don ....., etc.

**NOTAS.** 1.- Al final, el Notario tiene dos formas de dar legitimidad a la comparecencia:

a) Dejar constancia que el compareciente, a quien se la ha leído, íntegramente, la escritura, en un solo acto, no sabe o que no puede firmar y que, “a ruego de.....”, firma don ....., a quien se individualiza, debidamente.

b) Poner la firma del no vidente, con la indicación que se la ha leído, previamente, la escritura pública, en un solo acto.

Nosotros agregamos, como un requisito de precaución, que el Notario deje constancia que, además, ha explicado, debidamente, todos los efectos (obligaciones) y consecuencias del contrato, convención o acto de que se trata; y que, además, es conveniente -quizás necesario- que el compareciente ponga, de todas formas, su impresión dígito pulgar derecha.

2.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

## **Nº 496.- COMPARECENCIA. PARTICULAR Y SOCIEDAD. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el .....”; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima, en comandita, o asociación o cuentas en participación), según se acreditará, del giro de ....., ambos domiciliados en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante el “.....”, y expresan que han convenido en .....

**NOTAS.** 1.- Al final de la escritura, junto con los otros antecedentes necesarios, se agrega una de las dos cláusulas, que no precisan, necesariamente, de numeración:

a) La personería de don ....., por la sociedad “.....”, consta de la escritura pública de fecha ... de ..... de mil novecientos ....., ante el Notario de la ciudad de ....., don ....., que no se inserta por ser conocida de las partes (y del notario, en su caso) y a expresa petición de éstas.

b) Igual a la anterior, pero en lugar de “que no se inserta ...”, se añade “que he tenido a la vista y que, en su parte pertinente, dice: .....”

Por otra parte, si el mandato fue conferido en la escritura de constitución de la sociedad, se expresará, también, esta circunstancia.

2.- Generalmente, en el giro de la sociedad se pone “del giro de su denominación”, si el nombre de la sociedad se refiere a su objeto social, como es el caso de los bancos.

3.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la que se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 497.- COMPARECENCIA. POR TERCERO. AGENTE OFICIOSO. EN COMPRAVENTA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, como Agente Oficioso del comprador don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, por una parte, en este contrato de compraventa; y, por la otra, como “vendedor”, don ....., etc. ...

---

**NOTAS.** 1.- Ver “CLAUSULA. AGENCIA OFICIOSA. FORMULARIO”.

2.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

#### **Nº 498.- COMPARECENCIA. SOCIEDAD. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima, en comandita, o asociación o cuentas en participación), según se acreditará, del giro de ....., ambos domiciliados en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., y expresa:

---

**NOTAS.** 1.- Al final de la escritura, junto con los otros antecedentes necesarios, se agrega una de las dos cláusulas, que no precisan, necesariamente, de numeración:

a) La personería de don ....., por la sociedad “.....”, consta de la escritura pública de fecha ... de ..... de dos mil ....., ante el Notario de la ciudad de ....., don ....., que no se inserta por ser conocida de las partes (y del notario, en su caso) y a expresa petición de éstas.

b) Igual a la anterior, pero en lugar de “que no se inserta .....,”, se añade “que he tenido a la vista y que, en su parte pertinente, dice: .....”

Por otra parte, si el mandato fue conferido en la escritura de constitución de la sociedad, se expresará, también, esta circunstancia.

2.- Generalmente, en el giro de la sociedad se pone “del giro de su denominación”, si el nombre de la sociedad se refiere a su objeto social, como es el caso de los bancos.

\*\*\*\*\*

**N° 499.- COMPARECENCIA. SOCIEDAD EN FORMACION. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, por la sociedad “.....”, en formación, según se acreditará, compañía que tendrá la forma de una sociedad de responsabilidad limitada (u otra), cuyo objeto social será el de ....., por una parte, como “.....”; y por la otra, como “.....”, don .....

\*\*\*\*\*

**N° 500.- COMPARECENCIA. SOCIEDAD Y PARTICULAR. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima, en comandita, o asociación o cuentas en participación), según se acreditará, del giro de ....., ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante el “.....”; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el .....”; y expresan que han convenido en .....

**NOTAS.** 1.- Al final de la escritura, junto con los otros antecedentes necesarios, se agrega una de las dos cláusulas, que no precisan, necesariamente, de numeración:

a) La personería de don ....., por la sociedad “.....”, consta de la escritura pública de fecha ... de ..... de dos mil ....., ante el Notario de la ciudad de ....., don ....., que no se inserta por ser conocida de las partes (y del notario, en su caso) y a expresa petición de éstas.

b) Igual a la anterior, pero en lugar de “que no se inserta ...”, se añade “que he tenido a la vista y que, en su parte pertinente, dice: .....”

Por otra parte, si el mandato fue conferido en la escritura de constitución de la sociedad, se expresará, también, esta circunstancia.

2.- Generalmente, en el giro de la sociedad se pone “del giro de su denominación”, si el nombre de la sociedad se refiere a su objeto social, como es el caso de los bancos.

3.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la que se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

**N° 501.- COMPARECENCIA. SUCESION. INCLUYE CONYUGE SOBREVIVIENTE. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ..... de ..... de dos mil ....., comparece la Sucesión de don ....., compuesta por doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliada en ..... número ....., oficina/departamento número ..... de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ..... cédula nacional de identidad nacional número .....; don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ..... cédula nacional de identidad número .....; don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ..... cédula nacional de identidad número ....., en adelante, y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ..... cédula nacional de identidad número ....., todos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad, todos los cuales son co-herederos e hijos del causante don ....., salvo la compareciente doña ....., que es propietaria de la mitad de los derechos de la sociedad conyugal que hubo entre ella y el causante, quien falleció en esta ciudad, con fecha ..... de ..... de dos mil ....., cuya posesión efectiva de sus bienes, fue concedida por el ..... Juzgado en lo Civil de ..... por "auto" de fecha ... de ..... de dos mil .....; todos ellos, como únicos interesados en la sucesión y en la comunidad dicha; en adelante, "la sucesión", y, por la otra don ....., de nacionalidad ....., de profesión, estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante, "los ....."; y don .....

**NOTAS.** 1.- Ver "COMPARECENCIA. HEREDEROS DE UNA SUCESION. ESCRITURA. FORMULARIO".

2.- Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula "de paso en ésta".

\*\*\*\*\*

**N° 502.- COMPARECENCIA. TRES CONTRATANTES. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ..... cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el ....."; don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ..... cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el ....."; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado



en ..... número ....., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el .....”, todos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de ....., etc..

---

**NOTA.** Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

### **N° 503.- COMPARECENCIA. UNA PERSONA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el compareciente”, mayor de edad, y expresa que, por el presente instrumento, realiza el siguiente acto jurídico unilateral: .....

---

**NOTA.** Si el compareciente tiene su domicilio en una ciudad distinta de aquélla en la cual se otorga el instrumento, se agregará, después del domicilio, la fórmula “de paso en ésta”.

\*\*\*\*\*

### **N° 504.- COMUNIDAD. INFORME. EXISTENCIA Y LEGALIZACION. FORMULARIO.**

N° .....

En ....., a ... de ..... de 2.....

**PRIMERO. Nombre de la comunidad** .....

**SEGUNDO. Fuente de la comunidad.** La comunidad o estado de indivisión de la referencia proviene: (tarjar lo que no corresponde):

- a) De la disolución de la sociedad conyugal que existió entre don ..... y doña ..... y de la sucesión hereditaria de aquél o de ésta (o de ambos);
- b) De la sucesión hereditaria de don ....., formada por .....
- c) De la adjudicación, en común, en la liquidación de la sociedad conyugal que existió entre don ..... y doña ..... y partición de los bienes de aquél o ésta (o ambos);
- d) de la adjudicación en común en la partición de los bienes de don .....
- e) De la compra o cesión de derechos efectuada por don ..... a los señores ....., en la herencia quedada al fallecimiento de don ....., cuya posesión efectiva se le concedió por auto de ..... de ..... de 2..... inscrito a fs. .... N° ..... e inscripción especial de herencia de fs. .... N° ..... ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... de 2 .....

f) De la compra en común hecha por los señores ..... según consta de la escritura de fecha ....., otorgada ante el Notario de ..... don ..... inscrita a fs. .... N° ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... de 2 .....

**TERCERO. Comuneros.** La expresada comunidad está constituida por las siguientes personas:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....

**CUARTO. Domicilio.** El domicilio especial fijado por las partes en la escritura de comunidad (o en el mandato de la administración proindiviso) es la ciudad de ..... sometándose a la Jurisdicción de los Tribunales de ella. El domicilio postal es .....

**QUINTO. Objeto.** El objeto de la comunidad o de la administración proindiviso es el de .....

**SEXTO. Patrimonio proindiviso.** El patrimonio de la comunidad o de los bienes sujetos a administración proindiviso, está constituido por los siguientes bienes .....

**SÉPTIMO. Plazo.** (tarjar lo que no corresponda):

- a) La comunidad es de plazo indefinido.
- b) La comunidad se pactó por el plazo de .... años y vence el .... de ..... de 2 ....., renovable, sin embargo, por .... años (o por períodos iguales y sucesivos) si ninguno de los comuneros manifestare su voluntad de poner término al estado de indivisión, mediante escritura pública otorgada con ..... meses de anticipación, notificada por ..... a los socios (o anotada al margen de la inscripción de la comunidad, si el pacto estuviere inscrito).

**OCTAVO. Administración y facultades.** (tarjar lo que no corresponda): El uso del nombre o denominación comunitaria y la administración de los bienes proindivisos corresponde ..... (exclusivamente) ..... (conjuntamente) ..... (indistintamente) a: ..... quienes deberán anteponer a su firma la denominación comunitaria. Actuando en la forma dicha, podrá(n) realizar las siguientes operaciones .....

**NOVENO. Facultad para contestar demandas.** (tarjar lo que no corresponda): El(los) administrador(es) proindiviso (no) tiene(n) expresa facultad para contestar demandas.

**DÉCIMO. Fallecimiento de algún comunero.** (tarjar lo que no corresponda)

- a) Pone término al mandato de administración;
- b) Por expresa estipulación, subsiste el mandato de administración proindiviso, mientras no sea revocado por los herederos del comunero muerto y notificada la revocación en la siguiente forma: .....

**UNDÉCIMO. Solidaridad transmisible.** Las obligaciones contraídas por el (los) administrador (es) proindiviso a nombre de la comunidad, obligan solidariamente/indivisiblemente a todos y cada uno de sus miembros, y la solidaridad así pactada es transmisible en igual forma a sus herederos.

**DUODÉCIMO. Notificación de la renovación del mandato.** La revocación del mandato conferida al (los) administrador(es) proindiviso no surtirá efectos respecto de ..... sino después de ..... días de notificada por un Ministro de Fe.

**DECIMOTERCERO. Pacto de indivisión.** Por escritura pública de fecha ....., otorgada ante el Notario de ....., don ....., se reglamentó la comunidad del rubro, en la forma expresada más adelante. Este pacto se inscribió a fs. .... N° ....., del Registro de Prohibiciones e Interdicciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de ..... de 2 .....

**DECIMOCUARTO. Pago de garantía del impuesto de herencia.** Según consta de la escritura citada en el número ....., el impuesto para poder constituir la comunidad hereditaria se encuentra debidamente pagado (garantizado).

**DECIMOQUINTO. Estipulación del pacto de indivisión.** .....

**DECIMOSEXTO. Conclusión.** El suscrito estima (tarjar lo que no corresponda).

a) Legalmente constituido el mandato de administración proindiviso de la comunidad del rubro;

b) Legalmente reglamentada la comunidad del rubro, pudiendo realizar, su(s) administrador(es) las operaciones transcritas en este informe, para lo cual deberá exigirse que anteponga(n) a su(s) firma(s) el nombre o denominación de la comunidad;

c) Faltan los siguientes antecedentes: .....

d) Observaciones: .....

Saluda atentamente a Ud.

Nombre y firma del  
Abogado

\*\*\*\*\*

## N° 505.- CONDOMINIO. INMUEBLE DE VACACIONES. USO, ACTA. FORMULARIO

### A C T A

En ....., a ... de ..... de 2 ....., comparecen: 1) Don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ..... de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad (pasaporte de ..... ) N° ..... de la República de .....; 2) don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ..... de la ciudad de ....., cédula de identidad N° ..... (pasaporte) N° ..... de la República de .....; 3) don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., etc., todos mayores de edad, y convienen en determinar el sistema de uso del inmueble ubicado en la ciudad de ....., calle ..... N° ....., llamado “.....”, mediante la siguiente acta de condominio.

**PRIMERO.** El inmueble será usado exclusivamente, para veraneo o para vacaciones de temporada de verano, de invierno y de primavera (y, por excepción, en otoño); y,

privativamente, por los comuneros y sus familias y, en su caso, acompañados, necesariamente, por ellos, cuando lleven amigos.

**SEGUNDO.** Las cuotas de los comuneros y los períodos en que éstos pueden usar de los respectivos departamentos (las respectivas casas), constan del cuadro que se entiende ser parte integrante de esta convención y que se protocoliza al final de este registro. (Es posible fijar un sistema de sorteos, para la distribución del tiempo en la “temporada alta”).

**TERCERO.** Fuera de las temporadas fijadas, los comuneros podrán utilizar las viviendas de la siguiente manera:

...  
...  
...

**CUARTO.** Todos los copropietarios se comprometen a no dar en arrendamiento, ceder o transferir, a ningún título, la parte alícuota que poseen.

**QUINTO.** Si alguno desea la división del condominio o la singularización del dominio en una habitación determinada, lo que no se podrá hacer en el plazo de los próximos cinco años, deberá, necesariamente, ofrecerlo a los comuneros o a la comunidad, en el precio promedio que fijen tres Corredores acreditados, todos miembros de ACOP.

**SEXTO.** Los gastos comunes, serán pagados por todos los comuneros, en proporción a su cuota en el total. Se conviene, desde luego, que se mantendrá el mismo nivel de calidad, limpieza, orden, servicios, consumos y demás, durante todo el tiempo.

**SÉPTIMO.** Los comparecientes firman un inventario de bienes, mejoras y trabajos por hacer.

**OCTAVO.** La administración del condominio se hará por los propios copropietarios, rotativamente; o se contratará una persona al efecto, si no se ponen de acuerdo.

**NOVENO.** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de un comunero, le obliga a pagar, de inmediato, una multa de \$ ....-, en beneficio de los demás comuneros, además del pago de los daños y perjuicios que ocasione.

**DÉCIMO.** Toda obligación, incluidas las multas, serán reajustadas con el aumento del I.P.C. y, además, devengarán el interés máximo que se permite estipular.

**UNDÉCIMO.** En caso de fallecimiento de un comunero, los herederos, para seguir gozando de la calidad y de los beneficios inherentes, deberán estar al día en todos los pagos. Además, deberán, previamente, designar un mandatario común.

**DUODÉCIMO.** Para el caso de que existan problemas de cumplimiento, incumplimiento, interpretación y otros, entre un comunero y la Comunidad o entre un comunero y la Administración, se designa, como árbitro arbitrador, en cuanto al procedimiento y al fallo, a don ....., en contra de cuyas resoluciones no cabrá recurso alguno. En caso de faltar el árbitro o de no querer desempeñar el encargo, se designa, en la misma forma y amplitud, a don ..... El árbitro podrá suspender al comunero que haya violado las normas de convivencia o el respeto al Medio Ambiente.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

**N° 505.- CONDOMINIO. INMUEBLE DE VACACIONES. USO, ACTA. FORMULARIO**

**A C T A**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., comparecen: 1) Don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ..... de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad (pasaporte de ..... ) N° ..... de la República de .....; 2) don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ..... de la ciudad de ....., cédula de identidad N° ..... (pasaporte) N° ..... de la República de .....; 3) don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., etc., todos mayores de edad, y convienen en determinar el sistema de uso del inmueble ubicado en la ciudad de ....., calle ..... N° ....., llamado “.....”, mediante la siguiente acta de condominio.

**PRIMERO.** El inmueble será usado exclusivamente, para veraneo o para vacaciones de temporada de verano, de invierno y de primavera (y, por excepción, en otoño); y, privativamente, por los comuneros y sus familias y, en su caso, acompañados, necesariamente, por ellos, cuando lleven amigos.

**SEGUNDO.** Las cuotas de los comuneros y los períodos en que éstos pueden usar de los respectivos departamentos (las respectivas casas), constan del cuadro que se entiende ser parte integrante de esta convención y que se protocoliza al final de este registro. (Es posible fijar un sistema de sorteos, para la distribución del tiempo en la “temporada alta”).

**TERCERO.** Fuera de las temporadas fijadas, los comuneros podrán utilizar las viviendas de la siguiente manera:

...  
...  
...

**CUARTO.** Todos los copropietarios se comprometen a no dar en arrendamiento, ceder o transferir, a ningún título, la parte alícuota que poseen.

**QUINTO.** Si alguno desea la división del condominio o la singularización del dominio en una habitación determinada, lo que no se podrá hacer en el plazo de los próximos cinco años, deberá, necesariamente, ofrecerlo a los comuneros o a la comunidad, en el precio promedio que fijen tres Corredores acreditados, todos miembros de ACOP.

**SEXTO.** Los gastos comunes, serán pagados por todos los comuneros, en proporción a su cuota en el total. Se conviene, desde luego, que se mantendrá el mismo nivel de calidad, limpieza, orden, servicios, consumos y demás, durante todo el tiempo.

**SÉPTIMO.** Los comparecientes firman un inventario de bienes, mejoras y trabajos por hacer.

**OCTAVO.** La administración del condominio se hará por los propios copropietarios, rotativamente; o se contratará una persona al efecto, si no se ponen de acuerdo.

**NOVENO.** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de un comunero, le obliga a pagar, de inmediato, una multa de \$ ....-, en beneficio de los demás comuneros, además del pago de los daños y perjuicios que ocasione.

**DÉCIMO.** Toda obligación, incluidas las multas, serán reajustadas con el aumento del I.P.C. y, además, devengarán el interés máximo que se permite estipular.

**UNDÉCIMO.** En caso de fallecimiento de un comunero, los herederos, para seguir gozando de la calidad y de los beneficios inherentes, deberán estar al día en todos los pagos. Además, deberán, previamente, designar un mandatario común.

**DUODÉCIMO.** Para el caso de que existan problemas de cumplimiento, incumplimiento, interpretación y otros, entre un comunero y la Comunidad o entre un comunero y la Administración, se designa, como árbitro arbitrador, en cuanto al procedimiento y al fallo, a don ....., en contra de cuyas resoluciones no cabrá recurso alguno. En caso de faltar el árbitro o de no querer desempeñar el encargo, se designa, en la misma forma y amplitud, a don ..... El árbitro podrá suspender al comunero que haya violado las normas de convivencia o el respeto al Medio Ambiente.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## **N° 506.- CONDUCIR VEHICULO AJENO. AUTORIZACION. FORMULARIO**

### **AUTORIZACION**

Por el presente, autorizo a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., cédula nacional de identidad N°....., permiso municipal para conducir N° ....., de la I. Municipalidad de ....., vigente hasta el día ..... de ..... de 2 ....., para manejar, en el territorio de la ...ª Región (o en todo el territorio nacional), el automóvil (la camioneta) de mi propiedad, marca ....., modelo, año de fabricación 19...., de ..... puertas, de color ....., placa patente ....., motor N° ....., chasis N° ..... Esta autorización no exime, al conductor, don ....., de la responsabilidad eventual por multas, daños y perjuicios a las personas, a vehículos o a otras cosas.

\*\*\*\*\*

# **CONTRATOS**

## **N° 507.- CONTRATO. ACTUACION O EJECUCION ARTISTICA. ENTRE ARTISTA Y EMPRESARIO. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., en representación de la sociedad “.....”, en adelante, “la compañía”, ambos domiciliados en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el artista”, ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El artista se obliga a interpretar, de acuerdo a instrucciones que, en cada caso, le dará la compañía, y con carácter de exclusividad para ésta, las obras musicales, literarias o creaciones artísticas sonoras de cualquier índole que ella indique, con el objeto de grabarse en matrices fonográficas, cualquiera que sea su mecanismo, invento o instrumentos de reproducción sonora, en especial para la fabricación de discos fonográficos. A ese efecto el artista deberá concurrir al sitio o lugar que la Compañía le indique dentro del radio de la ciudad de .....

**SEGUNDO.** El artista se obliga a repetir la interpretación, sin cargo para la Compañía, tantas veces cuantas sean necesarias para obtener una grabación de matriz perfecta, a juicio exclusivo de la Compañía.

**TERCERO.** Este convenio durará ..... años a contar desde ..... pudiendo prorrogarse por otro período igual, y así, sucesivamente, si no interviniera aviso de alguna de las partes, dado por carta certificada al domicilio de la otra, con no menos de ..... días de anticipación al vencimiento del primer período o uno subsiguiente.

**CUARTO.** Durante el plazo convenido, el artista se obliga a interpretar, para grabación, el número de selecciones que la Compañía le indique o elija, y en las oportunidades que la Compañía fije.

**QUINTO.** Durante el plazo de este convenio y sus prórrogas, el artista no podrá interpretar ni ejecutar selección alguna para ser grabada o impresa sobre disco, película, cinta, hilo o cualquier otra sustancia o cuerpo apto para la reproducción sonora o visual, por otras personas, firmas o sociedades que tengan negocios similares o competidores de la Compañía. Después de vencido este contrato, tampoco podrá interpretar o ejecutar, para ser impresas por terceros, cualquiera que sea el sistema que se utilice, las selecciones que haya grabado para la Compañía, de acuerdo con este convenio. La falta de cumplimiento por parte del artista de estas obligaciones, será penada con la pérdida en favor de la Compañía, desde el instante de la violación, de las sumas que pudieren corresponderle según este contrato, sin perjuicio del derecho de la Compañía de declararlo resuelto y de ejercitar las demás acciones que pudieren convenirle, en su caso.

**SEXTO.** Los derechos de la Compañía, que el artista reconoce expresamente, comprenden, además: a) la fabricación y venta exclusiva, bajo cualquier marca, ya sea directamente o por intermedio de personas, firmas o sociedades autorizadas por la Compañía, sin limitaciones de tiempo ni de cantidad, en el país y en el extranjero, de las reproducciones sonoras en que estén grabadas las interpretaciones del artista, abonándose, a éste, los derechos que determina la cláusula séptima; b) exclusividad de autorizar o prohibir, en todos los países del mundo, las transmisiones, en cualquiera



forma, de las reproducciones sonoras de estas interpretaciones; c) utilizar el nombre, seudónimo, apellido, fotografías y datos biográficos del artista para fines de propaganda, en la forma que estime conveniente.

**SÉPTIMO.** La Compañía abonará, al artista, como retribución por sus servicios y derechos cedidos mediante este convenio, las siguientes cantidades: a) el .....% (..... por ciento) por faz, de reproducción sonora de sus interpretaciones fabricadas en Chile y vendidas, por la Compañía, en el país, calculándose, este porcentaje, sobre el precio de venta al público, menos impuestos; b) el .....% (..... por ciento) por faz, de reproducción sonora de sus interpretaciones fabricadas en Chile y vendidas, por la Compañía, en el extranjero, calculándose, este porcentaje, sobre el precio de venta al por mayor, menos impuestos; y c) el .....% (..... por ciento) por faz, de disco o de cualquiera otra reproducción sonora de sus interpretaciones fabricadas en cualquier país, con matrices enviadas por la Compañía, calculándose, este porcentaje, sobre el precio de venta al público, menos impuestos. Todas estas regalías serán calculadas sobre el .....% (..... por ciento) de la cantidad de discos vendidos, deduciéndose el porcentaje restante para compensar pérdidas, fallas, propaganda, devoluciones, falta de venta, etcétera. La Compañía liquidará, al artista, cada trimestre calendario, los importes de sus derechos según las letras a) y b) de esta cláusula. Las sumas que correspondan al artista por sus derechos según la letra c) de esta cláusula, serán abonados, por la Compañía, en las oportunidades y en la medida en que perciba el cobro de los importes respectivos, descontando a su favor el .....% (..... por ciento) por concepto de compensación por los gastos de administración y de transferencia. Si el cobro de los derechos según la letra c), se hiciere en moneda extranjera, la Compañía abonará el equivalente en moneda nacional al cambio del día en que la remesa se reciba.

**OCTAVO.** En caso de que la Compañía utilizare las grabaciones arriba mencionadas, en su integridad o en forma parcial, en faces de disco que contengan más de una obra, el cálculo para la liquidación de las regalías o porcentajes se efectuará: a) tratándose de obras musicales de similar duración, se dividirá la faz del disco por la cantidad de obras; y b) tratándose de obras de diferente carácter y/o duración, el cálculo se efectuará según la duración de la parte o de la totalidad de las obras reproducidas motivo de este contrato, en relación con la duración total de la faz del disco de la reproducción sonora de cuya venta se trate.

**NOVENO.** En caso de que el artista requiera colaboradores en sus interpretaciones, el pago de los emolumentos de éstos será por cuenta de la Compañía.

**DÉCIMO.** El artista reconoce, expresamente, a la Compañía, en su carácter de productora, como la única y exclusiva propietaria de las matrices y originales que se fabriquen en virtud de este contrato, sin límite de tiempo. En consideración a esta circunstancia, le cede el .....% (..... por ciento) de los derechos que, en cualquier caso, le correspondan por concepto de ejecución pública de los discos grabados en virtud de este contrato, en aquellos países en que, legalmente, le asista -o le asistirá- este derecho.

**UNDÉCIMO.** La Compañía se reserva el derecho de comenzar o suspender, a su exclusivo criterio, la fabricación, uso, catalogación y/o venta de las reproducciones sonoras, de acuerdo con este contrato, y de establecer y alterar los precios de dichas reproducciones sonoras, sin intervención alguna del artista.

**DUODÉCIMO.** Los derechos del artista que figuran en este contrato, podrán transferirse por instrumento autorizado ante Notario, debidamente notificado a la Compañía o aceptado por ésta.

**DECIMOTERCERO.** El artista declara que no existe en vigencia contrato u obligación alguna con persona o personas, que impida el cumplimiento pleno del presente contrato.

**DECIMOCUARTO.** Sin perjuicio de las causales de terminación anticipada de este contrato, emanadas de la ley o de alguna de las cláusulas precedentes, la Compañía podrá ponerle término de inmediato en caso de que el artista no se presente a efectuar las grabaciones en los días u horas convenidos, o que se ausente de la ciudad de ....., sin previo acuerdo con la Compañía, por un período superior a ..... meses.

**DECIMOQUINTO.** El presente contrato no importa en manera alguna contrato de trabajo regido por el Código del ramo, y leyes especiales, pues es la intención de las partes, y se desprende de la naturaleza del presente acto, que no haya entra la Compañía y el artista, la relación de dependencia y otra, que existe entre trabajador y empleador.

**DECIMOSEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## **N° 508.-CONTRATO. ACTUACION O EJECUCION ARTISTICA. ENTRE AUTOR Y EMPRESARIO TEATRAL. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante "el autor"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante "el empresario teatral", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Don ..... es autor de la obra literaria ".....", inscrita, a su nombre, bajo el N° ..... del Registro de Propiedad Intelectual.

**SEGUNDO.** Por medio de este contrato, el autor concede, al empresario teatral, el derecho exclusivo de hacer presentar dicha obra en público, en forma de ....., tantas veces como estime conveniente, en el plazo de ..... meses a partir del día ... de ..... de 2....., en ....., o en .....

**TERCERO.** Expirado dicho plazo, sin que la obra haya sido estrenada, o sin que haya sido representada ..... veces, como mínimo, el autor tendrá derecho a exigir, como indemnización, la cantidad de \$ ..... (..... pesos), salvo que haya habido razones de fuerza mayor o caso fortuito, que hayan impedido las representaciones.

**CUARTO.** El autor conserva todos los demás derechos sobre la obra, entre otros, el de imprimirla o grabarla.

**QUINTO.** El autor percibirá, en todo caso, la cantidad de \$ ..... (..... pesos), pagadera en la siguiente forma y con el siguiente reajuste: ..... Además, percibirá el ...% (..... por ciento) del total del valor de las entradas de cada función, excluyendo de dicho valor los impuestos que gravan a

las entradas. Si el espectáculo fuera radiodifundido o televisado, el autor percibirá, además, salvo estipulación expresa, el .....% (..... por ciento) de lo que la emisora cobre por la publicidad realizada durante el programa y/o, si no la hubiere, el ... % (..... por ciento) de lo que perciba el empresario o propietario de la emisora, por difundir la representación.

**SEXTO.** Los porcentajes recién aludidos serán mantenidos por el empresario, en calidad de depositario con las responsabilidades civiles y penales correspondientes, y a disposición de su dueño, y serán liquidados, mensualmente (semanalmente), dentro de los cinco primeros días de cada mes. Sin perjuicio, el autor impago podrá resolver el contrato, retirando la obra de poder del empresario, e iniciando las acciones competentes.

**SÉPTIMO.** El empresario podrá dar por resuelto el contrato, perdiendo los anticipos que hubiere hecho al autor, si la obra dejare de representarse por rechazo del público durante las ..... primeras funciones, o por prohibirla la autoridad competente, o por causa de fuerza mayor, caso fortuito o cualquiera otra circunstancia ajena al empresario.

**OCTAVO.** El representante estará obligado:

1.- A representar la obra sin introducir adiciones, cortes o variaciones no consentidas por el autor, y anunciarla al público con su título, nombre del autor y, en su caso, nombre del traductor o adaptador.

2.- A permitir que el autor vigile la representación de la obra.

3.- A no cambiar, sin razones relevantes, los intérpretes principales o los directores de la orquesta y coro, si fueren elegidos de acuerdo con el autor.

Al efecto, las partes han convenido los nombres de los intérpretes principales, según lista firmada en anexo, y que forma parte integrante del presente contrato.

**NOVENO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTA.** El art. 61 de la ley N° 17.336, sobre Propiedad Intelectual, expresa que, cuando la remuneración del autor o autores no haya sido pactada en un porcentaje superior, les corresponderá en conjunto un 12% del total del valor de las entradas de cada función, y un 15% de las del día del estreno, descontados los impuestos que graven dichas entradas. Estos derechos son irrenunciables.

\*\*\*\*\*

## **N° 509.- CONTRATO. ACTUACION O EJECUCION ARTISTICA. ENTRE EMPRESARIO Y REPRESENTANTE DE ARTISTA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el empresario"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en su calidad de representante artístico de don ....., en adelante, "el representante"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El empresario contrata, por intermedio del representante, los servicios del “artista” señor don ....., que tiene la especialidad de .....; el que queda obligado a actuar, para el empresario, dentro de la mencionada especialidad, en los lugares y oportunidades que éste determine.

**SEGUNDO.** El artista percibirá, por cada presentación, la cantidad de \$ ..... (..... pesos), que se pagarán al final de cada actuación.

**TERCERO.** Este contrato también incluye la obligación de presentarse en programas radiales y de televisión, participar en promociones y campañas de publicidad, conceder entrevistas a medios periodísticos, realizar grabaciones en audio y video, y realizar giras y presentaciones a lo largo del país o en el extranjero. En estas últimas, el alojamiento y la comida serán por cuenta del empresario.

**CUARTO.** El artista no estará sometido a ningún horario, salvo el que imponga la actuación o presentación programada por el empresario. El artista sólo podrá eximirse de alguna presentación por enfermedad u otro motivo grave.

**QUINTO.** Es obligación del artista el proporcionarse el vestuario adecuado y los instrumentos necesarios para la presentación de su rutina, tales como la guitarra (u otro), ..... y .....

**SEXTO.** Las partes declaran que la presente convención no da lugar, ni lo dará, en el futuro, a relación laboral alguna, puesto que no podrá entenderse que existe un vínculo de subordinación ni de dependencia, entre el empresario y el artista.

**SÉPTIMO.** El artista podrá efectuar presentaciones independientes de las que ejecute para el empresario, siempre que ello no obstaculice ni impida el cumplimiento cabal de las obligaciones que emanan del presente contrato.

**OCTAVO.** El presente contrato tendrá una duración de .....

**NOVENO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## **N° 510.- CONTRATO. ADHESION. CONTRATO TIPO. GENERAL. EXPLICACION Y FORMULARIO**

### **A.- EXPLICACION**

Estos contratos, a los que se llama, asimismo “por adhesión” o contratos “de sometimiento” son aquéllos a los cuales una de las partes, la empresa que presta el servicio, impone condiciones a la otra parte, generalmente, un usuario, quien sólo tiene dos posibilidades: o acepta las condiciones o prescinde del servicio. Si contrata el servicio, no podrá cambiar los términos del contrato, el que, generalmente, ya estará redactado y, además, impreso; y sólo se le ofrece para su firma. Las cláusulas de estos contratos no pueden ser discutidas ni modificadas por el particular. Tal es el caso de las compañías que prestan servicios, como del agua, la luz, el gas, el teléfono, tarjetas de crédito en casas comerciales, contratos con Isapres, etc.

### **B.- FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., cédula nacional de identidad N° ....., mayor de edad, en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima, en comandita), ambos domiciliados en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., en adelante la “compañía”; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el cliente”; se ha convenido en el siguiente contrato de prestación de servicios.

**PRIMERO.** El “cliente” declara conocer todo el sistema reglamentario y legal de prestación de servicios de ....., que hace la Compañía .....

**SEGUNDO.** Don ..... adhiere sin reserva alguna, a tal suministro de ....., en las condiciones que la Compañía los presta; y se allana a pagar, por dicho servicio, las tarifas que la empresa (la sociedad) determine; o que la autoridad, en su caso, resuelva aplicar. Asimismo, acepta los cambios, modificaciones o adiciones que, a este contrato, corresponda hacer, especialmente por las ampliaciones, mejoras o modificaciones que sea necesario introducir en la(s) planta(s) respectiva(s).

En comprobante, firman ...

**NOTA.** No hemos redactado, propiamente, un contrato de adhesión con el detalle de las condiciones, que lo tiene cada compañía, según sus características.

\*\*\*\*\*

## **N° 511.- CONTRATO. ADIESTRAMIENTO. PERSONAL DE FABRICA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima, en comandita, etc.), ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la “Fábrica”; don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima, en comandita, o asociación o cuentas en participación), ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la “Empresa de Servicios”; ambos mayores de edad y exponen:

**PRIMERO.** La Fábrica encomienda a la Empresa de Servicios, la enseñanza práctica de las labores de ....., mediante el adiestramiento de ..... operarios, durante un período de ..... meses, elegidos por la fábrica. Vencido dicho período, la Empresa de Servicios procederá a realizar lo propio, con igual número de personas. En uno y en otro caso, ésta podrá excluir a aquellos trabajadores que considere, privativamente, que no rendirán, no aprenderán lo suficiente, o que puedan poner en riesgo a las personas o las cosas, caso en el cual, si no ha corrido la mitad del plazo, serán reemplazados por otros.

**SEGUNDO.** El adiestramiento será en las siguientes especialidades:

- torno
- cepillado
- fresa
- soldadura
- caladora

- taladro

**TERCERO.** El precio del adiestramiento será el equivalente a ..... U.F., por operario, y se pagará el tiempo total, aún en el caso en que no termine la instrucción, por falta de idoneidad de uno o más operarios.

El pago se hará por períodos mensuales, por adelantado, dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio de .....

**CUARTO.** El adiestramiento se efectuará en las dependencias de la fábrica y con sus máquinas y herramientas, siendo todos los riesgos, de ésta.

**QUINTO.** Si la Empresa de Servicios, además, debe seleccionar personal para la industria antes de adiestrarlo, tendrá un pago de \$ ..... (..... pesos), por cada postulante que entreviste.

**SEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## Nº 512.- CONTRATO. AGENCIA. DISTRIBUCION. FORMULARIO

En ....., a .... de ..... de 2 ....., don ....., de profesión ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación de la Sociedad ....., ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., por una parte, como “los fabricantes”; y por la otra don ....., de profesión ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación de la Sociedad ....., ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., como “los agentes”; expresan que han convenido en el siguiente contrato de agencia:

**PRIMERO.** Los fabricantes encomiendan a los agentes la venta y distribución dentro del territorio de ..... de la producción total de ....., en adelante “la mercadería” que los primeros produzcan en el establecimiento que en la actualidad tienen al efecto o en otro u otros con que cuenten en el futuro. Se deja constancia que los fabricantes, con la conformidad de los agentes, han nombrado a los sres. .... y ..... como coagentes para la venta de la mercadería en todo el país. Sin perjuicio de la anterior, los fabricantes se reservan el derecho de vender, directamente, la mercadería de su producción a los establecimientos de ..... (por ejemplo, supermercados, farmacias, etc.) de todo el país, o de exportarla, por su cuenta, sin intervención de los agentes.

**SEGUNDO.** Los precios, descuentos y demás condiciones de venta serán fijados, libremente, por los fabricantes y estarán, en todo, de acuerdo con las determinaciones oficiales de las autoridades competentes. Dichos precios, descuentos y condiciones no podrán ser más favorables para los coagentes ya mencionados.

**TERCERO.** Los agentes efectuarán liquidaciones mensuales respecto de las mercaderías vendidas y despachadas, entendiéndose por mes, para los efectos de este contrato, el conjunto de los despachos efectuados desde el día ... del mes anterior hasta el día ..., inclusive, del mes de la liquidación, tanto por parte de los fabricantes, de acuerdo con las órdenes e instrucciones de los primeros, como de los despachos efectuados por los agentes de sus propias bodegas. Del valor bruto de estas

liquidaciones los agentes deducirán las siguientes tasas de comisiones, más los impuestos legales que afecten el monto de las mismas, impuestos que aceptan pagar los fabricantes.

Hasta ..... unidades	:	... %
de ... a ... unidades	:	... %
de ... a ... unidades	:	... %
más de .... unidades	:	... %

El valor neto de estas liquidaciones será pagado por los agentes a los fabricantes en las mismas condiciones y plazos en que los primeros efectúen las ventas a sus clientes. Estos plazos se contarán desde el día ... del mes considerado en dichas liquidaciones. Las liquidaciones serán enviadas y/o entregas a los fabricantes, dentro de los .... días siguientes al último día considerado en la liquidación. El pago podrá efectuarse en dinero efectivo o mediante documentos mercantiles descontables, debidamente estampillados, aceptados por el agente y avalados por don ..... En este caso, el plazo para el pago de tales documentos, no podrá exceder de ..... días contados desde .....

El retraso de más de ..... días, en el pago de las sumas adeudadas por el agente a los fabricantes, o en el envío de los documentos con los que se debe hacer el pago, contados desde ....., o el pago de los referidos documentos a la fecha de su vencimiento, dará derecho, al fabricante, a poner término ipso facto al presente contrato, sin perjuicio de las acciones legales que le correspondan.

**CUARTO.** La facturación se hará, por los agentes, por cuenta de los fabricantes. Sin embargo, será prerrogativa exclusiva de los agentes, el otorgamiento de créditos a su clientela; pero el riesgo del crédito será de su cargo exclusivo.

Asimismo, los gastos de facturación e impuestos de estampillas sobre facturas correspondientes a las ventas efectuadas por los agentes, son por cuenta de éstos.

**QUINTO.** Ambas partes, de consuno, resolverán sobre la mantención de depósitos en aquellas plazas en que los estimen necesarios o convenientes; y los agentes, en este caso, recibirán, con tal objeto, las consignaciones que los fabricantes les envíen, siendo por cuenta de ellos el gasto del depósito, y de los fabricantes, el del seguro contra incendio de las mercaderías así depositadas. Serán de cuenta de los fabricantes, los deterioros o mermas que puedan producirse durante el transporte de las mercaderías hasta las bodegas de los agentes, y los que, durante los depósitos, provengan de vicios propios de la cosa. Desde ese momento, el riesgo será exclusivo del agente. En todo caso, los agentes no podrán alegar pérdidas por deterioro o destrucción de los productos que le hayan sido remitidos, si no formularen, a los fabricantes, reclamo por escrito dentro del plazo de .... días contados desde que ellos reciban la mercadería.

Los productos serán despachados embalados. Los gastos de descarga, conducción a bodega y seguro, durante el transporte, sobre los productos consignados, serán también de cuenta de los fabricantes, conforme a tarifas que se fijarán de común acuerdo.

**SEXTO.** Los fabricantes se responsabilizan, en todo sentido, de la buena calidad de sus productos, como también del buen estado de los envases, contenidos, exactitud en los pesos, etc. y se comprometen a responder de cualquier reclamo que se formule a los agentes al respecto, tan pronto ello se justifique.

**SÉPTIMO.** Los agentes se comprometen a efectuar pedidos anuales mínimos de \$ ..... (..... pesos), de acuerdo a listas de precios vigentes, y esta cantidad se reajustará de conformidad con las nuevas listas de precios que confeccione el fabricante

para la zona de distribución y venta, conforme con el alza experimentada por insumos y materias primas empleadas en la elaboración de la mercadería.

**OCTAVO.** Los pedidos de productos deberán hacerse con una anticipación de ..... días a la fecha de despacho. Sin embargo, los pedidos que excedan del ...% del promedio anual y de la capacidad normal de producción del fabricante, deberán efectuarse con ..... días de anticipación, a lo menos.

**NOVENO.** Cualquiera dificultad que se suscite con motivo de la interpretación, ejecución, cumplimiento o validez del presente contrato será sometida al arbitraje de árbitro. El árbitro actuará como arbitrador, de acuerdo con lo dispuesto por los arts. 636 a 643 del Código de Procedimiento Civil y fallará en forma breve y sumaria, no pudiendo interponerse, contra sus resoluciones recurso alguno, por lo cual las partes renuncian a todos los recursos legales, incluso los de casación de forma y fondo. Los contratantes designan, desde luego, con las cualidades expresadas, como árbitro a don ..... y, a falta de él, a don .....

**DÉCIMO.** Este contrato de agencia regirá desde el día ..... de ..... de 2 ..... hasta el día ..... de ..... de 2 ....., prorrogándose, automáticamente, por períodos de ..... año(s), a contar desde el primer vencimiento o desde el de las prórrogas sucesivas, si ninguna de las partes diere aviso, por escrito, con sesenta días de anticipación, a lo menos, a la fecha de vencimiento, de su deseo de ponerle término en esa fecha.

**UNDÉCIMO.** En todo aquello que no se encuentre contemplado en el presente contrato, se aplicarán las normas de los artículos 233 y siguientes del Código de Comercio, relativos al mandato comercial.

**DUODÉCIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## N° 513.- CONTRATO. AGENCIA. ENTRE REPRESENTANTE Y AGENTE. FORMULARIO

En ....., a .... de ..... de 2 ....., don ....., de profesión ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación para Chile (u otro) de la Sociedad ....., compañía de responsabilidad limitada, ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "sociedad"; y don ....., de profesión ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, domiciliado en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, "el Agente"; expresan que han convenido en el siguiente contrato de agencia:

**PRIMERO.** Don ....., a nombre de la sociedad, designa, a don ....., como Agente no exclusivo de la empresa, para "promover" la venta y la distribución de todos los productos de (o que distribuye) aquélla (o los productos que constan del listado separado, que las partes firman y que se entiende como parte integrante del presente contrato). (Optativo: se puede agregar, "incluso los bienes que produzca -o que distribuya- la sociedad, en el futuro").

**SEGUNDO.** El territorio en el cual el Agente puede realizar tales operaciones, es la siguiente Zona: ..... (provincia(s), región(es), comuna(s), ciudad(es), zona(s))



rural(es), etc.). Si realiza negocios fuera de su territorio, las comisiones las ganará el Agente del lugar; o la sociedad misma, en su caso.

**TERCERO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el Agente actuará siempre de buena fe, cuidando el prestigio de su principal. Los gastos de promoción, traslados, organización y demás, serán de cargo del Agente, salvo que, por escrito, la sociedad, le comunique que asume todo o parte de los costos del caso.

**CUARTO.** Se eleva, también, a la calidad de esencial de este contrato, el que el Agente no podrá, en forma alguna, designar Agentes, Subagentes, apoderados, encargados, ni ninguna clase de mandatarios, socios o asociados, para la explotación de la Agencia.

**QUINTO.** El Agente tendrá, como remuneración única, una comisión de un .....% (..... por ciento) de las ventas.

El agente efectuará liquidaciones mensuales respecto de las mercaderías vendidas y despachadas, entendiéndose por "mes", para los efectos de este contrato, el conjunto de los despachos efectuados desde el día ... del mes anterior hasta el día ..., inclusive, del mes de la liquidación, tanto por parte de la Sociedad, de acuerdo con las órdenes e instrucciones del primero, como de los despachos efectuados por los agentes, de sus propias bodegas. Del valor bruto de estas liquidaciones el agente deducirá la tasa de comisión, más los impuestos legales que afecten el monto de las mismas, impuestos que acepta pagar la Sociedad.

El Agente deberá extender la respectiva factura o boleta.

**SEXTO.** Este contrato tendrá una duración de ..... año(s) y se entenderá prorrogado, año a año, si ninguna de las partes avisare, a la otra, su voluntad de hacerlo cesar, mediante un aviso, firmado por ésta, (o judicial) dado, a lo menos, con una anticipación de tres meses, antes del vencimiento del respectivo período.

**SÉPTIMO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que las partes no pactan ninguna forma de sociedad ni de asociación; ni menos, este contrato genera relación de carácter laboral.

**OCTAVO.** Todo negocio será cerrado por la sociedad, sin importar lo que el Agente haya planteado con el cliente.

**NOVENO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Muchas veces, será necesario que el Agente otorgue una caución, que puede ser una hipoteca, una prenda, una boleta bancaria de garantía, una póliza de seguro, un aval, solidario o no. Ver cada caso en sus respectivas letras o entre los formularios de Cláusulas.

2.- En la cláusula quinta, puede pactarse que la remuneración sea: "el porcentaje que, en los diversos productos, casos, y cuantías, se indica en el anexo ya referido".

3.- En la cláusula sexta, se puede pactar que el plazo de desahucio sea distinto, para cada una de las partes.

\*\*\*\*\*

**N° 514.- CONTRATO. AGENCIA. VENTA DE PASAJES. FORMULARIO**

Se ha convenido en celebrar el presente contrato hoy, día ..... de .....2 .....

ENTRE

..... cuya oficina principal está ubicada en calle ..... (en lo sucesivo denominado “el Agente”)

Y

todo Miembro de IATA (en lo sucesivo llamado el “Transportista”) que nombra un Agente según las disposiciones de las Normas para Agencias de Ventas de Pasaje, representado por el Director General de IATA o su representante autorizado, actuando por y en nombre de tales Miembros de IATA

SEGUN EL CUAL SE ACUERDA LO SIGUIENTE:

**1. -VIGENCIA**

Este Contrato entrará en vigor entre el Agente y el Transportista cuando el Miembro nombre al Agente de acuerdo con las Normas para Agencias de Ventas de Pasaje (en lo sucesivo llamados las Normas para Agencias de Venta) en vigor en el (los) país (es) del (de los) Establecimiento(s) del Agente. Este Contrato, incluyendo todas sus enmiendas, al entrar en vigor, tendrá la misma fuerza y surtirá el mismo efecto entre el Transportista y el Agente que hubiera existido si ambos hubiesen sido nombrados específicamente en el Contrato y lo hubiesen firmado como partes contrayentes.

**2.- NORMAS, RESOLUCIONES Y DISPOSICIONES INCORPORADAS AL CONTRATO**

2.1 (a) Los términos y las condiciones que gobiernan las relaciones entre el Transportista y el Agente se describen en las Resoluciones (y en otras disposiciones derivadas de éstas) contenidas en el Manual del Agentes de Viajes (“el Manual”), según el publicado periódicamente bajo la autoridad del Administrador de Agencias, y forman parte de este Contrato. El Manual incorpora:

2.1 (a)(i) las Normas para Agencias de Ventas,

2.1 (a)(ii) las normas locales adicionales que podrán ser dispuestas bajo las Normas para Agencias de Venta,

2.1 (a)(iii) otras Resoluciones IATA aplicables.

2.1 (b) Estas Normas, las Resoluciones y las otras disposiciones, según se enmiendan periódicamente (incluyendo, en casos aplicables, las disposiciones del Manual del Plan Standard de Liquidación Bancaria para Agentes, proporcionado por el Administrador de Agencias al Agente) se consideran estar incorporadas a este Contrato y ser parte integrante del mismo y el Transportista y el Agente acuerdan cumplir con ellas. El Manual contiene una explicación del proceso consultivo que forma parte del mecanismo utilizado para enmendar las Normas y las Resoluciones;

2.2 El Agente reconoce haber recibido una copia del ejemplar actual del Manual y haberse familiarizado con su contenido. El Agente específicamente reconoce haber leído y comprendido el contenido del Manual, incluyendo, pero no limitándose, a aquellas secciones que tratan con la custodia, expedición y seguridad de los Documentos de Tráfico, los procedimientos de información y remisión, los procedimientos de arbitraje, las indemnizaciones y las renunciaciones;

2.3 El Administrador de Agencias proporcionará al Agente ejemplares subsiguientes del Manual y todas sus enmiendas. El Agente será notificado de cualquier enmienda al contenido del Manual y tales enmiendas se considerarán incorporadas al Manual, a menos que dentro de un periodo de treinta (30) días después del recibo del aviso, el

Agente termine este Contrato por medio de un aviso escrito dirigido al Administrador de Agencias;

2.4 Los términos y las expresiones contenidas en este Contrato tendrán los mismos significados que en las Normas para Agencias de Venta, a menos que el contexto indique lo contrario. En caso de conflicto, contradicción o inconsistencia entre cualquiera de las disposiciones con las cuales el Agente tenga que cumplir, de acuerdo con los Subapartados 2.1 y 2.2 de este Apartado, y cualquiera de las disposiciones bajo este Contrato, las disposiciones de este Contrato prevalecerán.

### **3.- ALCANCE DE LA AUTORIDAD DEL AGENTE**

3.1 La autoridad del Agente para representar al Transportista estará limitada específicamente a aquella concedida expresamente por este Contrato y podrá ser ejercitada solamente en los Establecimientos Aprobados del Agente donde esté vigente el nombramiento del Transportista;

3.2 Sujeto a las disposiciones de este Contrato, el Agente representará al Transportista en la venta de transporte aéreo de pasajeros sobre sus rutas y, cuando así lo autorice el Transportista, sobre las rutas de otros Transportistas aéreos con los cuales el Transportista tenga un contrato interlineal;

3.3 Con respecto a las aeronaves o a la ruta del Transportista, sobre la cual ha de viajar el pasajero así como cualquier servicio que ha de proporcionar el Transportista, el Agente solamente hará las representaciones autorizadas en este Contrato por el Transportista.

### **4.- CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS**

El Agente cumplirá con todas las leyes y los reglamentos gubernamentales aplicables a la venta de transporte aéreo o a cualquier otro servicio rendido por el Agente bajo este Contrato, en el (los) territorio(s) donde se encuentran los Establecimientos Aprobados del Agente y en todos los territorios a los cuales o a través de los cuales el Agente pueda vender transporte aéreo.

### **5.- DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES A VENTAS**

5.1 El Agente se compromete a que todo transporte vendido bajo este Contrato por el Agente o por medio de sus funcionarios o empleados será vendido en cumplimiento estricto con las tarifas, los reglamentos y las condiciones aplicables a la venta de tal transporte, según aparecen en las Condiciones de Transporte del Transportista, o en sus tarifas, horarios, avisos, instrucciones y otras publicaciones. El Agente recibirá toda la información necesaria en el transcurso ordinario de su negocio o al solicitarla;

5.2 El Agente se compromete a asegurarse que toda venta de transporte hecha bajo este Contrato, sea o no hecha por el Agente, sus funcionarios o empleados, y si el Agente emite un Documento de Tráfico o una Orden de Transporte o remite los cargos por transporte al Transportista bajo este Contrato, lo hará conforme a los requisitos de este Contrato en todo respecto;

5.3 En relación a cualquier transporte que el Agente, sus funcionarios o empleados obtengan sobre las rutas de un miembro IATA que no haya nombrado al Agente o sobre otro Transportista aéreo, el Agente se compromete a no obtener la venta de tal transporte, directa o indirectamente, a menos que lo haga sujeto a las tarifas y las reglas y condiciones aplicables a la venta de tal transporte, según aparecen en las tarifas de tal Miembro o Transportista;

5.4 Con respecto a Documentos de Tráfico emitidos anteriormente, el Agente expedirá, reexpedirá, validará o revalidará (incluyendo la preparación de etiquetas engomadas de cambio de vuelo) tales Documentos de Tráfico según las instrucciones del Transportista;

5.5 El Agente transmitirá al Transportista solicitudes o detalles apropiados relacionados con clientes individuales que permitan al Transportista ofrecer un servicio eficiente a sus clientes.

## **6.- NOMBRAMIENTO DE AGENCIA**

El Agente podrá representarse en papel de membrete, anuncios, listas y clasificaciones de guías de teléfono, rótulos de oficina y en general como "Agente" o "Agente de Reservas" del Transportista o como "Agente IATA" o "Agente Acreditado IATA" pero no se representará como "Agente General" ni utilizará ninguna otra designación tal como "Oficina de Billetes de Compañías de Aviación" que indicaría o implicaría en cierta forma que su oficina es una oficina del Transportista o de un Miembro.

## **7.- ANUNCIOS Y PUBLICIDAD SOBRE LOS SERVICIOS DE UN TRANSPORTISTA**

El Agente hará conocer y promoverá los servicios del Transportista en todas las formas factibles, incluyendo el uso de material para exhibiciones, promoción o publicidad que el Transportista pueda proporcionarle; siempre que, si el material es valioso o de naturaleza permanente, y el Transportista así lo considera, permanecerá propiedad del Transportista.

## **8.- TARJETAS DE CREDITO**

El Agente se compromete a no usar ninguna tarjeta de crédito emitida en el nombre del Agente o de un subagente (autorizado a actuar como subagente del Agente conforme a las Normas para Agencias de Venta) o en el nombre de sus funcionarios, empleados o dependientes en conexión con la venta de transporte aéreo bajo este Apartado, a ningún cliente del Agente o del subagente.

## **9.- CUSTODIA Y EXPEDICION DE DOCUMENTOS DE TRAFICO Y RESGUARDO DE LAS PLACAS DE IDENTIFICACION DE TRANSPORTISTA**

9.1 El Agente será responsable de mantener las normas especificadas periódicamente en cuanto a la custodia y cuidado de los Documentos de Tráfico y de las Placas de Identificación mientras que estén en su posesión y de la seguridad de su locales;

9.2 Los Documentos de Tráfico serán completados, validados y emitidos por el Agente solamente en un Establecimiento Aprobado donde esté vigente el nombramiento del Transportista. Al emitir los Documentos de Tráfico Estándar, el Agente solo utilizará las Placas de Identificación de Transportista según lo que haya depositado el Transportista en el Establecimiento emisor. Los Documentos de Tráfico y las Placas de Identificación serán guardados en tal Establecimiento, a menos que las Normas para Agencias de Venta autoricen lo contrario;

9.3 Los Documentos de Tráfico depositados por el Transportista o por la Dirección del Plan en nombre del Transportista, según sea el caso, son y permanecerán de propiedad exclusiva del Transportista o de la Dirección del Plan mientras que estén bajo la custodia del Agente hasta ser emitidos en forma debida y entregados de acuerdo con una transacción bajo este Contrato; de igual forma, las Placas de Identificación depositadas con el Agente son propiedad exclusiva del Transportista en todo momento. El Agente reconoce y acuerda que no tiene derechos de propiedad sobre tales Documentos de Tráfico ni sobre las Placas. El Transportista o la Dirección del Plan, actuando en su nombre, podrán, en cualquier momento, exigir que el Agente devuelva tales Documentos de Tráfico y Placas de Identificación y el Agente acuerda entregarlos a su debido tiempo.

9.4 El Transportista o la Dirección del Plan, actuando en su nombre, tendrán derecho en todo momento a revisar u obtener una revisión de los Documentos de Tráfico y de las Placas de Identificación, o de asegurarse que se han cumplido las normas de seguridad;

9.5 El Agente no venderá, validará ni emitirá un Documento de Tráfico del o en nombre del Transportista solamente para transporte sobre las rutas de otro Transportista, a menos que el Agente así haya sido autorizado por el Transportista.

9.6 el Agente no aceptará, a sabiendas, en ninguna forma, Documentos de Tráfico en blanco asignados a o en posesión de otro Agente, hayan sido tales documentos validados o no. Si el Agente hubiere de recibir una oferta de esta naturaleza, debe rehusarla e informar en detalle al Administrador de Agencias.

## **10.- DINERO DEBIDO POR EL AGENTE A LOS TRANSPORTISTAS-- REMESA**

10.1 Al expedir el Agente un Documento de Tráfico en nombre de un Transportista, o al expedir el Agente su propia Orden de Transporte girada sobre el Transportista, el Agente, sin considerar si cobra una cantidad correspondiente o no, será responsable del pago al Transportista por la cantidad por pagar por el transporte o por el otro servicio cubierto por el Documento de Tráfico o la Orden de Transporte. Sin embargo, esto no se aplicará en casos en que el Documento de Tráfico o la Orden de Transporte es emitida bajo el Plan Universal de Transporte Aéreo o un plan similar reconocido o puesto a la disposición del público por el Transportista (excepto con respecto a la cantidad inicial por pagar bajo tal Plan) y el Agente procura y envía al Transportista los documentos debidamente ejecutados requeridos por tal Plan o cuando el Documento de Tráfico o la Orden de Transporte es emitida por el Agente en respuesta a un aviso de billete de pago anticipado. En tales casos, el Transportista aceptará la responsabilidad del cobro;

10.2 Excepto según lo dispuesto en el Sub- apartado 10.1 de este Apartado, el Agente cobrará la cantidad por pagar por el transporte o por otro servicio vendido por él en nombre del Transportista. Todo el dinero cobrado por el Agente por transporte o por otros servicios relacionados vendidos bajo este Contrato, incluyendo las comisiones aplicables que el Agente tiene derecho a reclamar bajo el Contrato, será propiedad del Transportista y será guardado por el Agente en depósito para el Transportista o en nombre del Transportista hasta haber sido rendido en cuenta satisfactoriamente y haberle sido pagado al Transportista. Sujeto a las disposiciones aplicables sobre divisas, el Transportista podrá designar las divisas en las cuales se podrán hacer remesas. A menos que el Transportista dé instrucciones en contrario, el Agente tendrá derecho a deducir de las remesas la comisión aplicable a la cual tiene derecho bajo este Contrato;

10.3 El Agente remitirá al Transportista tales sumas en las fechas y bajo las condiciones que el Transportista determine periódicamente, de acuerdo con las disposiciones de las Normas para Agencias de Venta.

## **11.- REEMBOLSOS**

El Agente efectuará reembolsos solamente al recibir instrucciones escritas del Transportista y contra recibo de la persona autorizada para recibir el reembolso de acuerdo con las tarifas, el reglamento y las instrucciones emitidas por el Transportista, y no cobrará ni retendrá de la suma reembolsada ninguna cantidad como cargo por servicio u otro cargo. El Agente no reembolsará un Documento de Tráfico total o parcialmente usado, a menos que haya sido él quien emitió el documento original.

## **12.- COMISIONES**

El Transportista pagará por los servicios desempeñados por el Agente bajo este Contrato, de acuerdo con las Normas para Agencias de Venta, por medio de comisiones al porcentaje que sea autorizado periódicamente por el Transportista. Tal comisión

constituirá la remuneración total por los servicios rendidos al Transportista. El Agente se compromete a no reclamar ni retener comisiones mayores que las autorizadas por el Transportista.

### **13.- ARCHIVOS E INSPECCION**

13.1 El Agente mantendrá archivos y cuentas adecuadas, junto con comprobantes, tomando nota de los detalles de todas las transacciones efectuadas bajo este Contrato, incluyendo las cuentas o los comprobantes que demuestren la venta de arreglos en tierra para viajes todo incluido y otros servicios y facilidades en combinación con transporte aéreo. Tales archivos, cuentas y documentos permanecerán en posesión del Agente, por lo menos, dos años a partir de la fecha de las transacciones a las cuales se relacionan y estarán disponibles para inspección o para ser copiadas por el Transportista cuyos Documentos de Tráfico han sido emitidos;

13.2 Cuando la Oficina de Investigación de IATA así lo pida y al revelar el propósito y/o la ocasión de la investigación, la gerencia del Agente pondrá a la disposición de la Oficina de Control para su inspección los archivos, las cuentas y los documentos descritos en el Sub-apartado 13.1 de este Apartado que se originan de la relación entre la agencia y IATA y que son esenciales y pertinentes a una investigación autorizada por la Oficina de Control. El Agente también dará a la Oficina de Control amplia oportunidad para entrevistar y obtener información relacionada con tal investigación de cualquier funcionario o empleado del Agente.

### **14.- TRASPASO, CESION, CAMBIO DE ESTADO LEGAL/PROPIEDAD/NOMBRE O LOCAL**

14.1 Este Contrato, y el derecho a cualquier comisión pagadera bajo él, no será cedido ni traspasado total ni parcialmente, por el Agente a ninguna otra persona o personas;

14.2 En caso que el Agente tenga la intención de efectuar uno o más cambios en cuanto al estado legal, la propiedad, el (los) nombre(s) y/o la(s) dirección(es) (dentro del significado de estos términos según están utilizados en las Normas para Agencias de Venta bajo los cuales se llevan a cabo las actividades de cualquiera de sus Establecimientos Aprobados), el Agente se comprometerá a cumplir con los procedimientos detallados que aparecen en tales Normas.

### **15.- SUSPENSION**

Al ser suspendido el Agente o cualquiera de sus Establecimientos conforme a las Normas para Agencias de Venta, el Agente inmediatamente devolverá todos los Documentos de Tráfico y/o las Placas de Identificación mantenidas en los Establecimientos en cuestión.

### **16.- TERMINACION**

16.1 Este Contrato o su aplicabilidad a un(os) Establecimiento(s) específico(s) del Agente podrá ser terminado por cualquiera de las partes sin menoscabo del cumplimiento de las obligaciones acumuladas por cada una de las partes contrayentes antes de la fecha de terminación:

16.1.1 Entre el Agente y el Transportista, en cualquier momento, por aviso escrito entregado por una parte a la otra; tal aviso tomará efecto no antes del último día del mes siguiente al mes en el cual se ha dado aviso, que incluirá la fecha efectiva de la terminación;

16.1.2 Entre el Agente y todos los Transportistas:

16.1.2.1 Por aviso escrito enviado por el Agente al Administrador de Agencias, que tendrá efecto inmediatamente después de su recibo o en una fecha más tarde, según aparezca en el aviso;

16.1.2.2 Como resultado de una decisión o acción tomada conforme a las Normas para Agencias de Venta o de otras Resoluciones incorporadas al Manual del Agente de Viajes, por aviso escrito entregado al Agente por el Administrador de Agencias, actuando en nombre de los Transportistas, que tendrá efecto de acuerdo con las Normas para Agencias de Venta.

Al terminar este contrato o su aplicabilidad a uno o más Establecimientos específicos del Agente, éste inmediatamente devolverá todos los Documentos de Tráfico y/o las Placas de Identificación mantenidas en el (los) Establecimiento(s) en cuestión y efectuará una liquidación inmediata del dinero debido y pagadero por tal(es) Establecimiento(s) bajo los términos de este Contrato, justificada por una contabilización completa y satisfactoria. El Agente será responsable por cualquier pérdida o daño sufrido por el Transportista que surja de la pérdida o uso impropio de tales Documentos y Placas que estaban en posesión del Agente al terminarse el Contrato y que no fueron devueltos en su debido tiempo.

## **17.- ARBITRAJE**

Si se revisa por arbitraje cualquier asunto conforme a las Normas para Agencias de Venta, el Agente, por los presentes, se somete al mismo de acuerdo con tales Normas y concuerda con acatarse al proceso dictado y respetar cualquier decisión que resulte del procedimiento de arbitraje en cuestión.

## **18.- INDEMNIZACION Y RENUNCIA A RECLAMOS**

18.1 El Transportista acuerda indemnizar y no considerar responsable al Agente, sus funcionarios y empleados a causa de cualquier lesión, pérdida o daño que ocurra durante el curso del transporte o de otro servicio auxiliar provisto por el Transportista, de acuerdo con la venta hecha por el Agente bajo este Contrato o surgiendo de la falta por parte del Transportista de proporcionar tal transporte o servicios, excepto hasta el punto que tal lesión, pérdida o daño sea causado o contribuido por el Agente, sus funcionarios, empleados o subagentes;

18.2 El Agente consiente en indemnizar y no considerar responsable al Transportista, sus funcionarios y empleados a causa de cualquier lesión o daño que surja como resultado de un acto descuidado u omisión por parte del Agente, sus funcionarios, empleados o subagentes, o de la infracción de este Contrato por parte del Agente, excepto hasta el punto que tal lesión, pérdida o daño sea causado o contribuido por el Transportista, sus funcionarios o empleados;

18.3 Además, el Agente acepta indemnizar y no considerar responsable al Transportista, sus funcionarios, y empleados a causa de todos los daños, gastos o pérdidas que resulten del uso impropio, pérdida, robo, sustracción, hurto o expedición fraudulenta de Documentos de Tráfico proporcionados al Agente conforme a este Contrato o a un Contrato Suplementario, que no hayan sido expedidos debidamente por el Agente; siempre que, a pesar de lo anterior, en casos cuando el Agente está obligado a mantener normas de seguridad mínimas para la protección segura de Documentos de Tráfico, incluyendo billetes Neutrales, en aquellos países donde existen requisitos específicos de seguridad mínima, según se establecen en las Normas o en sus anexos, y ocurre un robo, sustracción, hurto, expedición fraudulenta o uso indebido de tales Documentos de Tráfico como resultado únicamente de acciones de otras personas que no son el Agente, sus funcionarios o empleados, el Agente será relevado de responsabilidad con respecto al daño, gasto o pérdida incurrida o sufrida por el Transportista que resulte de tal incidente si el Agente puede demostrar que en el

momento en cuestión estaba cumpliendo con las normas de seguridad mínimas y que tal sustracción ilegal fue informada inmediatamente, de acuerdo con los requisitos contenidos en las Normas para Agencias de Venta;

18.4 El Agente reconoce que el Transportista y los otros Miembros de IATA (lo mismo si actúan individual o colectivamente, conforme a una Resolución IATA), el Director General, el Administrador de Agencias y la Dirección del Plan, están obligados bajo tales Resoluciones, a expedir avisos, dar instrucciones y actuar en otras formas, incluyendo, bajo las circunstancias descritas en tales Resoluciones, el envío de avisos de mora, de desfalco, de infracciones supuestas y notificaciones de motivos para la eliminación del Agente o cualquiera de sus locales de la Relación de Agencias o de censura del Agente. Por la presente, el Agente renuncia a todo reclamo y derecho de demanda contra el Transportista, otros Miembros de IATA, y IATA propiamente y contra todos sus funcionarios y empleados por razón de cualquier pérdida, lesión o daño (incluyendo daños por libelo, calumnia o difamación) surgiendo de cualquier hecho cometido u omitido de buena fe en conexión con el ejercicio de sus deberes o de sus cargos bajo tales Resoluciones y les indemniza contra tales reclamos por parte de los funcionarios, empleados o subagentes del Agente.

## **19.- CUOTAS DE AGENCIAS**

El Agente pagará a IATA cuotas de agencia en la cantidad y dentro del período de tiempo estipulado en las Normas para Agencias de Venta.

## **20.- AVISOS**

Todos los Avisos dirigidos al Agente por parte del Transportista o del Administrador de Agencias se considerarán válidos si son enviados por telégrafo y pagados con anticipación o por correo y son dirigidos a la Oficina Principal del Agente. Todos los Avisos dirigidos al Transportista por parte del Agente se considerarán válidos si son enviados por telégrafo y pagados con anticipación o por correo y son dirigidos a la oficina principal del Transportista. Todos los Avisos dirigidos al Administrador de Agencias por parte del Agente se considerarán válidos si son enviados por telégrafo y pagados con anticipación o por correo y son dirigidos a IATA, a la dirección que aparece en el Contrato, la cual puede ser cambiada periódicamente por medio de un aviso escrito enviado por el Administrador de Agencias al Agente.

## **21.- LEY APLICABLE**

Este Contrato será interpretado y gobernado en todos los aspectos por la ley que prevalece en el lugar principal de negocios del Agente, excepto que, si el asunto bajo disputa se relaciona exclusivamente con las actividades de una sucursal ubicada en otro lugar que no sea el lugar principal de negocios del Agente, se aplicará la ley del lugar donde esté ubicada la sucursal.

## **22.- DIVISIBILIDAD**

Si una de las disposiciones de este Contrato se considera infundada, ello no significa que las otras disposiciones se considerarán infundadas también; por el contrario, permanecerán válidas y en vigor entre las partes.

## **23.- SUSTITUCION DE OTROS CONTRATOS**

Este Contrato reemplaza todos los otros Contratos de Agencias de Ventas de Pasaje anteriores entre las partes contrayentes con respecto a Establecimientos Aprobados de Agentes no ubicados en Canadá o los Estados Unidos de América, sin menoscabo de tales derechos y de la responsabilidad que exista en la fecha de este Contrato.



## 24.- AGENTES QUE SON TRANSPORTISTAS NO IATA

Si el agente es un Transportista no IATA que tiene un acuerdo de tráfico interlineal con un Miembro de IATA quien, a su vez, le ha nombrado Agente bajo este Contrato, los términos de este Contrato gobernarán todo Establecimiento del Transportista no IATA que ha sido aprobado como Agente de Ventas de Pasaje IATA y ha sido nombrado por el Miembro, en caso de conflicto entre los dos contratos.

EN FE DE LO CUAL

TESTIGO:

.....

Director General de la Asociación Internacional del Transporte Aéreo actuando como Agente de los Transportistas a los cuales se refiere el preámbulo de este Contrato.

por .....  
(Representante Autorizado)

Dirección .....

..... Agente

TESTIGO.....

por .....

NOMBRE.....

TITULO

Dirección Completa .....

**Nota:** Donde la ley del lugar exige, para la ejecución de un contrato, que las firmas de las partes contrayentes sean atestiguadas o certificadas por un notario, tales requisitos deben ser satisfechos. El espacio a continuación podrá ser utilizado para este propósito.

**NOTA.** Texto tomado del contenido en la resolución N° 800b de la IATA (Manual de Agente de Viajes)

\*\*\*\*\*

## N° 515.- CONTRATO. AGUAS. SUMINISTRO. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 ....., don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el propietario"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el usuario"; expresan que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de suministro de agua.

**PRIMERO.** Se deja testimonio que don ..... es dueño y explota una instalación de bomba de pozo profundo, ubicada en .....

**SEGUNDO.** Por el presente instrumento, el Propietario se obliga a suministrar en forma prioritaria, al usuario, el agua extraída del pozo mediante bomba. Durante las horas en que el usuario no requiera del agua, ésta podrá ser utilizada libremente por el propietario.

**TERCERO.** El usuario pagará el agua del pozo profundo que utilice al precio base de ..... Unidades de Fomento por cada hora reloj de uso, más el impuesto al valor agregado. Para los efectos señalados precedentemente, se llevará el correspondiente control escrito de las horas trabajadas por la bomba.

**CUARTO.** El usuario pagará el agua dentro de los primeros ..... días del mes siguiente al del uso, contra presentación de la factura correspondiente. En caso de mora o simple retardo en el pago de esta obligación, se devengará el máximo de interés penal que sea lícito estipular, y el propietario tendrá derecho a suspender la obligación del suministro, que se restablecerá una vez que cese la mora o simple retardo.

**QUINTO.** El Propietario se obliga a instalar, sin costo alguno para el usuario, una cañería de impulsión de PVC de ..... milímetros, desde la bomba de pozo profundo hasta el ..... según se indica en el Plano o Croquis que, firmado por las partes se protocoliza conjuntamente con esta escritura bajo el número ..... Estos trabajos deberán estar terminados al día .... de ..... de 2 ..... En caso de mora o de simple retardo en el cumplimiento de esta obligación, se reducirá el precio base por el uso de la bomba a ..... Unidades de Fomento por hora, reducción que se prolongará por todo el tiempo que dure la mora o simple retardo en dicha instalación.

**SEXTO.** Para el evento que el nivel de agua del pozo baje a tal punto que la bomba “quede colgando” sobre él, el propietario se obliga a bajar la bomba de modo de asegurar su funcionamiento. Este trabajo será efectuado por el propietario, a su costo.

**SÉPTIMO.** La bomba y pozo serán operados por el propietario, a su cargo y responsabilidad, sufragando todos los gastos que irrogue su funcionamiento.

**OCTAVO.** Durante los meses de invierno, en que rige la tarifa especial por consumo de energía eléctrica, la bomba no se hará funcionar durante las horas de punta. Con todo, y para el evento que por responsabilidad del usuario se hiciere funcionar la bomba dentro de dichas horas de punta, serán de su cargo los mayores gastos directos o indirectos, que esta operación irrogue.

**NOVENO.** El propietario no tendrá responsabilidad en caso de interrupción del suministro de energía de la red eléctrica u otros casos de fuerza mayor.

**DÉCIMO.** Para los efectos legales emanados del presente contrato, las partes fijan su domicilio convencional en la ciudad de ..... y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## Nº 516.- CONTRATO. ALIMENTOS VOLUNTARIOS. ESCRITURA. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el alimentante”; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en.....

número ...., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el alimentario”; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de determinación de alimentos voluntarios.

**PRIMERO.** El alimentante se compromete, por este acto, a pagar al alimentario una pensión alimenticia mensual, equivalente a ..... Unidades de Fomento.

**SEGUNDO.** El alimentario declara aceptar la pensión mencionada.

**TERCERO.** La pensión se pagará dentro de los cinco primeros días de cada mes, a partir del ..... de ..... de dos mil ....., y hasta el ..... de ..... de dos mil ..... (dos mil .....)

En comprobante, firman ...

**NOTA.** Las pensiones alimenticias voluntarias tienen al carácter de donaciones, y como tales, deben insinuarse, e insertarse la autorización judicial (art. 337 del Código Civil). Véanse los Formularios sobre el Contrato de Donación.

\*\*\*\*\*

## Nº 517.- CONTRATO. ANTICRESIS. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el acreedor”; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante “el deudor”; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Don ..... adeuda a don ..... la cantidad de \$ .....- (..... pesos), más intereses y reajustes, a contar desde el día .... de ..... de 2 ....., cuya causa es .....

**SEGUNDO.** Para pagar dicha obligación, intereses y reajustes según el IPC, desde tal fecha, el deudor entrega, en anticresis, al acreedor la propiedad raíz de su dominio, ubicada en calle ..... N° ....., de la Comuna de ....., de la ciudad de ..... de la ...ª Región, inscrita a fs. .... N° ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de dicha Comuna, correspondiente al año 2 ....., cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

**TERCERO.** La entrega material del inmueble, al acreedor, se ha efectuado con esta fecha.

**CUARTO.** El acreedor tendrá derecho a hacerse entero pago de la obligación, reajustes e intereses mencionados, con los frutos de la cosa, civiles y naturales. Para tales efectos, el deudor concede la facultad expresa al acreedor, de dar en

arrendamiento la propiedad, con destino ..... Sin perjuicio de lo estipulado, el acreedor podrá restituir, en cualquier tiempo, la finca y perseguir el pago de su crédito, por los otros medios legales. Pero, el deudor no podrá pedir dicha restitución, sino después de la extinción total de la deuda y de sus accesorios. Por su parte, el acreedor estará obligado a restituir el inmueble, al deudor, dentro de la semana siguiente de haberse realizado dicho pago, so pena de incurrir en la multa fijada en la cláusula séptima.

**QUINTO.** El acreedor, también, tendrá el derecho de pagarse con los frutos de la finca, del valor de las mejoras necesarias y útiles que introduzca en el predio, sin perjuicio de que elija el llevárselas, si así procede según las reglas generales.

**SEXTO.** El acreedor deberá presentar una cuenta, documentada y debidamente detallada, de los frutos que produzca la finca, una vez al año, el mes de ..... El deudor podrá revisar y objetar, dicha cuenta, en plazo de ..... días. En tal caso resolverá las diferencias que se produzcan entre las partes, don ....., quien actuará como árbitro arbitrador sin que pueda interponerse, en contra de sus resoluciones, recurso alguno.

**SÉPTIMO.** El deudor no podrá enajenar el inmueble objeto de contrato sino hasta haberse efectuado el pago total de la deuda. En caso que el deudor infringiera esta obligación, se fija, a beneficio del acreedor, una multa de \$ ....., cantidad en que las partes, de común acuerdo, avalúan anticipadamente los perjuicios.

**OCTAVO.** Para todos los demás efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ..... y prorrogan competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- El inmueble que se entrega en anticresis puede tener un destino especial que permita aplicar sus frutos al pago de la deuda. Por ejemplo, si se trata de un fundo o parcela, en la cláusula cuarta deberá agregarse: "El acreedor tendrá el derecho de apropiarse de la producción de ..... que produzca el fundo en la temporada de ..... del año 2 ....., para venderla y aplicar el precio que obtenga al pago de la deuda." Otros ejemplos: se puede dar -el inmueble- en arrendamiento para eventos, o puede tratarse de un taller de artesanía, u otro negocio cualquiera. En tales casos, convendrá determinar cuales son los frutos particulares que da la propiedad y establecer el modo como el acreedor se hará dueño de ellos, para el pago de la deuda. Asimismo, y si se trata de negocios de una envergadura más importante, deberá detallarse un sistema fidedigno de contabilidad que sirva para dar cuenta, al deudor, de la aplicación de los frutos al pago de la deuda. El formulario que aquí se incluye es general, y apto, especialmente, para un inmueble cuyo fruto principal sea la renta de arrendamiento.

2.- La entrega de los frutos materiales genera el impuesto al valor agregado, mas no así la percepción de los frutos civiles, por regla general.

3.- Puede ser conveniente que la anticresis se pacte por escritura pública inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, puesto que, en dicho caso, los compradores del inmueble deberán respetar la anticresis.

\*\*\*\*\*

**N° 518.- CONTRATO. APARCERIA O MEDIERIA. COSECHA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el cedente"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el mediero", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El cedente es dueño del fundo llamado ".....", de la comuna de ....., de la provincia de ....., de la ...ª Región, inscrito a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año 2 .....; cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

Las aguas del predio provenientes del Canal ".....", están inscritas a fojas ..... número ....., del Registro de Aguas del mismo Conservador, del año 2 .....

Una parte de esta propiedad, denominada potrero ".....", cuya ubicación se señala en el plano anexo a este contrato, de ..... hectáreas de superficie, será trabajada por el mediero, en las condiciones que se detallarán.

**SEGUNDO.** El cedente aportará:

- 1.- Los terrenos ya individualizados y el agua correspondiente.
- 2.- La mitad de las semillas fertilizantes y pesticidas, en especie; o su valor, en dinero. En especial, aportará .....
- 3.- .....

**TERCERO.** El mediero aportará:

- 1.- Su trabajo personal, debiendo, él mismo, enterarse las imposiciones previsionales correspondientes, en su caso.
- 2.- El trabajo de ..... personas que éste contratará y pagará, corriendo, igualmente, por su exclusiva cuenta, el pago de los salarios, imposiciones, retención de impuesto y demás cargas.
- 3.- La mitad de las semillas, fertilizantes y pesticidas, en especie; o su valor, en dinero. En especial, aportará .....
- 4.- Las herramientas y maquinaria necesaria para realizar la explotación, en especial las siguientes .....
- 5.- .....

**CUARTO.** En los terrenos individualizados se efectuarán las siguientes explotaciones y cultivos: .....

**QUINTO.** Cualquier gasto necesario para efectuar la explotación y que no constituya uno de los aportes señalados, será de cargo de ambas partes por mitad.

**SEXTO.** Los terrenos serán entregados, al mediero, con fecha .... de ..... próximo y éste deberá restituirlos, a más tardar, con fecha ..... de ..... de 2 ..... Este contrato durará un año agrícola (o el período de una cosecha), y no se entenderá prorrogado, salvo acuerdo escrito de las partes.

**SÉPTIMO.** No podrán cederse los derechos de este contrato, ni podrá, el mediero, celebrar contratos de submediería, arrendamiento u otro, salvo autorización escrita del cedente.

**OCTAVO.** El mediero estará obligado a cumplir con todas las disposiciones legales y reglamentarias sobre protección de los recursos naturales. En especial, estará obligado a .....

**NOVENO.** Al mediero, le estará prohibido: .....

**DÉCIMO.** Los productos obtenidos se dividirán -físicamente- por mitad y cada parte tendrá absoluta libertad para comercializar los que les correspondieren en el reparto.

Las partes podrán acordar por escrito y por acto separado, comercializar, en conjunto, todos los productos obtenidos y repartirse, por mitad, la suma de dinero que resulte de su venta. Si el precio de la venta fuere percibido por una de las partes, ésta estará obligada a entregar la participación que corresponda a la otra parte, dentro del plazo de tres días, contados desde el momento en que haya percibido las sumas correspondientes. Dicha parte tendrá la obligación de presentar facturas o documentos suficientes que acrediten la cantidad de productos vendidos y su precio.

Si la venta se encargare a un consignatario o a otro intermediario, éstos deberán ser designados de consuno por el cedente y el mediero. El consignatario o intermediario estará obligado a proporcionar, a las partes, copia de los documentos en que consten las sumas o especies que hubiere adelantado, la cantidad de productos vendidos y su precio; y, en general, de todo documento relacionado con su misión.

**UNDÉCIMO.** Las pérdidas, si las hubiere, se repartirán en la siguiente proporción: un .....% (..... por ciento) para el cedente; y un .....% (..... por ciento) para el mediero.

**DUODÉCIMO.** Este contrato podrá terminar, anticipadamente, por las causales comunes de terminación de los contratos; y, en especial, por las siguientes:

- a) por pérdida o expropiación de los terrenos cedidos en mediería;
- b) por fallecimiento o imposibilidad física del mediero; y
- c) por acuerdo de las partes.

Si el propietario vendiere los terrenos cedidos en mediería antes del vencimiento del contrato, el comprador deberá respetar la mediería hasta la completa cosecha de los frutos; o indemnizar al mediero.

**DECIMOTERCERO.** También terminará, anticipadamente, el contrato; pero con indemnización de perjuicios si:

- a) el mediero infringe cualquier cláusula contractual, especialmente las tercera, séptima y octava; y
- b) si el mediero abandona los terrenos o realiza una mala explotación. En tales casos el propietario deberá acompañar, a su solicitud dirigida al árbitro, un informe técnico elaborado por un profesional inscrito en el Colegio respectivo.

**DECIMOCUARTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTA.** Véase también "CONTRATO. TALAJE. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

**N° 519.- CONTRATO. APARCERIA O MEDIERIA. PECUARIA. CRIANZA O ENGORDA. DOS FORMULARIOS**

**A.- UNO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el cedente”; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el mediero”, ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El cedente es dueño del fundo llamado “.....”, de la Comuna de ....., de la Provincia de ....., de la ...ª Región, inscrito a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... del año dos mil ....., cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

Las aguas del predio provenientes del Canal “.....”, están inscritas a fojas .... número ....., del Registro de Aguas del mismo Conservador, del año 2 .....

Una parte de esta propiedad, denominada potrero “.....”, cuya ubicación se señala en el plano anexo a este contrato, de ..... hectáreas de superficie, será trabajada por el mediero en las condiciones que se detallarán.

**SEGUNDO.** El cedente aportará:

- a) los terrenos ya individualizados y el agua correspondiente; y
- b) la mitad de las vacunas, honorarios de médicos veterinarios, vitaminas, remedios e insumos, incluyendo máquinas, elementos y construcciones.

**TERCERO.** El mediero aportará:

- a) su trabajo personal, debiendo, él mismo, efectuar sus propias imposiciones previsionales correspondientes, en su caso;
- b) el trabajo de ..... personas que éste contratará y pagará, corriendo igualmente, por su cuenta, el pago de los salarios, imposiciones, retención de impuesto y demás cargas;
- c) el mínimo de animales bovinos (o vacunos o porcinos). En especial, aportará 50% de vacunas, honorarios de Médicos Veterinarios, vitaminas, remedios y otros insumos; y
- d) las herramientas y maquinarias necesarias para realizar la explotación.

**CUARTO.** En los terrenos individualizados, se efectuarán las siguientes explotaciones: se alimentará a los animales y sus crías, en su caso, por medio de pasta natural en el campo o cosechado, o pasto de trébol y alfalfa, en el campo o cosechada.

**QUINTO.** Cualquier gasto necesario para efectuar la explotación y que no constituya uno de los aportes señalados, será de cargo de ambas partes por mitad.

**SEXTO.** Los terrenos serán entregados, al mediero, con fecha ..... de ..... de 2 ..... y éste deberá restituirlos, a más tardar, con fecha ..... de ..... próximo. Este

contrato durará un año agrícola, y no se entenderá prorrogado, salvo acuerdo escrito de las partes.

**SÉPTIMO.** No podrán cederse los derechos de este contrato, ni podrá, el mediero, celebrar contratos de submediería, salvo autorización escrita del cedente.

**OCTAVO.** El mediero estará obligado a cumplir con todas las disposiciones legales y reglamentarias sobre protección de los recursos naturales. En especial, estará obligado a .....

**NOVENO.** Al mediero, le estará prohibido: .....

**DÉCIMO.** El producto obtenido; o sea la diferencia de kilos desde los del aporte hasta los kilos de la venta, se dividirá por mitad y cada parte tendrá absoluta libertad para comercializar los animales que les correspondieren en el reparto.

Las partes podrán acordar, por escrito y por acto separado, comercializar en conjunto, todos los productos obtenidos; y repartirse, por mitad, la suma de dinero que resulte de su venta, menos la proporción del aporte en animales. Si el precio de la venta fuere percibido por una de las partes, ésta estará obligada a entregar la participación que corresponda a la otra parte, dentro del plazo de tres días, contados desde el momento en que haya percibido las sumas correspondientes. Dicha parte tendrá la obligación de presentar facturas o documentos suficientes que acrediten la cantidad de productos vendidos y su precio.

Si la venta se encargare a un consignatario o a otro intermediario, éstos deberán ser designados, de consuno, entre el propietario y el mediero. El consignatario o intermediario estará obligado a proporcionar, a las partes, copia de los documentos en que consten las sumas o especies que hubiere adelantado, la cantidad de productos vendidos y su precio; y, en general, de todo documento relacionado con su misión.

**UNDÉCIMO.** Las pérdidas, si las hubiere, se repartirán en la siguiente proporción: un .....% (..... por ciento) para el propietario; y un .....% (..... por ciento) para el mediero.

**DUODÉCIMO.** Este contrato podrá terminar, anticipadamente, por las causales comunes de terminación de los contratos; y, en especial, por las siguientes:

- a) por pérdida o expropiación de los terrenos cedidos en mediería;
- b) por fallecimiento o imposibilidad física del mediero; y
- c) por acuerdo de las partes.

Si el propietario vendiere los terrenos cedidos en mediería antes del vencimiento del contrato, el comprador deberá respetar la mediería hasta la completa engorda de animales en el plazo fijado; o indemnizar al mediero.

**DECIMOTERCERO.** También terminará, anticipadamente, el contrato; pero con indemnización de perjuicios si:

- a) el mediero infringe cualquiera cláusula contractual, especialmente las tercera, séptima y octava; y
- b) si el mediero abandona los terrenos o realiza una mala explotación. En tales casos el propietario deberá acompañar, a su solicitud dirigida al árbitro un informe técnico elaborado por un profesional inscrito en el Colegio respectivo.

**DECIMOCUARTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...



## B.- DOS

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante “el cedente”; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante “el mediero”, ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El cedente es dueño del fundo llamado “.....”, de la Comuna de ....., de la Provincia de ....., de la ...ª Región, inscrito a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... del año 2 ....., cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE: .....

Las aguas del predio provenientes del Canal “.....”, están inscritas a fojas ..... número ....., del Registro de Aguas del mismo Conservador, del año 2 .....

Una parte de esta propiedad, denominada potrero “.....”, cuya ubicación se señala en el plano anexo a este contrato, de ..... hectáreas de superficie, será trabajada por el mediero en las condiciones que se detallarán.

**SEGUNDO.** El mediero es dueño de ..... animales ..... de raza ....., de edad ....., marcados o señalados de la siguiente manera: .....

Los animales se encuentran en un buen estado de salud, son conocidos de ambas partes y se avalúan en la suma de \$ .....-

**TERCERO.** El mediero entrega sin transferirlos, los animales referidos, al cedente, quien los recibe conforme, para engordarlos en el fundo “.....”, con forraje compuesto de ..... y .....

**CUARTO.** Dentro de los meses de ..... y ..... del año 2 ....., o en otra fecha si, posteriormente, así se acuerda, se procederá a enajenar dichos animales (o parte de ellos), por medio de la Feria ....., la que deberá poner el producto de la venta a disposición del mediero.

**QUINTO.** Del producto final de la venta, el mediero retirará la cantidad de \$ .....- (..... pesos), correspondiente al valor de avalúo de los animales tantas veces referidos, y el saldo, si lo hubiere, se repartirá entre las partes en las siguientes proporción: ..... En caso de haber pérdida, ésta será soportada por el dueño de los animales, pero sin que el dueño del fundo pueda hacer cargo alguno por el forraje consumido y por los gastos efectuados por él.

**SEXTO.** Durante el período de engorda, todos los gastos inherentes al cuidado y mantención de los animales, incluyendo vacunas y medicamentos, serán de cuenta del dueño del fundo. Será obligación de éste, vacunar a los animales contra ..... cada ..... meses, y .....

**SÉPTIMO.** La muerte o pérdida de animales será soportada por ambas partes, pero el dueño de los animales recuperará siempre su capital indicado en la cláusula segunda, a menos que resulte pérdida neta. Sin embargo, si estas muertes o pérdidas fueren el resultado de culpa o negligencia grave del dueño del fundo o de sus dependientes, el

valor de los animales muertos le será cargado a éste más una pena de ..... U.F. por animal, haya o no haya pérdida neta.

**OCTAVO.** La duración de este contrato será de .....

**NOVENO.** El mediero, personalmente o por medio de un tercero autorizado por él, podrá visitar y controlar el estado de sus animales, cuantas veces lo desee, debiendo dársele todas las facilidades del caso.

**DÉCIMO.** Cualquiera dificultad que se suscite en la aplicación, cumplimiento o interpretación de este contrato, o con motivo de la repartición de utilidades o de los cargos que pudiera haber entre las partes, será resuelta por don ..... quien resolverá en conciencia, como árbitro arbitrador y sin que contra sus resoluciones pueda interponerse recurso alguno, ni aún el de queja.

**UNDÉCIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de .....

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Si quien aporta el forraje tiene el fundo a otro título que el de dueño, se expresará lo que corresponda.

2.- También puede estipularse, en lugar de la cláusula quinta, que el dueño de los animales los pese antes de encargarlos; y al venderlos, recupere el valor actual de los kilos de animal vivo, repartiéndose, con su contraparte, el remanente. Puede, también, pactarse un reajuste con el I.P.C.

3.- En caso de que los animales sean vacas de cría, se estipulará acerca de la repartición de la leche y las crías.

4.- En caso de que los animales sean bovinos, se distingue, generalmente, la edad y condición de la masa y de los reproductores, comprometiéndose el dueño del fundo a mantenerla en condiciones similares y repartiéndose la lana y las crías, o su valor.

\*\*\*\*\*

## **N° 520.- CONTRATO. APERTURA DE CREDITO. CASA COMERCIAL. CON TARJETA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "Empresa"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el Cliente"; y expresan que han convenido en el siguiente contrato:

**PRIMERO.** La Empresa abre un crédito rotativo mensual de hasta un máximo de \$ ..... (..... pesos), en favor del Cliente, para que éste, con cargo a este crédito, pague el saldo de precio y/o el precio mismo de las compras en los establecimientos comerciales denominados ".....". El monto máximo del crédito referido -de que dispondrá el cliente- será determinado unilateralmente por la Empresa, quien podrá modificarlo, también, unilateralmente. En todo caso, dichas modificaciones comenzarán a regir desde el momento en que la Empresa así lo decida.

La Empresa autoriza el pago anticipado de todo o parte de los saldos insolutos derivados de las compras efectuadas por el Cliente, con cargo a este crédito. Los abonos extraordinarios, sean éstos totales o parciales, y los abonos ordinarios, que el Cliente efectúe en la fecha de vencimiento por él escogida, permitirán, a éste, disponer de una cantidad igual a dichos abonos, con cargo al cual el Cliente, o el tercero autorizado por éste, podrá cursar nuevas compras dentro de este sistema de crédito personal multirrotativo. Este crédito estará representado, para el Cliente, por una tarjeta de crédito intransferible, que le entregará la Sociedad, y que lo acredita como Cliente preferente, accediendo, en esta forma, a los distintos planes de pago a plazo establecidos en el momento de la compra en favor de éste. Esta tarjeta es de exclusivo dominio de la Sociedad, la cual podrá, en consecuencia, retenerla, retirarla o revocarla, en cualquier momento que así lo decida; lo propio ocurrirá con el crédito rotativo que otorga en virtud de este contrato, al que se le podrá poner término de inmediato, sin expresión de causa. La entrega de la tarjeta de crédito se hace en consideración a las condiciones personales del Cliente. En consecuencia, éste no la podrá ceder por ningún motivo, ni hacerse sustituir por terceros en el ejercicio de sus derechos o en el cumplimiento de las obligaciones que la tarjeta de crédito le imponen.

**SEGUNDO.** Al solicitar, el Cliente, la venta de bienes y/o servicios, es su obligación el identificarse con su cédula de identidad y hacer entrega de la correspondiente tarjeta de crédito para verificar la identidad del adquirente de los bienes y/o servicios, documentos que serán devueltos luego de comprobar la identidad y el monto de crédito disponible para el Cliente.

**TERCERO.** El Cliente podrá solicitar que se autorice, a terceros, para que utilicen el crédito que se le concede por este instrumento, reservándose, la Sociedad, la potestad de aceptar o no esa petición, la que, si es aceptada, se traducirá en el otorgamiento de una tarjeta de crédito adicional, debiendo, en todo caso, el Cliente, responder directamente de todos los créditos que el adicional utilice con cargo a su crédito personal, mediante mandato especialmente otorgado al efecto. Los usuarios adicionales se constituyen, en todo caso y desde luego, en codeudores solidarios por las deudas que se contraigan por el uso de la(s) tarjeta(s) adicional(es) y el pago se hará de acuerdo con los procedimientos establecidos en este contrato. La Empresa se reserva el derecho de exigir, en determinados casos, calificados por ella, otros documentos o antecedentes para la identificación del Cliente o del (o de los) tercero(s). El Cliente también deberá avisar, inmediatamente, cuando deje de patrocinar al adicional, y mientras no se dé este aviso, se seguirán las normas y se mantendrán las responsabilidades señaladas en la cláusula siguiente. La Sociedad se reserva la facultad de cobrar un derecho mensual y/o anual por el costo que, a ella, le demande el mantenimiento de este sistema de crédito que se concede por este instrumento. En el momento de la apertura de su cuenta corriente, el Cliente deja establecido el día de cada mes en que realizará los pagos, producto de la o las compras efectuadas. Esta fecha será elegida entre los días 1° y ..... del mes, y se mantendrá inalterable mientras él continúe acogido al sistema.

**CUARTO.** El Cliente deberá dar aviso, por escrito, en cualquiera de las tiendas de ".....", del extravío o la destrucción de su tarjeta de crédito personal o de la o las tarjetas adicionales que hubiere solicitado. Del mismo modo, deberá notificar, también, acerca del extravío de su cédula de identidad y de la o las personas que hubieren obtenido tarjeta de crédito adicionales y de aquellas que cuenten con una autorización para efectuar compras con cargo al sistema de crédito rotativo, todo dentro de las 24 horas siguientes a la ocurrencia del hecho. Será de exclusiva responsabilidad del Cliente el mal uso de que pudiere ser objeto la tarjeta y/o las autorizaciones, dentro de las 48 horas siguientes a la recepción del aviso. Cumplido este plazo, todos los antecedentes

del Cliente le serán traspasados a una nueva cuenta corriente; de esta manera, el interesado podrá seguir operando con otra tarjeta de crédito de la Empresa, diferente en la numeración de la cuenta original.

**QUINTO.** La Sociedad liquidará los estados de cuenta y de pago del Cliente en la siguiente forma: un estado de pago y vencimiento, con un detalle de las compras y/o servicios efectuados o recibidos por el Cliente o por el tercero autorizado, le será enviado, mes a mes, al Cliente, quien deberá pagar mensualmente su valor, de acuerdo a los plazos y condiciones fijadas en dicho estado de pago o bien en la forma convenida, pudiendo pagar directamente en las Oficinas de la Sociedad o mediante cheque enviado por correo certificado al domicilio de la Sociedad, o en las cajas recaudadoras que, para tal efecto, instale la Sociedad y que se encuentran debidamente señalizadas o donde se le indique oportunamente; o en el Banco que se acordare, en su caso. Si el Cliente no recibe su estado de pago, oportunamente, de acuerdo a las fechas establecidas, ello no lo libera de su obligación de pago de la cuota respectiva a su vencimiento. Este deberá consultar, a la Sociedad, la que le informará del saldo de su deuda, del monto a que alcanza su cuota, debiendo concurrir a su pago mediante formulario y comprobante que la Sociedad le entregará gratuitamente.

El Cliente conviene, expresamente, que las cantidades que adeuda a la Empresa son aquéllas indicadas en los estados mensuales de cuentas, los que declara aprobados si no reclamare de ellos dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que se le envió o ha hecho entrega del estado de cuenta mensual.

En todo caso, la Sociedad queda facultada para variar el sistema de cobro a los usuarios del sistema de crédito, en virtud de la introducción de sistemas diversos de los ya indicados.

**SEXTO.** Es obligación del Cliente, pagar las sumas que adeude dentro del plazo establecido en su cuenta mensual o en el talonario que, al efecto, se le entregue. El simple retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas, vencidas y exigibles, se entenderá que el Cliente se ha constituido en mora, según lo dispuesto en el artículo 1.551 N° 1 del Código Civil y dará derecho a la Sociedad a poner término ipso facto a este contrato, y a exigir el saldo total adeudado, como si fuera de plazo vencido y actualmente exigible, facultando, el Cliente, a la Sociedad para cobrar de inmediato los saldos en mora, con más el máximo de interés que la ley permite estipular, sea judicial o extrajudicialmente, entre la fecha de vencimiento de la primera cuota insoluta hasta el día del pago total de lo adeudado, incluyendo las costas que la cobranza, judicial o extrajudicial, irroque. Sin perjuicio de lo anterior, es totalmente facultativo, para la Sociedad, aceptar abonos parciales a la obligación, en las épocas y por los montos que ésta decida aceptar.

El Cliente, para asegurar el pago del crédito que se le concede por este instrumento, otorga, a la Empresa, comisión mercantil irrevocable, de acuerdo al artículo 241 del Código de Comercio, para que, en representación del Cliente, acepte una letra de cambio a la orden de la Sociedad. Aquél faculta, desde luego, a la Empresa, para que la gire y llene conforme a lo establecido por el art. 11°, en relación con el art. 1°, ambos de la Ley 18.092, incluyendo el valor correspondiente al total del saldo del crédito otorgado, y demás cantidades devengadas, cualquiera que sea su naturaleza, expresados en unidades de fomento, tomándose el valor de ésta del día en que ocurra el incumplimiento de pago de sus obligaciones para con ella. La fecha de vencimiento de la letra será una que no podrá ser inferior a 10 días hábiles después de la fecha en que se produzca la falta, mora o simple retardo en el pago. Dicho mandato irrevocable, en consecuencia, cumple con todos los requisitos y exigencias de la Ley N° 18.092, renunciando desde luego, el Cliente para cuestionar su otorgamiento, por cualquiera

causa, u otorgar instrucciones en sentido contrario o dejarlo sin efecto. La aceptación de la letra de cambio no constituirá novación de las obligaciones documentadas en ella, pues sólo tiene por objeto documentar, en título ejecutivo, tales obligaciones y facilitar, así, su eventual cobro judicial.

**SÉPTIMO.** El Cliente autoriza, expresamente, a la Sociedad, para que efectúe, administrativamente, los cargos en su cuenta corriente del crédito rotativo mensual, de los reajustes, intereses y costas que aquélla determine, los que el Cliente acepta en este mismo acto, de modo expreso.

**OCTAVO.** El Cliente faculta, expresamente, a la Sociedad, para que ésta recurra a terceros, solicitando, en cualquier momento, antecedentes suyos o para corroborar los que éste le hubiere proporcionado, que aquél declara, bajo juramento, que son fidedignos, tales como domicilio, rentas, deudas, fuentes laborales, situación de familia, etc.

**NOVENO.** Cualquier antecedente que no corresponda a la realidad que proporcione, que hubiere proporcionado o que entregue, en lo sucesivo, el Cliente, respecto de aquéllos que la Sociedad le requiera, y que la Sociedad determine como errados o falsos o inductivos a conceder créditos mayores que los que den mérito la capacidad del Cliente, faculta, a la Sociedad, para poner término inmediato a este contrato, pudiendo cobrar, ipso facto, los saldos pendientes de pago que hubiere en esa fecha, como si fueran de plazo vencido, sin perjuicio del ejercicio de las acciones criminales que correspondan, en su caso.

**DÉCIMO.** El Cliente adquiere la obligación, que reviste carácter de declaración jurada, de registrar sus domicilios, dirección de trabajo, cambio de trabajo, estado de cesantía, y cualquiera otro hecho que diga relación con los antecedentes que le fueren solicitados para el otorgamiento del crédito de que da cuenta este instrumento; y notificar por escrito, a las Oficinas de la Sociedad, todo cambio al respecto, dentro de las 48 horas siguientes del hecho respectivo. Si se comprobare cualquiera infracción a estas obligaciones, la Sociedad queda facultada para poner término a este contrato, de inmediato, y para demandar el pago en el acto de las sumas que el Cliente estuviere adeudando a esa fecha como si fueran de plazo vencido.

**UNDÉCIMO.** En el evento de que se produzca el fallecimiento del Cliente, se deja establecido, desde luego, que los saldos pendientes de pago del crédito otorgado por la Sociedad, tienen el carácter de indivisibles en conformidad al artículo 1526 del Código Civil; en este evento, la Sociedad puede demandar la totalidad del pago a uno cualquiera de los herederos del Cliente fallecido, a su elección. A su vez, los mandatos otorgados por el Cliente, en virtud del presente instrumento, no se extinguen por la muerte del mandante, pudiendo ser ejercidos por la Empresa, de conformidad a lo previsto en el artículo 2.169 del Código Civil.

**DUODÉCIMO.** El Cliente deberá reembolsar los créditos que se le otorguen, en la siguiente forma: mediante abonos mensuales mínimos iguales al ..... por ciento de su crédito otorgado, (otras, por ej.: a) a los 30 días .....%; b) a los 60 días .....%; c) a los 90 días .....%; c) a los 120 días .....%; d) a los 150 días el saldo restante, etc.).

**DECIMOTERCERO.** Los comparecientes dejan expresamente establecido que esta operación no constituye una operación de crédito de dinero, sino que está referida sólo al pago de los saldos de precio de las compras que la Sociedad financie al Cliente conforme queda establecido en este contrato.

**DECIMOCUARTO.** Sin perjuicio de las causales de terminación, de este contrato, ya establecidas, la Empresa o el Cliente, sin expresión de causa, podrán, en cualquier

tiempo, poner término al presente contrato. Si, de hecho, la Empresa o el Cliente pusieren término al presente contrato, lo cual, como se ha indicado, pueden efectuarlo en forma unilateral y sin ulterior responsabilidad, las obligaciones que el cliente tuviere pendientes a dicha época para con la Empresa, se seguirán regulando, hasta su total extinción, por las normas establecidas en este contrato.

**DECIMOQUINTO.** Para todos los efectos de lo convenido en este instrumento y los créditos a que él dé lugar, las partes fijan domicilio en la Comuna de ..... y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales de Justicia.

En comprobante, firman ...

**AVAL:** Presente en este acto don ....., de profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., Comuna de ....., de estado civil ....., Cédula Nacional de Identidad N° ....., declara que se constituye en avalista y codeudor solidario de las obligaciones que el Cliente don ....., ha asumido para con la Empresa, en los mismos términos, condiciones, plazos, prórrogas y modalidades que se dejan constancia en este contrato.

**NOTA.** En la cláusula sexta, en lugar de que el cliente acepte una letra en blanco, se reglamenta la facultad de la Empresa para aceptar, a nombre del cliente, una letra, cuando éste incumpla, incluyendo el total del saldo adeudado y el interés máximo permitido estipular. En esta forma, por una parte, no se devenga el impuesto de timbres que grava la letra al momento en que el cliente la acepte en blanco; y, por otro lado, la Empresa queda resguardada de una posible acusación de que se hubiese cometido el delito de abuso de firma en blanco en instrumento privado mercantil, en su caso (artículo 197 inciso 2° del Código Penal).

## N° 520. BIS.- CONTRATO. APERTURA DE CREDITO. CASA COMERCIAL. CON TARJETA. SOLICITUD. FORMULARIO

### SOLICITUD TARJETA

(ESCRIBIR CON LETRA IMPRENTA)

fecha

--	--	--

Cupo solicitado

Cupo  
solicitado

\$
----

Numero  
tarjeta  
crédito

--

Cod.  
Tienda

Emisor

--

ANT. PERSONAL

Apellido paterno		Apellido materno		Nombres	
RUT	Fecha de nacimiento	Sexo 1.- Masculino	Estado civil 1.- Casado 4.- viudo	1.- Sep. De Bienes 2.- Sociedad Conyugal	

# PRACTICA FORENSE FORMULARIOS DE CONTRATOS TOMO I

		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">día</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">mes</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">año</div>	2.- Femenino <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>	2.- Soltero 5.- otro <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> 3.- Separado <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>	3.- Part. gananciales <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>
Nacionalidad 1.- Chilena 3.- Ext. Residente  3.- Extranjera <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>					Estudios 1.- E. Basica 3.- Técnicos 5.- Otros 2. E. Media 4. Universit. <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>		N° de Hijos Dependientes <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>

## RESIDENCIA

DIRECCIÓN (Calle, N°, Dpto, Sector)				
Comuna	Ciudad	Región	Teléfono	Anexo
<b>CASA</b> 1.- Propia con deuda  2.- Propia sin deuda 3.- Arrendada 4.- Fiscal o del Empleador  5.- Vive Con los Padres 6.- Vive con los familiares 7.- Otros <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>	<b>MONTO</b> Divdo/ Arriendo	<b>ANTIGÜEDAD</b> <b>RESIDENCIA</b>  ACTUAL  Años Meses	<b>ANTIGÜEDAD</b> <b>RESIDENCIA</b>  ACTUAL  Años Meses	
		<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>	

## ACTIVIDAD

RAZON SOCIAL EMPLEADOR				ACTIVIDAD EMPRESA (ESPECIFICAR)		RUT EMPRESA	
DIRECCIÓN EMPRESA (CALLE, N°, OFICINA, SECTOR)						CONTRATO 1. INDEFINIDO 3.- HONORARIOS 2.- PLAZO INDEFINIDO 4.- OTROS <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div>	
COMUNA	CIUDAD	REGIÓN	TELÉFONO	ANEXO			
FECHA DE INGRESO		DIA DE PAGO	CARGO QUE DESEMPEÑA	PROFESION	COD.	RENTA LIQUIDA	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">DIA</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">MES</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">AÑO</div>					
EMPLEADO ANTERIOR		ACTIVIDAD ANTERIOR	DIRECCION	TELEFONO	ANTIGÜEDAD		
					<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">AÑOS</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">MESES</div>		

ESTADO DE CUENTA			
1.- RESIDENCIA 2.- EMPRESA 3.- OTRA ESPEC. <input type="checkbox"/>	OTRA DIRECCION ESPECIFICAR (CALLE, N°º, OFICINA, SECTOR)		
COMUNA	CIUDAD	REGION	TELEFONO
ANTECEDENTES DEL CONYUGE			
APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	

Al presentar esta solicitud declaro conocer y aceptar los términos, condiciones y reglamentos que rigen a los sistemas de crédito que, por la presente, solicito. Asimismo, declaro que los antecedentes entregados en esta solicitud de crédito son fidedignos y completos; especialmente, en lo que se refiere a mi identidad, actividades y estado de situación y patrimonio. Formulo la presente declaración para los efectos del Art. 45 bis de la Ley de Bancos. Declaro, además, haber recibido información detallada de los costos de cobranza que me afectarán en caso de mora o retardo en el pago de los créditos que se me otorguen y, en tales casos, autorizo la inclusión de mi nombre y RUT en el Boletín de deudores morosos. Art. 45 bis: "El que obtuviere crédito de instituciones de crédito, públicas o privadas, suministrando o proporcionando datos falsos o maliciosamente incompletos acerca de su identidad, actividades o estados de situación o patrimonio, ocasionando perjuicios a la institución, sufrirá la pena de presidio menor en su grados medio a máximo".

Al firmar esta solicitud de crédito, autorizo, en forma expresa e irrevocable, al Banco ..... para proporcionar a ..... la totalidad de la información contenida en esta solicitud de crédito y autorizo a ..... para incorporar dicha información a sus archivos.

Como consecuencia de la autorización anterior, libero al Banco ..... de toda responsabilidad respecto de la obligación de reserva y secreto de la información aquí contenida, en conformidad a lo dispuesto en el art. 20 de la Ley General de Bancos.

Firma Solicitante

\*\*\*\*\*

## N° 521.- CONTRATO. APERTURA DE CREDITO. DINERO. RECIPROCO. FORMULARIO

En ....., a .... de ..... de 2 ....., don ....., en representación de la Sociedad ....., del giro de ....., ambos domiciliados en ..... número ....., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., por una parte; y por la otra don ....., en representación de la Sociedad ....., del giro de ....., ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de .....; expresan que se ha convenido el siguiente contrato de apertura de crédito, en el cual cada uno puede actuar de aportante o de receptor de dinero:

**PRIMERO.** En diversas oportunidades, ya sea una u otra parte, las sociedades tienen necesidades de caja, derivadas del desenvolvimiento de sus actividades operacionales.



**SEGUNDO.** Don ..... y don ....., por las sendas compañías, acuerdan que se proveerán, mutuamente, recursos financieros cuando lo requieran. Para dicho efecto, cada uno se obliga a poner a disposición del otro, hasta la suma de \$ ..... (..... pesos).

**TERCERO.** El que actúe como aportante deberá poner los recursos financieros a disposición del receptor, en el momento en que éste los necesite, o a más tardar dentro de los quince días siguientes, según sus disponibilidades de caja.

**CUARTO.** Este contrato se pacta con vigencia entre el día ..... de ..... de 2 ..... y el ..... de ..... de 2 ....., pudiendo aportarse por parcialidades en caso de que el receptor así lo estime conveniente.

**QUINTO.** Las necesidades de aporte deberá comunicarlas el receptor con ..... días de anticipación.

**SEXTO.** En cada oportunidad en que alguno de ellos actúe como aportante y entregue al receptor las cantidades de dinero que se convengan, se entenderá perfeccionado el contrato de mutuo -o de préstamo- que, por dicha cantidad, ha quedado comprometido que sea efectuado, según se pacta en el presente contrato de apertura de crédito.

Sin embargo, si el aportante fuere deudor, según este mismo contrato, del receptor, la cantidad entregada se imputará a la deuda que en él tuviere hasta el monto de ésta; y sólo en el saldo -de haberlo- se entenderá que constituye un mutuo.

**SÉPTIMO.** El receptor se obliga a devolver, al aportante, las cantidades que éste le entregue en mutuo, tan pronto como los flujos de caja, que provengan de su desenvolvimiento operacional, sean suficientes para tal finalidad y, en todo caso, antes del día fijado para la terminación de este contrato. En esta última fecha, de todos modos, se hará exigible la obligación de pagar o restituir, por quien adeude alguna cantidad como receptor, las cantidades que hubiere recibido en mutuo, con el reajuste del IPC en proporción al tiempo que la haya tenido en su poder. Ninguna cantidad devengará intereses.

**OCTAVO.** El último día hábil de cada cuatrimestre, se calcularán los reajustes -según el IPC- que se hayan devengado en favor y en contra de cada parte, en proporción al tiempo en cada caso. El saldo en contra deberá ser pagado dentro de los ..... días siguientes por la compañía que corresponda.

**NOVENO.** El aportante pondrá, a disposición del receptor, los recursos respectivos, mediante una orden de pago, sea ésta un cheque o un vale a la vista; y servirá de suficiente prueba del mutuo, el depósito o cobro de dicha orden por el receptor.

Cualquiera de las partes podrá requerir, de la otra, y ésta estará obligada a ello, un cotejo de saldos y movimientos producidos dentro del campo de este contrato, con la documentación bancaria que lo respalde.

**DÉCIMO.** Cualquiera dificultad que surja entre las partes, que se relacione, directa o indirectamente, con la validez, aplicación, interpretación, cumplimiento, resolución o terminación o cualquiera otra cuestión o consecuencia derivada de este contrato, tanto durante su vigencia como después de su terminación; y, en especial, en lo relativo a la determinación de la fecha o fechas de exigibilidad, por existir los flujos favorables a que se refiere la cláusula séptima, será sometida al conocimiento y fallo de don ....., en calidad de árbitro arbitrador, tanto en el procedimiento como en el fallo, quien resolverá en única instancia, renunciando las partes a todos los

recursos legales. Se otorga el árbitro, en cada oportunidad, la facultad de fijar sus honorarios, sin perjuicio de la facultad de las partes de objetarlos, en su caso.

**UNDÉCIMO.** Las partes fijan domicilio en la ciudad de ..... y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Desde el punto de vista impositivo, es importante comprobar, fehacientemente, las cantidades que reciba -normalmente por breves períodos- la empresa; y sus devoluciones.

Para tal efecto, estimamos que es suficiente celebrar, en instrumento privado ante Notario, un contrato de apertura de crédito, en los términos generales que se contienen en el formulario.

2.- La documentación que este contrato contempla no estará afecta al impuesto de la ley de Timbres y Estampillas. De acuerdo con las modalidades del presente contrato de apertura de crédito, ninguno de tales documentos está gravado por dicha ley, salvo el cheque, que pagó una pequeña tasa fija, la cual la carga en la cuenta corriente el Banco respectivo.

Ahora bien, si, con posterioridad, el mutuuario (quien recibió el dinero) restituye lo recibido, en la forma pactada en el contrato de apertura de crédito, no estará haciendo otra cosa que dar cumplimiento a las obligaciones que, por él, contrajo.

3.- No hay que olvidar que el mutuo es un contrato real, esto es, un contrato que se perfecciona por la entrega de la cosa. El hecho de esta entrega se puede probar por cualquier medio. Pero, si existe un instrumento en que conste tal perfeccionamiento o un pagaré o una letra, él sólo bastará para acreditar o presumir tal contrato y, por eso, se debe el impuesto sobre los documentos que den cuenta de operaciones de crédito de dinero, de la Ley de Timbres y Estampillas. Si no existe un documento o instrumento en tal sentido -como ocurre en este caso- no existe ni se devenga impuesto alguno.

4.- Ver "CONTRATO. CUENTA CORRIENTE MERCANTIL. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

## **N° 522.- CONTRATO. APERTURA DE CREDITO. DINERO. UNILATERAL. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre la sociedad ".....", representada por don ....., factor de comercio, ambos domiciliados en calle ..... N° ....., oficina/departamento N° ..., de la ciudad de ....., en adelante, "la aportante"; y don ....., profesión ....., domiciliado en calle ..... N° ....., oficina/departamento N° ..., de la ciudad de ....., en adelante, "el receptor", se ha convenido el siguiente contrato de apertura de crédito.

**PRIMERO.** En algunas oportunidades, el receptor tiene necesidades de caja, derivadas de la necesidad de adquirir determinados bienes con el fin de ..... (equipar el hogar; o por necesidades del desenvolvimiento de sus actividades operacionales, etc.).

**SEGUNDO.** Don ....., en representación de la Sociedad "....." y don ....., acuerdan que la aportante proveerá recursos financieros cuando así lo requiera el receptor.

**TERCERO.** La sociedad aportante deberá poner los recursos financieros a disposición del receptor, en el momento en que éste los necesite, o a más tardar dentro de los ..... días siguientes, según sus disponibilidades de caja.

**CUARTO.** Este contrato se pacta con vigencia entre el día ..... de ..... de 2 ..... y el día ..... de ..... de 2 ....., pudiendo aportarse por parcialidades en caso de que el receptor así lo estime conveniente.

**QUINTO.** Las necesidades de aporte deberá comunicarlas el receptor con ... horas (o días) de anticipación.

**SEXTO.** En cada oportunidad en que la sociedad aportante entregue, al receptor, las cantidades de dinero que se convengan, se entenderá perfeccionado el contrato de mutuo que, por dicha cantidad, ha quedado comprometido que sea efectuado, según se pacta en el presente contrato de apertura de crédito.

**SÉPTIMO.** El receptor se obliga a devolver a la aportante las cantidades que ésta le entregue en mutuo, en los siguientes plazos, contados desde el día en que reciba el dinero: .....

El receptor pagará, el último día hábil de cada mes, los intereses normales devengados, de acuerdo a las tasas vigentes en el mercado financiero. Ellos se calcularán sobre las cantidades adeudadas durante el mes y, lógicamente, en proporción al tiempo en que hayan estado prestadas.

**OCTAVO.** La aportante pondrá a disposición del receptor los recursos respectivos, mediante una orden de pago, sea ésta un cheque o un vale a la vista; y servirá de suficiente prueba del mutuo el depósito o cobro de dicha orden por el receptor.

Cualquiera de las partes podrá requerir de la otra, y ésta estará obligada a ello, un cotejo de saldos y movimientos producidos según este contrato, con la documentación bancaria que lo respalde.

**NOVENO.** Cualquiera dificultad que surja entre las partes, que se relacione, directa o indirectamente, con la validez, aplicación, interpretación, cumplimiento, resolución o terminación o cualquiera otra cuestión o consecuencia derivada de este contrato, tanto durante su vigencia como después de su terminación; y, en especial, en lo relativo a la determinación de la fecha o fechas de exigibilidad, será sometida al conocimiento y fallo de don ....., en calidad de árbitro arbitrador, tanto en cuanto al procedimiento como en el fallo, quien resolverá en única instancia, renunciando las partes, desde luego, a todos los recursos legales. En caso que don ..... no pudiere o no quisiere desempeñar el cargo, las partes designan a don ..... con idénticas facultades. Se otorga al árbitro, en cada oportunidad, la facultad de fijar sus honorarios, sin perjuicio de la facultad de las partes de objetarlos, en su caso.

**DÉCIMO.** Las partes fijan domicilio en la ciudad de .....

**UNDÉCIMO.** Este convenio se firma en ..... ejemplares de igual texto y fecha y cada parte recibe uno de ellos.

---

**NOTAS.** 1.- También, se podría pactar que la devolución del dinero se hará -si así conviniera al caso- "tan pronto como los flujos de caja, que provengan de su desenvolvimiento operacional, sean suficientes para tal finalidad y, en todo caso, antes del día ..... de ..... de 2 ..... En esta última fecha, de todos modos, se hará exigible la obligación de pagar o de restituir, a la aportante, las cantidades que el deudor hubiera recibido en mutuo".

2.- En la cláusula séptima se podría convenir que, en lugar de devengarse intereses corrientes, lo fueran los máximos permitidos estipular (que corresponden a aquéllos, recargados en un 50%; o, lisa y llanamente, señalarse una determinada tasa mensual).

3.- Desde el punto de vista impositivo, es importante comprobar, fehacientemente, las cantidades que reciba -normalmente por breves períodos- la empresa; y sus devoluciones.

Para tal efecto, estimamos que es suficiente celebrar, en instrumento privado ante Notario, un contrato de apertura de crédito, en los términos generales que se contienen en el formulario.

4.- La documentación que este contrato contempla no estará afecta al impuesto de la ley de Timbres y Estampillas. De acuerdo con las modalidades del presente contrato de apertura de crédito, ninguno de tales documentos está gravado por dicha ley, salvo el cheque, que pagó una pequeña tasa fija, la cual la carga en la cuenta corriente el Banco respectivo.

Ahora bien, si, con posterioridad, el mutuario (quien recibió el dinero) restituye lo recibido, en la forma pactada en el contrato de apertura de crédito, no estará haciendo otra cosa que dar cumplimiento a las obligaciones que, por él, contrajo.

5.- No hay que olvidar que el mutuo es un contrato real, esto es, un contrato que se perfecciona por la entrega de la cosa. El hecho de esta entrega se puede probar por cualquier medio. Pero, si existe un instrumento en que conste tal perfeccionamiento o un pagaré o una letra, él sólo bastará para acreditar o presumir tal contrato y, por eso, se debe el impuesto sobre los documentos que den cuenta de operaciones de crédito de dinero, de la Ley de Timbres y Estampillas. Si no existe un documento o instrumento en tal sentido -como ocurre en este caso- no existe ni se devenga impuesto alguno.

6.- Ver "CONTRATO. CUENTA CORRIENTE MERCANTIL. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

## **N° 523.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. POR LA COSECHA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el arrendatario"; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** Don ..... da en arrendamiento a don ....., quien acepta para sí el potrero llamado ".....", del fundo denominado ".....", ubicado en la localidad de ....., de la Comuna de ....., de la Provincia de ....., de la ..... Región, inscrito a fojas ..... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... del año 2 ..... Sus deslindes particulares, son:

Al NORTE: .....;  
 Al SUR: .....;  
 Al ORIENTE: .....; y  
 Al PONIENTE:.....

Su superficie es de ..... hectáreas físicas. Se entiende, por las partes, que el predio está debidamente deslindado; que no hay dudas acerca de su cabida y calidad y que, además, arrendador y arrendatario lo han visitado, con personal del fundo; además, que no hay dudas acerca de los cierros que lo delimitan; y que el predio se da en arrendamiento como cuerpo cierto.

Tal parte del fundo cuenta con los cultivos, siembras, animales, instalaciones y construcciones que se describen en el inventario anexo a este contrato y que se entiende formar parte de él.

**SEGUNDO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, que el plazo del arrendamiento será, exclusivamente, por la cosecha próxima de los siguientes productos u otros similares:

...

...

En consecuencia, el arrendatario tendrá derecho de labrar, arar, rastrear, abonar, segar, usar de máquinas o de personas, cosechar, acopiar y limpiar los productos y transportarlos, sólo en el período que va desde el día ..... de ..... próximo (pasado) y hasta el día ..... de ..... próximo, en forma improrrogable, cualesquiera que sean las circunstancias que se produzcan, incluso la fuerza mayor.

En consecuencia, el día siguiente, el propietario podrá tomar, de hecho, con las personas que desee, por sí o por terceros, el potrero referido, o darlo en arrendamiento o comodato, o en la forma que desee; y proceder, por sí, a trabajar, o hacer trabajar la tierra.

Además, el arrendatario, en caso de mora o por el simple retardo en la entrega, pagará el equivalente a ..... por ciento diario de la renta, al valor del producto del día del pago.

**TERCERO.** La renta de arrendamiento es el equivalente a ..... quintales de trigo blanco, puesto Estación .....

**CUARTO.** Esta renta se paga en la siguiente forma:

a) con la cantidad de ..... pesos equivalente a ..... quintales de trigo, al precio del día de hoy (de ..... pesos por quintal); y

b) con dos cuotas iguales de ..... quintales, su valor en pesos, los días ..... de ..... y ..... de ..... próximos.

Si el arrendatario no pagara cualquiera de las cuotas, no podrá retirar el producto.

El arrendatario estará obligado, además, a pagar puntualmente, los consumos de luz y agua potable. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho, al arrendador, para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

**QUINTO.** En caso de simple atraso en el pago de las cuotas señaladas, el arrendatario pagará, además, el máximo del interés que la ley permite estipular.

**SEXTO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que queda prohibido, al arrendatario, subarrendar todo o parte del predio, o ceder su derecho o la tenencia total o parcial del mismo a terceros, salvo pacto especial, previo y por escrito, con el arrendador. Queda, igualmente, prohibido dar el predio en mediería o en aparcería, en asociación, en sociedad o en cualquiera otra forma.

**SÉPTIMO.** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo quinto del Decreto Ley número novecientos noventa y tres y setenta y cinco bis del Código Tributario, el arrendador declara que es contribuyente del impuesto de primera categoría determinado sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa (o bien: que está sujeto al régimen de renta presunta), por lo que el presente contrato

podrá hacerse valer ante las autoridades judiciales y administrativas que correspondan (y si es por escritura pública: “y tendrá, asimismo, mérito ejecutivo”).

**OCTAVO.** El arrendatario se compromete a efectuar las siguientes mejoras en el fundo ....., en los siguientes plazos .....

Esas mejoras le serán reembolsadas en la siguiente forma: .....

El arrendatario podrá hacer las siguientes mejoras, que no le serán reembolsadas quedando de beneficio del predio: .....

Queda prohibido, al arrendatario, efectuar todo otro tipo de mejoras o modificaciones sin permiso escrito del arrendador.

**NOVENO.** Son condiciones esenciales del presente contrato, cuya infracción será causal de terminación anticipada del mismo, sin perjuicio de indemnizar los daños del caso, las siguientes:

- a) el arrendatario deberá conservar las plantas, los árboles y bosques;
- b) para sembrar, el arrendatario no podrá derribar ningún árbol;
- c) para leña, el arrendatario sólo podrá usar las ramas secas de los árboles;
- d) en cuanto a los cultivos .....

Queda, asimismo, prohibido, al arrendatario, .....

**DÉCIMO.** El arrendatario está, especialmente, obligado a cumplir todas las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, respecto de los existentes dentro del predio y de todos aquellos que sirvan para su explotación.

**UNDÉCIMO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega, en garantía, en este acto, al arrendador, la cantidad de ..... Unidades de Fomento que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica y de agua.

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

**DUODÉCIMO.** Si el arrendador vendiese o transfiriese el predio arrendado antes del vencimiento del contrato, el nuevo propietario estará obligado a mantenerlo en los mismos términos, salvo acuerdo en contrario, por escrito, con el arrendatario.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario deberá conservar, también, a su costa y en estado satisfactorio, las casas, bodegas y galpones que se le entreguen, y tomar seguro contra incendio de las mismas, por la suma de ..... pesos y cuyo beneficiario sea el arrendador; para reponer estas construcciones en caso de siniestro. Este seguro se reajustará ..... Conjuntamente, las partes firman un inventario de las especies y edificaciones del potrero que se entiende formar parte del presente contrato.

**DECIMOCUARTO.** El arrendador se reserva el derecho de visitar, por sí o por mandatario, en cualquier tiempo, el potrero, para conocer su estado de cuidado,

conservación y explotación; comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias.

**DECIMOQUINTO.** El arrendatario recibe el predio en el estado que se encuentra actualmente, que es conocido de él, y deberá mantener en buen estado los caminos y cierros, como también deberá mantener en buen estado las acequias regadoras y los canales de acceso, haciéndoles las reparaciones que requieran.

**DECIMOSEXTO.** El arrendatario no podrá explotar los montes; y deberá cuidar de preservar, debidamente, el medio ambiente y la Ecología.

**DECIMOSÉPTIMO.** Todos los gastos notariales de este contrato se pagarán por mitad entre las partes (o sólo por el arrendatario).

**DECIMOCTAVO.** Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ..... y prorrogan competencia para ante sus tribunales.

**DECIMONOVENO.** En todo lo no previsto por este contrato y por el Decreto Ley número novecientos noventa y tres de mil novecientos setenta y cinco, regirán las normas comunes de los contratos, y en especial las del Título vigésimo sexto del Libro cuarto del Código Civil.

**VIGESIMO.** Las partes designan árbitro arbitrador, en cuanto, al procedimiento y al fallo, a don ..... y, en subsidio, a don ....., para resolver, sin forma de juicio, cualquiera dificultad entre las partes, en relación con este contrato, de forma que sus fallos y otras resoluciones no sean susceptibles de recurso alguno.

**VIGESIMO PRIMERO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de .....

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Puede agregarse la siguiente fianza solidaria:

**VIGESIMO PRIMERO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz y agua y otros, éste además otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ..., departamento/oficina número ..., cédula nacional de identidad número ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

2.- Si se da en arrendamiento un bien raíz rústico de la sociedad conyugal o propio de la mujer, por más de ocho años (incluidas las prórrogas), se necesita la autorización de la mujer o de la justicia, en su caso.

3.- Este contrato debe celebrarse por escritura pública o privada. En este último caso, ante dos testigos mayores de dieciocho años.

4.- Respecto de la cláusula séptima, si el contrato se hace por escritura pública, el notario no la autorizará sin esta declaración. Además, la falta de esta declaración impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite, mediante escritura complementaria, la constancia de la declaración referida.

5.- Si se arrienda un predio, cada vez, por la cosecha, no le afecta el problema de la contabilidad. Vale decir, no se pierde la presunción, sin perjuicio que el arrendador debe declarar la renta efectiva obtenida (previo descuento de los gastos del caso).

\*\*\*\*\*

**N° 524.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. ARRAS O SEÑA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, se ha convenido lo siguiente:

**PRIMERO.** Don ..... es propietario (o bien: mandatario de don ....., o Corredor Autorizado por el propietario don ....., del inmueble de calle ..... N° ..... (departamento de habitación N° .....), ubicado en esta ciudad.

**SEGUNDO.** Don ..... tiene interés decidido de tomar en arrendamiento dicho inmueble, por la suma de \$ ..... (..... pesos) mensuales, pagaderos por anticipado dentro de los cinco primeros días de cada mes, pagando la renta por adelantado de un mes (dos meses) y otorgando una garantía de un mes (dos meses) de renta, para responder de todas las obligaciones del contrato.

**TERCERO.** En garantía de que suscribirá dicho contrato de arrendamiento y que pagará las sumas dichas, don ..... entrega, como arras o como señal, la suma de \$ .....- (..... pesos), garantía que perderá íntegramente, como avaluación anticipada de los perjuicios que hacen ambas partes, de los daños que sufriría el futuro arrendador, en caso de no firmarse el contrato en el plazo de ..... días, a contar desde esta fecha.

**CUARTO.** Por su parte, don ..... declara recibir dicho dinero, en tal carácter con las responsabilidades penales y civiles del caso, si diere en arrendamiento el inmueble a otro, dentro del plazo fijado.

En dicho caso, éste deberá devolver las arras dobladas, con más el interés máximo que la ley permite estipular, desde este momento, hasta la fecha del pago efectivo.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

**N° 525.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. AUTOMOVIL. NO TAXI. CON CHOFER. FORMULARIO.**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., profesión ....., cédula nacional de identidad N° ....., mayor de edad, en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... N° ...., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., en adelante la "empresa"; y don ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario"; se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** La empresa es dueña del automóvil particular, marca ....., modelo ....., del año 2 ....., de ..... puertas, placa patente N° ....., inscrito en el Registro de Vehículos Motorizados del Registro Civil con el N° .....



**SEGUNDO.** Por el presente instrumento, la empresa da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el vehículo aludido en la cláusula anterior.

**TERCERO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el arrendamiento se hace, precisamente “con chofer” o conductor, que provee la empresa y la prohibición, en todo caso, incluso en los de fuerza mayor y los fortuitos, que el vehículo pueda ser conducido, de ninguna manera y en ninguna circunstancia, por el arrendatario, por otro conductor sea por pariente, amigo, dependiente u otro. En las instrucciones que el arrendatario dé, al chofer, deberá, en todo caso, respetar lo estipulado en este contrato y las leyes y reglamentos del Tránsito.

**CUARTO.** Asimismo, se eleva a la condición de esencial de este contrato, el que el vehículo no caminará sino por caminos y, en forma alguna, en terrenos irregulares, anegados, nevados, pedregosos, arenosos o, de cualquiera forma, peligrosos. La violación de esta norma significará la obligación de pagar, a la empresa, por vía de perjuicios evaluados de consuno, por las partes, en una suma igual al total del precio del contrato, cualquiera que haya sido el tiempo o la gravedad de la infracción.

**QUINTO.** El presente contrato comenzará a regir el día ... de ..... de 2 ..... y durará por el plazo de ..... días, hasta el día ... de ..... próximo, ambas fechas inclusive. No será renovable automáticamente; pero, en principio, no habrá inconveniente en renovarlo, salvo que la empresa haya tomado otros compromisos.

**SEXTO.** La renta de arrendamiento, será la suma total de \$ ..... (..... pesos), que se ha calculado a razón de \$ ..... diarios, que incluye el valor del IVA de la factura (boleta) del caso. Se aplicará una multa del 50% sobre el monto diario por cada día de atraso en la devolución del vehículo. Las fracciones de días, se considerarán como días completos.

**SÉPTIMO.** El arrendatario entrega, en este acto, a la empresa, el cheque serie ..... N° ....., de su cuenta corriente bancaria N° ....., del Banco ....., Oficina ....., como garantía de cumplimiento de todas las obligaciones que emanan del presente contrato, las que en definitiva, se podrán imputar al pago de las rentas de arrendamiento que faltaran por pagar, si el arrendatario decide poner fin al contrato antes del plazo establecido y, también, al pago de los perjuicios que, eventualmente, pudiera haber ocasionado al vehículo, por algún hecho suyo que no se encuentre cubierto por el seguro. El arrendatario podrá, también, imputar la garantía al pago de la diferencia de renta de arrendamiento, en su caso. La empresa queda autorizada para llenar el documento, llevarlo al cobro y cobrar, efectivamente el valor de tales perjuicios y/o rentas de arrendamiento.

**OCTAVO.** La empresa declara que el vehículo dado en arrendamiento, se encuentra asegurado por la Compañía de Seguros ....., con las siguientes coberturas: tradicional, responsabilidad civil (hasta ..... U.F.), robo y hurto, infracciones al tránsito, robos de piezas y partes, terrorismo y actos maliciosos, riesgos de la naturaleza, terremoto, y pérdida total, con un deducible, por toda y cada pérdida, de ..... U.F. El costo del seguro, es de cargo de la empresa.

**NOVENO.** Si, por causa de accidente o robo, el vehículo debe ser reparado; o, si por violación de las Ordenanzas del Tránsito, es retenido por las autoridades, el arrendatario pagará -en todo caso- a la empresa, el monto de la renta de arrendamiento convenido, por todo el tiempo que dure la reparación o los trámites legales para la liberación o recuperación del móvil, así como de todos los gastos en que se incurra.

**DÉCIMO.** En caso de daños en el vehículo, por accidente o choque, el arrendatario deberá dar aviso doble: a) por escrito, mediante telegrama, carta urgente o fax a la calle

..... N° ....., o al teléfono .....; y b) por teléfono, al mismo número, dentro de las inmediatas horas siguientes de ocurrido el hecho. En caso de no cumplir, ..... quedará autorizada, la empresa, para hacer efectiva la garantía expresada en la cláusula séptima de este contrato.

**UNDÉCIMO.** El vehículo dado en arrendamiento, sólo podrá ser utilizado, por el arrendatario, en la forma dicha más arriba, para transporte de hasta ..... pasajeros de acuerdo a las características del vehículo, para satisfacer las necesidades derivadas de las actividades del arrendatario.

**DUODÉCIMO.** Todos los gastos correspondientes a combustibles, lubricantes, mantención, reparación, etc., serán de cargo del arrendatario, salvo los que estén cubiertos por el seguro y/o garantía.

**DECIMOTERCERO.** Asimismo, las comidas del chofer y el alojamiento dignos de él, en su caso, serán de cargo del arrendatario.

**DECIMOCUARTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTA.** La renta de arrendamiento de un vehículo, con o sin conductor, está afecta a IVA, siempre que el arrendador sea una empresa dedicada a dicha actividad (art. 2° N° 2° del D.L. N° 825. Oficio 6.139, del 29 - VIII- 79, SII).

\*\*\*\*\*

## **N° 526.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. AUTOMOVIL. NO TAXI. SIN CHOFER. DOS FORMULARIOS**

### **A.- GENERAL**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, el "arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, y expresan que han convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador es dueño del auto marca ....., cuyas características y estado se detallan en hoja anexa al Contrato, que adjunta y que, firmada por las partes, pasa a formar parte integrante del presente Contrato.

**SEGUNDO.** Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí el vehículo aludido en la cláusula anterior. El vehículo se destinará, exclusivamente, para el transporte de un número no superior a ..... personas, y sólo podrá ser conducido por el arrendador y las siguientes personas: .....

**TERCERO.** El arrendatario declara haber recibido el vehículo en perfecto estado, de acuerdo a las condiciones indicadas en hoja anexa al contrato, la cual declara haber revisado, reflejando ella fielmente, el estado en que se encuentra.

**CUARTO.** El presente contrato comenzará a regir el día ..... de ..... de 2 ..... y durará por el plazo de ....., renovable automática y sucesivamente, y por iguales períodos, si el arrendatario no le diere término mediante la entrega del vehículo en el lugar en que se tomó en arriendo.

**QUINTO.** La renta de arrendamiento, será el equivalente de ..... unidades de fomento por día, más IVA, por el vehículo, la que se pagará en forma vencida, dentro de los ..... primeros días de cada mes.

**SEXTO.** El arrendatario entrega, en este acto, al arrendador la cantidad de \$ .....- en una letra (cheque o pagaré), como garantía del cumplimiento de todas las obligaciones que emanan del presente contrato. Dicha suma, en definitiva, se podrá imputar al pago de las rentas de arrendamiento que faltaren por pagar, si el arrendatario decide poner fin al contrato antes del plazo establecido, y también al pago de los perjuicios que, eventualmente, pudiere haber ocasionado a el vehículo, por algún hecho suyo que no se encontrare cubierto por el seguro.

**SÉPTIMO.** La no devolución oportuna del vehículo dado en arrendamiento facultará al arrendador para cobrar las rentas devengadas conforme lo dispuesto en la cláusula quinta de este contrato, para exigir la devolución del vehículo, el pago de los gastos que se originen y el pago de la renta diaria hasta el día en que se hace efectiva la entrega, más el interés máximo convencional.

**OCTAVO.** El presente contrato se considerará por terminado por la violación de cualquiera de las prohibiciones que se detallan en la cláusula décima; y, especialmente, por:

- 1.- el uso indebido del vehículo, entendiéndose por tal cualquier uso distinto al especificado en la cláusula segunda;
- 2.- cualquiera multa o sanción por infracción a la ley del tránsito, a la que fuere condenado el arrendatario;
- 3.- cualquiera demanda ejecutiva intentada en contra del arrendatario, de la cual éste se obliga a dar aviso inmediato al arrendador.

En caso de terminación del presente contrato, y cualquiera que fuere la causa, el arrendatario deberá facilitar, por el solo requerimiento del arrendador, la entrega del vehículo, a la persona que aquél designare, sin necesidad de mandato o acción judicial, sin la intervención de autoridad alguna y sin justificación de ninguna clase, renunciando expresamente, el arrendatario, desde ahora, para oponerse, de algún modo o por cualquier medio, a la actuación del arrendador o de quien él nombrare, en tal sentido.

**NOVENO.** El vehículo arrendado, se encuentra asegurado por ....., con las siguientes coberturas: daños contra terceros, daños propios, responsabilidad civil (hasta ..... UF), robo y hurto, infracciones al tránsito, robo de piezas y partes, terrorismo y actos maliciosos, riesgos de la naturaleza, terremoto, y pérdida total con un deducible por toda y cada pérdida de UF ..... El arrendador se obliga a mantener vigente este seguro, cuyo costo se encuentra incorporado en las cuotas diarias de la renta de arrendamiento.

**DÉCIMO.** Respecto al vehículo arrendado, queda prohibido al arrendatario:

- 1.- Permitir la conducción de personas ajenas, para las cuales se contrató el arriendo.
- 2.- Conducirlo bajo la influencia del alcohol, en estado de ebriedad, bajo efecto de drogas o sin portar licencia de conducir y documentos exigidos por la ley.
- 3.- Sacarlo del territorio nacional, sin autorización previa del arrendador.

**UNDÉCIMO.** Si por causa de accidente o robo, el vehículo debe ser reparado; o si, por violación de la reglamentación del tránsito, este vehículo es retenido por las autoridades, el arrendatario pagará, de todos modos, al arrendador el monto de la renta de arrendamiento convenido, por todo el tiempo que dure la reparación o los trámites legales para la liberación o recuperación del vehículo, así como de todos los gastos en que se incurra.

**DUODÉCIMO.** El arrendatario se obliga a efectuar la mantención del vehículo, conforme a las indicaciones de fábrica establecidas en los manuales del modelo. Las mantenciones y reparaciones que el arrendatario realice, deberán efectuarse en talleres de ....., o en cualquiera de su Red de Servicios Autorizados, y su costo será de cargo del arrendador para las revisiones que correspondan a los ..... y ..... kms.; siendo de cargo del arrendatario las que correspondan cada ..... kms., a partir de los ..... kms..

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a respetar, rigurosamente, todas las normas del Tránsito, indicaciones de Carabineros y Autoridades, y serán de su cargo todas las multas aplicadas por infracciones cometidas por el arrendatario en el uso del vehículo.

En el caso de que se curse una infracción por un hecho o culpa del arrendatario durante el tiempo en que el vehículo se encuentre a su cargo, y el arrendador resulte obligado al pago de conformidad a la ley, el arrendatario tendrá la obligación de restituirle la suma que se pague por dicha multa.

**DECIMOCUARTO.** En caso de daños en el vehículo por accidente o choque, el arrendatario deberá dar aviso por escrito al arrendador dentro de las ..... horas siguientes de ocurrido el hecho. El arrendatario resultará único responsable de todos los perjuicios ocasionados, quedando obligado a pagarlos. En caso de no cumplir, el arrendador quedará autorizado para hacer efectiva la garantía expresada en la cláusula sexta de este contrato.

**DECIMOQUINTO.** Todos los gastos correspondientes a combustibles, lubricantes, mantención, reparación, etc., serán de cargo del arrendatario, salvo los que estén cubiertos por el seguro y/o garantía, y los gastos de mantención de las revisiones de ..... kms. y ..... kms. que se establecen en este contrato y que son de responsabilidad del arrendador.

En comprobante, firman ...

## B.- "RENT - A - CAR"

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "arrendadora"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante, "el arrendatario"; y expresan que:

**PRIMERO.** Por este instrumento, la arrendadora da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el vehículo cuya marca, modelo y demás especificaciones se individualizan en el anexo del presente contrato, que firmado por las partes, se entiende formar parte de la presente convención. El arrendatario declara recibir, en este acto, el vehículo referido en perfecto estado mecánico y de funcionamiento, con su equipo y accesorios completos y con la correspondiente placa patente y certificado de inscripción. Al efecto, declara el arrendatario haber verificado el

correcto funcionamiento de sus frenos, luces, dirección, señalizaciones de viraje y detención, neumáticos de repuestos, triángulos y demás accesorios y mecanismos de seguridad según lo prescrito en la Ley de Tránsito.

**SEGUNDO.** El arrendamiento del vehículo durará exclusivamente el período que se señala en el anexo, expirando, en consecuencia, el día y a la hora que en él se expresa.

El arrendatario estará siempre obligado a restituir el vehículo dado en arrendamiento en el local de la arrendadora en las mismas buenas condiciones mecánicas y de funcionamiento del momento de iniciación del arrendamiento y junto a los accesorios y equipos señalados precedentemente. En todo caso, si no hiciera entrega del vehículo en el plazo, forma y condiciones expresadas anteriormente, cualquiera sea la situación o circunstancia, le quedará al arrendatario prohibido hacer uso del vehículo, cesando, además, toda la responsabilidad de la arrendadora por los hechos o actos que sobrevinieran a partir del plazo pactado para la entrega, sin perjuicio de la responsabilidad de aquél por el retardo.

**TERCERO.** En todo caso, si el arrendatario quisiera prolongar el plazo del arrendamiento, deberá notificar tal manifestación de voluntad por escrito a la arrendadora antes del vencimiento de dicho plazo, la cual podrá autorizar, a su arbitrio, en la misma forma, dicha prórroga. En caso que el arrendatario no obtenga la referida autorización escrita, regirá la prohibición de uso aludida y subsistirá la facultad de la arrendadora para denunciar la apropiación indebida del vehículo. En todo caso, formalizada que sea la autorización, ésta se entenderá como parte integrante del presente contrato.

**CUARTO.** El precio del arrendamiento se determinará una vez que el arrendatario haya devuelto el automóvil al arrendador y será calculado considerando:

- a) tarifa de período;
- b) tarifa de kilometraje, salvo que se pacte kilometraje ilimitado;
- c) tarifa de seguro o garantía;
- d) monto de los impuestos que graven este contrato y del precio del arrendamiento, los que serán de cargo exclusivo del arrendatario; y
- e) el valor de la bencina empleada, para los efectos de su deducción del precio o cargo del valor del arrendamiento según se haya convenido.

**QUINTO.** La tarifa de período a que se alude en la cláusula anterior se calculará como sigue:

- a) en la tarifa de horas cada fracción de hora se computará por una hora completa; después de cinco (5) horas se computará un día completo;
- b) en la tarifa de día, se entenderá por éste el transcurso de 24 horas computadas desde la hora de celebración del contrato, cualquiera que sea el momento en que empiece el cómputo;
- c) en la tarifa de días, las fracciones se computarán igual a la tarifa de horas indicada en la letra a): cinco horas completas un día;
- d) la tarifa semanal es igual al monto de la tarifa de seis días; y
- e) la tarifa mensual es igual al monto de 24 tarifas diarias.

La tarifa de kilometraje opera sobre la base del valor pactado por la unidad, debiendo -para el cálculo definitivo por este concepto- multiplicarse dicho factor por el total de kilómetros recorridos entre el período de inicio del contrato y la devolución del vehículo a la arrendadora. La tarifa de seguro y garantía se establece según el valor diario pactado.

Los impuestos que graven el contrato y el precio del arrendamiento serán aquellos que correspondan de acuerdo a las leyes tributarias.

Finalmente, cuando así se convenga, la arrendadora cargará los gastos de bencina en que haya incurrido el arrendatario, mediante la estimación de una cantidad fija de kilómetros por cada litro de bencina.

**SEXTO.** El valor preciso de cada tarifa en particular se determina sobre la base de tablas numéricas de cálculos que al efecto confecciona la arrendadora, atendido el tipo, marca, modelo, características del vehículo y demás condiciones generales del contrato; debiendo aplicarse aquella o aquellas que se encontraren vigentes al momento del contrato, sin que lo anterior obste a lo que se pueda convenir en casos especiales calificados por la arrendadora. Dejamos expresa constancia, para total claridad, que los descuentos que se carguen a los diferentes clientes sólo son aplicables a las tarifas regulares de renta y kilometraje y, no serán aplicables en tarifas con kilometraje incluido en el precio diario ni en las tarifas con kilometraje ilimitado, así como tampoco en ninguna tarifa especial o promocional. Por su parte, en el anexo deben indicarse, en los casilleros destinados para ello, con el propósito de evitar toda duda o posible discrepancia, las condiciones particulares y valores de cada ítem o factor determinante del precio.

**SÉPTIMO.** Si el arrendatario se retrasare en la devolución del vehículo en relación con el plazo fijado originalmente o con aquel que se señale en la prórroga, concedida de conformidad a lo dispuesto en la cláusula tercera y aun cuando ello se debiere a caso fortuito o fuerza mayor, deberá pagar el tiempo en exceso transcurrido hasta la devolución efectiva del vehículo. A este respecto, se deja especial constancia que toda responsabilidad, cualquiera sea su naturaleza, que pudiere imputársele a la arrendadora, cesa y termina en términos absolutos en el día y hora de término del contrato; toda vez que, desde ese momento, deberá entenderse, sin necesidad de prueba, que el vehículo ha sido tomado no sólo sin la autorización expresa o tácita de la arrendadora, sino contra su expresa voluntad.

**OCTAVO.** El vehículo objeto del presente contrato deberá ser conducido única y exclusivamente por el arrendatario, o por otros conductores autorizados por la arrendadora al suscribirlo, debiendo en tal caso constar los nombres en el anexo referido, los cuales en ningún caso podrán ser menores de ..... años de edad. Se hace especial mención que queda totalmente prohibido conducir el vehículo a menores de edad y que si ello ocurriese es de absoluta y exclusiva responsabilidad del arrendatario, aceptando éste, desde ya, el pago de todos los daños que pueda causar al vehículo y a terceros. Está prohibido, expresamente, al arrendatario, arrendar el vehículo o ceder el arrendamiento o la posesión del vehículo.

El arrendatario declara, bajo juramento de decir la verdad, que el total de los datos y antecedentes proporcionados acerca de su identidad, edad, profesión, estado civil, domicilio, aptitud física y psíquica para conducir y posesión de licencia legal para conducir automóviles, son verdaderos, por lo que el mismo arrendatario será el único y exclusivo responsable de las consecuencias legales que, de la eventual falsedad de tales informaciones, pudieren sobrevenir.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga, expresamente, a observar y cumplir todos los reglamentos, disposiciones y leyes del tránsito, como, también, las instrucciones que impartan las autoridades o sus agentes y a conducir el vehículo con todos los documentos y licencias exigidos por la autoridad.

Serán, pues, de su cargo exclusivo, todos y cualquier tipo de multas y sanciones cualquiera que fuese su monto, naturaleza y origen, derivadas de los delitos,

cuasidelitos e infracciones que cometa el arrendatario o, en su caso, cualquiera de los otros conductores autorizados en los términos de la cláusula octava.

Ahora bien, dado que la arrendadora no puede, física ni materialmente, controlar el manejo o conducción del arrendatario y, habida consideración que la observancia de las prescripciones convenidas en esta cláusula o la veracidad de las declaraciones a que se refiere la anterior han sido determinantes para la celebración del contrato, se deja expresa constancia que la infracción de aquéllas o la falsedad de éstas eximirán a la arrendadora de toda responsabilidad sobreviniente, puesto que tales conductas exceden los términos de la autorización del uso conferido.

**DÉCIMO.** Si, por cualquier motivo, el arrendatario quedase impedido de manejar el automóvil materia del contrato, deberá dar aviso a la arrendadora para que ésta, con cargo al primero, envíe una persona que conduzca el vehículo hasta el local donde se ha obligado a devolverlo. De la misma manera, en caso de cualquier accidente, o de daños que se cause al vehículo u otros bienes, el arrendatario personalmente deberá dar aviso:

1° a Carabineros de Chile debiendo dejar constancia, por escrito, máximo hasta una hora después de producido el accidente o daño y debiendo, además, solicitar su alcoholemia en el recinto asistencial más cercano; y

2° a la arrendadora, detallando por escrito la declaración del accidente.

Asimismo, el arrendatario deberá seguir las instrucciones que la arrendadora imparta en lo referente al traslado del vehículo, siendo de su cargo tales gastos, toda vez que el C.D.W. a que más adelante se hace referencia, no los cubre.

**UNDÉCIMO.** El arrendatario se obliga a usar el vehículo de acuerdo a su natural destino. Por lo tanto, y a modo ilustrativo, se señala que le quedará expresamente prohibido:

a) permitir que sea manejado por cualquier persona no autorizada, ni aún en forma ocasional;

b) usarlo como automóvil de servicio público;

c) utilizarlo en transporte de carga peligrosa o bultos pesados o carga que exceda su capacidad natural;

d) ocuparlo en labores peligrosas o ilícitas, como apuestas, desafíos, carreras u otros similares;

e) remolcar o empujar otros vehículos;

f) conducir bajo el efecto del alcohol, drogas u otros estupefacientes;

g) manejarlo sin portar los documentos o licencia exigidos por la autoridad; y

h) llevar el vehículo fuera del territorio nacional o más allá del radio máximo señalado en este contrato.

**DUODÉCIMO.** En aquellos casos en que el arrendatario altere el mecanismo del cuenta kilómetros o efectúe cualquier maniobra destinada a impedir su correcto funcionamiento, se presumirá, sin que resulte admisible prueba en contrario, un recorrido promedio de 500 Km diarios durante toda la vigencia del arrendamiento, con un mínimo de 2.000 Km; debiendo, por tanto, calcularse el precio final de éste, conforme a lo que arroje la cifra referida.

**DECIMOTERCERO.** Serán de responsabilidad del arrendatario los daños por accidente que pueda sufrir el vehículo hasta el momento de su restitución a la arrendadora de acuerdo a los términos de este contrato hasta una cantidad equivalente a 200 U.F. No obstante, el arrendatario podrá pactar con la arrendadora la exención de esta responsabilidad mediante el pago de una suma adicional, en cuyo caso se dejará constancia de ello en el anexo. El hecho de pactarse tal exención de responsabilidad se denomina, en este contrato, cláusula C.D.W. Sea que el arrendamiento se haya pactado

con o sin cláusula C.D.W., el arrendatario será siempre único responsable, y en su totalidad, por los siguientes conceptos:

- a) todo daño al automóvil o sus accesorios, causado por el arrendatario o un tercero, expirado que sea el plazo del contrato o la prórroga autorizada;
- b) los daños causados a o por las cosas que se hallen en poder del arrendatario o de las personas que se encuentren en el vehículo arrendado, incluso a las cosas pertenecientes a terceros que se transporten en el vehículo asegurado;
- c) la pérdida de las especies referidas en la letra anterior, sea que ocurra antes o después de la devolución del vehículo;
- d) los daños que se produzcan en contravención a cualquiera de las prohibiciones de la cláusula 11ª;
- e) responsabilidades contractuales de cualquier naturaleza;
- f) daños que sufra el vehículo y que provengan de accidentes incurridos con infracción a cualquier norma de la ordenanza general del tránsito y, especialmente, las siguientes:
  - 1.- desobedecer la señalización de un semáforo o de un carabinero o no respetar las de prevención;
  - 2.- conducirlo a exceso de velocidad o contra el sentido del tránsito;
  - 3.- adelantar otro vehículo en curva, puentes, túneles, paso a nivel, bajo nivel y sobre nivel, sobrepasando la línea blanca continua o hacerlo al aproximarse a la cumbre de una cuesta; y
  - 4.- no detenerse, el conductor, después de participar en un accidente, en el lugar del hecho, para colaborar al establecimiento de sus circunstancias y auxiliar a las personas afectadas;
- g) gastos de traslado del vehículo luego de un accidente;
- h) robos, hurtos o pérdidas parciales; y
- i) destrucción de neumáticos sin que haya accidente o colisión.

**DECIMOCUARTO.** La arrendadora asumirá la responsabilidad por daños materiales y corporales producidos por accidente en tanto cuanto ellos queden cubiertos por nuestra póliza de seguros especialmente contratada para esos efectos y la cual estará permanentemente a disposición de los interesados para verificar sus montos y condiciones en el local del arrendador. Tanto los daños materiales propios como los materiales y corporales a terceros no cubiertos por la mencionada póliza, según sea el caso, y, en todo evento, aquellos que excedan a los montos cubiertos por este seguro, serán de cargo y responsabilidad del arrendatario.

**DECIMOQUINTO.** El arrendatario faculta desde ya, al arrendador, para imputar y disponer, sin más trámite, de la suma por él depositada al suscribir el contrato con el fin de pagar:

- a) el precio del arrendamiento;
- b) el mayor valor por el retardo de la entrega;
- c) el monto de la suma pactada por concepto de cláusula C.D.W.; y
- d) cualquiera otra obligación del arrendatario, en especial, los daños y perjuicios al vehículo no cubiertos por la cláusula C.D.W.; sin perjuicio del derecho de la arrendadora para cobrar el saldo que quedare pendiente. La imputación corresponderá al acreedor y, a falta de manifestación expresa, se entenderá que se ha efectuado pagando los valores expresados en las letras precedentes en forma inversa a su enunciado en esta cláusula. El saldo pendiente devengará un interés equivalente al máximo convencional posible estipular para operaciones de crédito de dinero o reajustables desde el día en que debió devolverse el vehículo y pagarse el precio final total hasta la fecha de la solución efectiva de la deuda.



**DECIMOSEXTO.** La arrendadora tiene por giro el arrendamiento de vehículo sin chofer y, por tanto, si el arrendatario desea hacer uso de uno deberá contar con la autorización del arrendador en las formas señaladas en la cláusula octava y no quedará liberado, el arrendatario, en caso alguno, de las obligaciones y de las responsabilidades pecuniarias que contrae por el presente contrato o que puedan surgir de la aplicación de sus cláusulas.

**DECIMOSÉPTIMO.** El seguro de accidentes personales (P.A.I.) ofrecido por el presente contrato, y que es optativo, rige de acuerdo a la póliza especialmente contratada para este efecto y que se encuentra a disposición del arrendatario en el local de la arrendadora.

**DECIMOCTAVO.** Las partes declaran haber leído atentamente este contrato y haberlo entendido, estar plenamente impuestos de las obligaciones que contraen y aceptarlas en todas sus partes sin reservas.

**DECIMONOVENO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**ADVERTENCIA:** Todo vehículo devuelto en otra oficina que la de su origen tendrá un recargo.

**NOTA.** La renta de arrendamiento de un vehículo, con o sin conductor, está afecta a IVA, siempre que el arrendador sea una empresa dedicada a dicha actividad (art. 2° N° 2° del D.L. N° 825. Oficio 6.139, del 29 - VIII - 79, SII).

\*\*\*\*\*

## **N° 527.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. AUTOMOVIL. TAXI. SIN CHOFER. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador es dueño del automóvil marca ..... modelo ..... motor N° ..... inscrito bajo el N° ..... en el Registro de Vehículos Motorizados del Registro Civil.

**SEGUNDO.** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, el automóvil referido en la cláusula anterior, para que éste lo explote personalmente, como taxi o colectivo.

**TERCERO.** La renta de arrendamiento será la suma de \$ ..... (..... pesos), diarios, más un .....% (..... por ciento) del producto de los recorridos diarios que efectúe el arrendatario en el vehículo, cantidad que se pagará semanalmente, en dinero efectivo, en el domicilio del arrendador. El retraso en el pago referido tendrá, como cláusula penal, una multa de \$ .....

(..... pesos), por cada día de atraso. Tal suma se reajustará cada tres meses, de acuerdo a la variación que experimente el índice del IPC, en caso del plazo que se pasa a decir.

**CUARTO.** Este contrato se pacta por un mes, renovable, automáticamente por iguales períodos, si ninguna de las partes avisa, por escrito, a la otra, su intención de desahuciar el contrato, con una anticipación de, a lo menos, quince días al vencimiento del respectivo período.

**QUINTO.** El arrendatario podrá explotar automóvil, "a cargo", durante las horas y los días que estime conveniente, pero deberá hacerlo siempre personalmente.

**SEXTO.** El vehículo arrendado se entrega en el siguiente estado de conservación y funcionamiento: .....

El vehículo tiene los siguientes accesorios:

...

...

...

El arrendatario se obliga a restituir el automóvil, al término del contrato, en condiciones similares, siendo los gastos de mantención y de conservación del vehículo, de su exclusivo cargo, con excepción de los siguientes: .....

**SÉPTIMO.** En garantía del debido cuidado del vehículo, de sus reparaciones y accesorios, y del fiel cumplimiento de este contrato en todas sus partes, el arrendatario entrega, al arrendador, la cantidad de \$ ..... (..... pesos), que éste podrá aplicar, directamente, a los gastos de reparación del vehículo, indemnizaciones, reposición de accesorios, multas o pago de la renta de arrendamiento, según los casos.

**OCTAVO.** El vehículo será usado según su uso natural, con el límite de no poder transportar más de ..... personas, incluyendo al arrendatario, y no podrá ser sacado fuera de la ciudad sin permiso escrito del propietario.

**NOVENO.** Se prohíbe, al arrendatario, hacer cambios en el vehículo, sin autorización escrita del propietario. Las mejoras que se le introduzcan y que no puedan ser retiradas sin detrimento del vehículo, quedarán a beneficio del propietario, sin cargo alguno para éste, salvo que, antes de hacerlas, se estipule, por escrito, otra cosa.

**DÉCIMO.** Queda prohibido, al arrendatario, entregar la conducción del vehículo a cualquiera otra persona que no sea el arrendador o su delegado, como también ceder este contrato en todo o en parte. Asimismo, le queda prohibido conducir ebrio o en estado bebido. La infracción de cualquiera de estas prohibiciones, acarreará la terminación inmediata del presente contrato y la indemnización de todos los perjuicios que se produzcan, en su caso.

**UNDÉCIMO.** En caso de desperfecto o de choque, el arrendatario deberá reparar o hacer reparar de inmediato el vehículo; y dar aviso al propietario.

**DUODÉCIMO.** Por este contrato, el propietario será tenido como empleador del arrendatario, para todos los efectos de las leyes previsionales, de modo que será obligación del primero proveer para que se efectúen las imposiciones correspondientes. Las partes aprecian que la renta imponible del arrendatario es equivalente a una remuneración o ingreso mínimo del trabajador.

**DECIMOTERCERO.** Las partes fijan domicilio en la ciudad de ..... para todos los efectos legales; y prorrogan competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTA.** Lo contrario de “a cargo” es “por entrega”, vale decir, un pago determinado por determinadas horas (8 ó 12 horas).

\*\*\*\*\*

## Nº 528.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. BODEGA. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... Nº ....., oficina/departamento Nº ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad Nº ....., en adelante, “el arrendador”; y don ....., de profesión ....., domiciliado en .....,

Nº ....., oficina/departamento Nº ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad Nº ....., en adelante, “el arrendatario”, ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador es dueño de la bodega Nº ..... del ....º piso (o ..... piso o subterráneo), del edificio (de la construcción) ubicado en calle ..... Nº ....., de esta ciudad. La bodega tiene una cabida de ..... metros cúbicos, según el croquis que, firmado por las partes, se entiende ser parte integrante de este contrato.

**SEGUNDO.** Por este acto, el arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta y toma para sí, la bodega señalada, la que se destinará única y exclusivamente a guardar bienes muebles (mercaderías) de naturaleza adecuada para una construcción de este tipo.

**TERCERO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a pagar, con toda puntualidad, los gastos comunes y servicios especiales correspondientes a la bodega. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**CUARTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador Nº ..... del Banco ....., Sucursal ....., de esta ciudad).

**QUINTO.** El simple retardo en el pago de la renta, constituye, al arrendatario, en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato antes de su vencimiento, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**SÉPTIMO.** Se declara que la bodega se halla en ..... estado. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en aquélla, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la bodega arrendada. Queda el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**OCTAVO.** Queda, expresamente, prohibido al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; o introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

**NOVENO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato.
- 3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....
- 4.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por gastos comunes.
- 5.- Si hace variaciones, de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento previo, por escrito, del arrendador.
- 6.- .....

**DÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**UNDÉCIMO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el derecho que tiene el arrendador de tomar -de hecho- su bodega, vencido el plazo de desahucio; y en cualquier momento, si el arrendatario se atrasa en cualquiera de los pagos; sea para ocuparla con sus propias pertenencias, sea para darla en arrendamiento -o a otro título- a un tercero.

**DUODÉCIMO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y gastos comunes, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ....., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOTERCERO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTA.** En la cláusula sexta, el plazo también puede ser indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número de años. En cada caso, para desahuciarlo se agregará lo siguiente:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada, a lo menos, con dos meses completos de anticipación."

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se ocupa la misma fórmula de desahucio presentada en el formulario para el caso de arrendamiento por un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen, por escrito, el contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, se puede pactar que el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes o fracción que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

\*\*\*\*\*

## N° 529.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. CASA AMOBLADA. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el arrendador”; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el arrendatario”, ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle ..... N° ..... de la ciudad de ..... Su Rol de Avalúos es el N° ..... de la Comuna de .....

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, a la habitación del arrendatario y de su familia y dependientes domésticos, lo que no excede de .... personas, en total.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble, con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente.

Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos, a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar el interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de ..... días, a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega, en

garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

El arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del mismo mes.

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Se eleva a la calidad de esencial el que quedan incluidas, en el arrendamiento, y en el precio prefijado, las especies, bienes muebles de mobiliario y artefactos, de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario. Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

El arrendatario, por su parte, se obliga a introducir, en su caso, en el inmueble arrendado, únicamente, muebles saneados, de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar detrimento del derecho de prenda general del arrendador.

**OCTAVO.** Queda, expresamente, prohibido -al arrendatario- subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; clavar o agujerear las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, cada vez que sea necesario. Asimismo, el arrendatario deberá cuidar, regar y mantener el jardín; y, en general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede en todo o en parte de la propiedad, sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

6.- Si hace variaciones, de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el arrendatario a otorgar, a él y a sus mandatarios, las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo si está pronto a terminar el presente contrato, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir al arrendatario en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios.

**DECIMOCUARTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOQUINTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. Este declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.



**DECIMOSEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- El arrendamiento de inmuebles amoblados genera I.V.A..

2.- Si la casa se arrienda para otro destino, basta sustituir la cláusula segunda por el destino específico que tendrá la propiedad.

3.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número de años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituye la propiedad a la fecha de expiración del arrendamiento, deberá pagar al arrendador, a título de pena, una cantidad igual a la renta convenida en el contrato, aumentada en un 50%, por cada mes o fracción, que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

4.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

## **Nº 530.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. CASA DE VERANEO. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... Nº ....., oficina/departamento Nº ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad Nº ....., en adelante "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., Nº ....., oficina/departamento Nº ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad Nº ....., en adelante "el arrendatario"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle ..... Nº ..... de la ciudad de ..... Su Rol de Avalúos es el

N° ..... de la Comuna de .....

**SEGUNDO.** Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, el que la propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, al veraneo; o sea, a la habitación del arrendatario, de su familia y dependientes domésticos, lo que no excede de ..... personas en total, en el período preciso de vacaciones que se pasa a indicar.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de

2 ..... y su vigencia será hasta el día ..... de ..... próximo, fecha en que el contrato vence, de todas formas, sin que sea necesario realizar gestión alguna, para la devolución o entrega, el día fijado, a más tardar, a las ..... horas.

**CUARTO.** La renta es la suma total de \$ ..... (..... pesos), por el período de vigencia del contrato.

El arrendatario estará obligado a pagar, puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás, por el período correspondiente.

**QUINTO.** La renta se paga, por anticipado, en este acto, en dinero efectivo.

**SEXTO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas en el arrendamiento las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto, y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

**SÉPTIMO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el inmueble se da en arrendamiento con los muebles que se incluyen en el inventario referido en la cláusula anterior. El arrendatario no podrá introducir muebles de su dominio, que no sean sábanas, colchas, frazadas y otra clase de ropa y atuendos; y si introduce muebles, deberá hacerlo con los que sean, indiscutiblemente de su dominio y que estén absolutamente saneados.

Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**OCTAVO.** Queda, expresamente, prohibido, al arrendatario subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que indicado; clavar o "agujerear" las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada o introducir más personas que las dichas más arriba.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él, sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico; mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. Asimismo, el arrendatario deberá cuidar,

regar y mantener el jardín; y, en general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para el término ipso facto del contrato, las causales previstas en la ley, y, en especial, los siguientes:

1.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si da en subarrendamiento o cede, en todo o en parte, la propiedad, sin consentimiento previo y escrito del arrendador.

2.- Si causa, a la propiedad cualquier perjuicio; en especial, .....

3.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo; si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan especialmente, comprendidos, entre estos desperfectos, los siguientes: .....

4.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

5.- Si hace variaciones de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

6.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador, por sí o por medio de quien él elija, privativamente, tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc..

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que aquél ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no lo restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCUARTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y a mantener, en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOQUINTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga las siguientes cauciones:

1.- La fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo

por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las eventuales prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

2.- En garantía y pago de los consumos de servicios, el arrendatario entrega la suma de \$ ..... (..... pesos). (O el cheque de pago, serie ... N° ....., de la cuenta corriente bancaria N° ....., del girador don ....., por la suma de \$ ..... (..... pesos), que se cobrará en caso que haya cualquiera cuenta impaga). Pagadas todas las cuentas, su saldo, si lo hubiere, se devolverá en el plazo de 30 días, desde el día en que se entregue la propiedad; o en el plazo de quince días desde que el arrendatario acredite el pago de todas las cuentas.

3.- En garantía del pago específico del servicio telefónico, el arrendatario entrega el cheque serie .... N° ....., de la cuenta corriente bancaria N° ....., del girador don ....., del Banco ....., Oficina ....., que, girado, nominativamente, a la orden de la Compañía de Teléfonos respectiva, se autoriza, al arrendador, para llenar la fecha y la cantidad, en números cardinales y en letras, para el objeto preciso de pagar la cuenta proporcional y los consumos de llamados nacionales e internacionales y otros cargos que deba pagar el arrendatario

**DECIMOSEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTA.** El arrendamiento de inmuebles amoblados genera I.V.A.

\*\*\*\*\*

## N° 531.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. CASA SIN MUEBLES. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle ..... N° ..... de la ciudad de ..... Su Rol de Avalúos es el N° ..... de la Comuna de .....

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a la habitación del arrendatario y de su familia y dependientes domésticos, lo que no excede de .... personas en total.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar, puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario. Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el arrendador pague impuesto de IVA sobre el precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, que son los artefactos y las instalaciones de que da cuenta el inventario.

Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**OCTAVO.** Queda, expresamente, prohibido, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que indicado; clavar o “agujerear” las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, cada vez que sea necesario. Asimismo, el arrendatario deberá cuidar, regar y mantener el jardín; y, en general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y, especialmente, los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula quinta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene, la propiedad, en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

6.- Si hace variaciones, de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad, por sí o por sus mandatarios, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderla o arrendarla, en caso que este contrato estuviera pronto a expirar el, arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCUARTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y a mantener, en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOQUINTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOSEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Si la casa se arrienda para otro destino, basta sustituir la cláusula segunda por el destino específico que tendrá la propiedad.

2.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes o fracción que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

3.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

### Nº 532.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. COLEGIO. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Don ..... es dueño del establecimiento educacional llamado "Colegio .....", ubicado en calle ..... N° ....., de esta ciudad.

El Colegio referido comprende los permisos, las patentes, el derecho de percibir el pago de las subvenciones fiscales futuras y todo patrimonio del mismo, incluyendo los bienes muebles que, en lista aparte y firmado por los contratantes, se protocoliza al final de este mismo protocolo. Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**SEGUNDO.** El propietario da en arrendamiento, al arrendatario, quien toma en arrendamiento para sí, el Colegio y los bienes individualizados en la cláusula anterior.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 199... y su vigencia será de plazo indefinido.

El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que



precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar, puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituírle, por igual equivalencia, dentro de los .... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado; como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

El arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del mismo mes.

**SÉPTIMO.** Queda, expresamente, prohibido al arrendatario subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado. Se prohíbe al arrendatario ejecutar obra alguna, en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**OCTAVO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, cada vez que sea necesario. Asimismo, el arrendatario deberá cuidar, regar y mantener el jardín, y todas las instalaciones y especies que se individualizan en el inventario; y, en general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos

no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**NOVENO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de sus dependientes o de los alumnos. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**DÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad, por sí o por mandatario, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias.

**UNDÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc..

**DUODÉCIMO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOTERCERO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Junto con suscribir el contrato de arrendamiento de “un colegio”, si el propietario del establecimiento no es, también, el dueño del suelo y de las construcciones, y éste no accede al contrato, debe acordarse, asimismo, un contrato separado de arrendamiento; y si se desea que, en caso de venta del inmueble, se respete el contrato de arrendamiento, se debe celebrar éste por escritura pública; referir -en ella- los datos de la inscripción de propiedad del inmueble, convenir en que se inscriba (autorizar al portador para requerir las anotaciones e inscripciones del caso) e inscribirlo, efectivamente, en el Registro de Hipotecas.

2.- Por el hecho de que los bienes que componen el colegio se consideran inmuebles por destinación, este contrato no devenga I.V.A.

3.- En cuanto al personal, los contratos de trabajo siguen vigentes no obstante el arrendamiento. Conviene renovar los contratos, y pedir recibos del arrendador que acrediten que está al día en el pago de las remuneraciones e imposiciones. Se podrá pactar expresamente que "el arrendatario no responderá por ninguna deuda de origen laboral de fecha anterior al presente contrato. Si resultare obligado a pagar, el arrendador deberá reembolsarle lo pagado, cantidad que se reajustará de acuerdo a la variación que experimente el I.P.C., entre el mes anterior al pago y el mes anterior al reembolso. Además, se devengará un interés de .....%".

4.- Si en el arrendamiento se incluyen patentes municipales, ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PATENTE MUNICIPAL. OBLIGACION PAGARLA Y CONSERVARLA. FORMULARIO".

\*\*\*\*\*

### **N° 533.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. DEPARTAMENTO HABITACION AMOBLADO. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador de en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el departamento N° ...., del piso .....° ubicado en calle ..... N° ....., de la ciudad de ..... Su Rol de Avalúos es el N° ..... de la Comuna de .....

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a la habitación del arrendatario y de su familia y dependientes domésticos, lo que no excede de .... personas en total.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble, con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente.

Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos, a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los gastos comunes, y los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar el interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación, del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

La propiedad se arrienda amoblada y, por tanto, quedan incluidas en el arrendamiento las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario. Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

El arrendatario, por su parte, se obliga a introducir, en su caso, en el inmueble arrendado, únicamente, muebles saneados, de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de un departamento, los que no deberán, en ningún caso, significar detrimento del derecho de prenda general del arrendador.

**OCTAVO.** Queda expresamente prohibido al arrendatario subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; clavar o "agujerear" las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. Se obliga, asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.
2. Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.
- 3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....
- 4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....
- 5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.
- 6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.
- 7.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por mandatario, la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo si ya estuviere pronto a terminar este contrato, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si los hay, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir el departamento inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y

entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCUARTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, del pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOQUINTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- El arrendamiento de inmuebles amoblados genera I.V.A.

2.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituye la propiedad a la fecha de expiración del arrendamiento, deberá pagar al arrendador, a título de pena, una cantidad igual a la renta convenida en el contrato, aumentada en un 50%, por cada mes o fracción, que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan y del pago de los gastos comunes hasta la notificación de la restitución."

3.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

**N° 534.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. DEPARTAMENTO HABITACION SIN MUEBLES. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el departamento N° ....., del piso ..... ubicado en calle ..... N° ....., de la ciudad de ..... Su Rol de Avalúos es el N° ..... de la Comuna de .....

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a la habitación del arrendatario y de su familia y dependientes domésticos, lo que no excede de ..... personas en total.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble, con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente.

Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos, a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los gastos comunes, y los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de todas las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas en el arrendamiento las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto, y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario. Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el arrendador pague impuesto al valor agregado sobre el precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, que son los artefactos e instalaciones de que da cuenta el inventario.

**OCTAVO.** Queda prohibido expresamente, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; clavar o agujerear las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe al arrendatario ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo previo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. Se obliga, asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación corresponda al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.



(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley; y, especialmente, los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por sus mandatarios, la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderlo o darlo en arrendamiento en caso de estar pronto a expirar el presente contrato, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si los hay, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir el departamento inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCUARTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOQUINTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado

en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOSEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituye la propiedad a la fecha de expiración del arrendamiento, deberá pagar al arrendador, a título de pena, una cantidad igual a la renta convenida en el contrato, aumentada en un 50%, por cada mes o fracción, que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

2.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

## **N° 535.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. DESOCUPACION. CONVENIO. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, y exponen:

**PRIMERO.** Por instrumento privado de fecha .... de ..... de 2 ....., don ..... dio en arrendamiento a don ....., la casa (el departamento de) habitación de calle ..... N° ....., de esta ciudad.

**SEGUNDO.** El arrendatario, don ....., se compromete, formalmente, a entregar, dicho inmueble, a su propietario referido, el día ..... de ..... próximo, antes del mediodía.

**TERCERO.** El incumplimiento del arrendatario o el cumplimiento tardío, le hará incurrir en una multa, a beneficio del arrendador, equivalente a ..... meses de renta actualizada (o a la suma de \$ .....).

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

### N° 536.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. EQUIPO TECNICO. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en representación de la sociedad “.....”, del mismo domicilio, en adelante, “el arrendador”; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., teléfono N° ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el arrendatario”; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el equipo técnico que se describe a continuación:

Cantidad	Clase	Marca	Características o Tipo

El arrendador, en su calidad de propietario de los bienes, estará facultado para adherir a los bienes, placas y otras marcas que indiquen que ellos son de su propiedad sin que el arrendatario pueda retirarlos bajo ninguna circunstancia.

**SEGUNDO.** La renta de arrendamiento será la suma de \$ .....- (IVA INCLUIDO) por cada día (mes). El pago se hará, por el arrendatario, al contado, al momento de devolver el equipo arrendador. Si se retardare la devolución más allá de dicho plazo, se devengará, por esa sola circunstancia, una multa en favor del arrendador del .....% (..... por ciento) del valor de la renta por cada día de atraso en la entrega, sin perjuicio de otros derechos.

**TERCERO.** El presente contrato entra a regir con fecha .... de ..... de 2 ....., y tendrá una duración máxima de .... No obstante ello, el arrendatario podrá ponerle término en cualquier momento haciendo restitución de la especie arrendada, incluso antes del plazo máximo previsto. El hecho que el arrendatario no utilice el equipo

durante toda o parte de la duración de este contrato, no lo eximirá de pagar la renta convenida.

**CUARTO.** El arrendatario declara conocer el estado y especificaciones de las especies, las que se encuentran en excelente estado de conservación y funcionamiento, comprometiéndose a devolverlas en el mismo estado.

El arrendador se compromete a dar, al arrendatario, asesoría técnica, a fin de que el equipo técnico y máquinas funcionen adecuadamente.

Al respecto, esta asesoría, la reparación y la provisión de los repuestos necesarios, será gratuita, por el término de .....

Pasado tal plazo, la asesoría seguirá siendo gratuita; pero los repuestos y la mano de obra, serán pagados y, necesariamente, las reparaciones se harán en el taller del arrendador.

El arrendador se compromete a mantener una adecuada existencia de repuestos, para tal fin. Además, se compromete, mientras sea representante de las respectivas marcas, a hacer importar, en el menor tiempo posible, los repuestos que no tenga en bodega.

**QUINTO.** Propiedad de los bienes arrendados.

1.- Las partes dejan constancia que la propiedad de los bienes arrendados corresponden al arrendador, y el uso en las condiciones establecidas en este contrato, al arrendatario. Por lo tanto, éste se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de estos actos.

En el supuesto que un tercero, en ejecución llevada en contra del arrendatario, pretenda practicar embargo o solicite medidas precautorias sobre las especies, el arrendatario se obliga a dar noticia de estas acciones al arrendador, y ejercitará, a su propio cargo, cuantas reclamaciones y acciones fueren procedentes para acreditar la propiedad del arrendador sobre los bienes.

2.- El arrendatario permitirá el acceso al arrendador, sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen los bienes en cualquier lugar en que se encuentren.

3.- El arrendador, en su calidad de propietario, autoriza al arrendatario para subarrendar los bienes, previa anuencia, por escrito, del arrendador, por un plazo no superior al indicado en el presente contrato. Ni aun en caso de subarrendamiento, podrá variarse la ubicación de los bienes. Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe al arrendatario ceder, a cualquier título y en cualquiera forma, este contrato.

**SEXTO.** Entrega de los bienes arrendados.

1.- Las partes convienen en que se entregarán los bienes muebles individualizados en la cláusula primera directamente al arrendatario en la calle ..... N° ....., de la ciudad de .....

2.- El arrendatario deberá estar en condiciones de recibir los bienes arrendados, considerando su naturaleza y las condiciones y recomendaciones formuladas por el arrendador y el fabricante, siendo de su responsabilidad el obtener la información que pueda requerir, al efecto.

3.- Dentro de los cinco días siguientes de efectuada la entrega de los bienes, el arrendatario deberá dirigir una comunicación al arrendador, indicando la fecha en que se efectuó dicha entrega.

**SÉPTIMO.** Transporte e Instalación de los Bienes Arrendados. El transporte, la instalación y el montaje de los bienes arrendados serán de cuenta, riesgo y cargo del

arrendatario quien se obliga a cumplir todas las instrucciones dadas por el fabricante de los mismos para estos efectos.

Lo anterior regirá también para el desmontaje y traslado de los bienes arrendados, sea durante la vigencia de este contrato o a su término.

**OCTAVO.** Mantención y modificación de los bienes arrendados.

1.- El arrendatario podrá utilizar los bienes de acuerdo a las aptitudes de los mismos, cumpliendo, estrictamente, las disposiciones de las autoridades pertinentes y las reglas generales relativas al uso, conservación, transporte o destino de ellos impartidas, por el fabricante y/o proveedor.

2.- Las mejoras de cualquiera naturaleza que el arrendatario introduzca a los bienes arrendados, pertenecerán al arrendador desde el momento de su incorporación y sin derecho a reembolso de su valor al arrendatario y no podrán ser retirados ni separados al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieran sido expresamente autorizadas por escrito por el arrendador y su retiro no causare detrimento de los bienes arrendados.

Toda mejora o modificación de los bienes arrendados deberá hacerse con sujeción a las normas y procedimientos dispuestos por el fabricante y/o proveedor de los bienes, además de la autorización que más adelante se indica.

3.- El arrendador no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por defectos del uso y goce de los bienes arrendados, de su funcionamiento o instalación, pudieren causarse en la persona del arrendatario o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente al arrendatario.

**DÉCIMO.** Consentimiento previo del arrendador. Queda expresamente prohibido al arrendatario, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador, ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con los bienes arrendados:

1.- Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase en su estructura y funcionamiento.

2.- Variar o alterar el destino, ubicación y elementos identificatorios de los bienes arrendados.

3.- Adherir o destinar los bienes a un inmueble propio o de propiedad de terceros.

**UNDÉCIMO.** Riesgo de deterioro, pérdida o destrucción. El arrendatario asume y soportará, en la medida que no sean adecuadamente cubiertos por los seguros que se contratan, todos los riesgos de pérdida, deterioro o daño de los bienes, sea total o parcial, cualquiera que sea la causa a que se deban y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito y aun cuando ellos provengan de defectos de fabricación o funcionamiento de los mismos.

El arrendador no será responsable por los daños y perjuicios que pueda experimentar cualquier tercero, resultante de la tenencia, uso, goce, reparaciones o modificaciones de los bienes arrendados.

El arrendatario libera, desde luego, al arrendador, de toda responsabilidad frente a terceros derivada del uso y goce de los bienes arrendados; se obliga a soportar todas las consecuencias pecuniarias y otras provenientes de los daños causados a terceros, y a entregar inmediatamente al arrendador, al solo requerimiento de éste, acompañando los documentos justificativos, toda cantidad que éste pudiera verse obligado a pagar a título de indemnización de perjuicios causados por los bienes arrendados.

**DUODÉCIMO.** Seguro. Durante el tiempo de vigencia de este contrato, los bienes arrendados se asegurarán contra pérdida o deterioro, así como accidentes, incendio, robo, hurto, terremoto y otras catástrofes naturales, y daños a terceros.

El seguro cubrirá, asimismo, la responsabilidad civil que pueda afectar al arrendatario por daños a terceros, hasta por un monto de ..... U.F..

Los seguros serán contratados por el arrendatario teniendo como beneficiario al arrendador a contar desde la fecha de entrega de los bienes arrendados, debiendo aquélla pagar las primas y otros gastos incurridos en la conservación de los bienes arrendados.

**DECIMOTERCERO.** Cheque en garantía. Para garantizar el íntegro cumplimiento de las obligaciones que asume por este contrato, en especial la oportuna restitución de las especies arrendadas, daños o falta de algún elemento en ella, como igualmente en caso de pérdida o sustracción, etc.; el arrendatario deja en poder del arrendador el cheque del Banco ....., Sucursal ....., serie ..... N° ....., por la cantidad de \$ ....., valor en que se encuentran tasados los bienes que se dan en arrendamiento.

El arrendador deberá devolver este documento una vez restituidas, íntegra, oportunamente las especies conformes, al arrendador. En caso contrario, queda facultado el arrendador para fecharlo y presentarlo a su cobro y hacerse pago, con él, de las rentas impagas, daños y demás cargos que hubiere, sin necesidad de requerimiento alguno.

**DECIMOCUARTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

N° DE GUIA .....  
N° DE FACTURA ..... \$ .....  
N° DE BOLETA ..... \$ .....

### FINIQUITO

Con esta fecha, ..... de ..... de 2 ....., el arrendador hace entrega al arrendatario del documento dejado en garantía, señalado en la cláusula decimotercera de este contrato.

\*\*\*\*\*

### N° 537.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. ESPACIO DEPOSITO O ALMACENAMIENTO. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** El arrendador es dueño de la bodega N° ..... del ....° piso (o ..... subterráneo), del edificio ubicado en calle ..... N° ..... de esta ciudad. La bodega tiene una cabida de ..... metros cúbicos, según el croquis que, firmado por las partes, se entiende ser parte integrante de este contrato.

**SEGUNDO.** Por este acto, el arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta y toma para sí, un espacio de dicha bodega, para el depósito o el almacenamiento de mercaderías (maquinaria u otros), espacio que, dentro de la referida bodega, tiene una superficie de ..... metros cuadrados y tiene una capacidad, hasta el techo, aproximada de ..... metros cúbicos. Dicho espacio se encuentra cerrado por una reja de fierro.

Se deja establecido que, en el croquis referido, se encuentra “achurada” la planta de lo que se da en arrendamiento.

Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, el que la bodega no es lugar de venta ni de atención de público, sino que lugar para guardar.

**TERCERO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a pagar, con toda puntualidad, un .....% (..... por ciento) de los gastos comunes y servicios especiales correspondientes a la bodega.

**CUARTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....).

**QUINTO.** El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar el interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**SÉPTIMO.** Se declara que la bodega, y el espacio que, en ella, se arrienda, se haya en ..... estado. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega, en garantía del pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la

renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregado, a su satisfacción, el espacio arrendado; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes u otros que sean de cargo del arrendatario.

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

**OCTAVO.** Queda prohibido, expresamente, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; o introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe al arrendatario ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador.

**NOVENO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley; y, especialmente, los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato.
- 3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....
- 4.- Si se atrasa en el pago de su porcentaje en las cuentas por gastos comunes.
- 5.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.
- 6.- .....

**DÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**UNDÉCIMO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el derecho que tiene, el arrendador, de tomar -de hecho- su bodega, en su totalidad, vencido el plazo de desahucio; y en cualquier momento, si el arrendatario se atrasa; sea para ocuparla con sus propias pertenencias, sea para darla en arrendamiento a un tercero.

**DUODÉCIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTA.** El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado



y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación; es decir, si el arriendo corre desde el día 1° de un mes, el aviso de desahucio empezará a correr desde el día 1° del mes siguiente a aquél en que se despachó la carta."

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

\*\*\*\*\*

### N° 538.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. ESPECIES MUEBLES. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Descripción de los bienes arrendados. El arrendador es dueño de los bienes muebles, cuya descripción se consigna en anexo aparte que, firmado por las partes, se entiende formar parte del presente contrato.

**SEGUNDO.** Arrendamiento y renta. Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, los bienes individualizados en el anexo referido en la cláusula precedente.

La renta de arrendamiento será de \$ ..... (..... pesos), mensual, que será pagada por adelantado y al contado por el arrendatario, al momento de la entrega.

**TERCERO.** Destino, ubicación e identificación de los bienes arrendados. Los bienes que se dan en arrendamiento serán destinados exclusivamente a ..... (por ejemplo: con el exclusivo objeto de destinarlos a la explotación y desarrollo de la actividad comercial que desarrolla el arrendatario). El arrendatario se obliga a mantener los bienes arrendados en calle ..... Nro. ...., de la ciudad de .....

El arrendador, en su calidad de propietario de los bienes, estará facultado para adherir a los bienes, placas y otras marcas que indiquen que ellos son de su propiedad sin que el arrendatario pueda retirarlas bajo ninguna circunstancia.

**CUARTO.** Vigencia del contrato. El presente contrato tendrá un plazo fijo de vigencia de ..... meses contados desde el .... de ..... de 2 .....

**QUINTO.** Propiedad de los bienes arrendados.

1.- Las partes dejan constancia que la propiedad de los bienes arrendados corresponden al arrendador y el uso, en las condiciones establecidas en este contrato, al arrendatario. Por lo tanto, éste se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de estos actos.

En el supuesto que un tercero, en ejecución llevada en contra del arrendatario, pretenda practicar embargo o solicite medidas cautelares sobre las especies, el arrendatario se obliga a dar noticia de estas acciones al arrendador y ejercitará, a su propio cargo, cuantas reclamaciones y acciones fueren procedentes para acreditar la propiedad del arrendador sobre los bienes.

2.- El arrendatario permitirá el acceso al arrendador, sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen los bienes en cualquier lugar en que se encuentren.

3.- El arrendador, en su calidad de propietario, autoriza al arrendatario para subarrendar los bienes, previa anuencia por escrito, del arrendador, por un plazo no superior al indicado en el presente contrato. Ni aun en caso de subarrendamiento, podrá variarse la ubicación de los bienes. Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe, al arrendatario, ceder, a cualquier título y en cualquier forma, este contrato.

**SEXTO.** Entrega de los bienes arrendados.

1.- Las partes convienen en que se entregarán los bienes muebles individualizados en la cláusula primera directamente, al arrendatario, en la calle .....  
Nº .....

2.- El arrendatario deberá estar en condiciones de recibir los bienes arrendados, considerando su naturaleza y las condiciones y recomendaciones formuladas por el arrendador y el fabricante, siendo de su responsabilidad obtener la información que pueda requerir al efecto.

3.- Dentro de los cinco días siguientes de efectuada la entrega de los bienes, el arrendatario deberá dirigir una comunicación, al arrendador, indicando la fecha en que se efectuó dicha entrega.

**SÉPTIMO.** Transporte e Instalación de los Bienes Arrendados. El transporte, la instalación y el montaje de los bienes arrendados serán de cuenta, riesgo y cargo del arrendatario, quien se obliga a cumplir todas las instrucciones dadas por el fabricante de los mismos, para estos efectos.

Lo anterior regirá también para el desmontaje y traslado de los bienes arrendados, sea durante la vigencia de este contrato; o a su término.

**OCTAVO.** Mantención, conservación y modificación de los bienes arrendados.

1.- El arrendatario podrá utilizar los bienes de acuerdo a las aptitudes de los mismos, cumpliendo estrictamente las disposiciones de las autoridades pertinentes y las reglas generales relativas al uso, conservación, transporte o destino de ellos impartidas por el fabricante y/o proveedor.

2.- El arrendatario deberá mantener, de su cargo y costo, los bienes en perfecto estado de funcionamiento, efectuando las reparaciones que fueren necesarias, debiendo reemplazar los repuestos y accesorios, realizar las inspecciones, mantener los elementos y repuestos recomendados o autorizados por el fabricante. El arrendatario no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los repuestos, accesorios y cualquier otro elemento que reemplace o se incorpore a los bienes arrendados.

3.- Las mejoras de cualquiera naturaleza que el arrendatario introduzca a los bienes arrendados pertenecerán al arrendador desde el momento de su incorporación y sin

derecho a reembolso de su valor al arrendatario y no podrán ser retirados ni separados al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieran sido expresamente autorizadas por escrito por el arrendador y su retiro no causare detrimento de los bienes arrendados.

Toda mejora o modificación de los bienes arrendados, deberá hacerse con sujeción a las normas y procedimientos dispuestos por el fabricante y/o proveedor de los bienes, además de la autorización que más adelante se indica.

4.- El arrendador no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos, que, por defectos del uso y goce de los bienes arrendados, de su funcionamiento o instalación, pudieren causarse en la persona del arrendatario o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente al arrendatario.

**NOVENO.** Consentimiento previo del arrendador. Queda expresamente prohibido al arrendatario, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador, ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con los bienes arrendados:

1.- Introducir modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquiera clase en su estructura y funcionamiento.

2.- Variar o alterar el destino, ubicación y elementos identificatorios de los bienes arrendados.

3.- Adherir o destinar los bienes a un inmueble propio o de propiedad de terceros.

**DÉCIMO.** Riesgo de deterioro, pérdida o destrucción. El arrendatario asume y soportará, en la medida que no sean adecuadamente cubiertos por los seguros que se contratan, todos los riesgos de pérdida, deterioro o daño de los bienes, sea total o parcial, cualquiera que sea la causa a que se deban y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito y aun cuando ellos provengan de defectos de fabricación o funcionamiento de los mismos.

El arrendador no será responsable por los daños y perjuicios que pueda experimentar cualquier tercero, resultante de la tenencia, uso, goce, reparaciones o modificaciones de los bienes arrendados.

El arrendatario libera, desde luego, al arrendador, de toda responsabilidad frente a terceros derivada del uso y goce de los bienes arrendados; se obliga a soportar todas las consecuencias pecuniarias y otras provenientes de los daños causados a terceros, y a entregar inmediatamente al arrendador, al solo requerimiento de éste, acompañando los documentos justificativos, toda cantidad que éste pudiera verse obligado a pagar a título de indemnización de perjuicios causados por los bienes arrendados.

**UNDÉCIMO.** Seguro. Durante el tiempo de vigencia de este contrato, los bienes arrendados se asegurarán contra pérdida o deterioro, así como accidentes, incendio, robo, hurto, terremoto y otras catástrofes naturales, y daños a terceros.

El seguro cubrirá, asimismo, la responsabilidad civil que pueda afectar al arrendatario por daños a terceros, hasta por un monto de ..... UF.

Los seguros serán contratados por el arrendatario teniendo como beneficiario al arrendador a contar desde la fecha de entrega de los bienes arrendados, debiendo aquélla pagar las primas y otros gastos incurridos en la conservación de los bienes arrendados. El arrendatario se compromete a enviar una fotocopia de la póliza de seguro, al arrendador, dentro del plazo de ..... días a contar de la referida fecha de entrega.

**DUODÉCIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

# **N° 539.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. ESTABLECIMIENTO COMERCIAL. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, el "arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante, "el arrendatario"; y expresan que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO.** El arrendador es dueño del establecimiento comercial denominado ".....", ubicado en calle ..... N° ..... de la ciudad de ....., que funciona con la patente municipal N° ....., de la I. Municipalidad de ....., para el giro de .....

**SEGUNDO.** El nombre del establecimiento se encuentra registrado a favor del arrendador, don ....., con el N° ....., en el Registro de Marcas Comerciales que se lleva en el Departamento de Propiedad Industrial del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

**TERCERO.** En el establecimiento comercial referido, existen las instalaciones, especies, útiles y mercaderías que se detallan en inventario aparte que, firmado por las partes, se entiende formar parte integrante del presente contrato. Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica comercial y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**CUARTO.** Por el presente acto, el arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, el establecimiento comercial referido en la cláusula primera. En el arrendamiento, se comprende la universalidad completa constituida por dicho establecimiento, especialmente la patente municipal mencionada en la misma cláusula y las instalaciones y especies mencionados en la cláusula tercera. En cuanto a la marca mencionada en la cláusula segunda, el arrendatario don ....., podrá usarla para amparar el local, mientras esté vigente el presente contrato. El arrendador, don ..... no podrá, durante el mismo período, usar dicha marca para amparar ningún establecimiento de giro similar, dentro de la ciudad en que se ubica el establecimiento (o dentro de la ...ª Región).

Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del arrendatario, de pagar, en tiempo oportuno, a su costa y conservar los comprobantes, las patentes siguientes:

1° De ....., N° .....

2° De ....., N° .....

Sin perjuicio de lo anterior, si el arrendador pagare las patentes, además, se le deberá devolver la suma que haya solucionado, con más el máximo del interés permitido por la ley, y reajustada de acuerdo a la variación que experimente el I.P.C., entre el mes anterior al pago y el mes anterior a la devolución del mismo por parte del arrendatario.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a realizar todo lo necesario para la conservación de las mismas patentes, estableciéndose, en caso de incumplimiento o negligencia de los reglamentos municipales, una multa diaria -a favor del arrendador-

equivalente a ..... hasta su cumplimiento efectivo; y una indemnización de ..... U.F. en caso de que, por su propia culpa, se pierda la patente.

**QUINTO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**SEXTO.** La renta de arrendamiento será la suma de \$ ..... (..... pesos), mensuales. La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

Además, el arrendador tendrá derecho a percibir un ...% del producto neto de las ventas mensuales que genere el establecimiento. Dicha cantidad se pagará en la misma forma, tiempo y lugar al arrendador.

**SÉPTIMO.** El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los gastos comunes, y los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho, al arrendador, para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**OCTAVO.** El establecimiento, con las instalaciones y útiles mencionados en la cláusula tercera, ha sido recibido, por el arrendatario, con esta fecha, en ..... estado, el cual se detalla en el inventario anexo.

**NOVENO.** Queda prohibido, al arrendatario, explotar el establecimiento en otro giro que el indicado en cláusula primera; o usar el local para un fin distinto del mencionado.

**DÉCIMO.** Queda prohibido, al arrendatario, ejecutar obra o trabajo de ninguna especie en el local o sus instalaciones, sin autorización escrita del arrendador. En todo caso, las obras que ejecute quedarán a beneficio del establecimiento, sin cargo alguno para el arrendador, salvo acuerdo en contrario.

**UNDÉCIMO.** Queda prohibido, al arrendatario, subarrendar, en todo o en parte, o ceder -a cualquier título- el local comercial o las instalaciones y útiles objeto de este contrato.

**DUODÉCIMO.** El arrendatario contratará una póliza de seguro contra incendio hasta por la suma de \$ ..... (..... pesos), para garantizar el valor de los bienes arrendados. Esta póliza deberá reajustarse de acuerdo con el índice del alza del costo de la vida y será cargada a la renta de arrendamiento de los meses de ..... y ..... de cada año.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario deberá mantener siempre en perfecto estado de funcionamiento todas las instalaciones del establecimiento. Serán de su cargo los gastos por reparaciones en que incurra para el cumplimiento cabal de esta obligación. El arrendador podrá visitarlas, por sí o por mandatario, para inspeccionarlas cuando lo estime conveniente.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

**DECIMOCUARTO.** El arrendatario responderá de cualquier daño que su hecho o culpa cause a las propiedades circundantes, así como de los causados por cualquiera de los ocupantes.

**DECIMOQUINTO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOSEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega, en garantía del pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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

**DECIMOSÉPTIMO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad de sus bienes personales y personas que lo ocupen, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula octava.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la

renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCTAVO.** Por el presente acto, el arrendador vende y transfiere al arrendatario, quien las compra y acepta para sí, las mercaderías y materias primas detalladas en la lista referida en la cláusula tercera. El precio es la suma de \$ ....., que se paga de la siguiente manera: .....

**DECIMONOVENO.** En caso de reclamación del comprador por el estado de las mercaderías o materias primas transferidas, se seguirá el siguiente procedimiento: .....

.....

**VIGESIMO.** El arrendador declara que no existe deuda alguna en relación con el establecimiento arrendado, especialmente en relación a arriendos, consumos, sueldos o salarios, imposiciones previsionales, impuestos y contribuciones fiscales o municipales, precios o saldos de precios de las instalaciones, mercaderías y materias primas transferidas. Asimismo, declara que no existe prenda, prohibición, gravamen o embargo de ninguna especie sobre dichos bienes. El arrendatario ha recibido la documentación justificativa de tales declaraciones. En todo caso, se deja constancia de que el arrendatario no responderá por deuda anterior alguna del arrendador; y que, si resultare obligado, por cualquiera clase de obligaciones de éste, en cuanto se hubieren originado antes del día de hoy, podrá repetir lo pagado, en contra del arrendador, con más intereses de .....% (..... por ciento) anual y con el siguiente reajuste: .....

**VIGESIMO PRIMERO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula sexta de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato.
- 3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....
- 4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....
- 5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.
- 6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.
- 7.- .....

**VIGESIMO SEGUNDO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**VIGESIMO TERCERO.** Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de ..... y prorrogan competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Se puede agregar una Cláusula Arbitral.

2.- Tomar en consideración el Término de Giro.

3.- Es conveniente recibir toda la documentación correspondiente al pago de las mercaderías e instalaciones, así como las planillas y recibos de pago de los sueldos y salarios y las planillas de imposiciones. También es conveniente renovar los contratos de trabajo existentes con el personal; o actualizarlos.

4.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número de años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

5.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

## **N° 540.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. ESTACIONAMIENTO. AUTOMOVIL. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de .....,



cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el arrendatario”, ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador es dueño del estacionamiento para vehículo N° ..... del ....° piso, del edificio ubicado en calle ..... N° ....., de esta ciudad.

**SEGUNDO.** Por este acto, el arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta y toma para sí, el estacionamiento señalado, el que se destinará única y exclusivamente a guardar “un” vehículo de su propiedad.

**TERCERO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a pagar, con toda puntualidad, los gastos comunes y los servicios especiales correspondientes al estacionamiento. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**CUARTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....).

**QUINTO.** El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** El presente contrato de arrendamiento es de ..... meses. Regirá desde el día ..... de ..... de este año y se entenderá renovado por períodos de ..... meses, salvo que alguna de las partes desee ponerle término, anticipadamente, en cuyo caso dará aviso a la otra por escrito a lo menos un mes de anticipación al vencimiento del respectivo período de pago.

**SÉPTIMO.** Se declara que el estacionamiento se halla en ..... estado. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega, en garantía del pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a .... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los .... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregado, a su satisfacción, el estacionamiento arrendado; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**OCTAVO.** Queda, expresamente, prohibido, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; e introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador.

**NOVENO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato.
- 3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....
- 4.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por gastos comunes.
- 5.- Si hace variaciones de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.
- 6.- .....

**DÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**UNDÉCIMO.** Se eleva a la calidad de esencial, de este contrato, el derecho que tiene, el arrendador, de tomar -de hecho- su estacionamiento, vencido el plazo de desahucio; y en cualquier momento, si el arrendatario se atrasa; sea para ocuparlo con su propio automóvil; sea para darlo en arrendamiento a un tercero; sea para cerrarlo.

**DUODÉCIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## **N° 541.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. ESTACIONAMIENTO. BOX. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador es dueño del box N° ..... del ....° piso (o del ..... subterráneo), del edificio ubicado en calle ..... N° ....., de esta ciudad.

**SEGUNDO.** Por este acto, el arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta y toma para sí, el box señalado, el que se destinará, única y exclusivamente, a guardar "un" vehículo de su propiedad.

**TERCERO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a pagar, con toda puntualidad, los gastos comunes y los servicios especiales correspondientes al box. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**CUARTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....).

**QUINTO.** El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario, en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación, del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de ..... Regirá desde el día ..... de ..... de este año y se entenderá renovado por períodos de ..... meses, salvo que alguna de las partes desee ponerle término anticipadamente, en cuyo caso dará aviso a la otra por escrito a lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del respectivo período de pago.

**SÉPTIMO.** Se declara que el box se halla en ..... estado. A fin de garantizar la conservación del mismo y su restitución en el mismo estado en que se recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el estacionamiento, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía de pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a .... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los .... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregado, a su satisfacción, el box arrendado; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar, de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**OCTAVO.** Queda prohibido -expresamente- al arrendatario subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador.

**NOVENO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato.
- 3.- Si causa, al estacionamiento, cualquier perjuicio, especialmente .....
- 4.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por gastos comunes.
- 5.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.
- 6.- .....

**DÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**UNDÉCIMO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el derecho que tiene el arrendador de tomar -de hecho- su box, vencido el plazo de desahucio; y en cualquier momento, en caso que el arrendatario se atrase; sea para ocuparlo -el dueño- con su propio automóvil; sea para darlo en arrendamiento a un tercero; sea para cerrarlo.

**DUODÉCIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## Nº 542.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. FUNDO. ESCRITURA. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el arrendatario"; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** Don ..... da en arrendamiento a don ....., quien acepta para sí el fundo denominado ".....", ubicado en la Comuna de ....., de la provincia de ....., en la ..... Región. Sus deslindes son:

Al NORTE: .....;  
 Al SUR: .....;  
 Al ORIENTE: .....; y  
 Al PONIENTE:.....

El inmueble se halla inscrito a fojas .... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... del año mil novecientos ..... Su superficie es de ..... hectáreas físicas, equivalentes a ..... hectáreas de riego básicas. Se entiende, por las partes, que el predio está debidamente deslindado; que no hay dudas acerca de su cabida y calidad y que, además, arrendador y arrendatario lo han visitado, con personal del fundo; además, que no hay dudas acerca de los cierros que lo delimitan; y que el predio se da en arrendamiento como cuerpo cierto.

El fundo cuenta con los cultivos, siembras, animales, instalaciones y construcciones que se describen en el inventario anexo a este contrato y que se entiende formar parte de él.

**SEGUNDO.** El plazo del arrendamiento será de ....., contado desde el .... de ..... de 2 ....., expirando en consecuencia el ... de ..... de dos mil ..... Este contrato se entenderá renovado por períodos sucesivos e iguales de ..... si ninguna de las partes le diere aviso a la otra de su intención de ponerle término al contrato, mediante carta certificada enviada con ..... meses de anticipación a la fecha de expiración.

**TERCERO.** La renta de arrendamiento será igual a ..... pesos y se reajustará de acuerdo a .....

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**CUARTO.** Esta renta se pagará en la siguiente forma: .....

**QUINTO.** En caso de simple atraso en el pago de las cuotas señaladas, el arrendatario pagará intereses corrientes sobre la renta de cada período de pago.

**SEXTO.** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo quinto del Decreto Ley número novecientos noventa y tres y setenta y cinco bis del Código Tributario, el arrendador declara que es contribuyente del impuesto de primera categoría determinado sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa (o bien: está sujeto al régimen de renta presunta), por lo que el presente contrato podrá hacerse valer ante las autoridades judiciales y administrativas que correspondan, y tendrá, asimismo, mérito ejecutivo.

**SÉPTIMO.** Queda prohibido al arrendatario subarrendar el todo o parte del predio, o ceder su derecho o la tenencia total o parcial del mismo, a terceros, salvo pacto especial previo y por escrito con el arrendador. Queda igualmente prohibido dar el predio en mediería o aparcería.

**OCTAVO.** El arrendatario se compromete a efectuar las siguientes mejoras en el fundo: ....., en los siguientes plazos .....

Estas mejoras le serán reembolsadas en la siguiente forma: .....

El arrendatario podrá hacer las siguientes mejoras, que no le serán reembolsadas quedando ..... de ..... beneficio ..... del predio: .....

Queda prohibido efectuar todo otro tipo de mejoras o modificaciones sin permiso escrito del arrendador.

**NOVENO.** Son condiciones esenciales del presente contrato, cuya infracción será causal de terminación anticipada del contrato, sin perjuicio de la obligación de indemnizar los daños, las siguientes:

a) el arrendatario deberá conservar los árboles y bosques, pudiendo explotarlos de modo alguno;

b) para sembrar, el arrendatario no podrá derribar más de ..... árboles, previa autorización legal de CONAF, y en ningún caso, podrá derribar los de la especie ..... Podrá aprovecharse de la madera que de ellos resulte;

c) para leña, el arrendatario no podrá derribar ningún árbol y sólo podrá utilizar las ramas secas;

d) en cuanto a los cultivos, son permitidos ....., y se prohíben .....

e) en cuanto a los ganados, se acuerda que pertenecerán las crías al .....; y

f) queda, asimismo, prohibido, al arrendatario, .....

**DÉCIMO.** El arrendatario está especialmente obligado a cumplir todas las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, respecto de los existentes dentro del predio, y de todos aquellos que sirvan para su explotación.

**UNDÉCIMO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía de pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... cuota(s) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**DUODÉCIMO.** Si el arrendador vendiese o transfiriese el predio arrendado antes del vencimiento del contrato, el nuevo propietario estará obligado a mantenerlo en los mismos términos, salvo acuerdo escrito con el arrendatario.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario deberá conservar, también a su costa y en estado satisfactorio, las casas, bodegas y galpones que se le entreguen, y tomar seguro contra incendio de las mismas, por la suma de ..... pesos y cuyo beneficiario sea el arrendador; para reponer estas construcciones, en caso de siniestro. Este seguro se reajustará ..... Conjuntamente, las partes firman un inventario de las especies y edificaciones del fundo, que se entiende formar parte del presente contrato.

**DECIMOCUARTO.** El arrendador se reserva el derecho a visitar, por sí o por mandatario, periódicamente, el fundo, para conocer su estado de conservación y explotación, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias.

**DECIMOQUINTO.** El arrendatario recibe el fundo en el estado en que se encuentra actualmente, que es conocido de él, y que se califica como .....; y deberá mantener en buen estado los caminos y cierros, como también deberá mantener en buen estado las acequias regadoras y los canales de acceso, haciéndoles las reparaciones que requieran.

**DECIMOSEXTO.** El arrendatario no podrá explotar los montes en forma alguna.

**DECIMOSÉPTIMO.** El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios,

inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOCTAVO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y, especialmente, los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato.

3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan, especialmente, comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

6.- Si viola cualquiera de las prohibiciones establecidas en este contrato.

7.- .....

**DECIMONOVENO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**VIGESIMO.** Todos los gastos notariales de este contrato se pagarán por mitad entre las partes.

**VIGESIMO PRIMERO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

**VIGESIMO SEGUNDO.** En todo lo no previsto por este contrato y por el Decreto Ley número novecientos noventa y tres de mil novecientos setenta y cinco regirán las normas comunes de los contratos, y en especial las del Título vigésimo sexto Libro cuarto del Código Civil.

**VIGESIMO TERCERO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ..., departamento/oficina número ..., cédula nacional de identidad número ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Este contrato debe ser por escritura pública o privada. En este último caso, ante dos testigos mayores de dieciocho años.

2.- Respecto a la cláusula de reajuste de la renta, ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. REAJUSTE. CUATRO FORMULARIOS".

3.- Respecto de la cláusula sexta, si el contrato se hace por escritura pública, el notario no la autorizará sin esta declaración. Además, la falta de esta declaración impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite, mediante escritura complementaria, la constancia de la declaración referida.

\*\*\*\*\*

### **N° 543.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. GARAJE. ESTABLECIMIENTO. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ..... y Factor de Comercio, en representación de la Sociedad ....., compañía industrial de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "arrendadora" o el "arrendador" indistintamente; y don ....., industrial, domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante, la "arrendataria" o el "arrendatario", indistintamente; se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** La arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta para sí, el Establecimiento de Garaje llamado ".....", de su propiedad, ubicado en calle ..... N° ..., de la ciudad de ..... Esta industria funciona en el inmueble que, también, es de propiedad del arrendador, cuyo Rol de Avalúos es el N° ..... de la Comuna de .....

El arrendador deja constancia que, en dicho Garaje de Reparaciones de Vehículos, materia de este contrato se encuentran empleados ..... trabajadores, quienes seguirán en funciones, con el arrendatario, en los mismos términos y condiciones en que ellos se desempeñan en la actualidad; pero debiendo suscribir nuevos contratos.

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, a reparación de vehículos, máquinas, motores y armado y ajuste de toda clase de artefactos y de piezas de vehículos y otras actividades industriales. Sin embargo, no será permitido dedicar la industria a una actividad que sea incompatible, de cualquiera manera, con la patente actual, N° .....

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ ....., que se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento, cada tres meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto



Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar, puntualmente, los gastos comunes (si proceden), y los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho, al arrendador, para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

Asimismo, el arrendatario deberá enviar, oportunamente, al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar el interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de todas y de cada una de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar, de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas en el arrendamiento las especies, máquinas e instalaciones de que da cuenta el inventario anexo, que las partes firman en este acto, y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**OCTAVO.** Queda expresamente prohibido, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble; o destinarlo a otro objeto que el indicado; y hacer variaciones en la propiedad arrendada. El arrendatario deberá, en el ejercicio de la actividad industrial, en todo caso, respetar las ordenanzas municipales e instrucciones de autoridad; y pondrá especial cuidado en el respeto y

protección al medio ambiente, evitando, en todo lo posible, la contaminación del aire, la del agua y la acústica.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar mejora alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse, de él, sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento todas las máquinas, motores, herramientas y demás. Lo propio, las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico; mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, a su costo exclusivo. El arrendatario responderá, además, de las mejoras locativas, de todas las mejoras necesarias y de las útiles, salvo, exclusivamente, las estructurales, que serán de cargo del arrendador. La propiedad deberá devolverse, en su tiempo, en perfecto estado, igual que aquél como se la recibe.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuasen dentro de 10 días, el arrendatario hará las reparaciones de los desperfectos, él mismo; y descontará los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

En todo caso, el arrendatario contratará una póliza de seguro contra incendio hasta por la suma de \$ ....., para garantizar el valor de los bienes arrendados. Esta póliza podrá reajustarse de acuerdo con el índice del alza del costo de la vida, y será cargada a la renta de arrendamiento de los meses de ..... y ..... de cada año.

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que su capacidad; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio, especialmente, .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, dependientes, clientes o terceros, o por el desgaste del tiempo. Quedan, especialmente, comprendidos, entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, alcantarillado, teléfonos, gas u otros servicios comunes.

6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad, por sí o por quien él, privativamente, encomiende, para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a

lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc..

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble y todas las especies que componen la industria, inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCUARTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y a mantener, en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOQUINTO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del arrendatario, de pagar, en tiempo oportuno, a su costa y conservar los comprobantes, las patentes siguientes:

1° De ....., N° .....

2° De ....., N° .....

Sin perjuicio de lo anterior, si el arrendador pagase las patentes, además, se le deberá devolver la suma que haya solucionado, con más el máximo del interés permitido por la ley, y reajustada de acuerdo a la variación que experimente el I.P.C., entre el mes anterior al pago y el mes anterior a la devolución del mismo, por parte del arrendatario.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a realizar todo lo necesario para la conservación de las mismas patentes, estableciéndose, en caso de incumplimiento o negligencia de los reglamentos municipales, una multa diaria -a favor del arrendador- equivalente a ..... hasta su cumplimiento efectivo; y una indemnización de ..... U.F. en caso de que, por su propia culpa, se pierda la patente.

**DECIMOSEXTO.** Por el presente acto, el arrendador vende, cede y transfiere al arrendatario, quien las compra y acepta para sí, las mercaderías y materias primas detalladas en la lista referida en la cláusula tercera. El precio es la suma de \$ ....., I.V.A. incluido, que se paga de la siguiente manera: .....

**DECIMOSÉPTIMO.** En caso de reclamación del comprador por el estado de las mercaderías o materias primas transferidas, se seguirá el siguiente procedimiento: .....

**DECIMOCTAVO.** El arrendador declara que no existe deuda alguna en relación con el establecimiento arrendado, especialmente en relación a arriendos, consumos, sueldos o salarios, imposiciones previsionales, impuestos y contribuciones fiscales o municipales, precios o saldos de precios de las instalaciones, mercaderías y materias

primas transferidas. Asimismo, declara que no existe prenda, prohibición, gravamen o embargo de ninguna especie sobre dichos bienes. El arrendatario ha recibido la documentación justificativa de tales declaraciones. En todo caso, se deja constancia de que el arrendatario no responderá por deuda anterior alguna del arrendador; y que, si resultase obligado, por cualquiera clase de obligaciones de éste, en cuanto se hubiesen originado antes del día de hoy, podrá repetir lo pagado, en contra del arrendador, con más intereses de .....% anual y con el siguiente reajuste: .....

**DECIMONOVENO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**VIGESIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- La renta de arrendamiento de un establecimiento comercial está afecta a I.V.A. sobre el valor total percibido por ese concepto. Si también comprende un bien raíz, se rebaja de la base imponible el 11% del avalúo fiscal proporcional a la época de pago del arriendo.

2.- Si el arrendador no es el propietario del inmueble, lógicamente, se deberá firmar un contrato paralelo, de arrendamiento, con el dueño; o éste comparecer, en el contrato de arrendamiento, que será necesario adaptar.

3.- Ver CLAUSULA. ARBITRAJE. Varias.

4.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada

mes o fracción que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan.”

5.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

## **N° 544.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. GARAJE. ESTACIONAMIENTO. PLAYA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en representación de la Sociedad “.....”, del mismo domicilio; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el arrendatario”; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** La Sociedad ..... es dueña del inmueble ubicado en calle ..... N° ....., de la ciudad de ..... Se trata de un terreno que tiene una extensión de .... metros cuadrados, de forma rectangular. En dicha propiedad, no existen sino que unas oficinas y, según el croquis que, firmado por las partes, se entiende ser parte integrante de este contrato, el sitio se presta para instalar un estacionamiento público abierto, con boxes techados.

**SEGUNDO.** Por el presente acto, la sociedad propietaria da en arrendamiento al arrendatario, dicho terreno, para el objeto preciso y único, de vender servicios de estacionamiento por horas, por días o por meses. Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el arrendatario asume la obligación y todos los riesgos de conseguir y de mantener los permisos para que el sitio funcione como “playa de estacionamiento” y que el propietario no responderá, absolutamente de nada, en relación con este contrato, que no sea de proporcionar el uso del terreno.

**TERCERO.** El presente contrato se pacta por el plazo de .... meses (años), contado desde el día ... de ..... en curso. Este contrato se entenderá renovado, automáticamente, por períodos iguales y sucesivos de ..... año(s) cada uno, en las mismas condiciones aquí estipuladas, si ninguno de los contratantes manifestara, a la otra parte, su voluntad de ponerle término, por medio de un aviso escrito, con acuse de recibo, con una anticipación mínima de .... meses, al vencimiento del respectivo período.

**CUARTO.** La renta mensual se sujetará a las siguientes normas:

a) La renta inicial será de \$ ..... mensuales.

b) Dicha renta se reajustará cada tres meses en el mismo porcentaje en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, en el período comprendido entre el segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

c) La renta mensual se pagará por mes anticipado y dentro de los cinco (diez) primeros días de cada mes (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El incumplimiento hará cesar ipso facto el contrato, debiendo, el arrendatario, pagar el equivalente a la renta de

..... meses, aunque no ocupe el inmueble, asumiendo, éste, los riesgos del caso fortuito y de la fuerza mayor.

**QUINTO.** El arrendatario pagará, además, los servicios de agua, luz, alcantarillado, retiro de basuras y otros; pero las contribuciones a los bienes raíces serán de cargo del propietario. El arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**SEXTO.** El simple retardo en el pago de la renta o de cualquiera de tales gastos, constituye, al arrendatario, en mora, debiendo pagar, al arrendador, además, un interés mensual, acumulativo, del máximo que la ley permite estipular. Si el retardo en el pago de la renta excede de ..... días, a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación, del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SÉPTIMO.** El inmueble sólo podrá ser destinado a estacionamiento de vehículos, prohibiéndose, al arrendatario, ejecutar obra alguna en él, sin previa autorización escrita del arrendador, que no sean las construcciones y mejoras de oficinas y la construcción de los boxes, según exija la autoridad, mejoras que, se eleva a la calidad de esencial de este contrato, quedarán a beneficio del propietario, sin que deba pagar nada por ello.

Las otras mejoras que ejecute el arrendatario y cuyos materiales no puedan separarse del inmueble sin detrimento, cederán -ipso facto- en beneficio exclusivo del dueño, sin que éste, tampoco, deba pagar nada.

**OCTAVO.** El local se entrega en perfecto estado, obligándose, el arrendatario a restituirlo en iguales condiciones que como lo recibe.

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega, en garantía de pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituírle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios, de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**NOVENO.** En garantía del cumplimiento de este contrato, el arrendador podrá pedir la terminación inmediata del arrendamiento en los siguientes casos:

- 1.- Si el arrendatario no paga, oportunamente, la renta o se resiste a reajustarla en los términos convenidos.
- 2.- Si el mismo da en subarrendamiento o si cede, en todo o parte, el terreno o las instalaciones; o lo destina a un objeto distinto que el de estacionamientos.
- 3.- Si la arrendataria no mantiene en perfecto estado de conservación o no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos que haya ocasionado, asumiendo los de caso fortuito y los de fuerza mayor.
- 4.- Si se atrasa en el pago de los gastos dichos más arriba.

**DÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por medio de mandatario, la propiedad, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias.

**UNDÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DUODÉCIMO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó y que se especifican en la cláusula octava.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOTERCERO.** Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ..... y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**DECIMOCUARTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## N° 545.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. GENERAL. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, los siguientes bienes:

.....  
.....  
.....

**SEGUNDO.** El precio de arrendamiento es la cantidad \$ ..... (..... pesos) mensuales, pagadero por anticipado, dentro de los primeros cinco (diez) primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador. Esta renta se reajustará según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor cada tres meses, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

**TERCERO.** Este contrato tendrá una duración de ..... año prorrogable por períodos de ..... meses, iguales y sucesivos.

**CUARTO.** Se prohíbe, al arrendatario, realizar mejoras al bien dado en arrendamiento. Si, de hecho, las realizare, el arrendador tendrá derecho de exigir que se vuelvan las cosas al estado anterior, a costa del arrendatario, pagando, entretanto, las rentas de arrendamiento (o que queden las mejoras a beneficio de la propiedad y del dueño, sin pago alguno).

**QUINTO.** Para el cumplimiento, incumplimiento, interpretación, resolución y pago de perjuicios, en su caso, se designa como árbitro arbitrador, en cuanto al procedimiento y el fallo, a don ....., en contra de cuyas resoluciones no cabrá recurso alguno. En caso de faltar, de no poder o de no querer asumir el encargo, queda designado, en las mismas condiciones y con las mismas atribuciones, don .....

**SEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## N° 546.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. HERRAMIENTAS. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en representación de la sociedad ".....", del mismo domicilio, en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., teléfono N° ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, las herramientas que se describen a continuación:

Cantidad	Clase	Marca	Características o Tipo

El arrendador, en su calidad de propietario de los bienes, estará facultado para adherir a los bienes, placas y otras marcas que indiquen que ellos son de su propiedad, sin que el arrendatario pueda retirarlas bajo ninguna circunstancia.

**SEGUNDO.** La renta de arrendamiento será la suma de \$ ..... (..... pesos) IVA INCLUIDO por cada día (mes). El pago se hará, por el arrendatario, al



contado, al momento de devolver las herramientas al arrendador. Si se retardare la devolución más allá de dicho plazo, se devengará, por esa sola circunstancia, una multa en favor del arrendador del .....% del valor de la renta por cada día de atraso en la entrega, sin perjuicio de otros derechos; entre éstos, el de pagar la renta.

**TERCERO.** El presente contrato entra a regir con fecha ..... de ..... de 2 ....., y tendrá una duración máxima de ..... No obstante ello, el arrendatario podrá ponerle término, en cualquier momento, haciendo restitución de la especie arrendada, incluso antes del plazo máximo previsto. El hecho que el arrendatario no utilice las herramientas durante toda o parte de la duración de este contrato, no lo eximirá de pagar la renta convenida, mientras no las devuelva conformes.

**CUARTO.** El arrendatario declara conocer el estado y especificaciones de las especies, las que se encuentran en excelente estado de conservación y funcionamiento, comprometiéndose a devolverlas en el mismo estado.

**QUINTO.** Propiedad de los bienes arrendados.

1.- Las partes dejan constancia que la propiedad de los bienes arrendados corresponden al arrendador, y el uso en las condiciones establecidas en este contrato, al arrendatario. Por lo tanto, éste se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de estos actos.

En el supuesto de que un tercero, en ejecución llevada en contra del arrendatario, pretenda practicar embargo o solicite medidas precautorias sobre las especies, el arrendatario se obliga a dar noticia de estas acciones al arrendador, y ejercitará, a su propio cargo, cuantas reclamaciones y acciones fueren procedentes para acreditar la propiedad del arrendador sobre los bienes.

2.- El arrendatario permitirá el acceso al arrendador, sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen los bienes en cualquier lugar en que se encuentren.

3.- El arrendador, en su calidad de propietario, autoriza al arrendatario para subarrendar los bienes, previo aviso por escrito, al arrendador, por un plazo no superior al indicado en el presente contrato. Ni aun en caso de subarrendamiento, podrá variarse la ubicación de los bienes. Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe, al arrendatario, ceder, a cualquier título y en cualquiera forma, este contrato.

**SEXTO.** Entrega de los bienes arrendados.

1.- Las partes convienen en que el arrendador entregará los bienes muebles individualizados en la cláusula primera, directamente a la arrendataria, en el domicilio del propietario de las herramientas.

2.- La arrendataria deberá estar en condiciones de saber de la naturaleza, las condiciones y recomendaciones formuladas por la arrendadora y el fabricante, siendo de su responsabilidad obtener la información que pueda requerir al efecto.

**SÉPTIMO.** Transporte e Instalación de los Bienes Arrendados. El transporte, la instalación y el montaje de los bienes arrendados serán de cuenta, riesgo y cargo del arrendatario quien se obliga a cumplir todas las instrucciones dadas por el fabricante de los mismos, para estos efectos.

Lo anterior regirá también para el desmontaje y traslado de los bienes arrendados; sea durante la vigencia de este contrato, o a su término.

**OCTAVO.** Mantención, modificación de los bienes arrendados.

1.- El arrendatario podrá utilizar los bienes de acuerdo a las aptitudes de los mismos, cumpliendo, estrictamente, las disposiciones de las autoridades pertinentes y las reglas generales relativas al uso, conservación, transporte o destino de ellos, impartidas por el fabricante y/o proveedor.

2.- La arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, los bienes, en perfecto estado de funcionamiento, efectuando las reparaciones que fueren necesarias, debiendo reemplazar los repuestos y accesorios, realizar las inspecciones, elementos y repuestos recomendados o autorizados por el fabricante. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los repuestos, accesorios y cualquier otro elemento que reemplace o incorpore a los bienes arrendados.

3.- Las mejoras de cualquiera naturaleza que el arrendatario introduzca a los bienes arrendados, pertenecerán al arrendador desde el momento de su incorporación y sin derecho a reembolso de su valor al arrendatario y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieran sido expresamente autorizadas, por escrito, por el arrendador y su retiro no causare detrimento de los bienes arrendados.

Toda mejora o modificación de los bienes arrendados, deberá hacerse con sujeción a las normas y procedimientos dispuestos por el fabricante y/o proveedor de los bienes, además de la autorización que, más adelante, se indica.

4.- El arrendador no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por defectos del uso y goce de los bienes arrendados, de su funcionamiento o instalación, pudieren causarse en la persona del arrendatario o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente al arrendatario.

**NOVENO.** Consentimiento previo del arrendador. Queda expresamente prohibido al arrendatario, sin el consentimiento previo y por escrito, del arrendador, ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con los bienes arrendados:

1.- Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquiera clase en su estructura y funcionamiento.

2.- Variar o alterar el destino, ubicación y elementos identificatorios de los bienes arrendados.

3.- Adherir o destinar los bienes a un inmueble propio o de propiedad de terceros.

4.- A cualquier título, subarrendar las especies o ceder el presente contrato.

**DÉCIMO.** Riesgo de deterioro, pérdida o destrucción. El arrendatario asume y soportará, en la medida que no sean adecuadamente cubiertos por los seguros que se contratan, todos los riesgos de pérdida, deterioro o daño de los bienes, sea total o parcial, cualquiera que sea la causa a que se deban y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito y aún cuando ellos provengan de defectos de fabricación o funcionamiento de los mismos.

El arrendador no será responsable por los daños y perjuicios que pueda experimentar cualquier tercero, resultante de la tenencia, uso, goce, reparaciones o modificaciones de los bienes arrendados.

El arrendatario libera, desde luego, al arrendador, de toda responsabilidad frente a terceros derivada del uso y goce de los bienes arrendados; se obliga a soportar todas las consecuencias pecuniarias y otras provenientes de los daños causados a terceros, y a entregar, inmediatamente, al arrendador, al solo requerimiento de éste, acompañando los documentos justificativos, toda cantidad que éste pudiera verse obligado a pagar a título de indemnización de perjuicios causados por los bienes arrendados.

**UNDÉCIMO.** Seguro. Durante el tiempo de vigencia de este contrato, los bienes arrendados se asegurarán contra pérdida o deterioro, así como accidentes, incendio, robo, hurto, terremoto y otras catástrofes naturales, y daños a terceros.

El seguro cubrirá, asimismo, la responsabilidad civil que pueda afectar al arrendatario por daños a terceros, hasta por un monto de ..... U.F. (..... Unidades de Fomento).

Los seguros serán contratados por el arrendatario teniendo como beneficiario al arrendador a contar desde la fecha de entrega de los bienes arrendados, debiendo, aquél, pagar las primas y otros gastos incurridos en la conservación de los bienes arrendados.

**DUODÉCIMO.** Cheque en garantía. Para garantizar el íntegro cumplimiento de las obligaciones que asume por este contrato, en especial la oportuna restitución de las especies arrendadas, daños o falta de algún elemento en ella, como igualmente en caso de pérdida o sustracción, etc.; el arrendatario deja en poder del arrendador el cheque del Banco ....., serie ....., N° ....., por la cantidad de \$ ..... (..... pesos), valor en que se encuentran tasados los bienes que se dan en arrendamiento.

El arrendador deberá devolver este documento una vez restituidas, íntegra y oportunamente, las especies, conforme al arrendador. En caso contrario, queda facultado, el arrendador, para fecharlo y presentarlo a su cobro y hacerse pago con él de las rentas impagas, daños y demás cargos que hubiere, sin necesidad de requerimiento alguno.

**DECIMOTERCERO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

N° DE GUIA .....  
N° DE FACTURA ..... \$ .....  
N° DE BOLETA ..... \$ .....

### FINIQUITO

Con esta fecha, ..... de ..... de 2 ....., el arrendador hace entrega, al arrendatario, del documento dejado en garantía, señalado en la cláusula duodécima de este contrato.

\*\*\*\*\*

### N° 547.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. HOTEL. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el Hotel llamado " ....., ubicado en calle ..... N° ....., de la ciudad de ..... Su Rol de Avalúos es el N° ..... de la Comuna de ....., y su avalúo fiscal es de \$ .....

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a hotel de turismo, en su capacidad de ..... habitaciones, .... camas y demás dependencias que, fundamentalmente, son ... comedores, ..... salones o salas de reuniones o conferencias, ..... dormitorios para el personal y demás que constan de un inventario que se referirá más adelante.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la cantidad de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar el interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días, a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación, del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía de pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a .... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituírle por igual equivalencia dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar

de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto, y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**OCTAVO.** Queda prohibido -expresamente- al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que indicado; hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico; mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo; y cada vez que sea necesario. Asimismo, el arrendatario deberá cuidar, regar y mantener el jardín; y, en general, deberá conservar el Hotel y todas sus instalaciones en perfecto estado de aseo y buen funcionamiento.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por

el hecho o culpa de él, de sus pasajeros o dependientes. Quedan especialmente, comprendidos, entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por mandatario, la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCUARTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio (sin contar los que introduzcan los pasajeros), los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de un establecimiento de este tipo, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOQUINTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOSEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Si en el arrendamiento se incluyen patentes municipales, ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PATENTE MUNICIPAL. OBLIGACION PAGARLA Y CONSERVARLA. FORMULARIO".

2.- Si en el hotel se encuentran empleados trabajando, los contratos siguen vigentes. Podrá ser conveniente renovar los contratos. Además, es conveniente pedir los documentos que acrediten los pagos de remuneraciones e imposiciones. Además puede agregarse la siguiente cláusula: "El arrendatario no estará obligado a responder por ninguna deuda del arrendador de fecha anterior al presente contrato. Si, finalmente, paga alguna, tendrá derecho al reembolso de lo pagado, más los siguientes reajustes e intereses: ....."

3.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número de años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

4.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

5.- En este formulario se pueden incluir ventas de especies para el Hotel.

6.- El arrendamiento de un hotel está afecto a IVA, pudiendo descontarse, de la base afecta, el 11% del avalúo fiscal del inmueble, en proporción al período del arrendamiento.

\*\*\*\*\*

## **N° 548.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. INDUSTRIA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "arrendadora" o el "arrendador", indistintamente; y don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial de responsabilidad

limitada (o anónima, en comandita), ambos domiciliados en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante, la “arrendataria” o el “arrendatario”, indistintamente; se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** La arrendadora da en arrendamiento, a la arrendataria, quien acepta para sí, la industria de ..... llamada “.....”, de su propiedad, ubicada en calle ..... N° ....., de la ciudad de ..... Esta industria funciona en el inmueble que, también, es de propiedad del arrendador, cuyo Rol de Avalúos es el N° ..... de la Comuna de ....., y su avalúo fiscal es de \$ .....

El arrendador deja constancia que, en la industria materia de este contrato, se encuentran empleados ..... trabajadores, quienes seguirán en funciones con el arrendatario, en los mismos términos y condiciones en que ellos se desempeñan en la actualidad.

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, a industria de la especialidad referida y a toda otra actividad industrial similar o relacionada con lo anterior. Sin embargo, no será permitido dedicar la industria a una actividad que sea incompatible, de cualquiera manera, con la patente actual, N° .....

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la cantidad de \$ ..... (..... pesos) más IVA. La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar, puntualmente, los gastos comunes (si proceden), y los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho, al arrendador, para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la



obligación, del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega, en garantía de pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies, maquinarias e instalaciones de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**OCTAVO.** Queda prohibido -expresamente- al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que indicado; y hacer variaciones en la propiedad arrendada. El arrendatario deberá, en el ejercicio de la actividad industrial, y en todo caso, respetar las ordenanzas municipales e instrucciones de autoridad; y pondrá especial cuidado en el respeto y protección al medio ambiente evitando, en lo posible, la contaminación del aire, del agua y la acústica.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar mejora alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento todas las máquinas, motores, herramientas y demás. Lo propio, las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico; mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. El arrendatario responderá, además de las mejoras locativas, de todas las mejoras necesarias y las útiles, salvo las estructurales, que serán de cargo del arrendador. La propiedad deberá entregarse, en su tiempo, en perfecto estado, igual que aquél como la recibe.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

En todo caso, el arrendatario contratará una póliza de seguro contra incendio hasta por la suma de \$ .....- para garantizar el valor de los bienes arrendados. Esta póliza podrá reajustarse de acuerdo con el índice del alza del costo de la vida, y será cargada a la renta de arrendamiento de los meses de ..... y ..... de cada año.

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que su capacidad; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, dependientes, clientes o terceros; o por el desgaste del tiempo. Quedan especialmente comprendidos, entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, alcantarillado, teléfonos, gas u otros servicios comunes.

6.- Si hace variaciones, de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad, por sí o por quien él, privativamente encomiende, para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si los hay, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir el inmueble y todas las especies que componen la industria, inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó; y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCUARTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOQUINTO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación, del arrendatario, de pagar, en tiempo oportuno, a su costa y conservar los comprobantes, las patentes siguientes:

1° De ....., N° .....

2° De ....., N° .....

Sin perjuicio de lo anterior, si el arrendador pagare las patentes, además, se le deberá devolver la suma que haya solucionado, con más el máximo del interés permitido por la ley, y reajustada de acuerdo a la variación que experimente el I.P.C., entre el mes anterior al pago y el mes anterior a la devolución del mismo por parte del arrendatario.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a realizar todo lo necesario para la conservación de las mismas patentes, estableciéndose, en caso de incumplimiento o negligencia de los reglamentos municipales, una multa diaria -a favor del arrendador- equivalente a \$ .....- (..... pesos) hasta su cumplimiento efectivo; y una indemnización de ..... U.F. en caso de que, por su propia culpa, se pierda la patente.

**DECIMOSEXTO.** Por el presente acto, el arrendador vende y transfiere, al arrendatario, quien las compra y acepta para sí, las mercaderías y materias primas detalladas en la lista referida en la cláusula tercera. El precio es la suma de \$ ....., que se paga de la siguiente manera: .....

**DECIMOSÉPTIMO.** En caso de reclamación del comprador por el estado de las mercaderías o materias primas transferidas, se seguirá el siguiente procedimiento: .....

**DECIMOCTAVO.** El arrendador declara que no existe deuda alguna en relación con el establecimiento arrendado, especialmente en relación a arriendos, consumos, sueldos o salarios, imposiciones previsionales, impuestos y contribuciones fiscales o municipales, precios o saldos de precios de las instalaciones, mercaderías y materias primas transferidas. Asimismo, declara que no existe prenda, prohibición, gravamen o embargo de ninguna especie sobre dichos bienes. El arrendatario ha recibido la documentación justificativa de tales declaraciones. En todo caso, se deja constancia de que el arrendatario no responderá por deuda anterior alguna del arrendador; y que, si resultare obligado, por cualquiera clase de obligaciones de éste, en cuanto se hubieren originado antes del día de hoy, podrá repetir lo pagado, en contra del arrendador, con más intereses de .....% anual y con el siguiente reajuste: .....

**DECIMONOVENO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**VIGESIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- El arrendamiento de una industria está afecto a IVA, pudiendo descontarse de la renta el 11% del avalúo fiscal del inmueble, en proporción al período del arriendo.

2.- Si el arrendador no es el propietario del inmueble, lógicamente, se deberá firmar un contrato paralelo, de arrendamiento, con el dueño; o éste debe comparecer, en el contrato de arrendamiento, que será necesario adaptar.

3.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número de años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

4.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

## **N° 549.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. INFORME Y SOLICITUD CANDIDATO. PERSONA JURIDICA. FORMULARIO**

Los datos que, a continuación, proporciono a don ....., son estrictamente verídicos y, para constancia, firmo al pie del presente documento:

Nombre completo de la empresa: .....

RUT N° .....-... Giro o actividad: .....

Dirección actual de la empresa: .....

Ingreso Neto mensual: \$ ..... Teléfono: .....

Informes comerciales: .....

Cuenta(s) bancaria(s): Banco ..... N° ..... Sucursal .....

Representante legal (Nombre completo): ..... RUT N° .....

Cuenta bancaria del representante legal: Banco ..... N° ....., Sucursal .....

Propone como avalista a los Sres. (nombre y RUT): .....  
 .....  
 ¿Es arrendatario o propietario en la actualidad? .....  
 Si es arrendatario, nombre del arrendador: .....  
 Dirección del arrendador: .....  
 Teléfono: .....  
 Renta que paga en la propiedad que arrienda .....  
 Motivo por el cual se retira de la propiedad que arrienda .....

Me comprometo, desde luego, a aceptar el alza trimestral del arriendo que se hará en conformidad al IPC y, una vez al año según valor comercial (con tope del 10% de la renta vigente en ese momento): SI ..... NO .....

Pido en arriendo la (el) ..... ubicada(o) (N° ....., piso ....., ubicado en el Edificio "....." de) calle ..... N° ....., con la bodega ..... y el estacionamiento ..... a contar desde el ..... de ..... de 2 .....

Acompaño el último balance de la Empresa o Sociedad, el estado de situación de ella y de su(s) representante(s) legal(es); y fotocopia del poder de su representante legal

En ....., a ..... de ..... de 2 .....

\_\_\_\_\_  
 Firma

**ADVERTENCIA:** La firma del presente formulario no significa, en ningún caso, que el propietario se haya obligado a arrendar.

\*\*\*\*\*

## N° 550.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. INFORME Y SOLICITUD CANDIDATO. PERSONA NATURAL. FORMULARIO

Los datos que, a continuación, proporciono a don ....., son estrictamente verídicos y, para constancia, firmo al pie del presente documento:

Nombre completo: .....  
 RUT N° .....  
 Profesión o actividad: .....  
 Dirección: .....  
 Renta mensual: \$ ..... Teléfono: .....  
 Cuenta bancaria: Banco ....., Sucursal ..... N° .....  
 Informes comerciales: .....  
 ¿Es arrendatario o propietario en la actualidad? .....  
 Si es arrendatario, nombre del arrendador: .....  
 Dirección Arrendador: ..... N° ..... Teléfono .....  
 Renta que paga en la propiedad que arrienda .....  
 Motivo por el cual se retira de la propiedad que arrienda .....  
 .....

Me comprometo, desde luego, a aceptar el alza trimestral del arriendo que se hará en conformidad al IPC. SI ..... NO .....

Pido en arriendo la ..... ubicada en ..... N° ....., la bodega ..... y el estacionamiento ....., a contar desde el ..... de ..... de 2 .....

En ....., a .... de ..... de 2 .....

\_\_\_\_\_  
Firma

**ADVERTENCIA:** La firma del presente formulario no significa, en ningún caso, que el propietario se haya obligado a arrendar.

\*\*\*\*\*

**N° 551.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. AUTORIZACION DE LA MUJER. FORMULARIO**

En ....., a .... de ..... de 2 ....., doña ....., de profesión ....., casada en sociedad conyugal con don ....., del mismo domicilio de éste, calle ..... N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., mayor de edad, expone que:

**PRIMERO.** Su marido don ..... procederá a dar en arrendamiento, el bien inmueble de la sociedad conyugal habida con él, que es la casa y sitio ubicados en calle ..... N° ....., de la ciudad de ....., Comuna de ....., Provincia de ....., de la ....ª Región.

**SEGUNDO.** Por ser, dicho inmueble, de propiedad de la sociedad conyugal dicha, el contrato precisa del consentimiento de la compareciente, para darlo en arrendamiento en los términos del artículo 1.749 inciso cuarto, del Código Civil.

**TERCERO.** Por la presente, la compareciente otorga la autorización que exige dicha disposición, para que se entregue en arriendo el inmueble referido, por más de cinco años; de modo que, en la escritura de arrendamiento del caso, en que comparecerá el marido, por la sociedad conyugal, lo hará con el consentimiento expreso de la suscrita para la celebración de dicho contrato.

En comprobante, firma ...

\_\_\_\_\_  
**NOTAS.** 1.- Según el citado artículo, sin la autorización de la mujer, el marido no puede dar en arrendamiento ni ceder la tenencia de los bienes raíces de la sociedad conyugal, por más de cinco años los inmuebles urbanos; y por más de ocho, los rústicos. De no cumplirse con la autorización, el contrato de arrendamiento sólo rige por los tiempos referidos.

2.- La mujer puede dar su consentimiento, para el arrendamiento, para un número determinado de años.

\*\*\*\*\*

**N° 552.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. INMUEBLE. POR TEMPORADA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° .....,

oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Don ..... es propietario de la casa ubicada en (el departamento de habitación N° ..... ) calle ..... N° ....., de la ciudad de ....., de la comuna de ....., de la provincia de ....., de la ....ª Región.

**SEGUNDO.** Dicho señor da en arrendamiento, a don ....., tal inmueble en la suma total -por todo el período- de \$ ..... (..... pesos), que el arrendatario entrega, en este acto, al arrendador y que éste declara recibir plenamente conforme.

**TERCERO.** La propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, a la habitación del arrendatario y de sus acompañantes, lo que no excede de .... personas en total.

**CUARTO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el inmueble se da en arrendamiento, precisa y únicamente, por la temporada de ....., que corre entre el día .... de ..... próximo y el día .... de ..... siguiente; o sea, por el tiempo preciso de ..... días.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**QUINTO.** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución, puntualmente y en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a .... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituírle dentro de los .... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

**SEXTO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto, y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**SÉPTIMO.** Queda prohibido, expresamente, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; clavar o “agujerear” las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna, en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin

detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**OCTAVO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. Asimismo, el arrendatario deberá cuidar, regar y mantener el jardín; y, en general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y mantención.

**NOVENO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DÉCIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## Nº 553.-CONTRATO. ARRENDAMIENTO. LOCAL COMERCIAL. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario"; ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, el local comercial N° ....., del piso ....., del Centro Comercial ".....", ubicado en calle ..... N° ....., de la ciudad de ..... Su Rol de Avalúos es el N° ....., de la Comuna de ....., y su avalúo fiscal es de \$ .....

Dicho local tiene una superficie de ..... metros cuadrados, y las siguientes características: ..... El local cuenta con las instalaciones que constan del inventario que, firmado por las partes, se tiene como parte integrante del presente contrato.

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a local comercial, del siguiente rubro comercial: ..... Las partes convienen, expresamente, que la explotación comercial en el rubro ya expresado, se eleva a elemento esencial del contrato que se ha suscrito; y, por lo tanto, el incumplimiento de tal obligación, producirá el término ipso facto del mismo, sin perjuicio de las indemnizaciones pertinentes.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá



prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar, puntualmente, los gastos comunes (si proceden), y los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días, a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía de pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas en el arrendamiento las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto, y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**OCTAVO.** Queda prohibido -expresamente- al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que indicado; clavar o “agujerear” las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él, sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario. (Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. (Si procede: “se obliga, asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio”.)

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

**DÉCIMO.** Se deja constancia que el arrendador exige (no exige), de parte del arrendatario, pago por concepto de derecho de llaves, por el arriendo del local. Con todo, si el arrendatario cede sus derechos a un tercero y se cumplen los requisitos establecidos en la cláusula anterior; esto es, continuación del rubro comercial y aceptación por parte del arrendador o del Arbitro, en subsidio, podrá convenir, con el futuro arrendatario del mismo local, el pago de una suma de dinero por concepto de derecho de llaves, libremente pactada entre ellos.

**UNDÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley; y especialmente, los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de sus dependientes o clientes. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.

6.- Si hace variaciones, de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**DUODÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por mandatario, la propiedad, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderla o arrendarla, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DECIMOTERCERO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si los hay, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOCUARTO.** El arrendatario se obliga a restituir el local inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOQUINTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de un local comercial, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOSEXTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOSÉPTIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Si en el arrendamiento se incluyen patentes municipales, ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. PATENTE MUNICIPAL. OBLIGACION PAGARLA Y CONSERVARLA. FORMULARIO".

2.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número de años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

3.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

4.- Si el arrendamiento comprende instalaciones, se devenga I.V.A., previo descuento proporcional del 11% del avalúo fiscal del inmueble.

\*\*\*\*\*

## **N° 554.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. LOCAL COMERCIAL. EN "MALL". FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita, etc.), ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "sociedad" y la "arrendadora", indistintamente; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., en adelante, la "arrendataria"; y expresan que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO.** La sociedad es dueña del "Mall" ..... ubicado en calle ..... N° ....., de esta ciudad.

Por este instrumento, la sociedad da en arrendamiento a la arrendataria el local comercial signado con el N° ....., ubicado en el Nivel ....., del "Mall" .....

**SEGUNDO.** Este contrato de arrendamiento tendrá una duración hasta el ..... de ..... de 2 ..... Sin embargo, la sociedad tendrá derecho a dejar sin efecto este contrato de arrendamiento, en cualquier tiempo, mediante comunicación escrita despachada por correo certificado a la arrendataria, con a lo menos 30 días de anticipación a la fecha en que se desee ponerle término, cuando existiere cualquier incumplimiento de las normas que rigen el funcionamiento del "Mall" .....

**TERCERO.** A la arrendataria le queda prohibido subarrendar, ceder o transferir, a cualquier título, este contrato de arrendamiento; como, asimismo, aportar los derechos derivados del arrendamiento a una asociación o cuentas en participación, sin la autorización previa y por escrito otorgada por la arrendadora.

**CUARTO.** La renta de arrendamiento mensual será el equivalente al .....% de las ventas netas mensuales, con un mínimo de ..... U.F. mensuales que se pagará en el domicilio de la arrendadora o de quien ésta designe, de la siguiente forma:

a) el mínimo de ..... U.F. se pagará anticipadamente dentro de los primeros 10 días de cada mes; y

b) el saldo correspondiente a la diferencia entre ese mínimo y el porcentaje de las ventas netas mensuales, se pagará en forma vencida, conjuntamente con el mínimo del mes siguiente.

Sin embargo, la renta de arrendamiento se disminuirá en un .....% respecto de la renta vigente, si el arrendatario cumple -y mientras se mantenga en dicho cumplimiento- con los siguientes requisitos copulativos:

1.- Pago de la renta antes de que venza el quinto día hábil bancario de cada mes en que deba pagarse.

2.- No incurrir en infracción alguna al Reglamento del "Mall" ....., especialmente en lo que dice relación con los horarios de apertura y cierre de los locales comerciales.

3.- Particularmente, no encontrarse en mora o simple retardo en el pago de las rentas, garantía del cumplimiento de este contrato o las multas e intereses pactados.

4.- Entregar, adjunto al pago de renta de arrendamiento, fotocopia del libro de ventas del mes vencido.

La renta de arrendamiento comenzará a regir el día .... de ..... de 2 .....

**QUINTO.** El inmueble arrendado se destinará a la venta de .....

**SEXTO.** El arrendatario utilizará como nombre de fantasía el siguiente: ".....".

**SÉPTIMO.** Serán de cargo de la arrendataria el pago de las cuentas de agua, gas, electricidad y otros servicios públicos utilizados por ella en los locales arrendados, los que le serán cobrados directamente por la sociedad o por quien esta última designe; a excepción de los casos en que el inmueble cuente con medidores independientes, en cuyo caso deberán ser pagados directamente a la empresa que preste el servicio.

**OCTAVO.** Cualquier derecho, gasto o impuesto que se devengue con ocasión de la suscripción de este contrato será de cargo del arrendatario.

**NOVENO.** Las partes han pactado que el contrato finaliza con fecha ..... de ..... de 2 ..... La falta o simple retardo en la entrega material, libre de todo ocupante y mercadería, del local arrendado en la fecha estipulada, devengará, en favor del arrendador, el pago de la renta de arrendamiento pactada, sin derecho al descuento que se establece en la cláusula cuarta de este contrato de arrendamiento, más una multa por cada día de atraso en la entrega material del inmueble, ascendente a ..... Unidades de Fomento. Dicha multa, las rentas de arrendamiento pactadas y cualquiera otra cantidad que adeude el arrendatario al arrendador, podrá ser descontada de la garantía constituida para responder del cumplimiento del contrato de arrendamiento a que se refiere la cláusula siguiente, facultando el arrendatario, al arrendador, para proceder a dicho descuento al momento que corresponda la restitución de la garantía.

Ni el pago de estas multas ni la permanencia de la arrendataria en el local arrendado podrá interpretarse, en caso alguno, como una renovación, tácita ni expresa, del presente contrato de arrendamiento; el que no se renovará sino por pacto expreso.

**DÉCIMO.** La arrendataria constituye como garantía del cumplimiento de sus obligaciones un depósito total por la suma de ..... UF, que pagó a la sociedad en dinero efectivo y con anterioridad a esta fecha, y que la sociedad recibió plenamente conforme.

El depósito que se constituye por este instrumento, estará sometido a las disposiciones establecidas en el Reglamento del "Mall" .....

**DÉCIMO.** La arrendataria declara conocer y aceptar, en todas sus partes, el Reglamento del "Mall" ....., el que se entiende formar parte integrante de este contrato y cuya copia declara, la arrendataria, haber recibido. Esta declaración constituye cláusula esencial y determinante de este contrato y por ende ese Reglamento deberá ser considerado para los efectos de la interpretación de la presente convención.

**UNDÉCIMO.** Las partes fijan domicilio en la ciudad de ..... y se someten al árbitro que se designa en dicho Reglamento.

En comprobante, firman ...

### **CLAUSULAS ESPECIALES:**

1.- Se entenderá por ventas netas, el concepto adoptado para recaudar impuestos que tengan base de cálculo análogo.

El mes, para efectos de venta, comienza el primero de cada mes calendario y termina el último día de ese mismo mes.

Si el arrendamiento principia en un día distinto al primero de un mes calendario, se considerará -para efectos de determinar la renta de ese mes- la facturación que se efectúe entre la fecha del comienzo del arrendamiento y el último día del mismo mes.

Quedan excluidas de las ventas netas, las ventas o negocios anulados desde el momento en que haya devolución integral de los valores recibidos.

2.- Para los efectos de calcular la renta de arrendamiento sobre la base de las ventas netas, el arrendatario se obliga a disponer de un formulario elaborado por él, donde declarará la venta diaria. Dicho formulario será llenado diariamente respecto a las ventas netas de ese día, y deberá estar disponible, a más tardar, al día siguiente a las 18 horas.

El formulario deberá ser suscrito por el arrendatario o una persona designada por éste con poder suficiente para representarlo, con el objeto de llevar el control correspondiente. Además, y a más tardar dentro de los 5 días siguientes de vencido el plazo para pagar la renta de arrendamiento, el arrendatario acompañará fotocopia del libro de venta por el período comprendido en el mes anterior en el cual se ha devengado la renta de arrendamiento.

3.- Las partes acuerdan que cualquier acto conducente a disminuir la denominada venta neta, a ocultar su verdadero monto, o bien cualquier acto que intente impedir, retardar, imposibilitar o dificultar la fiscalización y la verificación por parte de la sociedad o de los representantes designado por ésta, hará incurrir, al arrendatario, en las multas establecidas en el Reglamento; y, además, aumentará, de inmediato, al doble, el porcentaje sobre las ventas netas pactado precedentemente que tiene derecho a percibir la sociedad por concepto de renta, sin perjuicio de resolver de inmediato el presente contrato de arrendamiento.

Para los efectos de fiscalizar las ventas netas, el arrendatario se obliga a mantener, por el plazo de tres años, todos los libros y registros donde consten los antecedentes contables, balances, informes de existencias e inventarios de mercaderías y registros de todas las ventas, especialmente las boletas numeradas de venta.

Asimismo, deberá contar con un sistema de registro aprobado por el Servicio de Impuestos Internos, con el objeto de facilitar el cálculo del monto de las ventas netas.

4.- Faculta la arrendataria, al arrendador, a sus representantes, procuradores y auditores, a examinar todos los libros y registros indicados, propios del local, así como toda o cualquiera documentación o registro que posibilite, a juicio de la sociedad, constatar en el horario comercial, directa o indirectamente, el total de las ventas de la arrendataria. Para tal efecto y mientras dure el presente contrato de arrendamiento, la arrendadora podrá y tendrá libre acceso a los documentos o sistemas de control, para los efectos de efectuar o encargar a un tercero las auditorías totales o parciales de los últimos ..... meses de arriendo. La información así obtenida será considerada confidencial y sólo podrá ser utilizada para el fin previsto en este contrato.

**NOTAS.** 1.- Este formulario está redactado para el caso de un "Mall" de propiedad de una sociedad, la que da en arrendamiento los distintos locales. Debido a que es la sociedad propietaria la que determina privativamente a qué rubro dedicar el local que dará en arriendo, es importante que el postulante a arrendatario se informe sobre cuántos locales del mismo rubro que el de él habrá en el "Mall", por cuanto este factor de competencia puede afectar sus ventas.

2.- En un "Mall" también es común que se arrienden, en lugar de un local propiamente tal, unos "quioscos" que se ubican en los pasillos del "Mall". En dicho caso, el objeto del contrato de arrendamiento (en la cláusula primera) será "un espacio común en donde se instalará el local comercial móvil que tendrá el número ..... (frente al local N° ..... en el Nivel .....), del "Mall" ..... Dicho local será de costo de la arrendataria y tendrá una superficie aproximada de ..... metros cuadrados".

3.- El Reglamento del "Mall", a que hace referencia este contrato, se encuentra en "REGLAMENTO. "MALL" - CENTRO COMERCIAL. FORMULARIO".

4.- Las Cláusulas Especiales son parte del contrato de arrendamiento y se pusieron separadas para contribuir al orden y claridad del formulario.

\*\*\*\*\*

## **N° 555.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. MAQUINARIA AGRICOLA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima, en comandita, o asociación o cuentas en participación), ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "arrendadora"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., y, también, en el predio agrícola denominado ".....", de la localidad de ....., de la Comuna de ....., de la .....ª Región; en adelante, el "arrendatario"; se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Definiciones. Los términos y expresiones que, a continuación, se indican tendrán, para todos los efectos derivados de este contrato, el alcance y significación que para cada uno de ellos se señala:

1.- Acta de entrega y aceptación: la escritura pública complementaria, integrante de este contrato, que será otorgada por las partes al tiempo de la entrega y recepción conforme de los bienes arrendados, en la cual se dejará constancia de dicha entrega y

recepción, del valor de dichos bienes y de la fecha en que comenzará a regir el plazo previsto como duración de este contrato.

2.- U.F.: Unidad de Fomento

**SEGUNDO.** Bienes Arrendados. La arrendadora es dueña de las siguientes especies de maquinaria agrícola, las que en lo sucesivo serán designadas como “los bienes arrendados”:

1.- ...

2.- ...

3.- ...

La enumeración precedente sólo constituye una descripción genérica de los bienes del presente contrato de arrendamiento. La descripción precisa de las características técnicas y las funciones de cada una de dichas especies, se encuentra en un documento anexo a este contrato, el que, debidamente firmado por los representantes de ambas partes, se considerará como parte integrante del mismo.

Los bienes arrendados han sido avaluados de común acuerdo en la suma de ..... U.F., equivalente a US\$ ..... (..... dólares norteamericanos), a la fecha de suscripción del presente contrato.

**TERCERO.** Arrendamiento. Mediante este instrumento, la arrendadora da en arrendamiento, a la arrendataria, por quien acepta don ....., los bienes singularizados en la cláusula precedente, en las condiciones que se señalan a continuación.

**CUARTO.** Duración del contrato. El presente contrato tendrá una duración de ..... años continuados, desde la suscripción del Acta de aceptación y entrega.

**QUINTO.** Renta de arrendamiento, lugar y fecha de pago.

**1.- Monto de la renta.**

La renta de arrendamiento, por el período de duración del contrato, asciende a ..... U.F. más el I.V.A., que se pagará en ..... cuotas iguales de ..... U.F. cada una, en su equivalente en moneda nacional, de acuerdo al valor de la U.F. al día del pago efectivo.

**2.- Fecha y lugar de pago.**

Las cuotas mencionadas bajo el número 1° de esta cláusula, se pagarán en forma sucesiva. La primera de dichas cuotas se pagará dentro de los primeros ..... días siguientes al período semestral siguiente a la fecha de entrada en vigencia del presente contrato. Para mayor precisión, al respecto, las partes acuerdan que las fechas de pago se fijarán al momento de suscribir el Acta de aceptación y entrega de los bienes arrendados. Las rentas se pagarán en el domicilio del arrendador.

**3.- Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).**

A la renta de arrendamiento estipulada se agregará el Impuesto al Valor Agregado con que está gravada; pero, excluye otros impuestos que, actualmente o en el futuro, pudieren afectarla, los que serán pagados por el arrendatario conjuntamente con la renta, considerándose para los efectos de su cobro, como parte integrante de ella. Cualquiera variación que experimente la tasa del Impuesto al Valor Agregado, afectará, proporcionalmente, a las rentas de arrendamiento pactadas, la que será de cargo del arrendatario.



#### **4.- Retardo o mora en el pago de la renta.**

Sin perjuicio de otros derechos del arrendador, el retardo o mora, del arrendatario, en el pago de la renta, hará devengar, a título de pena moratoria, el interés máximo convencional que sea lícito estipular en operaciones de crédito de dinero reajustables, de acuerdo a la variación de la U.F., a contar del día del retardo o mora y hasta la fecha de pago efectivo del total adeudado.

#### **5.- Facturación.**

La arrendadora otorgará factura a nombre de la arrendataria, en conformidad a la ley, al tiempo de percibir el pago de las rentas de arrendamiento, por el total del valor recibido.

**SEXTO.** Instalación y entrega de los bienes arrendados.

#### **1.- Lugar de la instalación.**

Los bienes arrendados serán entregados al arrendatario debidamente instalados, debiendo considerarse al efecto el documento anexo aludido en la cláusula segunda, el que contiene una descripción tanto de los bienes arrendados en sí, como de la instalación de ellos para su debido funcionamiento. Dicho documento formará igualmente parte integrante de este contrato para estos efectos.

Los bienes arrendados serán entregados e instalados en la Central Frutícola de ..... ubicada en ..... N° ..... de la ciudad de .....

#### **2.- Fecha de Entrega.**

Una vez completada la instalación de los bienes arrendados, su entrega deberá efectuarse en las siguientes fechas:

a) los bienes designados con los números ....., ..... y ..... de la cláusula segunda, a más tardar el día .... de ..... 2 .....; y

b) los bienes designados con los números ..... y ..... de la cláusula segunda de este contrato, a más tardar, el día .... de ..... de 2 .....

#### **3.- Entrega parcial.**

Si, por algún hecho no imputable a la arrendadora, se hiciere imposible la entrega de los bienes arrendados, en las fechas, condiciones y lugares previamente establecidos, la arrendataria aceptará entregas parciales, debiendo suscribirse, en tal evento, cuantas actas de aceptación y de entrega fueren necesarias.

**SÉPTIMO.** Destino y ubicación e identificación de los bienes arrendados.

#### **1.- Destino de los bienes arrendados.**

El arrendatario se obliga a destinar los bienes arrendados exclusivamente a la explotación y al desarrollo de sus propias actividades agrícolas; o actividades de alguna persona natural o jurídica vinculada a la propiedad del arrendatario.

#### **2.- Ubicación de los bienes arrendados.**

El arrendatario se obliga a mantener los bienes en los recintos o establecimientos agrícolas bajo su dependencia o en el domicilio de sus clientes, todo dentro del territorio nacional.

#### **3.- Variación del destino y/o ubicación.**

El arrendatario no podrá variar el destino y/o ubicación de los bienes arrendados, sin previo acuerdo escrito de parte de la arrendadora y de la Compañía Aseguradora de los bienes arrendados.

#### **4.- Identificación de los bienes arrendados.**

El arrendador tendrá el derecho de colocar, en los bienes arrendados, una placa u otro distintivo similar que permita identificar los bienes arrendados como de su propiedad, los que no podrán ser retirados, sacados ni tapados u ocultados de forma alguna, bajo sanción de operar el término inmediato del contrato y la indemnización de perjuicios, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula decimotercera de este instrumento.

**OCTAVO.** Uso y mantención de los bienes arrendados.

##### **1.- Uso y mantención.**

El arrendatario se obliga a mantener y conservar los bienes arrendados en perfectas condiciones de funcionamiento y a realizar, a su propia costa, durante la vigencia del contrato, todas las reparaciones que fueren necesarias con este objeto.

##### **2.- Reparaciones, alteraciones y mejoras.**

El arrendatario podrá efectuar alteraciones y mejoras en los bienes arrendados, con el consentimiento previo dado por escrito por la arrendadora.

##### **3.- Responsabilidad por daños causados en los bienes arrendados.**

La arrendadora no será responsable por los daños y perjuicios que pueda experimentar cualquier tercero como consecuencia de la tenencia, uso, goce, reparaciones, alteraciones o mejoras en los bienes arrendados.

El arrendatario soportará todas las consecuencias pecuniarias provenientes de los daños causados a terceros y pagará o restituirá, en forma inmediata, a la arrendadora, al solo requerimiento de ésta, acompañado de los documentos justificativos, toda cantidad que éste pudiere, eventualmente, verse obligado a pagar, a título de indemnización, en razón de su carácter de propietario de los bienes arrendados.

**NOVENO.** Seguros. Durante el tiempo de vigencia de este contrato los bienes arrendados serán asegurados por el valor comercial, expresado en U.F., contra todo riesgo normal asegurable por las Compañías de Seguros de Chile que pudieren afectarles, incluyéndose los riesgos ordinarios de pérdidas o deterioros, así como de accidentes, incendios, robos, hurtos, terremotos, inundaciones y otras catástrofes naturales, actos terroristas o maliciosos como, asimismo, contra los riesgos de daño a terceros.

Los seguros antes mencionados serán contratados por la arrendataria teniendo como beneficiaria a la sociedad ....., a contar de la fecha de entrega de los bienes arrendados, debiendo aquél pagar las primas y los gastos en que se incurra con motivo de la contratación de dichos seguros, todo lo cual será de su costo y cuenta. Asimismo, la arrendataria deberá enviar, a la arrendadora, las correspondientes pólizas y los comprobantes de pago de las primas y demás gastos. Si no se diere cumplimiento a esta obligación, la arrendadora podrá contratar el seguro en cualquiera compañía, pudiendo cobrar su precio, a la arrendataria, sin perjuicio de su derecho de dar por terminado el contrato, de conformidad con lo estipulado en la cláusula decimotercera del presente instrumento.

Los seguros contratados deberán prever que las indemnizaciones, en caso de siniestro, sean pagadas directamente a .....

El arrendatario se obliga a respetar cabal e íntegramente todas las cláusulas y condiciones establecidas en las pólizas de seguro contratadas.

En la medida que no sean cubiertos por las pólizas respectivas, la arrendataria asume todos los riesgos de deterioro, pérdidas o destrucción de los bienes arrendados,

sea en forma total o parcial, salvo los que sean producto del caso fortuito o fuerza mayor.

Si la indemnización que pague la Compañía aseguradora no cubriese, en su integridad, los perjuicios sufridos en el siniestro, la diferencia por cubrir, hasta el monto total de dichos perjuicios, será de cargo exclusivo del arrendatario.

Producido cualquier deterioro de los bienes arrendados, el arrendatario deberá hacerlos reparar, a su costa, a la mayor brevedad posible.

Se entenderá por pérdida parcial y por pérdida o destrucción total, lo que la Compañía aseguradora de los bienes determine como tales.

Si el monto de la indemnización no alcanzare a cubrir el citado valor, el arrendatario deberá cubrir la diferencia producida en contra del arrendador y, en caso contrario, el saldo que constituya exceso sobre la indemnización beneficiará a la arrendataria y se pagará a ésta.

**DÉCIMO.** Derechos de inspección. La arrendadora, por sí o por sus mandatarios, tendrá derecho a inspeccionar los bienes arrendados en cualquier lugar en que éstos se encuentren, previo aviso al arrendatario.

**UNDÉCIMO.** Prohibiciones. Queda prohibido, expresamente, al arrendatario, salvo autorización previa, por escrito, de la arrendadora:

1.- Vender, transferir, gravar y, en general, enajenar en cualquiera forma, los bienes arrendados;

2.- Variar o alterar el destino, ubicación y elementos propios e identificatorios de los bienes arrendados;

3.- Subarrendar los bienes entregados en arrendamiento, salvo lo estipulado bajo el numerando 1° de la cláusula sexta de este instrumento.

**DUODÉCIMO.** Dominio de los bienes arrendados. El arrendatario deberá dar aviso inmediato, a la arrendadora, de cualquier hecho o acto de terceros de que tomare conocimiento, que pudiere afectar el dominio de la arrendadora sobre los bienes arrendados, casos todos en los cuales deberá formular oposición conforme a la ley y notificar dentro del plazo de .... horas, a la arrendadora, desde que tome conocimiento del hecho.

**DECIMOTERCERO.** Incumplimiento del arrendatario. El arrendador tendrá el derecho de poner término inmediato a este contrato y a exigir, inmediatamente, a título de indemnización de perjuicios, el valor de las rentas de arrendamiento por el total del plazo pactado como duración del contrato, todas las cuales se considerarán de plazo vencido, sin perjuicio de poder ejercer los demás derechos que le confiere la ley, en caso de incumplimiento, por el arrendatario, de cualquiera de las obligaciones asumidas en este instrumento y, en general, en los siguientes eventos:

1.- Negativa o retardo, sin justa causa a recibir los bienes arrendados;

2.- Retardo o mora en el pago de una o más rentas de arrendamiento, de los impuestos que las graven, de los intereses estipulados por la mora, de las primas de seguro y, en general, de toda y cualquiera cantidad que, por cualquier concepto, deba pagar el arrendatario de conformidad a lo expuesto en el número 4 de la cláusula quinta;

3.- Contravención a cualesquiera de las prohibiciones consignadas en la cláusula undécima;

4.- Quiebra, estado de suspensión o cesación de pago de la arrendataria.

La terminación de este contrato o la exigibilidad de las rentas mensuales, en su caso, conforme a lo antes expuesto, será comunicada por la arrendadora a la arrendataria por carta certificada, o bien mediante carta entregada por un Notario

público, comunicación que regirá a contar del .....° día hábil desde la fecha de su expedición por correo; o desde la fecha misma de notificación por el mismo Notario.

En el evento que el arrendatario pague a la arrendadora el valor íntegro de las rentas de arrendamiento pendientes de pago por el plazo total que reste de la duración del contrato, las indemnizaciones estipuladas y las demás cantidades que aquél adeudare, de acuerdo a los términos de este instrumento, podrá, la arrendadora, ejercer el derecho que le reconoce la cláusula decimoquinta.

**DECIMOCUARTO.** Terminación del arrendamiento. Terminado el contrato de arrendamiento y habiendo, el arrendatario, cumplido todas las obligaciones que, para él, emanan del presente contrato, podrá ejercer alguno de los siguientes derechos, a su elección:

1.- Restituir, a la arrendadora, los bienes arrendados, en perfecto estado de conservación, sin perjuicio del desgaste que deba producirse por su debido uso durante el tiempo de duración del contrato;

2.- Renovar el arrendamiento, en las condiciones, plazos, monto y forma de pago que las partes acuerden, oportunamente.

**DECIMOQUINTO.** Garantía técnica. En atención a que las características técnicas, la eficiencia, la excelencia operativa y el debido funcionamiento de los bienes arrendados, han sido condiciones determinantes para la celebración del presente contrato, el arrendador otorga, al arrendatario, la garantía técnica por todos y cada uno de dichos conceptos, para el uso que el arrendatario dará, a los bienes arrendados, durante la vigencia del presente contrato. Esta garantía se mantendrá siempre que el arrendatario se sujete a las normas técnicas de los fabricantes de dichos bienes, maquinaria y equipos. La garantía tendrá una duración de ..... meses contados desde la suscripción de la Actas de aceptación y entrega, obligándose el arrendador a sustituir o a reparar, en el menor tiempo posible, cualquier equipo que muestre defectos de funcionamiento o fabricación, exceptuando los casos de defectos de controles automáticos, motores eléctricos, desgastes por el uso, falta de lubricación o negligencia por parte de personas encargadas del manejo y/o conservación. En caso alguno, existirá responsabilidad del arrendador cuando la falla se produzca por el desgaste natural de los bienes arrendados.

La garantía alcanza a la totalidad de las partes, piezas y componentes que forman parte de la maquinaria y equipos arrendados, en el sentido que cualquier error de suministro de los bienes especificados o desperfectos de fábrica, deberá ser subsanado -de inmediato- por el arrendador, suministrando las partes o piezas faltantes, defectuosas o erróneamente instaladas, en el menor tiempo posible y sin costo alguno para la arrendataria. Quedan excluidos de la garantía, todos los materiales eléctricos. Si se demostrase que la falla es imputable a culpa o negligencia de la arrendataria, ésta deberá absorber todos los costos de reparación o reposición, eximiéndose, a la arrendadora, de toda responsabilidad.

Para el evento que la arrendadora debiere reemplazar piezas defectuosas, las que serán de su costo y responsabilidad, y no lo iniciare dentro de las ..... horas siguientes a la formulación escrita, telegráfica o por fax del reclamo, por parte de la arrendataria, ésta podrá efectuarla por cuenta y riesgo de aquélla, quedando la arrendataria facultada desde luego para descontar los valores totales que ello involucre de la siguiente renta (o las siguientes rentas) de arrendamiento que corresponda pagar en virtud de este contrato, debiendo justificarse, tal descuento, mediante los comprobantes respectivos. El plazo anteriormente referido regirá, a menos que las partes acuerden un procedimiento diferente.

**DECIMOSEXTO.** Multas. Atendida la naturaleza de las tareas que la arrendataria deberá realizar con los bienes arrendados, las partes convienen que en caso de atraso imputable a dolo, culpa o negligencia de la arrendadora en la fecha de entrega en el lugar de destino de los bienes arrendados, conforme lo acordado en la cláusula sexta, ésta deberá pagar, a la arrendataria, a título de indemnización convencional anticipada de perjuicios, por este concepto, la suma equivalente a ....% del valor de los bienes arrendados, por cada día de atraso; la multa será acumulativa por cada partida. Para los efectos del pago de dichas multas, la arrendataria queda, desde luego, facultada para descontar las sumas respectivas de las rentas de arrendamiento que se devenguen de conformidad a este contrato.

**DECIMOSEPTIMO.** Domicilio. Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

**N° 556.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. MAQUINARIA INDUSTRIAL. FORMULARIO**

Cliente : ..... Contrato N° : .....

Domicilio : ..... Fecha : ..../..../2 .....

Ciudad : .....

Entre “.....”, en adelante, la “empresa” representada por don ....., ambos domiciliados en calle ..... N° ....., de la ciudad de .....; y “.....”, en adelante, el “cliente”, representado por don ....., ambos domiciliados en calle ..... N° ....., de la ciudad de ....., se ha convenido lo siguiente:

**PRIMERO.** La empresa da en arrendamiento, al cliente, las máquinas y dispositivos que se especifican en el cuadro inserto a continuación, en adelante, “LAS MAQUINAS”, de acuerdo con los términos y condiciones que se indican en el referido cuadro y demás estipulaciones del presente contrato y obligándose el cliente al pago de la renta mensual que se detalla en el mismo cuadro y durante el plazo indicado en la cláusula segunda y a una cuota única, al contado, en moneda nacional equivalente a US\$ ..... (..... dólares) más I.V.A.

Valor Arriendo Mensual				
Cantidad	Modelo	Descripción	Unitario	Total
				US\$
				US\$
				US\$
				US\$
				US\$
VALOR ARRIENDO MENSUAL NETO				US\$
VALOR SEGURO MENSUAL NETO				US\$
VALOR MANTENCION MENSUAL NETO				US\$
TOTAL ARRIENDO MENSUAL NETO				US\$

**SEGUNDO.** El presente contrato tendrá una duración de ..... meses, contados a partir del primer día hábil siguiente a la fecha en que la empresa notifique, por escrito, al cliente, que LAS MAQUINAS han quedado instaladas y que están en condiciones normales de funcionamiento. El cliente o quien éste determine, firmará un recibo en el momento de la instalación de LAS MAQUINAS.

Si una o más MAQUINAS permanecen instaladas durante una parte de un mes calendario, el valor de arriendo mensual será prorrateado sobre la base de un mes de 30 días.

**TERCERO.** Serán de cargo del cliente, todos los impuestos que graven o se basen en este contrato y los que afecten a las prestaciones y servicios que en él se estipulan. Se excluyen, de esta obligación los impuestos de la Ley de Renta y otros que graven la misma base tributaria que ésta.

**CUARTO.** Las rentas mensuales y sus respectivos impuestos, serán facturados, por la empresa, por períodos mensuales anticipados y deberán ser pagadas, por el cliente, dentro de los primeros quince días del mes correspondiente. La facturación, tanto de las rentas como del I.V.A. se hará en dólares.

El pago se hará en pesos, convirtiendo los dólares según el tipo de cambio bancario vendedor vigente al tiempo del efectivo pago. En caso de existir más de un tipo, mercado o área de cambios, se empleará el que se utilice para la importación de equipos análogos a los que son los objetos de este contrato. Los cargos de mantención y seguro mensual especificados en la cláusula primera de este contrato, son los actualmente vigentes y están sujetos a cambios previa notificación escrita de la empresa al cliente, con a los menos, .... (.....) días de anticipación. Con todo, la segunda, ni ninguna otra renta posterior, podrá tener, en pesos, un valor inferior a la renta de arrendamiento inmediatamente anterior. Si, de hecho, así resultare por efectos del tipo de cambio del dólar norteamericano, la empresa tendrá derecho a exigir, en pago de la renta, una suma en pesos igual a la del mes inmediatamente anterior.

Los pagos de las rentas y sus correspondientes impuestos serán hechos, por el cliente, en el domicilio de la empresa, ubicada en calle ..... N° ....., de la ciudad de ....., o en el lugar que la empresa quiera designar, para tales efectos.

**QUINTO.** En este mismo acto, el cliente paga, en moneda nacional, a la empresa y a satisfacción de ésta, la cuota al contado, equivalente a US\$ .....- más los impuestos correspondientes a que se ha obligado según lo estipulado en la cláusula primera.

**SEXTO.** Si el cliente no pagare oportunamente una cualesquiera de las rentas o no pagare cualquiera otra suma que adeude a la empresa conforme al presente contrato, las cantidades adeudadas devengarán a contar de la mora o el simple retardo, el interés máximo que es posible pactar en operaciones de crédito de dinero en moneda extranjera o reajustables, hasta el día en que se efectúe el pago. Todo sin perjuicio de los demás derechos de la empresa, en especial, el de retirar LAS MAQUINAS, de acuerdo a lo establecido en la cláusula decimosexta.

La circunstancia que, en cualquier tiempo, la empresa acepte el pago retardado de la renta, sin exigir intereses, constituirá un acto de mera tolerancia que no podrá ser invocado en su contra como precedente o modificación tácita del contrato, a este respecto.

**SÉPTIMO.** Todos los gastos y desembolsos del transporte de LAS MAQUINAS, desde la fábrica de origen, hasta el lugar en donde quedarán instaladas en el local del cliente, los seguros, fletes aéreos, marítimos y/o terrestres, los gastos y demás desembolsos, por concepto de aparejos, movilización y acarreo de LAS MAQUINAS, los

derechos, tasas y gravámenes aduaneros y cualquier otro gasto relacionado con la internación de ellas, serán de cargo del cliente.

**OCTAVO.** LAS MAQUINAS serán instaladas y puestas en servicio por la empresa debiendo, el cliente, proporcionar un lugar de instalación adecuado. Se deja constancia de que LAS MAQUINAS serán instaladas en calle ..... N° ....., de la ciudad de .....

La instalación misma se realizará sin cargo alguno para el cliente; pero las adaptaciones, acondicionamientos, extensiones de líneas eléctricas y demás acomodaciones que sea necesario realizar para una conveniente instalación de LAS MAQUINAS, serán de cargo y cuenta del cliente, como asimismo los gastos de traslado de LAS MAQUINAS, si así lo dispusiere el cliente y los de la nueva instalación, con motivo del traslado.

**NOVENO.** La empresa no tendrá injerencia ni responsabilidad alguna en la contratación y remuneración del personal que utilizará LAS MAQUINAS, ni en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones que emanen de los respectivos Contratos de Trabajo.

Serán de la exclusiva responsabilidad del cliente los resultados de los trabajos que realice con LAS MAQUINAS objeto de este contrato, sin que, por motivo alguno, puedan formularse cargos a la empresa, por dichos resultados.

**DÉCIMO.** La empresa podrá proporcionar, a pedido del cliente, papel formulario, cintas magnéticas, discos, ruedas de impresión u otros elementos, los cuales deberán ser pagados por el cliente a las tarifas que la empresa tenga vigentes al momento del pedido.

**UNDÉCIMO.** La empresa garantiza que LAS MAQUINAS especificadas en la cláusula primera, una vez instaladas, estarán en buenas condiciones de funcionamiento y se adaptarán a las especificaciones dadas a conocer por la empresa. Las obligaciones se limitan a la reparación o reemplazos de cualesquiera repuestos o máquinas, cuando la empresa determine que no satisfacen esta garantía.

La empresa mantendrá LAS MAQUINAS en buen estado de funcionamiento y efectuará todas las reparaciones, reemplazos y ajustes necesarios. Con este objeto, los representantes de la empresa tendrán libre y completo acceso a LAS MAQUINAS, sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias de seguridad establecidas por el cliente.

El valor indicado en la cláusula primera incluye el servicio de mantención preventivo y/o de reparación que se ejecuten de bienes a ..... inclusive, salvo festivos, dentro del horario de ..... a ..... horas.

La mantención en cualesquier otro día u horario se deberá pagar conforme a las tarifas que la empresa tenga en vigencia al momento de contratar el servicio.

A menos que LAS MAQUINAS estén situadas en un lugar en que la empresa tenga representación permanente en el servicio, el cliente conviene en pagar todos los gastos de viajes y estadía de los representantes de la empresa para el mantenimiento y reparación de LAS MAQUINAS.

**DUODÉCIMO.** El cliente empleará en la utilización del equipo objeto de este contrato la diligencia o cuidado medianos; esto es, responderá de la culpa leve. Durante el período en que LAS MAQUINAS estén en tránsito o en posesión del cliente, la empresa releva al cliente de toda responsabilidad por pérdida o daño sobre LAS MAQUINAS, excepto la pérdida o daño causada por reacción nuclear, radiación nuclear o contaminación radiactiva por las que el cliente, en alguna forma, puede ser legalmente responsable. Asimismo el cliente se constituye responsable por las reparaciones que se

originen en actos maliciosos, descuidos, imprudencias, mal uso, manipulación por personas no expertas; fallas de energía eléctrica, de acondicionamiento de aire o control de humedad; inundaciones y filtraciones; huelgas, paralizaciones de trabajo u otros entorpecimientos de la normalidad del trabajo.

El valor del seguro mensual neto indicado en la cláusula primera, cubre riesgos por incendio, terremoto e incendio con daños maliciosos por actos de terrorismo, incluyendo explosión.

**DECIMOTERCERO.** El cliente no podrá hacer modificaciones o añadiduras a LAS MAQUINAS, salvo que cuente con aprobación previa y por escrito, de la empresa. Todos los costos incurridos en estas modificaciones y/o añadiduras, serán de cargo del cliente.

**DECIMOCUARTO.** Atendido a que la propiedad de LAS MAQUINAS es de la empresa el cliente debe proteger y defender esta situación. El cliente debe, en todo momento, hacer lo necesario para evitar toda perturbación del dominio de la empresa y debe darle noticia escrita de cualquiera situación que pueda afectar su derecho. El cliente deberá cooperar con la empresa cuando proceda reafirmar ante cualquier contingencia, el título de dominio que la empresa tiene sobre LAS MAQUINAS. Si las contingencias se originan por causas del cliente, éste deberá pagar todos los gastos en que al respecto, tenga que incurrir la empresa.

**DECIMOQUINTO.** El cliente no podrá ceder el presente contrato ni trasladar LAS MAQUINAS sin aviso escrito a la empresa.

**DECIMOSEXTO.** El cliente caerá en incumplimiento del Contrato en los siguientes casos:

a) si no paga, oportunamente, una cualesquiera de las rentas mensuales correspondientes, o no efectúa oportunamente cualquier otro pago que se deba hacer, de acuerdo a los términos del presente contrato;

b) si infringe gravemente cualquiera obligación establecida en el presente Contrato o cualquiera de las prohibiciones estipuladas; o si procede, sin la autorización previa de la empresa, en los casos en que ésta se requiera; y

c) si el cliente ha pasado a ser insolvente o existe una demanda judicial que afecte, gravemente, su capacidad de pago.

Para todos los efectos del presente Contrato se entenderá que el cliente ha caído en insolvencia:

1.- Si el cliente mismo, la empresa u otro acreedor solicitan su quiebra o formulan proposiciones de convenio.

2.- Si, por vía de medidas prejudiciales o precautorias, se obtienen, en su contra, secuestros, retenciones o prohibiciones de celebrar actos o contratos respecto de cualquiera de sus bienes, o el nombramiento de interventores, o si ocurre cualquier otro hecho que, igualmente, evidencie un estado de insolvencia notorio.

Producido algunos de estos incumplimientos o hechos, la empresa podrá terminar, anticipadamente, el presente Contrato, siendo necesario, para ello, el envío de una comunicación, por carta certificada al cliente en tal sentido. Como consecuencia de lo anterior, se harán exigibles, de inmediato y sin más trámites, a título de indemnización de perjuicios, todas las rentas pendientes hasta el término del contrato previsto en la cláusula segunda, considerándose las obligaciones como de plazo vencido. Además, el cliente deberá restituir de inmediato a la empresa LAS MAQUINAS, a menos que pagare el total de las rentas pendientes y el valor residual indicado en la cláusula decimonovena ejerciendo, al mismo tiempo, el derecho allí establecido.



**DECIMOSÉPTIMO.** Al término del presente contrato, el cliente deberá restituir LAS MAQUINAS de inmediato y todos los gastos por concepto de embalajes, aparejos, seguros y traslado o transporte de LAS MAQUINAS a cualquier lugar ubicado en ..... que indique la empresa, serán de cargo exclusivo del cliente. Las normas de embalaje las proporcionará la empresa misma.

LAS MAQUINAS se entregarán al término del contrato en el estado en que se encuentren, habida consideración del desgaste por uso legítimo y teniendo en cuenta que el cliente ha debido cumplir todas las obligaciones de conservación a que se refiere este contrato.

**DECIMOCTAVO.** La empresa está autorizada para ceder el derecho de cobrar y percibir las rentas que se mencionan en este Contrato. Sin embargo, esa parte continuará respondiendo de todas las obligaciones que asume en este instrumento.

**DECIMONOVENO.** La empresa no asumirá, en ningún caso, obligaciones por daños que escapen a su responsabilidad.

El cliente conviene en que la empresa no será responsable por ningún daño causado por omisión de él mismo en el cumplimiento de alguna de las obligaciones estipuladas.

**VIGESIMO.** La empresa ratifica que es el dueño legal de LAS MAQUINAS y que, mientras el cliente pague la renta y cumpla todos los demás términos del presente contrato, el cliente tendrá todos los derechos que le confiere el presente contrato durante toda su vigencia.

**VIGESIMO PRIMERO.** Cualquiera dificultad que se suscite entre las partes con relación a la validez, interpretación, cumplimiento, aplicación, ejecución o terminación de este Contrato, será resuelta por un árbitro arbitrador, sólo en cuanto al procedimiento, que las partes designarán de común acuerdo. Si las partes no logran ponerse de acuerdo en cuanto a la persona del árbitro, el nombramiento lo hará el Juzgado de Letras en lo Civil de ....., a petición de cualquiera de las partes, el cual lo será en el carácter de árbitro de derecho.

**VIGESIMO SEGUNDO.** Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato serán hechos por carta certificada, dirigida al domicilio de cada una de las partes establecidas en el presente contrato. Cualquiera de las partes podrá cambiar estos domicilios, dando el correspondiente aviso escrito por carta certificada, a la otra parte o por cartas entregadas por intermedio de un Notario Público.

**VIGESIMO TERCERO.** Para todos los efectos de este Contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de .....

En comprobante firman ...

\*\*\*\*\*

## **Nº 557.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. MINA. ESCRITURA FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en representación de la empresa ".....", del giro

de ....., mismo domicilio, en adelante, “el arrendatario”; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** Don ..... es propietario exclusivo de las pertenencias mineras productoras de ..... denominadas “.....” y “.....”, ubicadas en ....., comuna de ....., Provincia de ....., de la ..... Región, cuya individualización consta de la inscripción a fojas ..... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Minas de ..... del año dos mil ....., en que se inscribió el respectivo pedimento (manifestación o sentencia constitutiva).

**SEGUNDO.** Por el presente contrato, el arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para la empresa a quien representa, las pertenencias referidas; y, por tanto, el derecho de explotarlas en las condiciones siguientes.

**TERCERO.** En el ejercicio del derecho de explotación que se concede por este arrendamiento, al arrendatario, éste se entenderá facultado para investigar, reconocer y explotar dichas minas; extraer, refinar, concentrar, retirar y hacer suyos los minerales que, en ellas, se encuentren; y, en general, celebrar todos los actos y contratos que sean necesarios, útiles o tendientes a dichos fines.

Se entenderá que la explotación hecha conforme a los términos del presente contrato, constituye uso y goce legítimo de las pertenencias; y el arrendatario no será responsable de la disminución de sustancias minerales que, a consecuencia de tal explotación, sobrevenga. Todo ello, sin perjuicio de la observancia de las normas sobre policía y seguridad mineras.

**CUARTO.** Se prohíbe, al arrendatario, traspasar o ceder, total o parcialmente, a cualquier título, el presente contrato a terceras personas.

**QUINTO.** El arrendatario pagará, al arrendador, una renta mensual en pesos, equivalente a ..... Unidades de Fomento al día del pago efectivo. Esta renta aumentará en ..... Unidades de fomento, por cada tonelada larga de 1.016 kilogramos cada una, que se extraiga de las pertenencias materia de este contrato.

La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador, número ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye -al arrendatario- en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo, sin perjuicio de la obligación, del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar las rentas adeudadas, sus reajustes e intereses.

**SEXTO.** El no pago de la renta convenida, durante tres períodos seguidos, dará derecho, al arrendador, para dar por resuelto, ipso facto, el presente contrato.

**SÉPTIMO.** El arrendador declara que él es el único y exclusivo dueño de las concesiones; y que éstas no se hallan afectas a otros gravámenes, prohibiciones o limitaciones que las que se contemplen en el presente convenio.

**OCTAVO.** Por el presente instrumento, el arrendador conviene en establecer la prohibición de celebrar actos y contratos respecto de las concesiones “.....” y “.....” y/o sus minerales, sin permiso previo del arrendatario durante la vigencia del contrato y hasta el total cumplimiento de las obligaciones que asuma a su favor.

**NOVENO.** El arrendador se obliga a responder del pago de las patentes y demás gravámenes que afecten las concesiones, materia de este contrato. No obstante, el arrendatario podrá pagar dichas patentes y gravámenes por cuenta del arrendador, y descontar los pagos que hiciera, por este concepto, de cualesquiera cuotas del pago de las rentas.

**DÉCIMO.** El presente contrato regirá por el término de ..... años, a contar de la fecha de la presente escritura. Este plazo se entenderá, tácita y automáticamente, renovado por períodos iguales y sucesivos de ..... años cada uno, si ninguna de las partes manifestare su deseo de poner fin al contrato, con anticipación de seis meses, a lo menos, al vencimiento de dicho término o del de cualquiera de sus prórrogas, mediante carta certificada, enviada a la otra parte, por intermedio de un Notario. No obstante lo anterior, el arrendatario podrá desahuciar, en cualquier momento, el presente contrato, durante los seis primeros meses de su vigencia, mediante carta certificada enviada a la contraparte por intermedio de un Notario, en el cual se fijará la fecha de terminación del contrato.

La no restitución de la mina en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta mensual pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**UNDÉCIMO.** Las mejoras que el arrendatario introduzca en las concesiones y que no retire del terreno superficial que ellas ocupan, dentro del término de seis meses, contados desde la fecha de terminación del contrato o entrega de la mina, quedarán a beneficio del arrendador, sin costo alguno para él.

**DUODÉCIMO.** Se deja especial constancia que el arrendador ya ha hecho entrega material de las concesiones materia de este contrato al arrendatario quien declara encontrarse en posesión de ellas.

**DECIMOTERCERO.** En garantía de las obligaciones que el presente contrato genera, para el arrendatario, éste entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la mina arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las rentas pendientes.

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

**DECIMOCUARTO.** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo setenta y cinco bis del Código Tributario, el arrendador declara que es contribuyente del impuesto de primera categoría, que tributa sobre la base de renta efectiva (o bien: que está sujeto al régimen de renta presunta).

**DECIMOQUINTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

**DECIMOSEXTO.** Se autoriza al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan ante el Conservador de Minas de .....

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

### Nº 558.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. MODIFICACION. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el arrendador”; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, “el arrendatario”, ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Por instrumento privado otorgado con fecha ..... de ..... de 2 ....., el “arrendador” dio en arrendamiento al “arrendatario” el inmueble ubicado en calle ..... número ....., de esta ciudad.

**SEGUNDO.** En el contrato citado, se estipuló, en la cláusula ....<sup>a</sup>, que .....

**TERCERO.** Es del caso que han sucedido diversos hechos, que son los siguientes: .....

**CUARTO.** Por los motivos recién expuestos, las partes acuerdan, por el presente instrumento, introducir las siguientes modificaciones al contrato de arrendamiento individualizado, las cuales entrarán en vigencia a contar del día ..... de ..... próximo. Ellas son:

1.- .....

2.- .....

En el resto, el contrato mencionado permanece sin alteración.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

### Nº 559.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. NAVE. ESCRITURA. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 ....., comparece don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., cédula nacional de identidad número ....., mayor de edad, en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima, en comandita), según se acreditará, del giro de explotación de naves, ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la “sociedad”; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el arrendatario”; y expresan que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** La sociedad es dueña del Barco Pesquero de Alta Mar “.....” matrícula número ....., del Registro de Naves mayores de la Dirección General del Territorio Marítimo y Marina Mercante Nacional de .....

**SEGUNDO.** Por el presente acto e instrumento, la sociedad da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta en la calidad designada, la embarcación singularizada en la cláusula anterior. Se incluyen, en este arrendamiento, todos los bienes que, actualmente, se encuentran en la nave y aparecen detallados en el inventario que,

firmado por los contratantes, se entiende formar parte integrante del presente contrato para todos los efectos a que hubiere lugar.

**TERCERO.** La renta mensual de arrendamiento será la cantidad, en moneda nacional equivalente a ..... dólares norteamericanos del tipo acuerdo, más el Impuesto al Valor Agregado. La referida suma será pagada por el arrendatario a la sociedad por períodos mensuales y en forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada mes. Este pago se hará en la oficinas de la sociedad propietaria o en un lugar que se indique mediante nota dirigida por escrito al domicilio del arrendatario.

**CUARTO.** El arrendamiento de la embarcación aludida se contrata "a casco desnudo", es decir, sin personal. El personal que maniobre la embarcación, será de exclusivo cargo y responsabilidad del arrendatario quedando, la arrendadora, liberada de cualquiera obligación respecto a dicho personal. Las reparaciones tendientes al mantenimiento normal de la embarcación, son de cargo de la arrendataria, siendo de su cargo, también, el efectuar una carena, simple, anual, a la nave. Las reparaciones mayores, como son cambio de planchas u otras de similar naturaleza, son de cargo y costo de la arrendadora; pero puede efectuarlas el arrendatario con el consentimiento del propietario, y descontarlas de las rentas de arriendo. Las reparaciones mayores se efectuarán en las épocas en que la nave se encuentre en varadero con ocasión de la carena simple. La totalidad de las reparaciones que se efectúen a la nave, deben ser de acuerdo a las especificaciones técnicas indicadas por el fabricante de la nave, o por un Ingeniero Naval competente. Durante la época en que la nave esté sometida a reparaciones que sean de cargo de la parte arrendadora; esto es, reparaciones mayores, se suspenderá el pago de la renta de arrendamiento.

**QUINTO.** La embarcación materia del presente contrato, se encuentra ya entregada a la arrendataria, con su correspondiente permiso o autorización para pesca extractiva, según resolución número ..... de la Subsecretaría de Pesca, de fecha ..... de ..... de dos mil ....., publicada en el Diario Oficial de fecha ..... de ..... del mismo año. Las partes entienden que es de la esencia y de la existencia misma del presente contrato, la vigencia del referido permiso de pesca, de modo que caducado el mismo, el presente contrato también terminará de pleno Derecho, habida consideración a que la nave se arrienda con el solo propósito que la parte arrendataria destine la nave a actividades de pesca. La nave ha sido entregada con sus elementos de navegación, Pesca de Arrastre, Equipos e instalaciones detallados en el inventario, totalmente operativos y con la carena recientemente efectuada. Si la nave no pudiese desarrollar actividades de captura de las especies ....., por veda o por haberse completado la cuota de captura, la renta por pagar será solamente del cincuenta por ciento de lo pactado en este contrato durante dos meses desde ocurrida la veda o el evento indicado. A partir del tercer mes de ocurrida la veda o el evento indicado, se suspenderá la obligación de pagar la renta de arrendamiento por parte del arrendatario.

**SEXTO.** La embarcación podrá efectuar labores de pesca en el área que el arrendatario estime pertinente; pero, siempre, de acuerdo a los límites determinados en la correspondiente resolución de la autoridad administrativa que autoriza, a la nave, para desarrollar actividades pesqueras.

**SÉPTIMO.** Se deja constancia que mientras dure la vigencia del presente contrato, la sociedad mantendrá vigente el seguro que actualmente ampara a la nave, siendo de cargo del arrendatario el pago de la prima respectiva. Para estos efectos el arrendatario pagará, mensualmente, a la sociedad, dentro de los primeros cinco días de cada mes, el equivalente a ..... Unidades de Fomento, según póliza de seguro, adicionales a la renta de arrendamiento pactada, para mantener la vigencia del seguro.

**OCTAVO.** Terminado el presente contrato, la embarcación deberá ser devuelta, a la sociedad, con la debida carena simple, en perfecto estado de mantenimiento y conservación, en el mismo estado que ha sido recibida por el arrendatario, sin perjuicio del uso normal y del desgaste legítimo producido por el transcurso del tiempo. Además, la embarcación deberá entregarse con el Certificado de Navegación y Seguridad Vigente, con una duración mínima de cinco meses, contados desde la fecha de la devolución de la nave arrendada. El casco y el motor principal, deberán restituirse en perfectas condiciones y deberán devolverse todos los elementos que figuran en el inventario anexo a que se ha hecho referencia en este instrumento, los que, conjuntamente con la nave, deberán estar en perfectas condiciones operativas, para la navegación y pesca de arrastre.

**NOVENO.** Los gastos que originen las reparaciones que deban efectuarse durante la carena de entrega, o en el transcurso de la vigencia del contrato, por maniobras que dañen el casco, sistema de propulsión, equipos e instalaciones, serán de cargo exclusivo del arrendatario. Se deja expresa constancia que otras reparaciones mayores que deban efectuarse durante la carena, tales como planchajes, descanso y ejes, son de exclusivo cargo de la sociedad y los días adicionales requeridos -realmente- para este efecto, serán de su cargo.

**DÉCIMO.** Este contrato comienza a regir el día ..... de ..... del año en curso, y durará hasta el día ..... de ..... del año dos mil ....., plazo en que se entenderá, tácita y sucesivamente, renovado si ninguna de las dos partes manifiesta su voluntad de ponerle término, mediante carta notarial certificada, dirigida al domicilio de la otra, con, a lo menos, una anticipación de seis meses.

**UNDÉCIMO.** El simple retardo en más de diez días en el pago de cualesquiera de las mensualidades de la renta de arrendamiento, constituirá, al arrendatario, en mora para todos los efectos legales; y facultará a la sociedad para poner término anticipado, ipso facto, al contrato de arrendamiento y/o exigir el pago de lo adeudado. Si, por cualquier motivo, el arrendatario retrasare la devolución de la embarcación, una vez vencido el plazo de este contrato o terminado el mismo por cualquier otra razón, pagará a la sociedad, a título de indemnización de los perjuicios que ello le provocare, una cantidad en moneda nacional igual a ..... dólares diarios por cada día de atraso en la devolución, sin perjuicio del pago completo de la renta mensual de arrendamiento. Se deja expresa constancia que el aludido pago de la renta de arrendamiento, generado por la no devolución de la nave, a la fecha del vencimiento de este contrato, en ningún caso significa prórroga del mismo. Asimismo, y por cada día de atraso en el pago de la renta mensual de arrendamiento, el arrendatario pagará, a la sociedad, el interés máximo convencional que la ley permitiere estipular para este tipo de operaciones, con el máximo recargo que fuere posible aplicar.

**DUODÉCIMO.** Para los efectos de calcular las cantidades que, en moneda nacional, deban pagarse, en virtud de lo estipulado en este instrumento, el valor de la moneda dólar estadounidense será el correspondiente al tipo de cambio dólar del tipo acuerdo, fijado por el Banco Central de Chile, para el día anterior a la fecha de pago respectivo. En el caso de desaparecer el referido índice, se estará al tipo de cambio o al índice que lo reemplace; y, si no existiere este último, se estará al valor del dólar estadounidense bancario promedio.

**DECIMOTERCERO.** Cualquiera mejora que efectue el arrendatario, en la nave arrendada será de exclusivo costo y quedará a beneficio de la sociedad, la que no deberá indemnizarlas, en caso alguno, entendiéndose que pertenecen, a esta última, desde el mismo momento en que sean efectuadas, salvo que ellas puedan ser retiradas sin

detrimento del bien arrendado. Se exceptúa la instalación de equipos tales como, máquina de hielo, radiogonómetros y otros que son de propiedad del arrendatario y que la sociedad tendrá la opción de adquirir una vez terminado este contrato; esto, sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula cuarta de este contrato.

**DECIMOCUARTO.** El arrendatario se obliga a cumplir y a respetar todas las normas y disposiciones legales que estuvieren vigentes en relación con la captura de recursos marítimos, contratación de personal para la operación de la embarcación y desembarco; y en general cualquiera otra disposición que fuere aplicable, por el solo hecho de operar la embarcación objeto del presente contrato de arrendamiento.

**DECIMOQUINTO.** El arrendatario no podrá eludir la responsabilidad que emana de actos suyos o de los trabajadores a su servicio que puedan producir daños en la nave arrendada, ya sea en perjuicio de la sociedad, o de terceros, invocando que no se ha contemplado el caso de este contrato.

**DECIMOSEXTO.** La sociedad -o cualquier ejecutivo o su representante legal- tendrá facultades para visitar el barco arrendado en el momento que lo desee, obligándose -el arrendatario- a dar todas las facilidades necesarias.

**DECIMOSÉPTIMO.** Queda prohibido, expresamente, al arrendatario, ceder el presente contrato de arrendamiento sin autorización escrita de la sociedad.

**DECIMOCTAVO.** Las partes dejan expresa constancia que la nave arrendada, se encuentra amparada por la correspondiente autorización de pesca extractiva referida anteriormente, por lo que la circunstancia del arriendo de la nave objeto de este contrato, en modo alguno altera la titularidad del respectivo permiso de pesca anteriormente aludido. En consecuencia, pertenecerán al propietario de la nave y titular de la Autorización de Pesca, cualquier derecho o asignación eventual de autorizaciones y permisos especiales, preferenciales o extraordinarios que pudieren asignarle a la nave en razón de las capturas efectuadas durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento.

**DECIMONOVENO.** Para los efectos de dar cumplimiento a la ley, el arrendatario se obliga a entregar, al Servicio Nacional de Pesca y a nombre del titular de la autorización de Pesca, las correspondientes bitácoras estadísticas de Captura y Desembarque.

**VIGESIMO.** Mientras dure este contrato de arrendamiento, el arrendatario asumirá, a su costo, el pago de toda suma que la Autoridad Administrativa exija, por el ejercicio de los derechos de pesca, que sean de carácter anual y que estén ligados, directamente, con la nave.

**VIGESIMO PRIMERO.** El arrendatario se obliga a reembolsar el valor de las multas que la sociedad, o titular del permiso de pesca, tuviere que pagar por infracciones cometidas por el arrendatario a las leyes y reglamentos que rigen la Navegación y actividad pesquera de la nave arrendada. No obstante, la comisión, por parte del arrendatario de más de una infracción de las normas recién indicadas será causal de término de arrendamiento, imputable al arrendatario, quien será obligado a la indemnización de perjuicios en conformidad a la Ley.

**VIGESIMO SEGUNDO.** En caso que, por circunstancias imputables a la arrendadora se tuviere que poner término anticipado al contrato de arrendamiento, la sociedad deberá pagar, a modo de indemnización, al arrendatario, todos los gastos de operación en que éste hubiera incurrido, para el zarpe y navegación de la nave que por la causa antes señalada se hizo imposible.

**VIGESIMO TERCERO.** A fin de garantizar el cumplimiento íntegro de las obligaciones que el arrendatario asume en virtud de este contrato, las partes dejan constancia que la arrendataria ha entregado a título de caución, la suma de ..... pesos, equivalente a ..... dólares estadounidenses suma que deberá ser restituida, en igual equivalencia, al término del arrendamiento, si procediere.

**VIGESIMO CUARTO.** Los gastos que origine este contrato, incluida su suscripción serán de cargo de ambas partes por mitades. Los derechos, impuestos y otros gastos que pudieren ocasionarse con motivo del cumplimiento del contrato mismo, serán de cargo del arrendatario.

**VIGESIMO QUINTO.** Las partes, asimismo, establecen que, para los efectos de resolver cualquiera diferencia respecto a la interpretación, aplicación, cumplimiento, resolución, y cualquier otro efecto relacionado con el presente contrato, deberán someterse a la Jurisdicción de un árbitro arbitrador, el cual fallará sin ulterior recurso y en el menos tiempo posible, sin que respecto a su resolución quepa recurso alguno. Si no hubiere acuerdo respecto al árbitro, éste lo deberá designar la Justicia Ordinaria el cual tendrá el carácter de árbitro de derecho.

**VIGESIMO SEXTO.** Se faculta al portador de copia autorizada de este instrumento, para requerir su inscripción en los registros pertinentes.

**VIGESIMO SÉPTIMO.** Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de .....

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## N° 560.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. OFICINA. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, la oficina N° ....., del piso .....° del edificio ubicado en calle ..... N° ....., de la ciudad de ..... Su Rol de Avalúos es el N° ..... de la Comuna de .....

**SEGUNDO.** La propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, para oficina (profesional).

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.



**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ .....- (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente, los gastos comunes y los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar el interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación, del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar, de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, teléfono u otros, que sean de cargo del arrendatario.

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.

**SÉPTIMO.** La propiedad se encuentra en el siguiente estado: .....

Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

**OCTAVO.** Queda prohibido, expresamente, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado; clavar o agujerear las paredes, hacer variaciones en la propiedad

arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna, en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO.** El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico y mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. Se obliga, asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**DÉCIMO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato.

2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede -todo o parte de la propiedad- sin consentimiento escrito del arrendador.

3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio, especialmente .....

4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente, y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan, especialmente, comprendidos, entre estos desperfectos, los siguientes: .....

5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable, electricidad, teléfono, gas y gastos comunes, si los hay.

6.- Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**UNDÉCIMO.** El arrendador, por sí o por mandatario, tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderlo o arrendarlo, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**DUODÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, uso de ascensores, si los hay, efectos de la humedad o del calor, etc.

**DECIMOTERCERO.** El arrendatario se obliga a restituir la oficina inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOCUARTO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y mantener en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOQUINTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOSEXTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- Si la oficina se arrienda amoblada, esto generará I.V.A. sobre el monto de la renta, descontado, previamente, el 11% del avalúo fiscal proporcional al período de pago.

2.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número de años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación

de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan.”

3.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

## N° 561.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. PARCELA. FORMULARIO

En ....., a ..... de ..... de 2 ....., entre don ....., de profesión ..... domiciliado en calle ..... N° ..... de la ciudad de ....., en adelante, “el arrendador”; y don ....., de profesión ..... domiciliado en calle ..... N° ..... de la ciudad de ....., en adelante, “el arrendatario”, ante los testigos mayores de 18 años don ..... de profesión ..... cédula nacional de identidad N° ....., domiciliado en calle ..... N° ..... de la ciudad de ....., y don ..... de profesión ..... cédula nacional de identidad N° ....., domiciliado en calle ..... N° ..... de la ciudad de ....., se conviene en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, la parcela llamada “.....”, de la Comuna de ....., de la Provincia de ....., de la .....<sup>a</sup> Región, que es la número ...., del proyecto de parcelación “.....”, que fue aprobado por la I. Municipalidad de ....., según plano del Ingeniero don ....., protocolizado en la Notaría de don ....., de la ciudad de ..... inscrito a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2 ....., cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE:.....

Las aguas del predio provenientes del Canal “.....”, están inscritas a fojas .... número ....., del Registro de Aguas del mismo Conservador, del año 19.....

La parcela se encuentra en ..... estado y se arrienda con las especies e instalaciones que se describen y detallan en el inventario firmado por las partes, que se entiende formar parte de este contrato.

**SEGUNDO.** El plazo del contrato es de ..... año(s) a partir del día .... de ..... de 2 ..... y terminará, en consecuencia, el día .... de ..... de 2 ..... Este contrato se entenderá renovado por períodos sucesivos e iguales de .... año(s), si ninguna de las partes le diere aviso, a la otra, de su intención de poner término al contrato, mediante carta certificada enviada con ..... meses de anticipación a la fecha de expiración.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**TERCERO.** La renta de arrendamiento será la suma mensual de \$ ..... (..... pesos), que se reajustará según el aumento del precio del trigo cada ..... meses (u otra forma).

El arrendatario estará obligado a pagar, puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes, en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho, al arrendador, para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ..... del Banco ....., Sucursal .....). En caso de simple atraso en el pago de las cuotas señaladas, el arrendatario pagará intereses corrientes sobre la renta de cada período de pago.

**CUARTO.** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo quinto del Decreto Ley número 993 y 75 bis del Código Tributario, el arrendador declara que es contribuyente del impuesto de primera categoría determinado sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa (o bien: que está sujeto al régimen de renta presunta), por lo que el presente contrato podrá hacerse valer ante las autoridades judiciales y administrativas que correspondan (y si es por escritura pública se agrega: "y tendrá, asimismo, mérito ejecutivo").

**QUINTO.** El arrendatario recibe los terrenos arrendados en este acto, en el estado y con las mejoras que se detallan en el inventario anexo que, debidamente firmado por los contratantes, se entiende formar parte integrante de este convenio.

El arrendatario se obliga a velar por la conservación de los suelos y de las aguas y se compromete a evitar los cultivos y explotaciones que puedan provocar erosión o dañar la fertilidad natural de la tierra. Se compromete, también, a cumplir las disposiciones legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, tanto respecto a los existentes dentro de la parcela como de todos aquellos que sirvan para su explotación. Queda, expresamente, prohibido, al arrendatario, explotar leñas, madera, cortar árboles y sembrar las siguientes semillas: ..... Además, le queda prohibido plantar arbustos y árboles de las siguientes especies: ..... Asimismo, el arrendatario se obliga a mantener - permanentemente- en buen estado las construcciones, cercos, caminos, acequias regadoras, canales de acceso y demás mejoras, haciendo las reparaciones que sean necesarias para restituir la parcela al término del contrato en las condiciones en que las recibió, habida consideración de su uso legítimo.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc. y asume el riesgo del caso fortuito y de la fuerza mayor.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en

la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de todas las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía de pago, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... cuota(s) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar, de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios, de cargo del arrendatario, que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del arrendatario.

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.

**SÉPTIMO.** El arrendatario no podrá subarrendar el todo o parte de los terrenos objeto de este contrato, o ceder su derecho o la tenencia total o parcial de los terrenos. Asimismo, el arrendatario no podrá introducir mejoras en la parcela sin autorización, previa y por escrito, del arrendador, en la que se expresará de cargo de quién serán. Aquellas que introduzca sin su autorización, quedarán a beneficio de éste, al término del contrato; sin costo alguno para él.

**OCTAVO.** El arrendatario no podrá aceptar, en los terrenos, otros habitantes que los que se individualizan en el documento anexo y se obliga a restituir el predio sin más ocupantes que aquéllos.

**NOVENO.** Los derechos que deban pagarse para el regadío de los terrenos arrendados y las contribuciones, serán de cargo del arrendatario.

**DÉCIMO.** El arrendador podrá solicitar la terminación anticipada del presente contrato en caso que el arrendatario infrinja alguna de sus obligaciones. Cuando invoque el incumplimiento de la cláusula quinta, respecto a la conservación y preservación de las especies y del medio, deberá acompañar a la demanda un informe técnico elaborado por un profesional debidamente inscrito en el Colegio respectivo.

**UNDÉCIMO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, (teléfono) y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ..., departamento/oficina número ..., cédula nacional de identidad número ....., quien firma en señal de plena aceptación. El declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DUODÉCIMO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

Para constancia, firman conjuntamente con los testigos que comparecen.

---

**NOTAS.** 1.- El arrendamiento de predios rústicos debe pactarse por escrito; y si es por instrumento privado, con la comparecencia de dos testigos mayores de 18 años, como es del caso del formulario.

2.- Respecto a la cláusula de reajuste de la renta, ver "CLAUSULA. ARRENDAMIENTO. AGRICOLA. REAJUSTE. CUATRO FORMULARIOS" y formularios de Cláusulas de Renta de Arrendamiento.

3.- Respecto de la cláusula cuarta, si el contrato se celebra por escritura pública, el Notario no la autorizará sin esta declaración. Además, la falta de esta declaración

impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite, mediante escritura complementaria, la constancia de la declaración referida.

\*\*\*\*\*

## N° 562.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. PARCELA. DE AGRADO. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendador"; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en adelante, "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, la parcela llamada ".....", de la Comuna de ....., de la Provincia de ....., de la .....<sup>a</sup> Región, que es la número ...., del proyecto de parcelación ".....", que fue aprobado por la I. Municipalidad de ....., según plano del Ingeniero don ....., protocolizado en la Notaría de don ....., de la ciudad de ..... inscrito a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de 2 ..... cuyos deslindes son:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE:.....

Las aguas del predio provenientes del Canal ".....", están inscritas a fojas .... número ....., del Registro de Aguas del mismo Conservador, del año 2 .....

La parcela se encuentra en ..... estado y se arrienda con las especies e instalaciones que se describen y detallan en el inventario firmado por las partes, que se entiende formar parte de este contrato. Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos ....., N° .....

La parcela se encuentra situada en área urbana, y su cabida es de ..... mts. cuadrados, por lo que el presente contrato se regirá por las disposiciones que contiene, y por la ley 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos.

**SEGUNDO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que la propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, a la habitación del arrendatario, de su familia y dependientes domésticos, lo que no excede de ..... personas en total.

**TERCERO.** El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día ..... de ..... de 2 ..... y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseara poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseara poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**CUARTO.** La renta mensual es la suma de \$ ..... (..... pesos). La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ..... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago.

El arrendatario estará obligado a pagar, puntualmente, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho, al arrendador, para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato.

**QUINTO.** La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador N° ....., del Banco ....., Sucursal .....). El simple retardo en el pago de la renta, constituye, al arrendatario, en mora, debiendo pagar el interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de .... días a contar del día cinco, o si se repite por ..... veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario, de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

**SEXTO.** 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 indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega, en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a ..... mes(es) de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle, por igual equivalencia, dentro de los ..... días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando, el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar, de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario.

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

**SÉPTIMO.** El arrendatario recibe los terrenos arrendados en este acto, en el estado y con las mejoras que se detallan en el inventario anexo que, debidamente firmado por los contratantes, se entiende formar parte integrante de este convenio. Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario. Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el arrendador pague impuesto de I.V.A. sobre el precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, que son los artefactos e instalaciones de que da cuenta el inventario.

El arrendatario se obliga a velar por la conservación de los suelos, árboles, arbustos, plantas, pasto y de las aguas y se compromete a evitar los cultivos y explotaciones que puedan provocar erosión o dañar la fertilidad natural de la tierra. Se compromete,



también, a cumplir las disposiciones legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, tanto respecto a los existentes dentro de la parcela como de todos aquellos que sirvan para su explotación. Del mismo modo, el arrendatario se obliga a mantener en buen estado las construcciones, cercos, caminos, acequias regadoras, canales de acceso y demás bienes y mejoras, haciendo las reparaciones que sean necesarias para restituir la parcela, al término del contrato, en las condiciones en que las recibió, habida consideración de su uso legítimo.

Asimismo, el arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, y cada vez que sea necesario. En general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y mantención.

De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación corresponda al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

(Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**OCTAVO.** Queda prohibido, expresamente, al arrendatario:

- 1.- Subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que indicado.
- 2.- Clavar o "agujerear" las paredes o hacer variaciones en la propiedad arrendada.
- 3.- Causar molestias a los vecinos.
- 4.- Introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
- 5.- Ejecutar obra alguna, en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.
- 6.- Explotar leñas, madera, cortar árboles; sembrar las siguientes semillas :.....; y plantar árboles o arbustos de las siguientes especies: .....

**NOVENO.** Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y, especialmente, los siguientes:

- 1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula quinta de este contrato.
- 2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.
- 3.- Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio, especialmente los que sean producto del incumplimiento de la cláusula séptima. Si se tratase de la falta de conservación y preservación de las especies y del medio, deberá acompañar, a la demanda, un informe técnico elaborado por un profesional debidamente inscrito en el Colegio respectivo.
- 4.- Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: .....
- 5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o teléfono.

6.- Si hace variaciones, de cualquiera especie, en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.

7.- .....

**DÉCIMO.** El arrendador tendrá la facultad, por sí o por mandatario, para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgar las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderla o arrendarla, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

**UNDÉCIMO.** El arrendador no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que puedan producirse, al arrendatario, con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc..

**DUODÉCIMO.** El arrendatario se obliga a restituir, el inmueble, inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó y que se especifican en la cláusula séptima.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

**DECIMOTERCERO.** En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y a mantener, en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

**DECIMOCUARTO.** En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario, y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ..., departamento/oficina N° ..., cédula nacional de identidad N° ....., quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

**DECIMOQUINTO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- El arrendamiento de predios rústicos ubicados en áreas urbanas que tengan una cabida igual o superior a una hectárea, se rige por la ley de arrendamiento de predios urbanos (Ley 18.101), como es el caso de la generalidad de las parcelas de agrado. Si incluye muebles, devenga I.V.A., previo descuento del 11% del avalúo fiscal en proporción al período de pago pactado.

2.- El contrato también puede ser de plazo indefinido, o bien, de mes a mes, de un número de meses, o de un número de años.

Para desahuciarlo, en cada caso se agregarán las siguientes cláusulas:

- Si el arrendamiento se ha convenido de "PLAZO INDEFINIDO" o "DE MES A MES": "El arrendador sólo podrá ponerle término mediante desahucio judicial, dado con una anticipación mínima de cuatro meses (contado desde la notificación de la demanda), plazo que se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope máximo de doce meses de desahucio. El arrendatario desahuciado podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo señalado y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Por su parte, el arrendatario podrá desahuciar el arrendamiento, previo aviso por carta certificada enviada a lo menos con dos meses completos de anticipación.

- Si el arrendamiento se ha convenido por un "PLAZO FIJO QUE NO EXCEDA DE UN AÑO": Se utiliza la misma fórmula de desahucio que para el caso de contrato a un año.

- Si el arrendamiento se ha convenido por "PLAZO FIJO SUPERIOR A UN AÑO": "El contrato expirará en la fecha estipulada para su término, sin necesidad de notificación de desahucio por ninguna de las partes, salvo que éstas, de común acuerdo, prorroguen por escrito el presente contrato o convengan en uno nuevo. En caso que, sin mediar prórroga escrita o nuevo contrato, el arrendatario no restituya la propiedad a 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 50%, por cada mes o fracción que retrase la restitución, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan."

3.- En la cláusula en que se pacta la renta, puede agregarse un reajuste adicional anual que se fije sobre la base de la plusvalía que tenga la propiedad.

\*\*\*\*\*

## N° 563.- CONTRATO. ARRENDAMIENTO. PUBLICIDAD. ESPACIO. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 ....., don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "arrendadora"; y don ....., de profesión ....., en representación de la Sociedad ....., compañía industrial (comercial) de responsabilidad limitada (o anónima o en comandita); ambos domiciliados en ..... número ..., oficina/departamento número ..., de la ciudad de ....., en adelante, la "arrendataria", expresan que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento.

**PRIMERO.** La Sociedad ..... es propietaria del local comercial ubicado en calle ..... N° ....., de esta ciudad.

**SEGUNDO.** Dicha compañía da en arrendamiento, a la sociedad ".....", un espacio para propaganda que está ubicado en la muralla exterior, con frente a la calle ....., en la forma que indica el croquis que, firmado por las partes, se entiende ser parte integrante de éste.

**TERCERO.** El aviso que podrá poner la arrendataria tendrá por objeto "publicitar" los productos .....; tendrá una extensión de ..... metros y no podrá tener una altura superior a ..... metros, con una superficie total de ..... metros cuadrados.

**CUARTO.** La renta de arrendamiento de dicho espacio, es la suma \$ .....- (..... pesos) mensuales, que se pagarán, por el arrendatario, en el domicilio del arrendador,

dentro de los primeros cinco (diez) primeros días de cada mes, con más el reajuste del índice de precios al consumidor (I.P.C.), del mes anterior.

**QUINTO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que el letrero o pintura o luminoso que se ponga en el lugar tomado en arrendamiento, deberá instalarse muy firme y no haber posibilidad alguna de daño a las personas o a los bienes; y no atentará, en forma alguna, a la estética del lugar.

**SEXTO.** Cualquiera de las partes podrá desahuciar este contrato con un aviso escrito de, a lo menos, ..... meses, antes del vencimiento del respectivo período.

**SÉPTIMO.** La duración del contrato es de ..... año(s) y se prorrogará por períodos iguales y sucesivos de .... año(s).

**OCTAVO.** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

## **N° 564.- CONTRATO. ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION. APOORTE LOCAL COMERCIAL. PARTICIPACION EN VENTAS. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., factor de comercio, domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., factor de comercio, domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, se ha convenido en el siguiente contrato de asociación o cuentas en participación:

**PRIMERO.** Los comparecientes tienen interés en las operaciones mercantiles de confección, compraventa, y distribución de ..... y de toda clase de productos nacionales o importados, propios o adquiridos de terceros.

**SEGUNDO.** Todas las operaciones referidas en la cláusula anterior, serán ejecutadas exclusivamente, por don ....., a quien se designa gestor de la asociación. Las ejecutará en su solo nombre, bajo su crédito personal y bajo su única responsabilidad. En consecuencia, serán de su cargo personal y exclusivo, el pago de los impuestos, créditos, deudas y demás, de cualquier origen, que afecten al negocio, que funcionará en el local de ..... N° ....., a contar de la fecha de iniciación de las actividades. Por la inversa, el gestor no responderá de deuda alguna anterior a esta fecha recién indicada, y que afecte al partícipe inactivo.

**TERCERO.** El partícipe inactivo, aporta, a la asociación, el uso del local comercial, de su propiedad, ubicado en calle ..... N° ....., de esta ciudad y las instalaciones que se detallan en inventario separado que, firmado por las partes, debe tenerse como parte integrante de este contrato. Para todos los efectos, las partes estiman el aporte del local comercial, en la cantidad de \$ ..... El gestor aporta mercaderías por valor de \$ ....., y aporta su actividad personal, en la administración del negocio.

**CUARTO.** El partícipe inactivo recibirá, a título de participación, un .....% ( ..... por ciento) de las ventas netas; es decir, de las ventas brutas deducido el impuesto al valor agregado (IVA), que se efectúen en el local cuyo uso aporta. En todo caso, esta

parte tendrá un mínimo garantizado, que será de ..... Unidades de Fomento equivalentes al mes, el que no se devolverá, en caso alguno. La participación le será pagada dentro de los primeros ..... días del mes siguiente a aquél cuyas ventas se refiere.

**QUINTO.** El partícipe inactivo podrá imponerse, ampliamente, del movimiento de las ventas del negocio. Los pagos de los gastos comunes, remuneraciones, imposiciones previsionales y leyes sociales, patentes municipales y todo pago o deuda que afecte al giro del negocio, serán de cargo del gestor, con excepción del impuesto a la renta que afecte a cada una de las partes, que será pagado por ellas y será de su exclusivo cargo, en la proporción del caso. Asimismo, será de cargo del partícipe inactivo el pago del impuesto territorial que afecte al local comercial.

**SEXTO.** La asociación tendrá una duración de ..... años, a contar desde el día .... de ..... de este año, fecha ésta de su iniciación, entendiéndose prorrogada, por períodos sucesivos de un año, si ninguna de las partes diere aviso, a la otra, de su voluntad de ponerle término, a lo menos, con noventa días de anticipación al vencimiento del respectivo período, mediante carta certificada dirigida a la otra parte, por medio de un Notario; o en cualquier forma inequívoca. Sin embargo, el gestor podrá desahuciar el presente contrato después de un año de vigencia mediante carta certificada en la forma dicha, dirigida al partícipe inactivo, con una anticipación de a lo menos, tres meses a la fecha en que desee ponerle término; pero siempre que haya transcurrido aquel período.

**SÉPTIMO.** Las instalaciones que el gestor introduzca en el local citado, al término de esta asociación, pasarán, automáticamente, al partícipe inactivo, sin desembolso para él.

**OCTAVO.** Convienen, las partes, en que el gestor pagará, al partícipe inactivo, anticipadamente, la participación mínima garantizada, por los primeros ..... meses de vigencia de la presente asociación. Estas sumas se descontarán de la participación final, en su caso.

A fin de facilitar el pago de las cuotas referidas, el gestor suscribe a la orden del partícipe inactivo y le entrega, en este acto, ..... pagarés, por la suma total equivalente.

**NOVENO.** Sin embargo, si durante los primeros ..... meses, las ventas no alcanzaren a producir una participación mayor que el mínimo garantizado, el partícipe inactivo podrá poner término, por este solo hecho, al contrato, con un aviso, dado en la forma ya mencionada, con 60 días de anticipación, a lo menos.

**DÉCIMO.** Por la naturaleza del pacto, no habrá lugar a rendición de cuentas, salvo en cuanto al nivel real de ventas. El árbitro que se designa en la cláusula siguiente estará especialmente facultado para conocer de los reclamos del partícipe inactivo en el sentido de que las ventas reales son distintas de las exhibidas por el gestor, pudiendo aceptar toda clase de pruebas y resolver en conciencia.

**UNDÉCIMO.** En caso de dudas acerca de la interpretación de este contrato, o de sus documentos complementarios o modificatorios, o de cualquiera dificultad que se produzca acerca del cumplimiento, incumplimiento, validez, interpretación, extensión, terminación - anticipada o no- o cualquiera cuestión, consecuencia o efectos del mismo, tanto durante su vigencia, como después de su terminación, o cualquier reclamo, será conocido y resuelto por don ....., en calidad de árbitro arbitrador, tanto en cuanto al procedimiento, como en cuanto al fallo, quien resolverá, en única instancia, sin forma de juicio, sin que proceda recurso alguno en contra de sus resoluciones y

sentencias, porque las partes renuncian, desde luego, incluso, a los de casación y de queja. Además, la parte que no lo acate incurrirá en una multa a favor de la contraria, de ..... Unidades de Fomento por día hasta el cumplimiento exacto de lo fallado, sin perjuicio de la ejecución judicial de la o las resoluciones.

Si dicho Arbitro no quisiere o no pudiere desempeñar el cargo o faltare, por cualquiera razón, asumirá, con iguales facultades y procedimiento, don ..... Si éste faltare, el árbitro será designado por la Justicia, como árbitro de derecho.

El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

**DUODÉCIMO.** Para los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de .....

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- También puede aportarse el uso de un local tomado en arrendamiento, siempre que el partícipe inactivo pueda garantizar la continuidad del mismo. En tal caso conviene obtener la autorización escrita del dueño del local; o pactar, con los debidos resguardos, que el giro continuará a nombre del partícipe inactivo, como gestor; y viceversa.

2.- Ver también, "CONTRATO. ARRENDAMIENTO. LOCAL COMERCIAL. PARTICIPACION. VENTAS. FORMULARIO".

3.- Para otras actividades de la asociación, consultar los diversos formularios de Giros Sociales.

4.- Respecto a la cláusula tercera en que se consignan los aportes, en el caso de las mercaderías del gestor, este aporte no genera I.V.A., puesto que la asociación no es una persona distinta de los asociados, y, por tanto, no hay una enajenación. Así lo ha entendido, por lo demás, el S.I.I., en sus dictámenes.

\*\*\*\*\*

## **N° 565.- CONTRATO. ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION. COMERCIANTES. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., Factor de Comercio, domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., Factor de Comercio, domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento

N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, se conviene en celebrar el siguiente contrato de asociación o cuentas en participación, que se registrará por las disposiciones de los arts. 507 a 511 del Código de Comercio.

**PRIMERO.** Los comerciantes comparecientes tienen interés en desarrollar las siguientes operaciones mercantiles: .....

**SEGUNDO.** Todas las operaciones indicadas serán ejecutadas exclusivamente, por el compareciente don ....., a quien se designa gestor de la asociación. Las ejecutará en su solo nombre y bajo su crédito personal.

**TERCERO.** El gestor aporta los siguientes bienes: ..... Estos bienes han sido avaluados en

\$ ..... El socio partícipe inactivo aporta los siguientes bienes: ....., avaluados en \$ .....

**CUARTO.** Las utilidades o pérdidas, en su caso, se distribuirán en la siguiente proporción: .....%, para el socio gestor; y .....%, para su asociado.

**QUINTO.** El gestor deberá rendir cuentas, a su asociado, en las siguientes fechas:

- a) mes a mes; y
- b) además, al tiempo del balance.

**SEXTO.** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., y prorrogan la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- Para especificar las actividades en que versará la asociación, ver los múltiples formularios de Giros Sociales, en la letra "G".

2.- El gestor es el responsable exclusivo del cumplimiento de las obligaciones impositivas. Las rentas que corresponden al partícipe inactivo se considerarán en su impuesto personal (global complementario o adicional), si se prueban las condiciones, monto y efectividad de su participación (artículo 28 del Código Tributario).

\*\*\*\*\*

## **N° 566.- CONTRATO. ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION. NO COMERCIANTES. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, exponen que vienen en celebrar el siguiente contrato de asociación o cuentas en participación, que se registrará por las disposiciones de los arts. 507 a 511 del Código de Comercio, aunque los comparecientes no son comerciantes.

**PRIMERO.** Los comparecientes tienen interés en desarrollar las siguientes operaciones: .....

**SEGUNDO.** Todas las operaciones indicadas serán ejecutadas exclusivamente, por el compareciente don ....., a quien se designa gestor de la asociación. Las ejecutará en su solo nombre y bajo su crédito personal.

**TERCERO.** El gestor aporta los siguientes bienes: ..... Estos bienes son avaluados en \$ .....- El socio partícipe inactivo aporta los siguientes bienes: ....., avaluados en \$ .....-

**CUARTO.** Las utilidades o pérdidas, en su caso, se distribuirán en la siguiente proporción: .....%, para el socio gestor; y .....%, para su asociado.

**QUINTO.** El gestor deberá rendir cuentas, a su asociado, en las siguientes fechas:

- a) mes a mes, al término de cada período; y
- b) además, al tiempo del balance.

**SEXTO.** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ....., y prorrogan la competencia para ante sus tribunales.

En comprobante, firman ...

**NOTA.** El Código de Comercio, que reglamenta este contrato, lo define diciendo que es un pacto "por el cual dos o más comerciantes toman interés en una o muchas operaciones mercantiles", etc., de modo que, si se pacta entre personas no comerciantes, podría estimarse que adquiere el carácter de un contrato "innominado". En tal caso, podría convenir referir o reproducir, en la convención, las disposiciones de las artículos 507 y siguientes del Código de Comercio. Sin embargo, la Ley de la Renta reconoce, expresamente, que este contrato se puede celebrar entre no comerciantes para realizar operaciones agrícolas (artículo 20 N° 1°, letra b), inc. 13, párrafo III).

\*\*\*\*\*

## **N° 567.- CONTRATO. AUTOCONTRATO O ACTO JURIDICO CONSIGO MISMO. DOS FORMULARIOS**

### **A.- DEL COMPARECIENTE A SU MANDANTE.**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en el doble carácter de persona natural, por una parte, como vendedor; y, por la otra, como mandatario del comprador don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... número ..., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., según consta de escritura pública de fecha ... de ..... de 2 ..... otorgada en la notaría de ....., de don ....., la que contiene, en su cláusula ....., la facultad precisa de autocontratar; y expone:

**PRIMERO.** El compareciente, como persona natural es dueño de .....

**SEGUNDO.** El compareciente como propietario, vende a don ....., ya individualizado, por quien él mismo comparece, el bien ..... etc.

**TERCERO.** ...

(Seguir según el formulario del caso si se trata de acciones, bosque, buque, casa, cosa mueble, cosecha, demolición, departamento de habitación, equipos, establecimientos, estacionamiento, fábrica, fruta, fundo, institución de enseñanza, local, mercaderías, minerales, oficina, parcela, plantación, productos, sitio, teléfono u otro.)

### **B.- DEL MANDANTE AL COMPARECIENTE.**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., en el doble carácter de persona natural, por una parte, como comprador; y, por la otra, como mandatario del vendedor, don ....., de profesión ....., domiciliado



en ..... número ..., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., según consta de escritura pública de fecha ... de ..... de 2 ..... otorgada en la notaría de ....., de don ....., la que contiene, en su cláusula ....., la facultad precisa de autocontratar; y expone:

**PRIMERO.** Que el mandante dicho, es dueño de .....

(Ver Individualización de diversos bienes inmuebles y muebles, en la letra "I")

**SEGUNDO.** Que el compareciente como mandatario de don ....., vende a sí mismo y para sí mismo, como persona natural, el bien que se acaba de individualizar.

**TERCERO.** ...

(Seguir, según el formulario del caso, de la misma manera que se dice más arriba, según sea el bien que se trata de vender, al compareciente).

---

**NOTA.** La facultad de autocontratar, jamás se presume y es necesario consignarla, expresamente, en el respectivo mandato; además, se debe transcribir o referir en el respectivo contrato que, en vez de compraventa, como en el ejemplo, puede ser otro de los múltiples que se encuentran en esta Obra, como Arrendamiento, Cesión de Derechos Personales o Hereditarios; incluso Donación, en su caso.

\*\*\*\*\*

## **N° 568.- CONTRATO. AVAL. REMUNERADO. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ...., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO.** Don ....., precisa de un aval (solidario) para una operación que realizará con la Institución ....., por la suma de \$ ..... (..... pesos), reajustes, intereses y eventuales costas.

**SEGUNDO.** Don ..... está de acuerdo en otorgar dicha caución personal, en las condiciones que dicha Institución ha acordado, en principio.

**TERCERO.** En pago de este servicio, el deudor pagará, al aval, como precio, el equivalente a un 1% mensual (u otro porcentaje o cantidad), de toda suma adeudada, por todo el tiempo que dure la garantía.

**CUARTO.** El deudor está obligado a entregar, al aval, un certificado, en el que consta que nada se adeuda y que ha terminado la obligación de aval, en el plazo de quince días, de terminada de pagar toda obligación relacionada, bajo apercibimiento de una multa de \$ ..... (..... pesos).

En comprobante, firman ...

---

**NOTA.** La renta que se percibe por estos conceptos está afecta a I.V.A.

\*\*\*\*\*

**N° 569.- CONTRATO. AVIO. MINERO. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el minero”; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el aviador”; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar el siguiente contrato de avío.

**PRIMERO.** Don ..... es dueño de las pertenencias mineras productoras de ..... y otras sustancias, denominadas “.....”, ubicadas en la Sierra y Mineral de ....., de la Comuna de ..... provincia de ..... de la ..... Región, cuya individualización consta de la inscripción a fojas ..... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Minas de ....., del año dos mil ....., en que se inscribió el respectivo pedimento (manifestación o sentencia constitutiva).

**SEGUNDO.** Por el presente instrumento, don ....., el aviador, entrega la suma de ..... pesos al minero, junto con la maquinaria que se individualiza en el inventario anexo - que firmado por las partes- se entiende parte de éste. El minero recibe y acepta en avío dicha suma y maquinaria, que destinará a trabajos de reconocimiento y explotación de las pertenencias mineras citadas en la cláusula anterior.

El avío deberá suministrarse de acuerdo a las siguientes reglas: .....

Si el aviador no cumpliera con este suministro, y el retardo se prolongare por más de quince días, el minero podrá, aun sin notificación judicial previa, demandar el pago por la vía correspondiente; o tomar dinero de otra persona, por cuenta del aviador; o contratar un nuevo avío que goce de preferencia sobre el primero.

**TERCERO.** De conformidad a lo dispuesto en el Código de Minería, que permite estipular el pago de lo debido al aviador, en minerales, pastas o en dinero, con los premios que se convengan, sin límite alguno, las partes acuerdan que el capital aportado por el aviador, le sea restituido reajustado, de la siguiente forma:

a) que el minero pague mensualmente al aviador, un ..... por ciento del crédito de avío en minerales, de la siguiente forma .....; y

b) que el saldo sea pagado en un premio en dinero - a pagarse en trimestres vencidos- ascendente al ..... por ciento mensual sobre el saldo del capital dado en avío.

**CUARTO.** El presente contrato de avío regirá a contar de la fecha de esta escritura y durará ..... años.

**QUINTO.** No obstante que el presente contrato es de avío determinado, convienen las partes que el no pago oportuno de los premios correspondientes a dos períodos trimestrales seguidos; o de tres, alternados, hará exigible el total de la obligación, la que se considerará como de plazo vencido.

**SEXTO.** El minero se obliga a no celebrar actos y contratos respecto de las pertenencias mineras citadas en la cláusula primera y/o sus minerales, sin permiso previo y por escrito del aviador, durante la vigencia del presente contrato.

**SÉPTIMO.** La administración de la pertenencia se ejercerá por el minero y el aviador de la siguiente forma:

1.- El minero tendrá a su cargo las labores de dirección de la explotación material de la mina, y se desempeñará como jefe de personal de los trabajadores que se desempeñen en ella. En el desarrollo de estas actividades, tendrá los siguientes poderes:

- a) .....
- b) .....

2.- El aviador llevará la contabilidad y administración general de la mina. En el desarrollo de estas actividades, tendrá los siguientes poderes:

- a) .....
- b) .....

**OCTAVO.** Para todo aquello no previsto en el presente contrato, se estará a lo dispuesto en el Título respectivo del Código de Minería.

**NOVENO.** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de ..... y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

**DÉCIMO.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones que procedan en el Conservador de Minas respectivo.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- El contrato de avío deberá otorgarse por escrito, y no será oponible a terceros si no es extendido en escritura pública, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Minas en que se encuentre inscrita la pertenencia.

2.- De no pactarse una forma de administración, ésta recae en el minero, quien la ejercerá de acuerdo a las normas previstas en el Código de Minería.

\*\*\*\*\*

## **N° 570.- CONTRATO. CAPITULACIONES MATRIMONIALES. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., soltero, domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “el esposo”; y doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., soltera, domiciliada en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, “la esposa”; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, pactan capitulaciones matrimoniales.

**PRIMERO.** Los comparecientes han prometido contraer matrimonio.

**SEGUNDO.** Por el presente instrumento, los comparecientes acuerdan el régimen patrimonial que tendrán durante el matrimonio, que será el de sociedad conyugal, con las especificaciones, variantes y limitantes que se consignan en este instrumento.

**TERCERO.** Don ..... aporta, al matrimonio, los siguientes bienes:

- a) .....
- b) .....
- c) .....

**CUARTO.** Doña ..... aporta, al matrimonio, los siguientes bienes:

- a) .....
- b) .....
- c) .....

**QUINTO.** Los aportes serán restituidos, a las partes, al momento de liquidarse la sociedad conyugal, en la siguiente forma: .....

**SEXTO.** Doña ..... tendrá, con cargo a la sociedad conyugal, una renta mensual de ..... unidades de fomento.

**SÉPTIMO.** Quedan excluidos, de la sociedad conyugal, los siguientes bienes del esposo:

- a) .....
- b) .....

**OCTAVO.** Quedan excluidos, de la sociedad conyugal, los siguientes bienes de la esposa:

- a) .....
- b) .....

**NOVENO.** Los gastos de la sociedad conyugal, del mantenimiento de la familia, educación y establecimiento de los hijos, y demás que correspondan, serán aportados por la sociedad conyugal y por los cónyuges en la siguiente proporción:

- a) el marido, un ..... por ciento; y
- b) la mujer, un ..... por ciento.

**DÉCIMO.** El esposo, contraído el matrimonio, administrará los bienes muebles de la esposa con las siguientes limitaciones:

- a) para enajenar, gravar, o la promesa de enajenación o gravamen, de las acciones y títulos mobiliarios de la esposa, requerirá, autorización de la mujer dada en los términos del artículo mil setecientos cuarenta y nueve del Código Civil.
- b) .....

**UNDÉCIMO.** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para que requiera todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan.

En comprobante, firman ...

---

**NOTA.** Puede agregarse una cláusula en la cual la mujer renuncia a los gananciales, de acuerdo con lo que dispone el artículo 1719 del Código Civil. También, puede nombrarse uno o más árbitros para los problemas patrimoniales que se susciten con motivo de la aplicación o interpretación de las capitulaciones y/o para la liquidación de la sociedad conyugal, en su caso.

\*\*\*\*\*

**N° 571.- CONTRATO. CAPITULACIONES MATRIMONIALES. SEPARACION DE BIENES. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., soltero, domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el esposo"; y doña ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., soltera, domiciliada en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "la esposa"; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y exponen:

**PRIMERO.** Los comparecientes han prometido contraer matrimonio.

**SEGUNDO.** Por el presente instrumento, los comparecientes pactan el régimen patrimonial que tendrán durante el matrimonio, que será el de separación total de bienes.

**TERCERO.** Doña ..... tendrá, con cargo al esposo, cuando éste sea su marido, una renta mensual de ..... unidades de fomento.

**CUARTO.** Los gastos del matrimonio y la vida en común, del mantenimiento de la familia, educación y establecimiento de los hijos, y demás que correspondan, serán aportados por el esposo (o bien: serán aportados por ambos cónyuges, en la siguiente proporción: ella, un ..... por ciento; y él un ..... por ciento).

**QUINTO.** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para que requiera todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan.

En comprobante, firman ...

\*\*\*\*\*

**N° 572.- CONTRATO. CARTA DE CREDITO O ACREDITIVO INTERNACIONAL. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de 2 .....

El Banco ..... otorga, por la presente, una carta de crédito irrevocable (revocable) en favor del receptor extranjero don ....., de nacionalidad ....., con domicilio en ..... N° ....., oficina N° ....., de la ciudad de ....., de la República de ....., de que pagará, a dicho beneficiario o a su endosatario, la suma de US\$ ..... ( ..... dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica), cuando se cumplan las siguientes condiciones:

...  
...  
...

Esta carta de crédito internacional tendrá una vigencia de ..... meses (días), a contar de esta fecha.

El receptor se obliga a devolver, al Banco suscrito, las cantidades que se hayan pagado provisional o definitivamente, si el Banco corresponsal incumple las condiciones dichas más arriba.

Cualquier dificultad que surja, entre las partes, que se relacione, directa o indirectamente, con la validez, aplicación, interpretación, cumplimiento, resolución o terminación o cualquiera otra cuestión o consecuencia derivada de esta carta, tanto

durante su vigencia como después de su terminación; y, en especial, en lo relativo a la determinación de la fecha o fechas de exigibilidad, será sometida al conocimiento y fallo de la Cámara Internacional de Comercio, en calidad de árbitro arbitrador, tanto en el procedimiento como en el fallo, organismo que resolverá en única instancia, renunciando - las partes- a todos los recursos legales.

\*\*\*\*\*

## Nº 573.- CONTRATO. CENSO VITALICIO. ESCRITURA. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... dos mil..... .., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el constituyente" o "el censualista", indistintamente; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el censuario"; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron:

**PRIMERO.** El constituyente, es dueño de una propiedad raíz agrícola ubicada en la localidad de ....., comuna de ....., provincia de ....., de la ..... Región, denominada ".....", de ..... hectáreas de extensión, que tiene los siguientes deslindes:

Al NORTE: .....;  
Al SUR: .....;  
Al ORIENTE: .....; y  
Al PONIENTE:.....

El predio se encuentra inscrito a nombre del constituyente, a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ..... del año dos mil ..... Tiene el Rol de avalúos número ..... de la comuna de .....

**SEGUNDO.** Por este instrumento, los comparecientes declaran que acuerdan la constitución de un censo vitalicio en los términos que se pasan a indicar y conforme con las disposiciones de los artículos dos mil doscientos setenta y nueve al dos mil doscientos ochenta y tres y otros aplicables, comprendidos en el título treinta y tres del libro IV del Código Civil.

**TERCERO.** El censuario don ..... pagará una pensión, renta, canon o rédito anual equivalente a ..... Unidades de Fomento, a partir, del día ..... de ..... de este año, dentro de los primeros ..... días de cada período anual, es decir, entre el mes de ..... y el mes de ....., por períodos o anualidades anticipadas.

**CUARTO.** Será beneficiario de la renta o canon el mismo censualista don .....

**QUINTO.** El censo vitalicio y, por ende, la obligación de pagar la renta, se constituyen por toda la vida del censualista, de modo que terminará al fallecer éste.

**SEXTO.** El predio se entrega en dominio pleno, al censuario, quien lo adquiere y acepta para sí, en el estado en que se encuentra, con todo lo edificado y plantado en él y con todas sus servidumbres activas y pasivas, sin más hipoteca o gravamen que el que, por este acto, se constituye.

**SÉPTIMO.** La entrega material del predio al censuario se efectuará el día ..... de ..... del presente año.

**OCTAVO.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente para requerir, del Conservador de Bienes Raíces, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones correspondientes. Además, y con la sola exhibición del certificado de defunción del constituyente, el Conservador deberá proceder, en su tiempo, a la cancelación de la inscripción de este censo vitalicio.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- Al ser éste un contrato aleatorio, la ley no obliga a establecer una proporción entre la pensión y el valor del predio.

2.- Nosotros entendemos que no constituye renta el beneficio que obtiene el deudor de una pensión de censo vitalicio, por el hecho de fallecer el beneficiario de dicha pensión (art. 17 N° 10 de la Ley de la Renta).

\*\*\*\*\*

#### **N° 574.- CONTRATO. CESION. ACCIONES SOCIEDAD CONTRACTUAL MINERA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

**PRIMERO.** La sociedad contractual minera “.....” es dueña de la pertenencia minera llamada “.....” ubicada en ....., Comuna de ....., Provincia de ....., de la ..... Región, cuya individualización consta de la inscripción de fojas ..... número ....., del Registro de Propiedad del Conservador de Minas de ..... del año 2 ..... La sociedad se constituyó por escritura pública de fecha ..... de ..... de 2 ....., otorgada ante el notario de ..... don ....., e inscrita a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Minas citado, correspondiente al año

2 .....

**SEGUNDO.** El compareciente don ....., ya individualizado, es dueño de ..... acciones de dicha sociedad contractual, que corresponden a un ..... por ciento del total del haber social. Las ..... acciones de que es dueño don ..... se encuentran inscritas a su nombre, a fojas ..... número ..... del Registro de Accionistas del mismo Conservador del año dos mil .....

**TERCERO.** Por este acto, don ..... vende al compareciente don ....., la totalidad de las acciones registradas a su nombre, en el Registro de Accionistas respectivo.

**CUARTO.** El precio de tal cesión es la suma de ..... pesos que el comprador paga, al vendedor, en este acto, en dinero efectivo y de la que éste se da por recibido a su entera satisfacción.

**QUINTO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que las acciones se venden libres de todo gravamen, prohibición, embargo, limitación de dominio o derecho de terceros, de cualquiera especie, respondiendo, el vendedor, del saneamiento de la evicción, en conformidad a la ley.

**SEXTO.** Los impuestos y gastos del presente contrato, serán de cargo de .....

**SÉPTIMO.** Se faculta al portador de copia autorizada de copia de esta escritura pública, para requerir las anotaciones e inscripciones que proceden; facultad que permanecerá aun en caso de falta o incapacidad de cualquiera de las partes.

En comprobante, firman ...

---

**NOTAS.** 1.- Lógicamente, el vendedor puede enajenar una o más de sus acciones en lugar de la totalidad de las suyas.

2.- Si, como consecuencia de la cesión de acciones, todas éstas se reunieran en una sola persona, deberá dejarse constancia que se extingue la sociedad; que el comprador o cesionario pasa a ser propietario exclusivo de las pertenencias y, en la parte en que se faculta al portador, se deberá indicar que éste pedirá la cancelación de la compañía misma y las inscripciones del caso.

3.- “Cesión” en el caso ut supra, equivale a “venta” de acciones.

\*\*\*\*\*

## **N° 575.- CONTRATO. CESION. ACCIONES SOCIEDAD LEGAL MINERA. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que:

**PRIMERO.** La sociedad legal minera “.....” es dueña de la pertenencia minera llamada “.....” ubicada en ....., Comuna de ....., Provincia de ....., de la ..... Región, cuya individualización consta de la inscripción de fojas ..... número ....., del Registro de Propiedad (o de Descubrimiento) del Conservador de Minas de ....., del año dos mil ....., La inscripción de la pertenencia a favor de la Sociedad, rola a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad (o de Descubrimiento) del Conservador de Minas citado, correspondiente al año dos mil .....

**SEGUNDO.** El compareciente don ....., ya individualizado, es dueño de ..... acciones de dicha sociedad contractual, que corresponden a un ..... por ciento del total del haber social. Las ..... acciones de que es dueño



don ..... se encuentran inscritas a su nombre, a fojas ..... número ..... del Registro de Accionistas del mismo Conservador del año dos mil .....

**TERCERO.** Por este acto, don ..... vende al compareciente don ....., la totalidad de las acciones registradas a su nombre, en el Registro de Accionistas respectivo.

**CUARTO.** El precio de tal cesión es la suma de ..... pesos que el comprador paga, al vendedor, en este acto, en dinero efectivo y de la que éste se da por recibido a su entera satisfacción.

**QUINTO.** Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, el que las acciones se venden libres de todo gravamen, prohibición, embargo, limitación de dominio o derecho de terceros, de cualquiera especie, respondiendo, el vendedor, del saneamiento de la evicción, en conformidad a la ley.

**SEXTO.** Los impuestos y gastos del presente contrato, serán de cargo de .....

**SÉPTIMO.** Se faculta al portador de copia autorizada de copia de esta escritura pública, para requerir las anotaciones e inscripciones que procedan; facultad que permanecerá aun en caso de falta o incapacidad de cualquiera de las partes.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- Lógicamente, el vendedor puede enajenar una o más de sus acciones en lugar del total de las suyas.

2.- Si, como consecuencia de la cesión de acciones, todas éstas se reunieran en una sola persona, deberá dejarse constancia que se extingue la sociedad; que el comprador o cesionario pasa a ser propietario exclusivo de las pertenencias y, en la parte en que se faculta al portador, se deberá indicar que éste pedirá la cancelación de la compañía misma y las inscripciones del caso.

3.- En este caso, "cesión" equivale a "venta" de acciones.

\*\*\*\*\*

## Nº 576.- CONTRATO. CESION. CREDITO. SOLICITUD JUDICIAL. FORMULARIO

**EN LO PRINCIPAL:** se notifique la cesión de crédito que indica; **EN EL PRIMER OTROSÍ:** acompaña documento, con citación; y **EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** se tenga presente.

### S. J. L. en lo Civil

....., de profesión ..... domiciliado en ..... Nº ....., a US., respetuosamente digo:

Solicito que se notifique a don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... Nº ....., departamento/oficina Nº ....., la cesión del crédito personal que don ..... tenía en contra suya, y que me ha sido cedido por instrumento de fecha .... de ..... de 2 ....., ante el Notario de ....., don .....

Dicha acreencia consiste en ..... y fue contratada por instrumento de fecha .... de ..... de 2 .....

Solicito la notificación pedida, para que la cesión de dicho crédito personal produzca efecto en contra del deudor y en contra de terceros.

**POR TANTO**, de acuerdo con lo dispuesto en los arts 1.902 y siguientes del Código Civil,

**RUEGO A US:** ordenar que se notifique al deudor don ....., ya individualizado, la cesión del crédito personal expresado, con exhibición del título.

**PRIMER OTROSÍ:** Sírvase US. tener por acompañado, con citación (o bajo el apercibimiento que corresponda), el título que lleva anotado el traspaso del derecho, con la designación del suscrito como cesionario y bajo la firma del cedente.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Ruego a US. tener presente que designo Abogado patrocinante y confiero poder a don ....., patente N° ..... de la I. Municipalidad de ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina N° ..... de esta ciudad, quien firma junto a mí en señal de aceptación.

\*\*\*\*\*

## **N° 577.- CONTRATO. CESION. CREDITO HIPOTECARIO. ESCRITURA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el cedente"; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número ....., en adelante, "el cesionario"; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar la siguiente cesión.

**PRIMERO.** El cedente es acreedor, de don ....., por la suma de ..... pesos, en virtud de la escritura pública de compraventa (mutuo u otra), de fecha ... de .... de dos mil ....., ante el Notario de la ciudad de ....., don ....., La obligación quedó caucionada, en capital, intereses y eventuales costas, con primera hipoteca, en favor del acreedor, que se inscribió a fojas ..... número ..... del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de ....., del mismo año.

**SEGUNDO.** Por este acto, el cedente vende, cede, y transfiere, el crédito hipotecario mencionado en la cláusula anterior y sus anexos, y la acción hipotecaria, además de la personal, al cesionario quien lo compra y acepta para sí.

**TERCERO.** El precio de la cesión es la suma de ..... pesos que se paga en la siguiente forma: .....

**CUARTO.** El cedente hace entrega del título en el que consta el crédito, con anotación del traspaso y bajo su firma, al cesionario quien se da por recibido.

**QUINTO.** Las partes fijan domicilio en la ciudad de ....., para los efectos de este contrato, prorrogando jurisdicción.

**SEXTO.** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura, para requerir las inscripciones y anotaciones que procedan.

En comprobante, firman ...

**NOTAS.** 1.- El traspaso o cesión debe anotarse en la materialidad del título que da cuenta del crédito cedido, por ejemplo, de la siguiente manera: “El crédito de que da cuenta este instrumento ha sido cedido a don ..... por el precio de \$ ..... (..... pesos), por escritura de fecha .... de ..... de dos mil ....., ante el Notario don .....” (Firma del cedente y firma del Notario, en su caso).

2.- La cesión de derechos personales debe ser aceptada por el deudor; o ser notificada, a éste, conforme lo dispone el art. 1.903 del Código Civil. La aceptación antedicha puede constar del mismo contrato de cesión, mediante una cláusula, como la siguiente:

“Presente a este acto, don ....., deudor del crédito que se cede por este acto, acepta la cesión y se da por notificado de ella, declarando que pagará el crédito directamente al cesionario”.

En otro caso, la notificación de la cesión al deudor es una gestión judicial no contenciosa.

\*\*\*\*\*

## Nº 578.- CONTRATO. CESION. DE CONTRATO. GENERAL. FORMULARIO

En ....., a ... de ..... de 2 .....

Entre don ....., de profesión ....., domiciliado en ..... N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° .....; y don ....., de profesión ....., domiciliado en ....., N° ....., oficina/departamento N° ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad N° ....., ambos mayores de edad, se ha convenido en la siguiente cesión:

**PRIMERO.** Por instrumento público (privado) de fecha .... de ..... de 2 ....., ante el Notario de esta ciudad, don ....., el señor ..... prometió vender (dio en arrendamiento, o celebró otro contrato) la propiedad de calle ..... N° ....., departamento N° ....., al compareciente don ....., en el precio de \$ ..... (..... pesos), en las siguientes condiciones:

.....  
.....  
.....

**SEGUNDO.** En dicho contrato, se estableció, expresamente, en la cláusula .....<sup>a</sup>, que el promitente comprador (el arrendatario, etc.), tiene la facultad de ceder dicho contrato.

**TERCERO.** Por este instrumento, don ..... cede, a don ....., dicho contrato de ....., en el precio de \$ ..... (..... pesos), que el segundo paga, en este acto, al primero, al contado y en dinero efectivo, a su entera satisfacción. En consecuencia, el cesionario pasa a tomar la parte del “promitente comprador” (u otra) en dicho contrato, en las mismas condiciones y con los mismos derechos y obligaciones que las pactadas en el instrumento referido en la cláusula primera, sin necesidad de suscripción de un nuevo contrato.

**CUARTO.** El cedente hace entrega del título en el que consta el crédito, con anotación del traspaso y bajo su firma, al cesionario, quien se da por recibido.

**QUINTO.** Será responsabilidad del cesionario la notificación de la presente cesión a la parte del ....., don .....

En comprobante, firman ...

\_\_\_\_\_  
**NOTA.** La cesión puede ser gratuita.

\*\*\*\*\*

### **Nº 579.- CONTRATO. CESION. DERECHO. HERENCIA. FORMULARIO**

En ....., a ... de ..... de dos mil ....., comparecen don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; y don ....., de nacionalidad ....., de profesión ....., estado civil ....., domiciliado en ..... número ....., oficina/departamento número ....., de la ciudad de ....., cédula nacional de identidad número .....; ambos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con sus respectivas cédulas de identidad y expresaron que, por este instrumento, convienen en celebrar la siguiente cesión.

**PRIMERO.** Don ..... tiene la calidad de heredero, como hijo legítimo (u otra calidad), en la herencia intestada (testada) quedada al fallecimiento de su ....., don ....., ocurrido el .... de ..... de dos mil ....., La posesión efectiva fue concedida por sentencia de fecha .... de ..... de dos mil ....., del Señor Juez del ..... Juzgado Civil de Letras ....., inscrita a fojas ..... número ..... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ....., del año dos mil ..... En dicha calidad, don ..... es dueño de la ..... parte (o de un ..... por ciento) de la herencia quedada al fallecimiento del causante.

**SEGUNDO.** Por el presente instrumento, don ..... cede y trasfiere a don ..... todos los derechos que le corresponden o que puedan corresponderle, por cualquier motivo o título en la herencia referida, cesión que don ..... acepta y adquiere para sí. En consecuencia, don ..... podrá intervenir en todos los trámites a que dé lugar la posesión efectiva de la herencia indicada y en la partición posterior de los bienes heredados, con los mismos derechos con que podría haberlo hecho el cedente, si hubiera actuado personalmente.

**TERCERO.** El precio de la cesión asciende a la suma de ..... pesos, que don ..... paga, en este acto, a don ..... declarando, éste, que lo recibe en dinero efectivo a su entera conformidad, quedando pagado totalmente el precio de esta cesión.

**CUARTO.** El cedente no se hace responsable sino que de su calidad de heredero, conforme con lo dicho en el artículo mil novecientos nueve del Código Civil.

**QUINTO.** Las partes se otorgan completo y recíproco finiquito, tanto por los frutos o bienes de la herencia, que haya percibido el cedente, como por los gastos en que éste haya incurrido en razón de la herencia.

**SEXTO.** Se faculta al portador de copia autorizada del presente contrato para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que proceda en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

En comprobante, firman ...

\_\_\_\_\_

**NOTA.** La tradición del derecho real de herencia no requiere constar por escritura pública, puesto que se siguen, al respecto, las reglas de la tradición de los bienes muebles. Sin embargo, por motivos de prueba, seguridad y por la importancia de las consecuencias que pueden derivarse de esta cesión, puede ser conveniente hacerlo por instrumento público; como es el caso de este formulario.

Asimismo, puede cederse el derecho como un acta o escrito en los autos de posesión efectiva.

# ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

DIEGO BARROS ALDUNATE

PRÁCTICA FORENSE.

*Formularios de Contratos*

TOMO I

## DESDE “ADJUDICACIÓN” HASTA “CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS”

Nº 1. Adjudicacion. Juicio ejecutivo. Escritura. Formulario.....	7
Nº 2. Adjudicacion. Juicio liquidacion sociedad conyugal. Escritura. Formulario.....	8
Nº 3. Adjudicacion. Juicio particion de herencia. Escritura. Formulario.....	9
Nº 4. Aguas. Derecho aprovechamiento. Solicitud. Formulario.....	11
Nº 5. Aguas. Division de derechos de agua. Escritura. Formulario.....	11
Nº 6. Arbitraje. Designacion de arbitro arbitrador. Escritura. Formulario.....	12
Nº 7. Arbitraje. Designacion de arbitro de derecho. Solicitud judicial. Formulario.....	13
Nº 8. Carta. Comercial. Recomendacion. Formulario.....	13
Nº 9. Carta. De compromiso. Formulario.....	14
Nº 10. Carta. De garantia. Fiador y codeudor solidario. Formulario.....	15
Nº 11. Carta. De intencion. Formulario.....	15
Nº 12. Carta. Poder. Tres formularios.....	16
Nº 13. Carta. Poder. Laboral. Formulario.....	17
Nº 14. Carta. Poder. Percibir. Formulario.....	17
Nº 15. Carta. Recomendacion sin y con asuncion de responsabilidad. Dos formularios..	18
Nº 16. Clausula. Abogado redactor. Formulario.....	19
Nº 17. Clausula. Aceleracion o vencimiento anticipado. Cuatro formularios.....	19
Nº 18. Clausula. Actuacion teatral. Fotocopias de la obra. Formulario.....	20
Nº 19. Clausula. Administracion. Documento en garantia. Formulario.....	20
Nº 20. Clausula. Agencia oficiosa. Formulario.....	20
Nº 21. Clausula. Aguas. Formulario.....	21
Nº 22. Clausula. Anticipo del precio. Formulario.....	21
Nº 23. Clausula. Arras. Formulario.....	21
Nº 24. Clausula. Arbitraje. Arbitrador. General. Formulario.....	22
Nº 25. Clausula. Arbitraje. De derecho. General. Dos formularios.....	22
Nº 26. Clausula. Arrendamiento. Abandono de la propiedad. Formulario.....	23
Nº 27. Clausula. Arrendamiento. Agricola. Derecho inspeccion. Formulario.....	23
Nº 28. Clausula. Arrendamiento. Agricola. Prohibiciones. Listado. Formulario.....	23
Nº 29. Clausula. Arrendamiento. Agricola. Reajuste. Cuatro formularios.....	24
Nº 30. Clausula. Arrendamiento. Agricola. Renta. Precio animales o productos. Dos formularios.....	25
Nº 31. Clausula. Arrendamiento. Agricola. Servidumbre de paso o transito. Dos formularios.....	25

N° 32. Clausula. Arrendamiento. Agricola. Servidumbre dominante. Acueducto. Dos formularios.....	26
N° 33. Clausula. Arrendamiento. Agricola. Servidumbre sirviente. Acueducto. Formulario.....	26
N° 34. Clausula. Arrendamiento. Cesion del contrato. Por arrendador. Formulario.....	26
N° 35. Clausula. Arrendamiento. Cesion del contrato. Por arrendatario. Dos formularios.....	27
N° 36. Clausula. Arrendamiento. Comision al corredor. Dos formularios.....	27
N° 37. Clausula. Arrendamiento. Competencia desleal. Prohibicion a arrendador. Formulario.....	28
N° 38. Clausula. Arrendamiento. Competencia desleal. Prohibicion a arrendatario. Formulario.....	28
N° 39. Clausula. Arrendamiento. Deposito contrato oficina corredor. Dos formularios...	28
N° 40. Clausula. Arrendamiento. Desahucio. Dos formularios.....	29
N° 41. Clausula. Arrendamiento. Destino comercial o industrial. Formulario.....	29
N° 42. Clausula. Arrendamiento. Destino habitacional. Formulario.....	29
N° 43. Clausula. Arrendamiento. Espacio para deposito o almacenamiento. Formulario	30
N° 44. Clausula. Arrendamiento. Especies muebles. Formulario.....	30
N° 45. Clausula. Arrendamiento. Fundo. Cambio destino. Tres formularios.....	30
N° 46. Clausula. Arrendamiento. Fundo. Prohibicion. Dos formularios.....	31
N° 47. Clausula. Arrendamiento. Garantia. Alternativa. Formulario.....	32
N° 48. Clausula. Arrendamiento. Garantia. Arras. Formulario.....	32
N° 49. Clausula. Arrendamiento. Garantia. Deposito reajutable. Formulario.....	32
N° 50. Clausula. Arrendamiento. Garantia. En efectivo. Formulario.....	33
N° 51. Clausula arrendamiento. Garantia. En resguardo arrendador. Formulario.....	33
N° 52. Clausula. Arrendamiento. Garantia. Fiador solidario. Formulario.....	33
N° 53. Clausula. Arrendamiento. Garantia. Fianza de ciertas obligaciones. Formulario.	33
N° 54. Clausula. Arrendamiento. Garantia. Hipoteca. Formulario.....	34
N° 55. Clausula. Arrendamiento. Garantia. Prenda civil. Formulario.....	34
N° 56. Clausula. Arrendamiento. Garantia y sustitucion. Reajuste. Formulario.....	34
N° 57. Clausula. Arrendamiento. Gastos. Dos formularios.....	35
N° 58. Clausula. Arrendamiento. Incumplimiento. Formulario.....	35
N° 59. Clausula. Arrendamiento. Inmueble. Mejoras a cargo arrendador. Dos formularios.....	35
N° 60. Clausula. Arrendamiento. Inmueble. Mejoras a cargo arrendatario. Tres formularios.....	36
N° 61. Clausula. Arrendamiento. Inmueble. Pago. Formulario.....	36
N° 62. Clausula. Arrendamiento. Inmueble. Precio. Formulario.....	37
N° 63. Clausula. Arrendamiento. Inmueble. Reserva de parte de este. Formulario.....	37
N° 64. Clausula. Arrendamiento. Intereses. Atraso pago rentas. Formulario.....	37
N° 65. Clausula. Arrendamiento. Inventario. Instalaciones u otros. Formulario.....	37
N° 66. Clausula. Arrendamiento. Irresponsabilidad arrendador por falta de autorizacion. Formulario.....	38
N° 67. Clausula. Arrendamiento. Local comercial. Destino. Formulario.....	38
N° 68. Clausula. Arrendamiento. Mantenimiento. Dos formularios.....	38
N° 69. Clausula. Arrendamiento. Maquinaria vial. Formulario.....	39
N° 70. Clausula. Arrendamiento. Mora y simple retardo. Formulario.....	39
N° 71. Clausula. Arrendamiento. Multa. Dos formularios.....	39
N° 72. Clausula. Arrendamiento. Oficina. Elementos de trabajo. Formulario.....	40
N° 73. Clausula. Arrendamiento. Patente municipal. Obligacion pagarla y conservarla. Formulario.....	40

Nº 74. Clausula. Arrendamiento. Penal. Formulario.....	40
Nº 75. Clausula. Arrendamiento. Penal. Progresiva por reincidencia. Formulario.....	41
Nº 76. Clausula. Arrendamiento. Penal. Restitucion. Formulario.....	41
Nº 77. Clausula. Arrendamiento. Plazo segun el giro social. Formulario.....	41
Nº 78. Clausula. Arrendamiento. Prohibicion actividades. Seguridad inmueble. Formulario.....	42
Nº 79. Clausula. Arrendamiento. Prohibicion cesiones y subarrendamientos. Formulario.....	42
Nº 80. Clausula. Arrendamiento. Prohibicion construir terreno. Formulario.....	43
Nº 81. Clausula. Arrendamiento. Prohibicion de tener ciertos animales. Formulario.....	44
Nº 82. Clausula. Arrendamiento. Prohibicion subarrendar. Formulario.....	45
Nº 83. Clausula. Arrendamiento. Reajuste. Tres formularios.....	46
Nº 84. Clausula. Arrendamiento. Renta o precio. Cuatro formularios.....	47
Nº 85. Clausula. Arrendamiento. Renta o precio. Porcentaje de ventas. Formulario.....	47
Nº 86. Clausula. Arrendamiento. Renta o precio. Unidades de fomento. Formulario.....	48
Nº 87. Clausula. Arrendamiento. Reparaciones y otros gastos extraordinarios. Tres formularios.....	48
Nº 88. Clausula. Arrendamiento. Responsabilidad por daños. Formulario.....	48
Nº 89. Clausula. Arrendamiento. Seguro. Formulario.....	49
Nº 90. Clausula. Arrendamiento. Servicios de limpieza y vigilancia. Dos formularios.....	49
Nº 91. Clausula. Arrendamiento. Solidaridad. Formulario.....	50
Nº 92. Clausula. Arrendamiento. Tacita reconduccion. Dos formularios.....	50
Nº 93. Clausula. Arrendamiento. Telefono. Debera obtener arrendatario para dueño. Formulario.....	50
Nº 94. Clausula. Arrendamiento. Telefono incluido. Formulario.....	51
Nº 95. Clausula. Arrendamiento. Terminacion ipso facto. Formulario.....	51
Nº 96. Clausula. Arrendamiento. Vehiculo. Con chofer. Formulario.....	51
Nº 97. Clausula. Arrendamiento. Vehiculo. Responsabilidad. Formulario.....	52
Nº 98. Clausula. Aval. Formulario.....	52
Nº 99. Clausula. Aval solidario. Formulario.....	52
Nº 100. Clausula. Caso fortuito y fuerza mayor. Formulario.....	52
Nº 101. Clausula. Cesion de bienes. Formulario.....	53
Nº 102. Clausula. Cesion del contrato. Prohibicion y autorizacion. Tres formularios.....	53
Nº 103. Clausula. Comision al corredor. Dos formularios.....	54
Nº 104. Clausula. Comodato. Codeudor solidario. Formulario.....	54
Nº 105. Clausula. Comodato. Garantia. Formulario.....	54
Nº 106. Clausula. Comodato. Penal. Formulario.....	55
Nº 107. Clausula. Compensacion. Formulario.....	55
Nº 108. Clausula. Completar documento. Facultad. Formulario.....	55
Nº 109. Clausula. Compraventa. Ad corpus. Formulario.....	55
Nº 110. Clausula. Compraventa. Alzamiento hipoteca y prohibicion. Formulario.....	56
Nº 111. Clausula. Compraventa. Bosque. Penal. Formulario.....	56
Nº 112. Clausula. Compraventa. Comercial. Condiciones de pago. Formulario.....	56
Nº 113. Clausula. Compraventa. Comision al corredor. Dos formularios.....	57
Nº 114. Clausula. Compraventa. Compromiso responsabilidad comprador. Formulario.....	57
Nº 115. Clausula. Compraventa. Condicion impuesta. Formulario.....	57
Nº 116. Clausula. Compraventa. Demolicion inmueble. Dos formularios.....	58
Nº 117. Clausula. Compraventa. Departamento amoblado. Dos formularios.....	58
Nº 118. Clausula. Compraventa. Domicilio convencional y prorroga competencia. Formulario.....	58
Nº 119. Clausula. Compraventa. En relacion a la cabida. Formulario.....	59



N° 120. Clausula. Compraventa. Entrega cosa. Fecha. Dos formularios.....	59
N° 121. Clausula. Compraventa. Entregas parciales. Mercaderias. Formulario.....	59
N° 122. Clausula. Compraventa. Establecimiento comercio. Prohibicion competencia desleal. Formulario.....	59
N° 123. Clausula. Compraventa. Establecimiento comercio. Prohibicion habitar. Formulario.....	60
N° 124. Clausula. Compraventa. Establecimiento comercio. Reserva de marca. Formulario.....	60
N° 125. Clausula. Compraventa. Establecimiento comercio. Telefono. Formulario.....	60
N° 126. Clausula. Compraventa. Exportacion. Control calidad por empresa controladora. Formulario.....	60
N° 127. Clausula. Compraventa. Exportacion. Costo y flete (c&f). Formulario.....	61
N° 128. Clausula. Compraventa. Exportacion. Costo, seguro y flete (cif). Formulario.....	61
N° 129. Clausula. Compraventa. Exportacion. Free on board (fob). Formulario.....	61
N° 130. Clausula. Compraventa. Exportacion. Garantia de mercaderia por exportador. Formulario.....	61
N° 131. Clausula. Compraventa. Exportacion. Garantia del fabricante. Formulario.....	62
N° 132. Clausula. Compraventa. Exportacion. Nombramiento mandatario. Por el importador. Formulario.....	62
N° 133. Clausula. Compraventa. Exportacion. Peritaje tecnico. Camara comercio internacional. Formulario.....	62
N° 134. Clausula. Compraventa. Exportacion. Termino por fuerza mayor. Formulario....	62
N° 135. Clausula. Compraventa. Fondo. Cambio de destino. Formulario.....	63
N° 136. Clausula. Compraventa. Fondo. Comision al corredor. Dos formularios.....	63
N° 137. Clausula. Compraventa. Fondo. Penal. Formulario.....	63
N° 138. Clausula. Compraventa. Garantia de materiales y medidas. Formulario.....	64
N° 139. Clausula. Compraventa. Gastos de cargo del comprador. Dos formularios.....	64
N° 140. Clausula. Compraventa. Gastos de cargo del vendedor. Dos formularios.....	64
N° 141. Clausula. Compraventa. Importacion. Servicio de mantenimiento. Formulario..	65
N° 142. Clausula. Compraventa. Inmueble. Alzamiento hipoteca y prohibicion. Formulario.....	65
N° 143. Clausula. Compraventa. Inmueble. Comision al corredor. Dos formularios.....	65
N° 144. Clausula. Compraventa. Inmueble. Condicion resolutoria. Formulario.....	65
N° 145. Clausula. Compraventa. Inmueble. Consentimiento de la mujer. Formulario....	66
N° 146. Clausula. Compraventa. Inmueble. Construcccion que hara el comprador. Formulario.....	66
N° 147. Clausula. Compraventa. Inmueble. Contradocumento otorgado. Formulario....	66
N° 148. Clausula. Compraventa. Inmueble. Eviccion. Formulario.....	67
N° 149. Clausula. Compraventa. Inmueble. Hipoteca. Formulario.....	67
N° 150. Clausula. Compraventa. Inmueble. Individualizacion. Tres formularios.....	67
N° 151. Clausula. Compraventa. Inmueble. Inscripcion. Contrato en cierto plazo. Formulario.....	68
N° 152. Clausula. Compraventa. Inmueble. Inscripcion. Facultad portador. Formulario.	69
N° 153. Clausula. Compraventa. Inmueble. Libre de gravámenes. Formulario.....	69
N° 154. Clausula. Compraventa. Inmueble. Limitaciones a futura edificacion. Formulario.....	69
N° 155. Clausula. Compraventa. Inmueble. Medianeras pagadas. Formulario.....	70
N° 156. Clausula. Compraventa. Inmueble. Ocupado por arrendatario. Dos formularios.....	70
N° 157. Clausula. Compraventa. Inmueble. Superficie menor medida en terreno mas grande. Formulario.....	70

N° 158. Clausula. Compraventa. Inmueble. Superficie no indicada. Por un solo precio. Formulario.....	71
N° 159. Clausula. Compraventa. Inmueble. Superficie no indicada. Precio segun la medida. Formulario.....	71
N° 160. Clausula. Compraventa. Mora y simple retardo. Formulario.....	71
N° 161. Clausula. Compraventa. Nuda propiedad. Reserva usufructo. Formulario.....	72
N° 162. Clausula. Compraventa. Pacto comisorio. Dos formularios.....	72
N° 163. Clausula. Compraventa. Pacto de retracto. Formulario.....	72
N° 164. Clausula. Compraventa. Pacto de retroventa. Formulario.....	72
N° 165. Clausula. Compraventa. Penal. A favor del comprador. Formulario.....	73
N° 166. Clausula. Compraventa. Penal. A favor del vendedor. Formulario.....	73
N° 167. Clausula. Compraventa. Prohibicion. Ceder derechos compraventa. Formulario.....	74
N° 168. Clausula. Compraventa. Prohibicion. Comprador. Cambiar destino. Formulario.....	74
N° 169. Clausula. Compraventa. Prohibicion. Comprador. Dar en arrendamiento. Dos formularios.....	74
N° 170. Clausula. Compraventa. Prohibicion. Vender o enajenar a determinada persona. Formulario.....	74
N° 171. Clausula. Compraventa. Reajuste. Aumentos acumulativos. Formulario.....	75
N° 172. Clausula. Compraventa. Reajuste. Con aumento o disminucion. Formulario.....	75
N° 173. Clausula. Compraventa. Reajuste. En moneda extranjera. Formulario.....	75
N° 174. Clausula. Compraventa. Reajuste. Entregas parciales de mercaderias. Formulario.....	75
N° 175. Clausula. Compraventa. Reajuste. Saldo en mora. Formulario.....	75
N° 176. clausula. Compraventa. Recibo. Dinero a cuenta del precio. Formulario.....	76
N° 177. Clausula. Compraventa. Renuncia accion redhibitoria. Formulario.....	76
N° 178. Clausula. Compraventa. Renuncia eviccion. Formulario.....	76
N° 179. Clausula. Compraventa. Renuncia eviccion y accion redhibitoria. Formulario.....	76
N° 180. Clausula. Compraventa. Reserva. Para compra de inmueble. Formulario.....	77
N° 181. Clausula. Compraventa. Responsabilidad. Vendedor. Dos formularios.....	77
N° 182. Clausula. Compromiso. Formulario.....	78
N° 183. Clausula. Concesion. Control higiene y calidad por el concedente. Formulario.....	78
N° 184. Clausula. Concesion. Exhibicion lista de precios. Formulario.....	78
N° 185. Clausula. Concesion. Liberacion de responsabilidad. Dos formularios.....	79
N° 186. Clausula. Concesion. Limitacion de responsabilidad. Dos formularios.....	79
N° 187. Clausula. Concesion. Penal. Incumplimiento del concedente. Formulario.....	79
N° 188. Clausula. Concesion. Penal. Incumplimiento del concesionario. Formulario.....	80
N° 189. Clausula. Concesion. Renta sobre porcentaje de ventas. Formulario.....	80
N° 190. Clausula. Condicion potestativa. Formulario.....	80
N° 191. Clausula. Condicion resolutoria. Positiva y negativa. Dos formularios.....	81
N° 192. Clausula. Consignacion. Comision de garantia. Formulario.....	81
N° 193. Clausula. Consignacion. Darle termino. Formulario.....	81
N° 194. Clausula. Consignacion. Exhibicion de vehiculo. Formulario.....	81
N° 195. Clausula. Consignacion. Retiro anticipado sin aviso. Dos formularios.....	82
N° 196. Clausula. Construccion. Obra. Garantia. Formulario.....	82
N° 197. Clausula. Construccion. Obra. Pago. Formulario.....	82
N° 198. Clausula. Construccion. Obra. Precio por unidad de medida. Formulario.....	82
N° 199. Clausula. Construccion. Por administracion. Formulario.....	83
N° 200. Clausula. Construccion. Responsabilidad. Formulario.....	83
N° 201. Clausula. Construccion. Riesgos. Formulario.....	84

N° 202. Clausula. Contratos especialidades. Pago. Formulario.....	84
N° 203. Clausula. Contratos internacionales. Prorroga jurisdiccion. Formulario.....	85
N° 203. Bis. Clausula. Daño moral. Formulario.....	85
N° 204. Clausula. Declaracion de obligaciones al dia. Formulario.....	85
N° 205. Clausula. Delegacion. Formulario.....	86
N° 206. Clausula. Deposito. Formulario.....	86
N° 207. Clausula. Deposito. Remuneracion depositario. Formulario.....	86
N° 208. Clausula. Deposito. Restitucion. Lugar y persona. Formulario.....	86
N° 209. Clausula. Deposito. Retiro de la especie. Formulario.....	86
N° 210. Clausula. Deposito. Seguro. Formulario.....	87
N° 211. Clausula. Deposito. Uso por el depositario. Formulario.....	87
N° 212. Clausula. Deposito comercial. Adelanto de gastos. Formulario.....	87
N° 213. Clausula. Deposito comercial. Identificacion de las cosas. Formulario.....	87
N° 214. Clausula. Desahucio. Dos formularios.....	88
N° 215. Clausula. Dolar. Pago en divisas. Formulario.....	88
N° 216. Clausula. Dolar. Pago en pesos. Formulario.....	88
N° 216.bis. Clausula. Dolar. Restriccion tipo de cambio. Formulario.....	89
N° 217. Clausula. Domicilio convencional. Prorroga de competencia. Formulario.....	89
N° 218. Clausula. Donacion. Bajo condicion. Formulario.....	90
N° 219. Clausula. Donacion. Nuda propiedad. Reserva de usufructo. Formulario.....	91
N° 220. Clausula. Donacion. Nuda propiedad. Usufructo a otro beneficiario. Formulario.....	91
N° 221. Clausula. Donacion. Obligacion en favor de tercero. Formulario.....	91
N° 222. Clausula. Ejemplares del contrato. Formulario.....	91
N° 223. Clausula. Escritura. Obligacion de escriturar. Explicacion.....	92
N° 224. Clausula. Escritura. Obligacion de escriturar. Formulario.....	92
N° 225. Clausula. Esencial del contrato. Explicacion.....	92
N° 226. Clausula. Esencial del contrato. Formulario.....	93
N° 227. Clausula. Estampillado. Obligacion de hacerlo. Formulario.....	93
N° 228. Clausula. Estipulacion a favor de un tercero. Formulario.....	94
N° 229. Clausula. Fianza. Formulario.....	94
N° 230. Clausula. Fianza. Ampliacion de obligaciones. Formulario.....	94
N° 231. Clausula. Fianza. Condicionada a obligaciones del acreedor. Formulario.....	94
N° 232. Clausula. Fianza. Determinada. Formulario.....	95
N° 233. Clausula. Fianza. Pagare en garantia. Formulario.....	95
N° 234. Clausula. Fianza. Plazo determinado. Formulario.....	95
N° 235. Clausula. Fianza. Porcentaje de obligacion principal. Formulario.....	95
N° 236. Clausula. Fianza. Remuneratoria. Formulario.....	96
N° 237. Clausula. Fianza. Resguardo para el fiador. Formulario.....	96
N° 238. Clausula. Fianza. Solidaria. Formulario.....	96
N° 239. Clausula. Finiquito. Dos formularios.....	97
N° 240. Clausula. Garantia. Cumplimiento contrato. Formulario.....	97
N° 241. Clausula. Garantia. Cheque. Formulario.....	97
N° 242. Clausula. Garantia. Cheque. Facultad de llenarlo y cobrarlo. Dos formularios...	98
N° 243. Clausula. Garantia. De fabricacion. Dos formularios.....	98
N° 244. Clausula. Garantia. Dinero. Formulario.....	99
N° 245. Clausula. Garantia. Letra. Llenarla y cobrarla. Formulario.....	99
N° 246. Clausula. Gastos. Anticipo. Formulario.....	99
N° 247. Clausula. Gastos. De cargo de una de las partes. O de ambas. Dos formularios.....	100
N° 248. Clausula. Hipoteca. Autorizacion o consentimiento de la mujer. Formulario....	100

N° 249. Clausula. Hipoteca. Bonificacion por pago anticipado. Formulario.....	100
N° 250. Clausula. Hipoteca. Comision al corredor. Dos formularios.....	101
N° 251. Clausula. Hipoteca. Entrega en uso y goce del inmueble. Dos formularios.....	101
N° 252. Clausula. Hipoteca. Entrega temporal inmueble al acreedor. Formulario.....	102
N° 253. Clausula. Hipoteca. Garantia. Formulario.....	102
N° 254. Clausula. Hipoteca. Garantia general. Formulario.....	102
N° 255. Clausula. Hipoteca. Impuestos de cargo del deudor. Dos formularios.....	102
N° 256. Clausula. Hipoteca. Multa al deudor por no desocupar. Formulario.....	103
N° 257. Clausula. Hipoteca. Obligacion de buena conservacion. Formulario.....	103
N° 258. Clausula. Hipoteca. Penal. Formulario.....	103
N° 259. Clausula. Hipoteca. Poder reciproco para demandar. Acreedores hipotecarios. Formulario.....	104
N° 260. Clausula. Hipoteca. Prohibicion de dar inmueble en arrendamiento. Formulario.....	104
N° 261. Clausula. Hipoteca. Prohibicion de dar en arrendamiento y/o en comodato. Formulario.....	104
N° 262. Clausula. Hipoteca. Prohibicion de dar inmueble en comodato. Formulario.....	104
N° 263. Clausula. Hipoteca. Prohibicion subarrendar. Formulario.....	105
N° 264. Clausula. Hipoteca. Renuncia. Accion resolutoria. Formulario.....	105
N° 265. Clausula. Hipoteca. Reserva de grados hipotecarios. Formulario.....	105
N° 266. Clausula. Hipoteca. Sustitucion de inmueble. Formulario.....	105
N° 267. Clausula. Honorarios. Abogado. De cargo de ambas partes. Formulario.....	106
N° 268. Clausula. Honorarios. Abogado. De cargo de una parte. Formulario.....	106
N° 269. Clausula. Hospedaje. Responsabilidad. Dos formularios.....	106
N° 269. Bis. Clausula. Idioma del contrato. Formulario.....	107
N° 270. Clausula. Imposiciones. De cargo de una parte. Formulario.....	107
N° 271. Clausula. Impuestos. Asuncion. Formulario.....	107
N° 272. Clausula. Individualizacion bien propio de la mujer. Formulario.....	107
N° 273. Clausula. Individualizacion bien propio del marido. Formulario.....	108
N° 274. Clausula. Indemnizacion. Formulario.....	109
N° 275. Clausula. Insolvencia. Plazo vencido. Prestaciones accesorias. Formulario.....	109
N° 276. Clausula. Instrumentos anexos al contrato. Formulario.....	109
N° 277. Clausula. Instrumentos referidos en el contrato. Dos formularios.....	109
N° 278. Clausula. Intereses obligacion o saldo de precio. Formulario.....	110
N° 279. Clausula. Interpretacion contrato. No sentar precedente. Formulario.....	110
N° 279. Bis. Clausula. Interpretacion contrato. Reglas. Formulario.....	110
N° 280. Clausula. Inventario. Muebles. Formulario.....	111
N° 281. Clausula. Inventario separado. Formulario.....	112
N° 282. Clausula. Inventario. Sucesion. Formulario.....	112
N° 283. Clausula. Leasing. Garantia. Fianza solidaria. Formulario.....	113
N° 284. Clausula. Leasing. Mantenimiento del bien. Formulario.....	114
N° 285. Clausula. Leasing. Pago. Formulario.....	114
N° 286. Clausula. Leasing. Penal. Formulario.....	114
N° 287. Clausula. Leasing. Precio proporcional al beneficio. Formulario.....	114
N° 288. Clausula. Leasing. Precio subordinado al uso. Formulario.....	115
N° 288. Bis. Clausula. Legislacion aplicable. Formulario.....	115
N° 289. Clausula. Letra. Estampillado. Formulario.....	115
N° 290. Clausula. Limitacion de responsabilidad. Dos formularios.....	115
N° 291. Clausula. Mandato. Aceptar letras y suscribir pagares. Dos formularios.....	116
N° 292. Clausula. Mandato. Administracion. Informe periodico. Formulario.....	116
N° 293. Clausula. Mandato. Administracion. Terminacion por venta. Formulario.....	117

N° 294. Clausula. Mandato. Bancario. Facultades. Formulario.....	117
N° 295. Clausula. Mandato. Condicion resolutoria. Dos formularios.....	117
N° 296. Clausula. Mandato. Delegacion. Formulario.....	118
N° 297. Clausula. Mandato. Derecho de retencion. Formulario.....	118
N° 298. Clausula. Mandato. Desahucio. Formulario.....	118
N° 299. Clausula. Mandato. Emplazamiento en juicio. Formulario.....	118
N° 300. Clausula. Mandato. Garantia. Fianza. Formulario.....	119
N° 301. Clausula. Mandato. Garantia. Pagare. Formulario.....	119
N° 302. Clausula. Mandato. Gestion personal por el mandante. Formulario.....	119
N° 303. Clausula. Mandato. Gestion personal por el mandatario. Formulario.....	120
N° 304. Clausula. Mandato. Honorarios. Formulario.....	120
N° 305. Clausula. Mandato. Instrucciones particulares. Formulario.....	120
N° 306. Clausula. Mandato. Irrevocable. Formulario.....	120
N° 307. Clausula. Mandato. Negocio de objeto definido. Formulario.....	121
N° 308. Clausula. Mandato. Negocio en curso, hasta su termino. Formulario.....	121
N° 309. Clausula. Mandato. Reconocer deuda. Formulario.....	122
N° 310. Clausula. Mandato. Rendicion de cuentas periodicas. Formulario.....	122
N° 311. Clausula. Mandato. Renuncia. Formulario.....	122
N° 312. Clausula. Mandato. Revocacion facultativa. Formulario.....	122
N° 313. Clausula. Mandato. Sustitucion de mandatario. Formulario.....	123
N° 314. Clausula. Medio ambiente. Formulario.....	123
N° 315. Clausula. Mejoras. Dos formularios.....	123
N° 316. Clausula. Mejoras. Reembolso. Formulario.....	123
N° 317. Clausula. Minería. Responsabilidad. Formulario.....	124
N° 318. Clausula. Modo con resolucion. Formulario.....	124
N° 319. Clausula. Modo simple. Formulario.....	124
N° 320. Clausula. Mora y simple retardo. Dos formularios.....	125
N° 321. Clausula. Multa. Formulario.....	125
N° 322. Clausula. Mutuo. Aceleracion por incumplimiento. Formulario.....	125
N° 323. Clausula. Mutuo. Devolucion anticipada. Cuatro formularios.....	126
N° 324. Clausula. Mutuo. Devolucion o pago a un tercero. Dos formularios.....	126
N° 325. Clausula. Mutuo. Domicilio del pago de intereses. Formulario.....	127
N° 326. Clausula. Mutuo. Interes en cuotas. Formulario.....	127
N° 327. Clausula. Mutuo. Interes en especies. Formulario.....	127
N° 328. Clausula. Mutuo. Interes por periodo. Formulario.....	127
N° 329. Clausula. Mutuo. Mandato. Emplazamiento en juicio. Formulario.....	128
N° 330. Clausula. Mutuo. No novacion. Formulario.....	128
N° 331. Clausula. Mutuo. Novacion. Formulario.....	128
N° 332. Clausula. Mutuo. Penal. Formulario.....	128
N° 333. Clausula. Mutuo. Plazo indeterminado. Formulario.....	129
N° 334. Clausula. Mutuo. Renuncia de las inmunidades. Formulario.....	129
N° 335. Clausula. Mutuo. Sin plazo. Formulario.....	129
N° 336. Clausula. Mutuo. Solidaridad. Formulario.....	130
N° 336. Bis. Clausula. Nulidad. Independencia de las partes del contrato. Formulario.....	130
N° 337. Clausula. Obligacion accesoria. Subsistencia de ella. Formulario.....	130
N° 338. Clausula. Obligacion alternativa. Formulario.....	130
N° 339. Clausula. Obligacion condicional. Formulario.....	131
N° 340. Clausula. Obligacion condicional potestativa. Dos formularios.....	131
N° 341. Clausula. Obligacion conjunta. Formulario.....	132
N° 342. Clausula. Obligacion de especie o cuerpo cierto. Formulario.....	132
N° 343. Clausula. Obligacion de genero. Formulario.....	132

N° 344. Clausula. Obligacion de hacer. Formulario.....	133
N° 345. Clausula. Obligacion divisible. Dos formularios.....	133
N° 346. Clausula. Obligacion facultativa. Dos formularios.....	133
N° 347. Clausula. Obligacion indivisible. Dos formularios.....	134
N° 348. Clausula. Obligacion modal. Dos formularios.....	134
N° 349. Clausula. Obligacion solidaria. Tres formularios.....	135
N° 350. Clausula. Pacto comisorio. Formulario.....	135
N° 351. Clausula. Pagare. Estampillado. Obligacion. Dos formularios.....	135
N° 352. Clausula. Pago. Dos formularios.....	136
N° 353. Clausula. Pago. Domicilio donde debe efectuarse. Formulario.....	136
N° 353. Bis. Clausula. Pago. Moneda de pago. Formulario.....	136
N° 354. Clausula. Participacion de utilidades. Formulario.....	136
N° 355. Clausula. Penal. Formulario.....	137
N° 356. Clausula. Penal. Aceleracion. Formulario.....	137
N° 357. Clausula. Penal. Ademas de exigir cumplimiento. Formulario.....	137
N° 358. Clausula. Penal. Ademas de otros daños y perjuicios. Formulario.....	138
N° 359. Clausula. Penal. Asuncion daños causados a terceros. Formulario.....	138
N° 360. Clausula. Penal. Caso fortuito y fuerza mayor. Formulario.....	138
N° 361. Clausula. Penal. Competencia desleal. Formulario.....	139
N° 362. Clausula. Penal. Daños y perjuicios en favor del acreedor. Formulario.....	139
N° 363. Clausula. Penal. Justificacion. Formulario.....	140
N° 364. Clausula. Penal. Mora cumplimiento obligacion. Formulario.....	140
N° 365. Clausula. Penal. Mora en pago de intereses. Formulario.....	140
N° 366. Clausula. Penal. Multa. Formulario.....	140
N° 367. Clausula. Penal. Multas progresivas. Formulario.....	141
N° 368. Clausula. Penal. Obstruccion al cumplimiento. Formulario.....	141
N° 369. Clausula. Penal. Pagare. Formulario.....	141
N° 370. Clausula. Penal. Patentes y marcas. Formulario.....	142
N° 371. Clausula. Penal. Prohibicion de enajenar. Formulario.....	142
N° 372. Clausula. Penal. Promesa. Compraventa. Dos formularios.....	142
N° 373. Clausula. Penal. Reserva de usufructo. Formulario.....	143
N° 374. Clausula. Penal. Responsabilidad. Incumplimiento. Formulario.....	143
N° 375. Clausula. Penal. Responsabilidad. Incumplimiento doloso. Formulario.....	143
N° 376. Clausula. Penal. Transferencia prohibida. Formulario.....	144
N° 377. Clausula. Perdida de la cosa. Tres formularios.....	144
N° 378. Clausula. Personeria. Formulario.....	144
N° 379. Clausula. Plazo. Determinado o indeterminado. Tres formularios.....	145
N° 380. Clausula. Plazo. En favor de una de las partes. Dos formularios.....	145
N° 381. Clausula. Plazo. Prorrogable e improrrogable. Dos formularios.....	146
N° 382. Clausula. Plusvalia. Dos formularios.....	146
N° 383. Clausula. Precio. Contado. Cinco formularios.....	146
N° 384. Clausula. Precio. Dolar equivalente, con intereses. Dos formularios.....	147
N° 385. Clausula. Precio. En pesos. Formulario.....	148
N° 386. Clausula. Precio. I.p.c.. Formulario.....	148
N° 387. Clausula. Precio. Parte titulos y parte en efectivo. Formulario.....	148
N° 388. Clausula. Precio. Por fijar por un tercero. Formulario.....	149
N° 389. Clausula. Precio. U.f. equivalente. Formulario.....	149
N° 390. Clausula. Precio. Trigo. Dos formularios.....	149
N° 391. Clausula. Premio. Dos formularios.....	150
N° 392. Clausula. Prenda. Civil. Deposito en poder de un tercero. Formulario.....	150
N° 393. Clausula. Prenda. Comercial. Formulario.....	151

N° 394. Clausula. Prenda. Penal. Dos formularios.....	151
N° 395. Clausula. Prestacion de servicios. Pago. Formulario.....	152
N° 396. Clausula. Prestacion de servicios. Profesionales. Cesion de planos, croquis y otros. Formulario.....	152
N° 397. Clausula. Prestacion de servicios. Reparaciones. Responsabilidad. Dos formularios.....	152
N° 398. Clausula. Prestacion de servicios. Responsabilidad. Dos formularios.....	153
N° 399. Clausula. Prohibicion. Atentados al medio ambiente. General. Formulario.....	153
N° 400. Clausula. Prohibicion. Efectuar mejoras. Formulario.....	153
N° 401. Clausula. Prohibicion. Ejecutar ciertos actos. Formulario.....	153
N° 402. Clausula. Prohibicion gravar y/o enajenar. Formulario.....	154
N° 403. Clausula. Prohibicion. Subcontratar. Formulario.....	154
N° 404. Clausula. Promesa. Mora y simple retardo. Formulario.....	154
N° 405. Clausula. Promesa. Solidaridad. Formulario.....	154
N° 406. Clausula. Promesa compraventa. Incumplimiento. Plazo resolucion. Formulario.....	155
N° 407. Clausula. Promesa compraventa. Inmueble. Derecho transferirla. Formulario.....	155
N° 408. Clausula. Promesa compraventa. Inmueble. Ocupado por arrendatario. Tres formularios.....	155
N° 409. Clausula. Promesa compraventa. Limitacion de responsabilidad. Cuatro formularios.....	156
N° 410. Clausula. Promesa compraventa. Notaria donde se celebrara la venta. Formulario.....	157
N° 411. Clausula. Promesa compraventa. Pacto de mejor comprador. Formulario.....	157
N° 412. Clausula. Promesa compraventa. Por medio de institucion de credito. Dos formularios.....	157
N° 413. Clausula. Promesa compraventa. Prohibicion cederla. Formulario.....	158
N° 414. Clausula. Promesa compraventa. Reajuste. Formulario.....	158
N° 415. Clausula. Promesa compraventa. Seguro. Formulario.....	158
N° 416. Clausula. Prorroga competencia. Formulario.....	158
N° 417. Clausula. Publicidad. Diseños. Su propiedad. Dos formularios.....	158
N° 418. Clausula. Ratificacion. Formulario.....	159
N° 419. Clausula. Ratificacion. Futura para validez del acto. Formulario.....	159
N° 420. Clausula. Reajuste. Acumulativo y no acumulativo. Dos formularios.....	159
N° 421. Clausula. Reajuste. Anticipado. General. Formulario.....	160
N° 423. Clausula. Reajuste. Dolar. Formulario.....	160
N° 424. Clausula. Reajuste. En diversos contratos. Tres formularios.....	161
N° 425. Clausula. Reajuste. Facilidades de pago. General. Formulario.....	162
N° 426. Clausula. Reajuste. Indice de valor promedio (i.v.p.) e intereses. Formulario.....	162
N° 427. Clausula. Reajuste. I.p.c. e intereses. Formulario.....	162
N° 428. Clausula. Reajuste. Mora y simple retardo. Formulario.....	163
N° 429. Clausula. Reajuste. Obligaciones. General. Formulario.....	163
N° 430. Clausula. Reajuste. Trigo. Formulario.....	163
N° 431. Clausula. Reajuste u.f. e intereses. Dos formularios.....	163
N° 432. Clausula. Reajuste. Unidades tributarias. Formulario.....	164
N° 433. Clausula. Recibo. Formulario.....	164
N° 434. Clausula. Referencia a normas. Formulario.....	165
N° 435. Clausula. Referencia a otras escrituras o documentos. Formulario.....	165
N° 436. Clausula. Renuncia. General en contrato. Dos formularios.....	165
N° 437. Clausula. Renuncia accion resolutoria. Formulario.....	165
N° 438. Clausula. Renuncia de las inmunidades. Formulario.....	166

Nº 439. Clausula. Representacion en el contrato. General. Formulario.....	166
Nº 440. Clausula. Resolucion ipso facto. Formulario.....	167
Nº 441. Clausula. Responsabilidad. Caso fortuito y fuerza mayor. Formulario.....	167
Nº 442. Clausula. Responsabilidad. Exoneracion. General. Formulario.....	167
Nº 443. Clausula. Responsabilidad. Irresponsabilidad. Formulario.....	167
Nº 444. Clausula. Responsabilidad. Limitacion. Cinco formularios.....	168
Nº 445. Clausula. Responsabilidad. Total. General. Formulario.....	168
Nº 446. Clausula. Riesgos. Dos formularios.....	169
Nº 447. Clausula. Seguro. Control de riesgo. Formulario.....	169
Nº 448. Clausula. Seguro. General. Formulario.....	170
Nº 449. Clausula. Solidaridad. Formulario.....	170
Nº 449. Bis. Clausula. Solucion amistosa de conflictos. Formulario.....	170
Nº 450. Clausula. Tacita reconduccion. Formulario.....	170
Nº 451. Clausula. Telefono. "cesion" incluida. Formulario.....	171
Nº 452. Clausula. Telefono. Uso exclusivamente. Garantia. Formulario.....	171
Nº 453. Clausula. Terminacion contrato. Daños y perjuicios. Formulario.....	171
Nº 454. Clausula. Terminacion contrato. Ipso facto. Formulario.....	171
Nº 455. Clausula. Transferencia. Prohibicion. Formulario.....	171
Nº 456. Clausula. Transmisibilidad del contrato. Formulario.....	172
Nº 457. Clausula. Usufructo. Acrecimiento. Formulario.....	172
Nº 458. Clausula. Usufructo. Asuncion de gastos. Formulario.....	172
Nº 459. Clausula. Usufructo. Autorizacion de la conyuge. Formulario.....	173
Nº 460. Clausula. Usufructo. Conjunto. Varios usufructuarios. Dos formularios.....	173
Nº 461. Clausula. Usufructo. Cuota. Formulario.....	173
Nº 462. Clausula. Usufructo. Fianza. De un tercero por el usufructuario. Formulario. .	174
Nº 463. Clausula. Usufructo. Fianza. Dispensa de rendirla. Formulario.....	174
Nº 464. Clausula. Usufructo. Fianza. Mandatario. Del usufructuario. Formulario.....	174
Nº 465. Clausula. Usufructo. Gratuito. Fianza. Dos formularios.....	174
Nº 466. Clausula. Usufructo. Inventario. Dos formularios.....	175
Nº 467. Clausula. Usufructo. Limitado. Formulario.....	175
Nº 468. Clausula. Usufructo. Restringido en tiempo. Formulario.....	175
Nº 469. Clausula. Viaje. Seguro de accidentes personales. Formulario.....	175
Nº 470. Clausula. Viaje. Seguro de equipaje. Formulario.....	176
Nº 471. Comparecencia. Absolutamente incapaz. Escritura. Formulario.....	179
Nº 472. Comparecencia. Agente oficioso. Escritura. Formulario.....	179
Nº 473. Comparecencia. Albacea. Escritura. Formulario.....	180
Nº 474. Comparecencia. Analfabeto. Formulario.....	180
Nº 475. Comparecencia. Autocontrato. Escritura. Formulario.....	181
Nº 476. Comparecencia. Contratos y escrituras. Explicacion.....	181
Nº 477. Comparecencia. Cooperativa. Escritura. Formulario.....	181
Nº 478. Comparecencia. Corporacion. Escritura. Dos formularios.....	182
Nº 479. Comparecencia. Corredor. Promesa de compraventa. Escritura. Formulario...	182
Nº 480. Comparecencia. Demente o loco. Escritura. Formulario.....	183
Nº 481. Comparecencia. Dos contratantes. Escritura. Formulario.....	183
Nº 482. Comparecencia. Dos contratantes instrumento privado. Formulario.....	183
Nº 483. Comparecencia. Dos sociedades. Escritura. Formulario.....	184
Nº 484. Comparecencia. Extranjero. De paso. Escritura. Formulario.....	184
Nº 485. Comparecencia. Extranjero. Radicado. Escritura. Formulario.....	184
Nº 486. Comparecencia. Fundacion. Escritura. Dos formularios.....	185
Nº 487. Comparecencia. Herederos de una sucesion. Escritura. Formulario.....	185
Nº 488. Comparecencia. Mandatarios. Dos. Escritura. Formulario.....	186



N° 489. Comparecencia. Mandatario o apoderado. Uno. Escritura. Formulario.....	186
N° 490. Comparecencia. Menor adulto. Peculio profesional. Escritura. Dos formularios.....	186
N° 491. Comparecencia. Menor emancipado. Escritura. Formulario.....	187
N° 492. Comparecencia. Menor impuber. Escritura. Formulario.....	187
N° 493. Comparecencia. Mujer casada. Cinco formularios.....	188
N° 494. Comparecencia. Multiples personas. Escritura. Formulario.....	189
N° 495. Comparecencia. No vidente. Escritura. Formulario.....	189
N° 496. Comparecencia. Particular y sociedad. Escritura. Formulario.....	190
N° 497. Comparecencia. Por tercero. Agente oficioso. En compraventa. Escritura. Formulario.....	190
N° 498. Comparecencia. Sociedad. Escritura. Formulario.....	191
N° 499. Comparecencia. Sociedad en formacion. Escritura. Formulario.....	191
N° 500. Comparecencia. Sociedad y particular. Escritura. Formulario.....	191
N° 501. Comparecencia. Sucesion. Incluye conyuge sobreviviente. Escritura. Formulario.....	192
N° 502. Comparecencia. Tres contratantes. Escritura. Formulario.....	192
N° 503. Comparecencia. Una persona. Escritura. Formulario.....	193
N° 504. Comunidad. Informe. Existencia y legalizacion. Formulario.....	193
N° 505. Condominio. Inmueble de vacaciones. Uso, acta. Formulario.....	195
N° 505. Condominio. Inmueble de vacaciones. Uso, acta. Formulario.....	196
N° 506. Conducir vehiculo ajeno. Autorizacion. Formulario.....	198
N° 507. Contrato. Actuacion o ejecucion artistica. Entre artista y empresario. Formulario.....	201
N° 508. contrato. Actuacion o ejecucion artistica. Entre autor y empresario teatral. Formulario.....	203
N° 509. Contrato. Actuacion o ejecucion artistica. Entre empresario y representante de artista. Formulario.....	204
N° 510. Contrato. Adhesion. Contrato tipo. General. Explicacion y formulario.....	205
N° 511. Contrato. Adiestramiento. Personal de fabrica. Formulario.....	205
N° 512. Contrato. Agencia. Distribucion. Formulario.....	206
N° 513. Contrato. Agencia. Entre representante y agente. Formulario.....	208
N° 514. Contrato. Agencia. Venta de pasajes. Formulario.....	209
N° 515. Contrato. Aguas. Suministro. Formulario.....	216
N° 516. Contrato. Alimentos voluntarios. Escritura. Formulario.....	217
N° 517. Contrato. Anticresis. Formulario.....	217
N° 518. Contrato. Aparceria o medieria. Cosecha. Formulario.....	218
N° 519. Contrato. Aparceria o medieria. Pecuaria. Crianza o engorda. Dos formularios.....	220
N° 520. Contrato. Apertura de credito. Casa comercial. Con tarjeta. Formulario.....	223
N° 520. Bis. Contrato. Apertura de credito. Casa comercial. Con tarjeta. Solicitud. Formulario.....	227
N° 521. Contrato. Apertura de credito. Dinero. Reciproco. Formulario.....	229
N° 522. Contrato. Apertura de credito. Dinero. Unilateral. Formulario.....	230
N° 523. Contrato. Arrendamiento. Agricola. Por la cosecha. Escritura. Formulario.....	232
N° 524. Contrato. Arrendamiento. Arras o seña. Formulario.....	235
N° 525. Contrato. Arrendamiento. Automovil. No taxi. Con chofer. Formulario.....	236
N° 526. Contrato. Arrendamiento. Automovil. No taxi. Sin chofer. Dos formularios.....	237
N° 527. Contrato. Arrendamiento. Automovil. Taxi. Sin chofer. Formulario.....	243
N° 528. Contrato. Arrendamiento. Bodega. Formulario.....	244
N° 529. Contrato. Arrendamiento. Casa amoblada. Formulario.....	247

N° 530. Contrato. Arrendamiento. Casa de veraneo. Formulario.....	250
N° 531. Contrato. Arrendamiento. Casa sin muebles. Formulario.....	252
N° 532. Contrato. Arrendamiento. Colegio. Formulario.....	255
N° 533. Contrato. Arrendamiento. Departamento habitacion amoblado. Formulario....	258
N° 534. Contrato. Arrendamiento. Departamento habitacion sin muebles. Formulario.	261
N° 535. Contrato. Arrendamiento. Desocupacion. Convenio. Formulario.....	264
N° 536. Contrato. Arrendamiento. Equipo tecnico. Formulario.....	265
N° 537. Contrato. Arrendamiento. Espacio deposito o almacenamiento. Formulario....	267
N° 538. Contrato. Arrendamiento. Especies muebles. Formulario.....	270
N° 539. Contrato. Arrendamiento. Establecimiento comercial. Formulario.....	272
N° 540. Contrato. Arrendamiento. Estacionamiento. Automovil. Formulario.....	276
N° 541. Contrato. Arrendamiento. Estacionamiento. Box. Formulario.....	277
N° 542. Contrato. Arrendamiento. Fundo. Escritura. Formulario.....	279
N° 543. Contrato. Arrendamiento. Garaje. Establecimiento. Formulario.....	282
N° 544. Contrato. Arrendamiento. Garaje. Estacionamiento. Playa. Formulario.....	286
N° 545. Contrato. Arrendamiento. General. Formulario.....	288
N° 546. Contrato. Arrendamiento. Herramientas. Formulario.....	289
N° 547. Contrato. Arrendamiento. Hotel. Formulario.....	292
N° 548. Contrato. Arrendamiento. Industria. Formulario.....	295
N° 549. Contrato. Arrendamiento. Informe y solicitud candidato. Persona juridica. Formulario.....	299
N° 550. Contrato. Arrendamiento. Informe y solicitud candidato. Persona natural. Formulario.....	300
N° 551. Contrato. Arrendamiento. Inmueble. Autorizacion de la mujer. Formulario.....	300
N° 552. Contrato. Arrendamiento. Inmueble. Por temporada. Formulario.....	301
N° 553. contrato. Arrendamiento. Local comercial. Formulario.....	302
N° 554. Contrato. Arrendamiento. Local comercial. En "mall". Formulario.....	305
N° 555. Contrato. Arrendamiento. Maquinaria agricola. Formulario.....	308
N° 556. Contrato. Arrendamiento. Maquinaria industrial. Formulario.....	313
N° 557. Contrato. Arrendamiento. Mina. Escritura formulario.....	316
N° 558. Contrato. Arrendamiento. Modificacion. Formulario.....	318
N° 559. Contrato. Arrendamiento. Nave. Escritura. Formulario.....	319
N° 560. Contrato. Arrendamiento. Oficina. Formulario.....	322
N° 561. Contrato. Arrendamiento. Parcela. Formulario.....	325
N° 562. Contrato. Arrendamiento. Parcela. De agrado. Formulario.....	327
N° 563. Contrato. Arrendamiento. Publicidad. Espacio. Formulario.....	331
N° 564. Contrato. Asociacion o cuentas en participacion. Aporte local comercial. Participacion en ventas. Formulario.....	332
N° 565. Contrato. Asociacion o cuentas en participacion. Comerciantes. Formulario...	334
N° 566. Contrato. Asociacion o cuentas en participacion. No comerciantes. Formulario .....	335
N° 567. Contrato. Autocontrato o acto juridico consigo mismo. Dos formularios.....	335
N° 568. Contrato. Aval. Remunerado. Formulario.....	336
N° 569. Contrato. Avio. Minero. Escritura. Formulario.....	337
N° 570. Contrato. Capitulaciones matrimoniales. Escritura. Formulario.....	338
N° 571. Contrato. Capitulaciones matrimoniales. Separacion de bienes. Escritura. Formulario.....	340
N° 572. Contrato. Carta de credito o acreditativo internacional. Formulario.....	340
N° 573. Contrato. Censo vitalicio. Escritura. Formulario.....	341
N° 574. Contrato. Cesion. Acciones sociedad contractual minera. Escritura. Formulario .....	342

N° 575. Contrato. Cesion. Acciones sociedad legal minera. Escritura. Formulario.....	343
N° 576. Contrato. Cesion. Credito. Solicitud judicial. Formulario.....	344
N° 577. Contrato. Cesion. Credito hipotecario. Escritura. Formulario.....	344
N° 578. Contrato. Cesion. De contrato. General. Formulario.....	345
N° 579. Contrato. Cesion. Derecho. Herencia. Formulario.....	346