

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Rancagua, a 4 de Septiembre de 2023 entre **don Julián David Jiménez Cárdenas**, colombiano, cédula de identidad número 25.341.674-2, domiciliada para estos efectos en Avenida Blanca Estela 1055, Parados de Montemar, Depto 531, comuna de Concón, en adelante "la parte arrendadora" o "Arrendador", por una parte y, por la otra, **doña Claudia Ximena Orellana Morales**, cédula de identidad número 10.677.344-0, de nacionalidad chilena, ingeniero civil, domiciliado en Cóndor Sur casa 8, Chicureo, comuna de Colina, clauxom@hotmail.com, celular +56 966504667, en adelante "la parte arrendataria" o "arrendatario", indistintamente, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes indicadas y exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento de que da cuenta el presente instrumento:

**PRIMERO:** La parte arrendadora es propietaria del inmueble ubicado en pasaje Llaima 245, Condominio Los Adobes de Nogales, comuna de Machalí.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, la parte arrendadora da en arrendamiento a **doña Claudia Ximena Orellana Morales**, quien acepta para sí, el inmueble desocupado individualizado en la cláusula anterior.

El destino de uso de la propiedad, materia de este contrato, será para uso exclusivo por el arrendatario de habitación.

**TERCERO: : DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El contrato de arrendamiento tendrá un plazo de duración de 12 meses, contados a partir del día 6 de Septiembre de 2023 y fecha de término de vigencia el día 31 de Agosto de 2024.

- a) El **Arrendatario** deberá comunicar al **Arrendador** que hará uso de su derecho a poner término anticipado al presente contrato mediante una comunicación escrita enviada por carta certificada a su domicilio a través de Notario Público, con una anticipación mínima de 60 días a la fecha que fije para su término.
- b) Para que el término anticipado referido tenga efecto entre las partes, será requisito esencial que el **Arrendatario** se encuentre al día en el pago de las rentas mensuales de arrendamiento, gastos por servicios, permisos, patentes, y demás obligaciones que le impone este contrato, incluidas todas las que se devenguen hasta la fecha fijada para el término anticipado de contrato.
- c) En caso que el arrendatario, quisiera ponerle término anticipado al contrato, durante el **período anual**, tendrá que acordar con el arrendador, cuándo podrá retirarse, y pagar todos los meses faltantes hasta finalizar el período, salvo que encuentre otro arrendatario que lo reemplace, en común acuerdo con el arrendador.
- d) El **Arrendador** deberá comunicar al **Arrendatario** que hará uso de su derecho a poner término anticipado al presente contrato mediante una comunicación escrita enviada por carta certificada a su domicilio a través de Notario Público, con una anticipación mínima de 60 días a la fecha que fije para su término.

## CUARTO: RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO

La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de **1.400.000.-** "un millón cuatrocientos mil pesos". Además será a cargo del Arrendatario el concepto de gastos comunes y conservación emitidos al inmueble en arrendamiento por parte del condominio donde se encuentra el inmueble por mes vencido.

Las rentas mensuales de arrendamiento se pagarán por períodos anticipados dentro de los primeros cinco días de cada mes, mediante abono por transferencia o depósito bancario en la cuenta corriente del Arrendador del **Banco de Chile N°00-296-01269-06** , **Rut 25.341.674-2, Julián David Jiménez Cárdenas, juliancardenas94@yahoo.es** quedando como comprobante de pago la copia de dicho depósito o transferencia.

La renta mensual de arrendamiento será reajustada semestralmente de acuerdo a la variación del IPC.

**QUINTO:** Por el simple retardo en el pago del canon de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar, a título de multa, una suma equivalente a 0,2 Unidades de fomento por cada día de atraso más allá del día 5 calendario de cada mes; y si el atraso en el pago por la parte arrendataria hiciera necesaria su cobranza judicial o extrajudicial por algún abogado, el arrendatario deberá pagar los costos de honorarios del profesional. Además de constituir, en mora, pudiendo en dicho evento, la parte arrendadora poner término anticipado al presente contrato sin más trámite.

**SEXTO:** La parte arrendadora entregará la propiedad con sus sistemas de luz, agua, aires acondicionados, bosca a pellet, bomba de piscina y bomba de calor, funcionando en buenas condiciones. Cualquier desperfecto que se presente durante el primer mes de arriendo, será de su responsabilidad.

Cumplido lo anterior, la parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie, en la propiedad arrendada, salvo aquellas de envergadura mayor que pudieran deberse a fallas de la construcción misma, tales como roturas de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, efectos de temblores, incendios u otros por fuerza mayor.

#### **SÉPTIMO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y ARRENDADOR.**

Sin perjuicio de las obligaciones que impone por su naturaleza el contrato de arrendamiento y las estipuladas en este contrato, el **Arrendatario** y **Arrendador** quedan especialmente obligados:

- a) Las partes acuerdan que la obligación de pagar las contribuciones o impuesto territorial del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, corresponderá y será de cargo del **Arrendador**.
- b) **El Arrendatario** deberá pagar los gastos por consumos o servicios de cualquier naturaleza, agua potable, luz, teléfono, o cualquier otro que por el uso del inmueble pueda corresponderle, a contar de esta fecha y durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento. **El Arrendatario** debe exhibir los recibos correspondientes si así lo exigiere el **Arrendador**.
- c) **El Arrendatario debe** pagar además del canon de arriendo, los consumos de agua, electricidad y gastos comunes, debiendo exhibir los recibos cancelados correspondientes, si así lo exigiera la parte arrendadora o quien la represente, en cualquier período de vigencia del contrato de arrendamiento, como así también en el momento de restitución de la propiedad.
- d) Mantener en perfecto funcionamiento las puertas (incluso de los closets), ventanas, llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas, flotadores de los silenciosos, sistemas eléctricos (fusibles, enchufes e interruptores), haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta cuando fuere necesario.
- e) Conocer, acatar y respetar todas las cláusulas del “Reglamento de Copropiedad” del Condominio Los Adobes de Nogales, pudiendo la parte arrendadora poner término al contrato de arrendamiento si lo solicita la Junta de Vigilancia, por no cumplir con los reglamentos.
- f) En general, efectuar oportunamente a su costo, cuando corresponda a su responsabilidad, las reparaciones locativas adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada.
- g) Dar aviso de inmediato a la parte arrendadora, cuando se produzca un desperfecto vital como servicios de cañerías agua, gas y/o cables energía que sea de su responsabilidad, con el fin que se proceda a su reparación. Si ésta no tomará las medidas pertinentes dentro de los próximos cinco días siguientes después del aviso, la parte arrendataria tendrá derecho a hacer las reparaciones correspondientes de emergencia, previo aviso del presupuesto formal y así como descontar su costo en el pago de la próxima renta.
- h) En caso que la parte arrendataria no diera aviso del desperfecto en forma inmediata, la parte arrendadora no tendrá obligación de hacer el gasto de reparación.
- i) Se prohíbe a la parte arrendataria:
  - Introducir combustibles o sustancias inflamables
  - Suscribir convenios de pago ya sea de suministros o de gastos comunes.
  - Suscribir cualquier documento legal relacionado con contratos y/o pagarés a título personal e informando como domicilio la dirección de la propiedad en calidad de arriendo sin la autorización expresa de la parte arrendataria, a excepción de servicio de fibra óptica hogar y/o televisión para su uso dentro del inmueble en particular.
  - Subarriendo de la propiedad bajo ningún tipo de uso.

#### **OCTAVO: GARANTÍA**

A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de este contrato, la arrendataria entrega en garantía en este acto a la parte arrendadora la cantidad de **\$ 1.400.000.-** (un millón cuatrocientos mil pesos), que ésta se obliga a devolver reajustada al valor correspondiente al último mes de arriendo, dentro de los 45 días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios que a su juicio sean de cargo de la parte arrendataria, como también el valor de las cuentas pendientes de agua, gas, electricidad, etc. La parte arrendataria se compromete a responder por cualquier perjuicio o deterioro por un valor superior al de la cantidad entregada en garantía.

El arrendatario, no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de algún mes, ni menos del último mes de arriendo.

**NOVENO:** La parte arrendataria no podrá hacer variación alguna en ninguna parte del inmueble, ni darle otro uso que no sea el establecido en la cláusula segunda sin el consentimiento por escrito de la parte arrendadora. Todas las mejoras que ejecute la parte arrendataria quedarán en beneficio de la propiedad arrendada desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la parte arrendadora tenga que pagar suma alguna de su importe, cualquiera sea la naturaleza, objeto o monto de ellas.

**DÉCIMO:** La parte arrendadora no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan ocasionarse a los bienes de la parte arrendataria por efectos de humedad o calor, por filtraciones, incendios, temblores u otros de fuerza mayor.

**DÉCIMO PRIMERO:** El arrendatario se obliga a dar las facilidades para que el arrendador o quién lo represente, pueda visitar la propiedad.

Asimismo, será obligación de la parte arrendataria, proceder a dar las facilidades para que pueda ser visitada por terceros interesados en arrendar o comprar la propiedad durante el período comprendido entre el aviso de término de contrato, ya sea por el propietario o el arrendatario actual, y la entrega del mismo. Dichas facilidades para las visitas, serán por lo menos tres días a la semana, en común acuerdo, y el visitante tendrá que presentar una orden escrita directa del propietario o de un corredor de propiedades designado por éste para que autorice la visita en cuestión.

#### **DÉCIMO SEGUNDO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.**

La parte **Arrendataria** se obliga a restituir el inmueble al término del presente contrato o sus prórrogas, entrega que deberá hacerse libre de cualquier ocupante o usufructuario, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del **Arrendador** en buenas condiciones, sin perjuicio del desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo, entregando las llaves respectivas.

Además, la parte **Arrendataria** deberá exhibirle al **Arrendador** los recibos que acrediten el pago hasta el último día que se ocupó el inmueble, de los servicios de consumo y similares.

El inmueble debe ser entregado en las condiciones y fecha estipulada en este contrato, las partes declaran que atendido que el inmueble a la fecha de suscripción del contrato no se encuentra construido y su estado no es conocido por la **Arrendataria**, el cumplimiento de lo convenido, en términos de conformidad material y jurídica del inmueble se transforma en condición de vigencia del contrato. Todos los elementos propios de la habilitación que se encuentren adheridos a la propiedad quedarán a beneficio del inmueble. La **Arrendataria** podrá retirar todos aquellos elementos que no se encuentren adheridos a la misma y/o que su retiro no cause detrimento alguno a la propiedad arrendada.

**DÉCIMO TERCERO:** Será causal de término de contrato:

- a) Si la parte **Arrendataria** destinará la propiedad arrendada a otro fin que no sea el habitacional.
- b) Si la parte **Arrendataria** no paga la renta de arrendamiento en la fecha estipulada en la cláusula cuarta del contrato.
- c) Si la parte **Arrendataria** hiciera variaciones en la propiedad, sin la autorización previa del arrendador.
- d) Si la parte **Arrendataria** no diera cumplimiento a lo convenido en el presente contrato.
- e) Si la parte **Arrendataria** no cumpliera la vigencia convenida en el presente contrato.

#### **DÉCIMO CUARTO:**

El inmueble motivo de este contrato, se encuentra en buen estado de conservación, el cual es conocido por la parte **Arrendataria**, quién se obliga a mantener en perfecto estado y funcionamiento, las llaves de paso, enchufes, interruptores, bomba de calor de la piscina, aires acondicionados, instalación eléctrica en general, reparándolos o cambiándolos por su cuenta para conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo, pintura, conservación general y buen funcionamiento, además mantener buenas relaciones con vecinos (evitando ruidos molestos) y hacerse cargo de cualquier daño que pueda provocar su mascota, como daños en el piso, puertas, cristales etc. Debe restituir el inmueble inmediatamente, una vez que termine el plazo original de este contrato o de su respectiva prórroga, mediante la desocupación total de la propiedad poniéndola a disposición del Arrendador, entregándole las llaves, copias de llaves, control remoto (acceso al pasaje), y debiendo exhibir los recibos que acrediten el pago total de consumos básicos hasta el último día en que ocupó el inmueble.

**DÉCIMO QUINTO:** Con el objeto de dar cumplimiento a la ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el arrendatario faculta irrevocablemente al arrendador y al administrador del inmueble arrendado, indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto que sea divulgado, relevando la arrendataria y el fiador y codeudor solidario al arrendador y al administrador del inmueble arrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto, salvo aquella que se derive de información falsa o incorrecta.

**DÉCIMO SEXTO:** Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales del presente contrato cada una de las mencionadas anteriormente, de modo que, si una parte no cumpliera cualquiera de las obligaciones de este contrato, se entiende, de común acuerdo, que será causal suficiente para que la otra ponga fin al contrato en forma automática, si así lo decidiera.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** La parte arrendadora deja como administradora del inmueble a doña Manuela Jadwiga Kotecka Mino, rut: 22.545.295-4, para que ella se haga cargo y sea la intermediaria entre ambas partes en caso de ser necesario. Además será de su cargo gestionar las reparaciones, compras, trabajos u otras necesidades en la casa previa aceptación del dueño.

**DÉCIMO OCTAVO: Doña Claudia Ximena Orellana Morales** se obliga a pagar por intermediación del arriendo, el 50% correspondiente al valor de un mes de arriendo, se pagan en este acto mediante transferencia electrónica o cheque al día a Manuela Kotecka.

**ARTÍCULO TRANSITORIO:** Para respaldar y asegurar el pago de la renta correspondiente al primer mes de arriendo, el arrendatario paga en este acto la suma de **\$1.120.000.-**, correspondiente al mes de SEPTIEMBRE 2023 y proporcional de acuerdo a la entrada en vigencia del presente contrato.

En comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que autoriza. Para todos los efectos legales derivados del contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Machalí.

**Julián David Jiménez Cárdenas**  
**RUT 25.341.674-2**  
**ARRENDADOR**

**Claudia Ximena Orellana Morales**  
**RUT 10.677.344-0**  
**ARRENDATARIO**