

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago, a 1 de febrero 2024, comparece por una parte y como **Arrendador** Don **Reinaldo Amador Gonzalez Coppelli**, casado, chileno, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad N° 5.028.229-5, domiciliado en Lincoln 498, comuna de El Tabo, Provincia de San Antonio, Región de Valparaíso, dirección de correo electrónico: ra.gonzalezco@gmail.com, número de teléfono +56983938478; y como **Arrendatario** Don **Javier Alexis Barría Kavajin**, casado, chileno, Médico Veterinario, cédula nacional de identidad N° 10.810.824-K, domiciliado en calle Los Espinos 154, Comuna de Curacaví, Provincia de Santiago, Región Metropolitana, correo electrónico: chungun01@gmail.com, teléfono de contacto +56997890550; como **codeudor solidario** Doña **Jessica Paola Sotelo Espinoza**, casada, chilena, Ingeniera, cédula nacional de identidad N° 11.529.470-9, domiciliada en Bosque de Miraflores Parcela 68, Curacaví, Provincia de Santiago, Región Metropolitana, correo electrónico: jsoteloespinoza@gmail.com, teléfono de contacto +56991580444; todos mayores de edad quienes han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Propiedad. El arrendador da en arrendamiento a al arrendatario el inmueble tipo casa, ubicado en la calle Belén 169, Comuna de Pudahuel, Ciudad de Santiago, Región Metropolitana. La propiedad se encuentra inscrita a nombre del arrendador en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 7908 número 7712 del año 1991.

SEGUNDO: Renta. La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$ **1.350.000.- (un millón trescientos cincuenta mil pesos)** monto que el arrendatario deberá pagar dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. El monto del arriendo será pagado a través de transferencia bancaria en la cuenta corriente del Banco Santander, N° 61832750, a nombre de Claudia Alejandra Díaz Tarragó, cédula de identidad N° 13.068.430-0, correo electrónico: diaztarrago@gmail.com. La renta se reajustará cada 6 meses en la misma proporción que haya variado el IPC determinado por el Banco Central de Chile. Para lo anterior, el primer reajuste se calculará en agosto del año 2024, para ser aplicado a contar del 1 de septiembre del año 2024 y así sucesivamente mientras que el contrato esté vigente y el arrendatario se mantenga viviendo en la propiedad.

TERCERO: Destino. El arrendatario se obliga a destinar el inmueble objeto de este contrato exclusivamente para uso habitacional.

CUARTO: Plazo. El contrato de arrendamiento regirá desde el 1 de febrero de 2024 hasta el 31 de enero del año 2025. Este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por periodos iguales de un año cada uno, salvo que a la fecha de su expiración haya ocurrido alguno de los siguientes hechos:

- a) Que el arrendador haya notificado al arrendatario del desahucio o de restitución, por escrito por medio de carta certificada y correo electrónico, enviado a la dirección del inmueble arrendado y al correo electrónico señalado por éste en el presente contrato, efectuada ambas comunicaciones con una anticipación no inferior a 30 días a la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.
- b) Que el arrendatario haya comunicado por escrito mediante carta certificada, dirigida al arrendador a su domicilio señalado por éste en el presente contrato, debiendo hacerse el envío de esta carta con una anticipación no inferior a 60 días a la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su intención de restituir la propiedad

Cumplida la fecha estipulada de término del contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá un plazo de 30 días hábiles para restituir la propiedad libre de todo morador, ocupante y bienes muebles que sean de propiedad del arrendatario, y ésta deberá entregar las llaves de la propiedad al arrendador y exhibir las boletas con las cuentas de consumo habitacional al día y sin deudas. el arrendatario está obligada a pagar el canon de arriendo mientras se mantenga ocupando la propiedad, aun cuando el plazo de vigencia del contrato y/o prórroga se haya cumplido.

QUINTO: Pago de consumos y prohibición de celebrar convenios. El arrendatario estará obligado a pagar oportunamente y a quien corresponda las cuentas por consumo de electricidad, agua potable, gas, derechos de aseo y demás consumos que digan relación con el uso de la propiedad. El atraso de un mes cualquiera de los pagos indicados dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos, como también a dar por terminado el contrato, sin plazo de aviso previo y por escrito. El arrendador tendrá derecho a exigir cuando lo estime pertinente la exhibición de los comprobantes de pago al día.

Asimismo, queda prohibido al arrendatario otorgar por sí mismo, o a nombre del arrendador, convenios y/o repactaciones de pago con las empresas de suministro de electricidad, agua potable, gas o de cualquier servicio

perteneciente al inmueble. La suscripción de cualquier de estos convenios y/o repactaciones, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, comunicándolo por escrito y sin plazo de aviso previo.

SEXTO: No pago y multa en caso de mora. Se conviene expresamente, que por el no pago oportuno de la renta pactada en este contrato, es decir, dentro de los cinco primeros días de cada mes, el arrendatario pagará una multa de UF 0,5 (cero comas cinco Unidades de Fomento) por cada día de atraso, multa que regirá desde el día siguiente del plazo que tiene para hacerlo y hasta la fecha que se haga pago efectivo de la obligación.

El no pago de sólo una renta de arrendamiento o la demora de dos o más rentas, darán derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, sin esperar un plazo para dar aviso de este término, el que será comunicado por escrito y se indicará la fecha en que el arrendatario deberá restituir la propiedad.

SÉPTIMO: Prohibiciones. Queda prohibido al arrendatario: 1) Subarrendar el inmueble y ceder a cualquier título el presente contrato; 2) Hacer variaciones a la propiedad arrendada; 3) Realizar perforaciones en las paredes, muros y cielos del inmueble; 3) La tenencia de mascotas; 4) Causar molestia a los vecinos y/o no ajustarse al reglamento de copropietarios; 5) Introducir materiales explosivos, desechos de cualquier índole o de mal olor en la propiedad arrendada; 6) Destinar el inmueble a un objeto diferente al señalado en este contrato.

La transgresión a cualquiera de estas prohibiciones dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, sin plazo de aviso y por escrito, y solicitar la restitución de la propiedad en el plazo que el arrendador estime conveniente.

OCTAVO: Mantenimiento del inmueble. EL arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes e interruptores de la instalación eléctrica. A conservar la propiedad arrendada en perfecto estado y conservación, efectuar a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada y cuya reparación se deba a daños que provengan del mal uso o descuido del arrendatario o que pudieren causar a terceros.

NOVENO: Visitas al inmueble. EL arrendatario se obliga a dar las facilidades para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble cada tres meses previa coordinación con el arrendatario o con quien ella determine. En caso de que el arrendador desee vender o arrendar la propiedad, el arrendatario se obliga a mostrarla las veces y en los horarios que se hayan acordado con el arrendador, acuerdo que debe constar por escrito (email u otro medio escrito).

DÉCIMO: Reparaciones y Observaciones. Serán de cargo del arrendatario las reparaciones y reposiciones que fuere menester efectuar en el inmueble, en relación con vidrios, pisos, paredes, cielos, pinturas, enchufes, interruptores y que su deterioro o desperfecto se deban al uso dado por el arrendatario durante la vigencia de este contrato. Cualquier reparación o reposición que el arrendatario deba realizar y que no sea imputable al uso cotidiano del inmueble, sino por el contrario, existiera al momento de la entrega del mismo, deberán ser incluidas como observaciones en el acta de entrega o comunicar las observaciones no efectuadas durante la entrega en un plazo máximo de 10 días corridos posteriores a la fecha de entrega por medio de correo electrónico dirigido a diazarrago@gmail.com. Toda observación realizada posteriormente a esa fecha, exime de responsabilidad del arrendador de realizar reparaciones o reposiciones a su costo y se entiende que todo desperfecto o daño se debe al uso cotidiano del inmueble por parte del arrendatario.

DÉCIMO PRIMERO: Mejoras. El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Cualquier mejora que quiera realizar el arrendatario, deberá contar con el consentimiento expreso y escrito del arrendador y quedarán en beneficio de la propiedad desde que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su monto o naturaleza, sin perjuicio que las partes contratantes puedan convenir algo distinto.

DÉCIMO SEGUNDO: Robos y otros. El arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por los perjuicios que pueda sufrir el arrendatario en caso de incendio, inundaciones, filtraciones, rupturas de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos y otros de análoga naturaleza, y en general de cualquier perjuicio o daño que sufra el arrendatario o cualquier tercero que sea producto de caso fortuito, fuerza mayor o actos de terceras personas.

DÉCIMO TERCERO: Entrega y restitución del inmueble. Se entenderá por fecha efectiva de entrega del inmueble al arrendador, aquella en que el inmueble sea puesto a disposición del arrendador totalmente desocupado y limpio, entregándole las llaves y recibos que acrediten el pago hasta el último día en que el arrendatario ocupó el inmueble, de las cuentas de consumo habitacional u otros servicios que correspondan al inmueble.

DÉCIMO CUARTO: Garantía de Arriendo. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se recibe, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad

arrendada, sus servicios e instalaciones, y, en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en este acto al arrendador la suma de **\$ 1.350.000 (un millón trescientos cincuenta mil pesos)**, según el siguiente detalle: **\$ 540.000 (quinientos cuarenta mil pesos)** por el concepto del arriendo de 20 días de enero 2024; y **\$ 810.000 (ochocientos diez mil pesos)** por concepto de anticipo de arriendo del mes de febrero 2024, correspondiendo, excepcionalmente como pago de renta del mes de febrero 2024, el saldo para enterar **\$ 1.350.000 (un millón trescientos cincuenta mil pesos)**. Esto es, **\$ 540.000 (quinientos cuarenta mil pesos) que el arrendatario debe pagar** a más tardar el día 5 de febrero de 2024. Todo lo anterior correspondiente a la garantía de arriendo, que el arrendador se obliga a restituirle por igual equivalencia dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que haya sido entregada la propiedad a su satisfacción, o dentro de los 45 días siguientes en que hayan concluido los trabajos de reparación que debieran efectuarse en la propiedad, quedando desde ahora autorizado el arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor pendiente de las cuentas de electricidad, agua potable y gas.

El arrendador no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. Si el arrendatario incumpliera el aviso previo de no renovación automática del contrato de arriendo señalado en la cláusula cuarta letra a), el arrendador no estará obligado a la devolución de la garantía por los perjuicios ocasionados por la falta de aviso previo.

DÉCIMO QUINTO: Retención de bienes. En caso de no pago de dos rentas de arriendo, y/o deudas de consumo de servicios básicos, de electricidad, agua potable y gas, y constare que la propiedad ha sido abandonada, el arrendador queda autorizado por el arrendatario para tomar posesión material inmediata del inmueble sin previa autorización judicial, debiendo ser asistido al efecto por un Ministro de Fe que levatará acto de lo obrado, sin perjuicio de las acciones judiciales a que tuviera derecho e iniciare con posterioridad. El arrendador podrá retener los bienes muebles con los que el arrendatario haya amoblado, guarnecido o provisto la propiedad arrendada. El arrendador podrá enajenar los bienes, venderlos y/u obtener algún provecho que le permita pagarse con estos bienes muebles de las deudas generadas por el arrendatario. El arrendatario renuncia a cualquier acción civil o penal en contra del arrendador, derivada del ejercicio de la facultad que le otorga esta cláusula.

DÉCIMO SEXTO: Protección de datos personales. Con el objeto de dar cumplimiento a la ley N°19.628 sobre protección de datos personales, el arrendatario y la codeudora solidaria facultan al arrendador para que, en caso de mora de dos o más meses continuos o discontinuos de renta de arrendamiento, gastos de consumo habitacional, enviar sus antecedentes de morosidad al boletín de informes comerciales, dado el menoscabo económico que provoque dichos atrasos.

DECIMO SEPTIMO: Codeudor solidario. El presente contrato también lo suscribe la Sra. Jessica Paola Sotelo Espinoza, cédula de identidad N° 11.529.470-9, en calidad de codeudor solidario, adquiriendo las mismas responsabilidades de pago de el arrendatario y pudiendo el arrendador dirigirse directamente en contra del codeudor solidario en caso de que el arrendatario no pague una cualquiera de las obligaciones que surgen del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMO OCTAVO: Administración del inmueble. Se encarga la administración Claudia Alejandra Díaz Tarragó, cédula de identidad N° 13.068.430-0, correo electrónico: diaztarrago@gmail.com. La cual tendrá las facultades para visitar la propiedad arrendada en cualquier momento y adoptar todas aquellas medidas de administración que se estimen necesarias para el normal cumplimiento de lo convenido en este contrato. Dentro de las facultades de administración se entenderán las de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento. Las facultades de administración se ejercerán durante toda la duración del presente contrato, incluyendo sus renovaciones.

DÉCIMO NOVENO: Garantía Judicial. El solo retardo de 20 días en el pago de la renta de arrendamiento o de alguno de los servicios de consumos, contando este plazo desde el día 5 hábil de cada mes, para el caso de las rentas de arrendamiento; dará derecho al arrendador para activar el procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en la forma prescrita por la ley N°21.461. El arrendatario entrega el equivalente a la suma de \$ 116.501 (ciento dieciséis mil quinientos Pesos) al arrendador para garantizar judicialmente el procedimiento de cobro de rentas de arrendamiento por el plazo de un año de vigencia del contrato. Igual pago se realizará al momento de renovarse el contrato de arrendamiento por periodo equivalente. Asimismo, el arrendador confiere en este acto poder a Devuélveme mi casa SpA para que ella o los mandatarios que ella designe puedan representarle en las gestiones destinadas al cobro de rentas de arrendamiento o de consumo relacionados con el inmueble objeto del presente contrato. El no cumplimiento en el pago oportuno de esta Garantía Judicial anual, será motivo para el término anticipado del contrato.

VIGÉSIMO: Pago Anticipado. El arrendatario entrega en este acto al arrendador la suma de \$ **1.350.000 (un millón trescientos cincuenta mil pesos)** por concepto de renta anticipada de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2024.

VIGÉSIMO PRIMERO: Comisión. La parte arrendataria paga en este acto un 50% de comisión sobre el valor de la renta de arrendamiento equivalente a \$ 803.250 IVA incluido (ochocientos tres mil doscientos cincuenta pesos) a Claudia Alejandra Díaz Tarragó, correspondiente a sus honorarios.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Domicilio. Para todos los efectos legales del presente contrato las partes se someten a la ley N°18.101, que “Fija normas especiales sobre arrendamientos de precios urbanos”, y fijan domicilio en la ciudad de Santiago, Región Metropolitana de Santiago.

VIGÉSIMO TERCERO: Jurisdicción. Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato de arrendamiento o de sus documentos complementarios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá por los Tribunales de Justicia de la ciudad de Santiago, Región Metropolitana de Santiago y las partes se someterán a la jurisdicción de dichos tribunales.

Reinaldo Amador Gonzalez Coppelli

CI: 5.028.229-5
Arrendador

Javier Alexis Barría Kavajin

CI: 10.810.824-K
Arrendatario

Jessica Paola Sotelo Espinoza

CI: 11.529.470-9
Codeudor Solidario