

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago, a 13 de mayo de 2024, comparece por una parte y como **Arrendador** Don **Adam Jesús Díaz Ortiz**, chileno, casado, de profesión Marino, cédula nacional de identidad N° 18.031.929-8, domiciliado en Población Naval Marinero Ugarte 745 depto. 42, Iquique, Región de Tarapacá, dirección de correo electrónico: adam.diaz.ortiz@gmail.com, número de teléfono 932547940; y como **Arrendataria** Doña **Catalina Graciela Velásquez González**, chilena, casada, Profesora, cédula nacional de identidad N°18.271.380-5, domiciliada en calle Doris Martínez 690, comuna de Quilpué, ciudad Viña del Mar, Región de Valparaíso, correo electrónico: catalina.velasquez.g@icloud.com, teléfono de contacto 961465020; todos mayores de edad quienes han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Propiedad. El arrendador da en arrendamiento a la arrendataria el inmueble ubicado en Condominio Eco Valle 3, calle Carlos Saavedra Oriente casa N°115, comuna de Villa Alemana, Ciudad Villa Alemana, Región de Valparaíso. Propiedad Inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villa Alemana Fojas 1406v, Número 2068, Año 2021.

SEGUNDO: Renta. La renta mensual de arrendamiento será la suma de \$ **420.000 (cuatrocientos veinte mil pesos)**, monto que los arrendatarios deberán pagar dentro de los 5 primeros días de cada mes. El monto del arriendo será pagado a través de transferencia bancaria a la cuenta corriente N° 27393615 del Banco BCI, a nombre Adam Jesús Díaz Ortiz, cédula nacional de identidad N° 18.031.929-8, correo electrónico: adam.diaz.ortiz@gmail.com. La renta se reajustará cada 12 meses en la misma proporción que haya variado El Índice de Precios del Consumidor) determinado por el INE (en adelante IPC). Para lo anterior, el primer reajuste se calculará en abril del año 2025 para ser aplicado a contar del 18 de mayo del año 2025 y así sucesivamente mientras que el contrato esté vigente y la arrendataria se mantenga viviendo en la propiedad.

TERCERO: Destino. Los arrendatarios se obligan a destinar el inmueble objeto de este contrato exclusivamente para uso habitacional.

CUARTO: Plazo. El contrato de arrendamiento regirá desde el 18 de mayo de 2024 hasta el 17 de mayo 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 a la arrendataria 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 ésta en el presente contrato, efectuada ambas comunicaciones con una anticipación no inferior a 60 días a la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.
- b) Que la arrendataria haya comunicado por escrito mediante carta certificada, dirigida al arrendador a su domicilio señalado por ésta 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, manifestando su intención de restituir la propiedad

Cumplida la fecha estipulada de término del contrato de arrendamiento, la arrendataria tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para restituir la propiedad libre de todo morador, ocupante y bienes muebles que sean de propiedad de la arrendataria, y ésta deberá entregar las llaves de la propiedad al arrendador y exhibir las boletas con las cuentas de consumo habitacional y gastos comunes al día y sin deudas. La arrendataria 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. La arrendataria estará obligada a pagar oportunamente y a quien corresponda las cuentas por consumo de electricidad, agua potable, gas, derechos de aseo, gastos comunes 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 a la arrendataria 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, incluido los gastos comunes. 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, la arrendataria pagará una multa de **UF 0,50 (cero coma cincuenta 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 la arrendataria deberá restituir la propiedad.

SÉPTIMO: Prohibiciones. Queda prohibido a la arrendataria: 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; 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 a la parte arrendadora 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: Mantención del inmueble. La arrendataria 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. Queda asimismo obligada al pago de cualquier indemnización que cualquier desperfecto pudieren causar a terceros y que se deban a un hecho o culpa suya.

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

DÉCIMO: Reparaciones. Serán de cargo de la arrendataria 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 la arrendataria durante la vigencia de este contrato. Cualquier reparación o reposición que la arrendataria 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 adam.diaz.ortiz@gmail.com Toda observación realizada posteriormente a esa fecha, exime de responsabilidad al 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 de la arrendataria.

DÉCIMO PRIMERO: Mejoras. El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Cualquier mejora que quieran realizar la arrendataria, deberá contar con el consentimiento escrito y expreso 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 la arrendataria 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 sufran los arrendatarios 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 la arrendataria ocupó el inmueble, de las cuentas de consumo habitacional de servicios básicos, gastos comunes u otros servicios que correspondan al inmueble.

DÉCIMO CUARTO: 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/o gastos comunes, y constare que la propiedad ha sido abandonada, el arrendador queda autorizado por la arrendataria para tomar posesión material inmediata del inmueble sin previa autorización judicial, debiendo ser asistida al efecto por un Ministro de Fe que levatará acta 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 la arrendataria 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 la arrendataria. La arrendataria renuncia a cualquier acción civil o penal en contra del arrendador, derivada del ejercicio de la facultad que le otorga esta cláusula.

DÉCIMO QUINTO: Protección de datos personales. Con el objeto de dar cumplimiento a la ley N°19.628 sobre protección de datos personales, la arrendataria faculta al arrendador para que, en caso de mora de uno o más meses continuos o discontinuos de renta de arrendamiento, gastos comunes y/o gastos de consumo habitacional, enviar sus antecedentes de morosidad al boletín de informes comerciales, dado el menoscabo económico que provocase dichos atrasos.

DECIMO SEXTO: 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, la arrendataria entrega en este acto al arrendador la suma de **\$ 420.000 (cuatrocientos veinte mil pesos)** por concepto de garantía de arriendo, que el arrendador se obliga a restituirles 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 30 días siguientes en que hayan concluido los trabajos de reparación que debieran efectuarse en la propiedad, quedando desde ahora autorizada al arrendador para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de los arrendatarios que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor pendiente de las cuentas de energía, luz eléctrica y agua potable y gastos comunes.

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 la arrendataria incumpliera el aviso previo de no renovación automática del contrato de arriendo señalado en la cláusula cuarta letra b), el arrendador no estará obligada

a la devolución de la garantía por los perjuicios ocasionados por la falta de aviso previo. Asimismo, no estará obligado a la devolución de la garantía si la arrendataria pusiera término anticipado al contrato suscrito antes del cumplimiento de su vigencia anual y posteriores renovaciones por igual período.

DECIMO SÉPTIMO: Pago Anticipado. La arrendataria entrega en este acto al arrendador la suma de \$ **189.677 (ciento ochenta y nueve mil seiscientos setenta y siete)** por concepto de renta anticipada proporcional de arrendamiento correspondiente desde el día 18 al día 31 del mes de mayo de 2024.

DÉCIMO OCTAVO: 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 predios urbanos”, y fijan domicilio en la ciudad de Santiago.

DÉCIMO NOVENO: 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 Villa Alemana y las partes se someterán a la jurisdicción de dichos tribunales.

**Adam Jesús
Díaz Ortiz**
CI: 18.031.929-8
Arrendador

**Catalina Graciela
Velásquez González**
CI: 21.658.829-0
Arrendataria