

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE
ELEAZAR CONTRERAS CONTRERAS
E
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN**



En Buin, provincia de Maipo, Región Metropolitana, a 05 de Diciembre de 2011, comparecen: **ELEAZAR CONTRERAS CONTRERAS**, chileno, comerciante, cédula de identidad N° [REDACTED], domiciliado en calle Bernardino Bravo N° 337, comuna de Buin, en adelante "**el ARRENDADOR**", por una parte y, por la otra, la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN**, Corporación de Derecho Público, Rol Único Tributario número 69.072.500-2, representada para estos efectos por su Alcalde, don **RODRIGO ALFREDO ETCHEVERRY DUHALDE**, chileno, casado, Técnico Agrícola, Cédula Nacional de Identidad Número [REDACTED], ambos con domicilio para estos efectos en calle Carlos Condell Número 415, comuna de Buin, en adelante e indistintamente "**LA ARRENDATARIA**", quienes han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: DEFINICIONES. Para efectos del presente contrato, se entenderá por:

- A) Arrendamiento: contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (artículo 1915 del Código Civil). Este precio deberá pagarse en un plazo acordado previamente.
- B) Arrendador: La parte arrendadora del inmueble, que da el goce de ella
- C) Arrendatario: La parte que recibe el goce del inmueble y que da el precio de arrendamiento
- D) IPC: Índice de Precios al Consumidor
- E) Reparaciones locativas: Aquellas reparaciones que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.
- F) Reparaciones necesarias: Aquellas reparaciones indispensables para el mantenimiento del inmueble, sin las cuales la cosa se destruye o desaparece o bien no sirve para el objeto a que se destina.
- G) Notoria demora del arrendador: Retraso por más de cinco días corridos, por parte del arrendador, en iniciar las reparaciones necesarias, cuando éstas han sido requeridas por el arrendatario.



SEGUNDO: PROPIEDAD: Don **ELEAZAR CONTRERAS CONTRERAS**, es dueño de la propiedad ubicada en **calle Bernardino Bravo N° 337**, comuna de Buin, según inscripción de dominio que, a su nombre, rola a **fojas 773 vta**, número **747** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 1985.

Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta para sí, el inmueble antes individualizado.

TERCERO: DESTINO: El Arrendatario se obliga a destinar el inmueble única y exclusivamente para uso de los distintos departamentos del Servicio de Impuestos Internos respecto de la atención a sus usuarios en la comuna de Buin. Asimismo, se deja expresa constancia que en estas dependencias, además, se ubicará la Oficina de Convenio vigente entre la Ilustre Municipalidad de Buin y el Servicio de Impuestos Internos.

CUARTO: PLAZO: El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 1 año renovable por períodos iguales, contado desde el día 15 de Noviembre del año 2011, hasta el día 14 de Noviembre del año 2012. Si alguna de las partes quisiera no perseverar en él deberá enviar carta certificada de aviso con una antelación de, al menos, 60 días hábiles anteriores a la fecha de expiración del contrato al domicilio de la otra parte.

QUINTO: RENTA: Las partes convienen que la renta mensual de arrendamiento ascenderá a la suma de **\$1.200.000.- (Un millón doscientos mil pesos)**, la que se pagará por adelantado y deberá ser cancelada dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada mes, reajutable cada seis meses conforme a la variación que experimente el Índice de Precios del Consumidor, IPC, no pudiendo ser inferior a \$1.200.0000 (Un millón doscientos mil pesos). Se deja expresa constancia que sólo la renta correspondiente al mes de **Noviembre de 2011** se pagará dentro de los 5 primeros días de Diciembre por la suma de **\$600.000.- (Seiscientos mil pesos)**, ello atendido que el contrato comenzará a regir a partir del día 15 de Noviembre de 2011. El retardo de diez días corridos a contar del día 10 (diez) de cada mes, en el pago de la renta dará derecho a la arrendadora a hacer cesar en forma inmediata el presente contrato. No obstante lo anterior, y para el caso de que no se ponga fin en forma inmediata al contrato, el no pago oportuno de la renta de arrendamiento devengará el "máximo interés convencional" permitido estipular para las obligaciones a plazo no reajustables, el que se calculará sobre la cantidad que represente la renta al momento de su pago efectivo. De esta manera, dentro de los cinco (5) primeros días del mes de Diciembre de 2011 el arrendatario pagará al arrendador la suma de **\$ 1.800.000 (un millón ochocientos mil pesos)** que corresponde a medio mes de Noviembre y el mes de Diciembre de 2011.





SEXTO: PODER: Por el presente instrumento, el Arrendador otorga poder, tan amplio como en derecho se requiera, a don **Gonzalo Ernesto Labbé Valverde**, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] y/o a don **Juan Francisco Labbé Leiva**, cedula de identidad número [REDACTED], ambos domiciliados para estos efectos en calle Bernardino Bravo N° 028, comuna de Buin, representantes legales de Comercial Los Corrales Limitada, Rol Único Tributario número [REDACTED] quienes, indistintamente, podrán percibir y cobrar mensualmente la renta de arrendamiento convenida, la cual se pagará en la forma señalada en la cláusula siguiente.

SEPTIMO: FORMA Y LUGAR DE PAGO DE LA RENTA: El Arrendatario pagará con cheque girado nominativamente a favor de **COMERCIAL LOS CORRALES LIMITADA**, el cual será retirado de Tesorería Municipal dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada mes, conforme lo estipulado en la cláusula Quinta precedente.

OCTAVO: OTROS PAGOS. La Arrendataria se obliga, además de las reparaciones locativas, a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de agua potable, energía eléctrica, derechos de aseo domiciliario o extracción de basura, y demás consumos o servicios especiales (teléfonos, TV Cables, sistemas de alarma etc.). El pago del Impuesto Territorial será de cargo del arrendador. El atraso de un mes en cualquiera de estos pagos, excepto de los que provengan de consumos o servicios especiales, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión del servicio respectivo. Una vez cancelados por el arrendatario, será obligación del arrendador solicitar a quien corresponda el alzamiento de la suspensión en un plazo no superior a veinticuatro horas desde el pago efectivo.

NOVENO: PROHIBICION AL ARRENDATARIO: Queda prohibido al arrendatario: Sub-arrendar o ceder, transferir todo o parte a cualquier título el presente contrato. Le queda especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en cláusula tercera de este contrato y la cesión del arrendamiento o el sub-arrendamiento. La infracción de esta prohibición hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que puedan derivarse para el arrendador y producirá la terminación de pleno derecho al presente contrato.

DECIMO: MEJORAS: El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar la arrendataria quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, salvo aquellas que puedan desprenderse de la propiedad sin detrimento considerable de ésta y sin que pierda su natural calidad y estado, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera que sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de poder convenir otra norma por escrito. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa del arrendador.



DECIMO PRIMERO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE: Serán de cargo del arrendatario las reparaciones locativas del inmueble. Deberá también el arrendatario conservar la propiedad en perfecto estado de aseo y en el mismo estado de conservación que la recibe, sin perjuicio del inventario suscrito entre las partes que da cuenta del estado del inmueble a la fecha de su recepción por parte del arrendatario, y que forma parte integrante del presente contrato. Por último, el arrendatario se obliga a mantener limpia la vereda en su frente.

DECIMO SEGUNDO: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: La propiedad objeto de este contrato, se entrega en el estado actual en que se encuentra, esto es, regular, considerado su antigüedad y notable desgaste (como lo establece el inventario antes aludido) y la arrendataria se obliga a restituirla inmediatamente que termine este contrato, o en el caso que establece el inciso segundo del artículo 4º de la ley 18.101 y sus modificaciones, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador o de su representante entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, gas, teléfono, basura y otros similares.

DECIMO TERCERO: ROBOS Y PERJUICIOS: El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, o por otro caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMO CUARTO: VISITAS AL INMUEBLE: Atendido el destino que se le dará al inmueble objeto del presente contrato, no podrá visitarse por el arrendador o por quién en derecho lo represente, ni por persona extraña a las partes, sin la autorización previa y expresa del arrendatario, visita que, de realizarse, en ningún caso podrá entorpecer u obstaculizar el buen funcionamiento del Servicio de Impuestos Internos.

DECIMO QUINTO: TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO: El presente Contrato de Arrendamiento terminará ipso iure entre otras cosas, por las siguientes causales:

- a) Si el inmueble es destinado por el arrendatario a cualquier otro fin que no sea el indicado en la cláusula tercera de este contrato.
- b) Si el arrendatario no ocupare la propiedad, la cede o Sub-arrienda en todo o parte, sin autorización previa del arrendador
- c) Si no pagare la renta de arrendamiento en el término estipulado en la cláusula quinta de este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.545 del Código Civil.
- d) Si se le causare al inmueble cualquier perjuicio, deterioro o destrucción, debidamente acreditado



e) Si no mantuviere el inmueble en perfecto estado de conservación.



DECIMO SEXTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA: Terminado el plazo del contrato de arriendo, o en el caso de la restitución que establece el inciso segundo del artículo 4º de la Ley Nº 18.101., el arrendatario deberá dejar la propiedad en la fecha indicada en la cláusula cuarta del presente contrato, o en el caso señalado precedentemente. Si el arrendatario no hace abandono de la propiedad en la fecha indicada, se obliga a pagar a título de multa la suma equivalente a tres Unidades de Fomento (3 UF) al valor del día de su pago efectivo, por cada día de atraso en la entrega de la propiedad arrendada, además del valor del canon de arriendo proporcional, que resulte al periodo extra de ocupación ilegítima del inmueble. Para facilitar el abandono del inmueble en la fecha indicada en la cláusula cuarta, el arrendador se obliga a concurrir con su voluntad y firma, a fin de materializar el abandono, un certificado de salvo conducto ante la autoridad que corresponda, en forma oportuna, sin más trámite, so pena de dejar sin efecto la citada multa. Como asimismo, no tendrá efecto esta cláusula cuando por hechos ajenos al arrendatario, o cuando provenga de hechos imputables al arrendador, no pueda hacerse abandono del inmueble en el tiempo oportuno. Especialmente se consideraran imputables al arrendador, turbaciones de terceros haciendo valer derechos sobre el inmueble o una parte de él, judicial o extrajudicialmente. Igual exención de multa procederá en caso que el arrendador incoare acciones judiciales en contra de la arrendataria y esta, haciendo uso del derecho legal de retención, retuviere el goce del inmueble.

DECIMO SÉPTIMO: MULTAS Y OTRAS: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, el arrendatario se obliga a pagar media Unidad de Fomento (0,5 UF) por día de atraso, al valor del día de pago, a contar del segundo día de gracia. Lo anterior, sin perjuicio, primero, que la mora haya sobrevenido por caso fortuito o fuerza mayor, y segundo, que el retardo en el pago sobrevenga por la mora del arrendador o quien lo represente para recibir el pago, casos en los cuales se exime de responsabilidad al arrendatario del pago de la multa.

Si durante el periodo que durará el presente contrato, por algún decreto o ley de la autoridad pertinente la Unidad de Fomento dejará de existir, el arrendador y arrendatario se comprometen desde ya a aceptar el cambio de sistema por alguno que resulte similar.

DECIMO OCTAVO: DOMICILIO: Para todos los efectos del presente contrato, o de los instrumentos que en virtud del mismo se hayan otorgado, las partes prorrogan la competencia para ante los Tribunales de Justicia de la ciudad de Buin.



DECIMO NOVENO: El presente contrato revoca cualquiera otra convención o acuerdo que pudiere haber existido entre las partes respecto del inmueble singularizado en el presente instrumento.

VIGESIMO: Para todos los efectos legales, las partes declaran que han elevado las obligaciones del arrendatario a la calidad de esenciales y por ello cualquier incumplimiento o infracción se estimará necesariamente como un grave incumplimiento del mismo.

VIGESIMO PRIMERO: PERSONERIA.: La personería de don Rodrigo Alfredo Etcheverry Duhalde para representar a la I. Municipalidad de Buin como Alcalde consta en Acta de Escrutinios y Sentencia de Proclamación de Alcalde del Primer Tribunal Electoral de la Región Metropolitana de fecha 25 de Noviembre de 2008, el cual no se inserta por ser conocido de las partes.

VIGESIMO SEGUNDO: EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO: Firman el presente contrato las partes, en tres ejemplares del mismo tenor y data, aceptando y comprometiéndose a cumplir cada una y todas las cláusulas estipuladas en él. Se efectuará inventario el que se firmará entre las partes.

RODRIGO ALFREDO ETCHEVERRY DUHALDE
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE BUIN

ELEAZAR CONTRERAS CONTRERAS
ARRENDADOR
RUT: [REDACTED]

Firmaron ante mí don Eleazar Contreras Contreras, C.I. N° [REDACTED] como arrendador, y don Rodrigo Alfredo Etcheverry Duhalde, C.I. N° [REDACTED], en representación de la Ilustre Municipalidad De Buin, Rut. 69.072.500-2, como arrendatario. Buin, a 07 de Diciembre de 2011.-

