

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
OSCAR FRANCISCO WILDE ZAMORA
A
CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL
DE LA REGION DE VALPARAÍSO

En Valparaíso, a ... de Noviembre de 2015, comparecen, por una parte, don **OSCAR FRANCISCO WILDE ZAMORA**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, empresario, domiciliado en calle Cuatros Esquinas número cuatrocientos once, ciudad y comuna de Hijuelas, cédula nacional de identidad y rol único tributario nueve millones setecientos quince mil setecientos treinta y ocho guión tres, en adelante "el Arrendador"; y, por la otra, la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO**, persona jurídica de derecho público creada por la Ley número diecisiete mil novecientos noventa y cinco, rol único tributario número setenta millones ochocientos dieciséis mil ochocientos guión nueve, representada legalmente por su Directora General doña **MARCELA LE ROY BARRÍA**, chilena, casada, Abogado, cédula nacional de identidad y rol único tributario número ocho millones cuatrocientos ochenta y nueve mil ochocientos treinta y dos guión cinco, ambas con domicilio en calle Condell número mil doscientos treinta y uno, Quinto Piso, Valparaíso, en adelante "la arrendataria" o "la Corporación"; exponen que han convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento de inmueble urbano:

PRIMERO: Antecedentes de la Propiedad. Don **OSCAR FRANCISCO WILDE ZAMORA** declara ser dueño de una propiedad raíz ubicada en la comuna de La Calera, calle Blanco número quinientos sesenta y dos. La propiedad raíz rola inscrita a su favor a fojas dos mil quinientos sesenta y uno número dos mil ciento noventa y dos del Registro de Propiedad del año dos mil quince del Conservador de Bienes Raíces de La Calera. La propiedad figura en el rol de avalúos vigente de la comuna de La Calera número cero cero cero sesenta y dos guión diecinueve, del Servicio de Impuesto Internos.

SEGUNDO: Objeto del Contrato. Don **OSCAR FRANCISCO WILDE ZAMORA** da en arrendamiento el inmueble singularizado en la cláusula anterior a la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO**, para quien acepta su Directora General doña **MARCELA LE ROY BARRÍA**.

TERCERO: Destino de la Propiedad. La propiedad arrendada será destinada al funcionamiento de oficinas para la ejecución de las actividades vinculadas, directa o indirectamente, a los objetivos institucionales de la Corporación arrendataria.

CUARTO: Plazo del Contrato. El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento es de tres años contados desde el día primero de febrero de dos mil dieciséis. El contrato podrá renovarse automática y sucesivamente por períodos iguales. La parte que quisiere ponerle término deberá expresar su intención de no perseverar en el mismo mediante aviso enviado por carta certificada a la otra con, a lo menos, tres meses de anticipación a la renovación que estuviere en curso, al domicilio que se consigna en el presente contrato.



QUINTO: Renta de Arrendamiento. La renta mensual será la suma de cuatrocientos mil pesos. La renta de arrendamiento se reajustará cada doce meses de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces, en el mismo período. La renta mensual de arrendamiento deberá ser pagada por mes adelantado por la Corporación arrendataria y dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, o al día siguiente hábil en caso que este último recayera en feriado o festivo. La parte arrendadora autoriza a la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO** para que pague la renta de arrendamiento mediante depósito bancario en la cuenta corriente número nueve siete uno cero tres nueve uno guión siete cinco del Banco Scotiabank, de que es titular la parte arrendadora. Será suficiente comprobante de pago de la renta el respectivo comprobante de depósito timbrado por el Banco, documento que será suficiente para acreditar el pago de la renta de arrendamiento del mes, según timbre bancario y su fecha. Las partes convienen que la primera renta, correspondiente al mes de febrero dos mil dieciséis será pagada en dos cuotas iguales doscientos mil pesos cada una, la primera en el mes de Enero y la segunda, en Febrero del año dos mil dieciséis.

SEXTO: Otros Pagos. La arrendataria estará obligada a pagar oportunamente, mientras ocupe el inmueble, los servicios y consumos básicos de electricidad, agua potable y, de ser procedente gastos comunes proporcionales, en que incurra, no siendo responsable el arrendador por estos pagos ni los intereses que deriven de eventuales atrasos. Las contribuciones del bien raíz objeto del presente contrato serán de cargo de su propietario.

SÉPTIMO: Oportunidad de los Pagos: El no pago oportuno de la renta de arrendamiento, gastos comunes, servicios básicos o cualesquiera otros pagos que le corresponda realizar al arrendatario, dará derecho al arrendador para exigirlos además debidamente reajustados conforme a la variación del I.P.C.

OCTAVO: Entrega Material Inmueble. Las partes declaran que la entrega material se efectúa con esta fecha, en buen estado de conservación y con sus cuentas de consumos básicos al día, a entera satisfacción de la arrendataria, quien se obliga a mantenerlos en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo durante toda la vigencia del contrato. Asimismo, será obligación de la arrendadora mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación de tal modo que sea capaz de servir para el fin a que ha sido arrendada, siendo su obligación hacer todas las reparaciones necesarias para tal objeto, a excepción de las reparaciones locativas las que serán de cargo de la arrendataria, en los términos del artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil. La arrendataria deberá restituir el inmueble en el mismo estado que se señala en el inventario, salvo el desgaste natural debido a su uso natural, convenido y legítimo. Se entenderá por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo del arrendatario, y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales este responde. Especialmente, se considerarán a modo de ejemplo reparaciones locativas las siguientes: las relativas a la mantención de pinturas de cielos, paredes y zócalos, vidrios, revestimientos de muebles de cocina y de baños, y el perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los escusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; los trabajos normales de mantención, excepto por el desgaste natural del tiempo y el uso legítimo de las instalaciones.

NOVENO: Prohibiciones. Se prohíbe expresamente a la arrendataria: a) subarrendar o ceder el presente contrato de arrendamiento; b) hacer variaciones estructurales en la propiedad, sin autorización del arrendador; y c) destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en este contrato.



DÉCIMO: Mejoras. Se autoriza a la arrendataria para realizar en el inmueble las adaptaciones o transformaciones requeridas para el cumplimiento de los fines con que ha sido arrendado. Las mejoras que introduzca la arrendataria en el inmueble arrendado serán de su exclusiva cuenta y cargo, y quedarán en definitiva a beneficio de la parte arrendadora, excepto aquellas que a la expiración del contrato admitan ser retiradas sin detrimento del mismo, y sin perjuicio de poder convenirse otra forma de acuerdo. Con todo, la parte arrendadora declara desde ya, aceptar que se realicen por la arrendataria a su costo, rampa de acceso para personas con discapacidad con el objetivo de dar cumplimiento a la legislación aplicable sobre la materia; habilitación como oficinas, sala de espera y sala de reuniones, la actual cocina, sala de estar y ampliaciones del inmueble.

DÉCIMO PRIMERO: No entorpecimiento. Las partes acuerdan expresamente que la parte arrendadora se obliga a no entorpecer de manera alguna el ejercicio del derecho de la arrendataria, de modo que el inmueble se arrienda totalmente libre de gravamen, litigio y con el pago de sus contribuciones o impuesto territorial, gastos comunes y servicios al día.

DÉCIMO SEGUNDO: Restitución de la propiedad. Al término de la vigencia del contrato, el arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado en el mismo estado en que le fue entregado, habida consideración del desgaste natural por su uso normal. La restitución se materializará con la desocupación total de las propiedades, poniéndolas a disposición del arrendador. Si una vez terminado el contrato la arrendataria no restituyere las propiedades arrendadas, deberá continuar pagando a la arrendadora la renta mensual que se encontrare vigente a la época del incumplimiento.

DÉCIMO TERCERO: Garantía. A fin de garantizar la conservación de la propiedad, su restitución en el mismo estado en que la arrendataria la recibe a la firma del presente contrato, y el fiel cumplimiento de todas las estipulaciones del presente contrato, la Corporación arrendataria entrega en garantía y a conformidad de la parte arrendadora la suma de cuatrocientos mil pesos que ésta se obliga a restituirle a la arrendataria a más tardar dentro de los quince días siguientes a la entrega, a su entera satisfacción, de la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizada la parte arrendadora para descontar de dicha garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan generado durante el uso de este inmueble, como así mismo, el valor de las cuentas pendientes de los consumos básicos y servicios que sean cargo de la arrendataria. La Corporación arrendataria hace entrega de la garantía al momento de suscribir el presente contrato.

DECIMO CUARTO: Causales de Término de Contrato. Terminará ipso facto este contrato por las siguiente causas: a) Si la Corporación arrendataria no paga, injustificadamente, la renta mensual dentro del plazo convenido; b) Si la arrendataria causa al inmueble deterioros o daños, siempre que sean imputables a dolo o culpa grave; c) Si la arrendataria subarrienda o cede a cualquier título el uso del inmueble; y, d) Si el mal estado o calidad del inmueble impiden a la arrendataria hacer de ella el uso para que ha sido arrendada. Se entenderá que el arrendador incurre en esta causal si, a consecuencia de desperfectos cuya mantención corresponda al arrendador, ya sea en su techumbre, alcantarillado, artefactos sanitarios, instalaciones eléctricas, de gas, o cualquier otro, se produce afectación al normal funcionamiento o seguridad de sus ocupantes, o daños a los bienes de la arrendataria.

DECIMO QUINTO: Domicilio. Las partes fijan domicilio para todos los efectos legales, en la ciudad de Valparaíso, prorrogando desde ya la competencia para ante sus Tribunales.

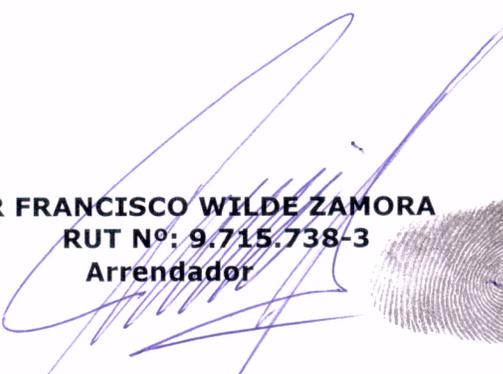
DECIMO SEXTO: Inscripciones y Poder. Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir en el Conservador de Bienes Raíces de La Calera la inscripción de la presente escritura y anotaciones que sean pertinentes.

DÉCIMO SÉPTIMO: Honorarios de Corredora de Propiedades. La **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO** paga, en este acto, a doña **ELIZABETH WILDE ZAMORA**, con domicilio en Avenida Santa Cruz número doscientos treinta y cinco, cédula nacional de identidad y rolo único tributario nueve millones setecientos veintinueve mil cuatrocientos ocho guión nueve, la suma única y total de doscientos veintidós mil doscientos veintitrés pesos, por concepto de honorarios de corretaje de la propiedad objeto del presente contrato de arrendamiento, equivalente al cincuenta por ciento de la renta mensual pactada. De la suma indicada la Corporación deducirá y retendrá el pago del impuesto establecido en la Ley sobre Impuesto a la Renta; por su parte, la corredora de propiedades doña **ELIZABETH WILDE ZAMORA** deberá emitir la boleta de honorarios correspondiente en forma previa al pago.

DÉCIMO OCTAVO: Ejemplares. El presente instrumento se suscribe en tres ejemplares de igual fecha, tenor y validez, quedando dos en poder la Corporación de Asistencia Judicial de la Región de Valparaíso y uno en poder de la parte arrendadora.

DÉCIMO NOVENO: Personería. La personería de doña **Marcela Le Roy Barría** para representar a la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO** consta del acta número ciento cuarenta del Consejo directivo, de fecha once de agosto de dos mil cuatro, reducida a escritura pública con fecha doce de agosto del mismo año, ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Fischer Yavar, documentos que son conocidos por las partes, instrumentos que son conocidos por las partes, se han tenido a la vista en este acto y no se insertan a petición expresa de los comparecientes.

En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.


OSCAR FRANCISCO WILDE ZAMORA
RUT N°: 9.715.738-3
Arrendador




MARCELA LE ROY BARRÍA
DIRECTORA GENERAL
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL
DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO
Arrendataria

Autorizo únicamente la firma de don **OSCAR FRANCISCO WILDE ZAMORA** cédula nacional de identidad número 9.715.738-3, La Calera 23 de Noviembre de 2015.-

