



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO

A

MARIANA REGINA MAYORGA MARCOS

En Valparaíso, República de Chile, a 30 de julio del año dos mil dieciocho, entre **MARIANA REGINA MAYORGA MARCOS**, chilena, viuda, cédula nacional de identidad número 3.391.188-2, domiciliada en Valentín Letelier 672, Población Los Sauces, comuna de Copiapó, Región de Atacama, en adelante la “arrendadora”; y por otra parte, la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO**, persona jurídica de derecho público creada por la Ley número 17.995, rol único tributario número 70.816.800-9, representada por su Director General, don **ROBERTO BASILIO CHACÓN GUTIÉRREZ**, chileno, abogado, cédula nacional de identidad y Rut número 6.045.980-0, ambos domiciliados en calle Condell número 1231, Quinto Piso, comuna, provincia y región de Valparaíso, en adelante “la arrendataria”; todos mayores de edad, han convenido contrato de arrendamiento de inmueble urbano, el que se regirá por las disposiciones siguientes:

PRIMERO: Antecedentes de la propiedad. Doña **MARIANA REGINA MAYORGA MARCOS**, es dueña de la propiedad ubicada en calle Colipi número 660, Copiapó y que deslinda Norte, casa número 670 de calle Colipi, de propiedad de don León Espoz Quevedo; SUR: propiedad de don Wilhelm Kohrs Sohl; ORIENTE: con doña Josefina L. de Ralph y doña Rosa A viuda de Guardia; PONIENTE: calle Colipi. Lo adquirió por compra que hizo a don Jaime Eduardo Oscar Marco Bravo, según consta en escritura pública de compraventa otorgada en la Notaría de Copiapó de don



Eduardo Cabrera Cortés, el 31 de octubre de 2005. El título se encuentra inscrito a fojas 3892, número 2521 del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó.

SEGUNDO: Objeto del contrato. Doña **MARIANA REGINA MAYORGA MARCOS**, entrega en arrendamiento a la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO**, para quien acepta su Director General don Roberto Chacón Gutiérrez, la propiedad singularizada en la cláusula primera.

TERCERO: Destino de la propiedad. La propiedad arrendada en los términos de la cláusula segunda, será destinada exclusivamente al funcionamiento de las oficinas de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región de Valparaíso para la ejecución de las actividades vinculadas, directa o indirectamente, a los objetivos institucionales de la arrendataria. Para tales efectos, la parte arrendadora deberá dar cumplimiento total y oportuno a los instrumentos de planificación urbana aplicables, contenidos en leyes, reglamentos, ordenanzas, circulares, dictámenes u otros que afecten el uso y goce de la propiedad arrendada.

CUARTO: Renta de arrendamiento. La renta mensual será la suma de un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000) y se reajustará en el mes de diciembre de cada año de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precio al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que haga de sus veces, en el mismo período. Las partes dejan constancia que el primer reajuste se hará en diciembre de 2019. La renta se pagará por mes adelantado, dentro de los primeros diez días 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 o transferencia electrónica, en la cuenta corriente del Banco Scotiabank, número 33-06621-08, a nombre de la arrendadora. El certificado de depósito timbrado por el Banco, o el comprobante de transferencia constituirá recibo válido de pago del arriendo del mes respectivo y será suficiente para acreditar el mismo. La primera renta correspondiente al mes de agosto de 2018, se paga al momento de la suscripción del presente contrato.

QUINTO: Garantía. A fin de garantizar la conservación de la propiedad y 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 que emanan del presente contrato, la arrendataria en este acto entrega en garantía y a conformidad de la parte arrendadora, la suma de \$1.800.000 (un millón ochocientos mil



pesos), que ésta se obliga a restituir a la arrendataria, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la entrega, a su entera satisfacción del inmueble arrendado, quedando desde el presente acto autorizada la parte arrendadora para descontar de dicha garantía el valor de los deterioros y perjuicios a cargo del arrendatario que se hayan generado durante el uso de la propiedad, como así mismo, el valor de las cuentas pendientes de los consumos básicos y servicios que sean cargo de la arrendataria. Esta garantía no podrá ser imputada al pago de rentas.

SEXTO: Otros pagos. La arrendataria estará obligada a pagar oportunamente, mientras ocupe el inmueble, los servicios y consumos básicos de electricidad, agua potable 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 exclusivo de la parte arrendadora.

SÉPTIMO: Plazo del contrato. El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento será de 3 años a contar del 01 de agosto de 2018. Vencido dicho plazo, el contrato podrá renovarse automática por otro período de 3 años. Una vez vencido este segundo período de tres años, el contrato se renovará por períodos anuales y sucesivos de un año. La parte que desee poner término al contrato, deberá así expresarlo al menos sesenta días corridos de anticipación al vencimiento del plazo inicial o de su renovación que estuviere en curso, mediante aviso a la otra, enviado por carta certificada al domicilio registrado en la comparecencia.

OCTAVO: Entrega material del inmueble. La parte arrendataria recibe la propiedad en este acto, en el estado actual en que se encuentran, que es conocido por ambas partes. Se obliga la arrendataria a mantener la propiedad en buen estado de conservación, funcionamiento y aseo durante toda la vigencia del contrato. Asimismo, será obligación de la arrendadora mantener el inmueble arrendado en condiciones 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 la propiedad en buen estado de conservación, 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 como reparaciones locativas por ejemplo: 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: Obligaciones. Las partes, según corresponda, deberán dar cumplimiento total y oportuno a las disposiciones, reglamentos, ordenanzas y otras órdenes emanadas de autoridades de naturaleza administrativa o judicial que afecten el uso de la propiedad arrendada.

DÉCIMO PRIMERO: Mejoras. La parte arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar mejoras en la propiedad, conviniéndose que las que haga la arrendataria, cualquiera que sea la naturaleza de éstas, 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. Se autoriza expresamente desde ya a la arrendataria para realizar en el inmueble las adaptaciones, adecuaciones o transformaciones requeridas para el cumplimiento de sus fines, especialmente la habilitación de espacios o áreas de trabajos, con la limitación de que no se altere la estructura general del inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO: 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 la propiedad se arrienda totalmente libre de gravamen, litigio y con el pago de sus contribuciones o impuesto territorial, gastos comunes y servicios al día. No obstante lo anterior, se faculta expresamente a la parte arrendadora para visitar el inmueble arrendado a fin de verificar el estado de conservación de la misma. Asimismo, se le faculta para ingresar a la propiedad por parte de quienes representen sus derechos, para exhibirla en caso que desee realizar un acto de disposición o gravamen sobre la misma. Para ello se deberá dar aviso a la parte arrendataria con al



menos dos días de anticipación, coordinando un horario compatible con el destino de la propiedad dada en arrendamiento.

DÉCIMO TERCERO: Causales de terminación del contrato. Terminará ipso facto este contrato por las siguientes causas: a) Si la arrendataria no paga, injustificadamente, la renta mensual dentro del plazo convenido; b) Si la arrendataria causa a la propiedad 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 de la propiedad 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.

DÉCIMO CUARTO: Restitución del inmueble. La arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado dentro de los siguientes diez días corridos desde que termine el presente contrato, en el mismo estado en que le fue entregado habida consideración del desgaste natural por su uso. La restitución se materializará con la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó la propiedad, de los consumos de servicios básicos. Si una vez terminado el contrato la arrendataria no restituyere el inmueble arrendado, deberá continuar pagando a la arrendadora la renta mensual que se encontrare vigente a la época del incumplimiento.

DÉCIMO QUINTO: Gastos. Todos los gastos que se deriven del otorgamiento del presente instrumento serán de cargo de la parte arrendadora. Además, cada parte se obliga a pagar a la corredora de propiedades doña **Claudia Cortés Zepeda, RUT 11.616.898-7**, la suma de novecientos mil pesos (\$900.000), por la intermediación del presente contrato, monto que será pagado por cada una de las partes al momento de la suscripción del presente documento, contra boleta de honorarios debidamente emitida.

DÉCIMO SEXTO: Domicilio. Para todos los efectos derivados del presente instrumento, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Copiapó y se someten a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales de Justicia.



DÉCIMO SEPTIMO: 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 OCTAVO: PERSONERÍAS. La personería de don Roberto Chacón Gutiérrez para representar a la **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO**, consta en el acta de la sesión ordinaria número doscientos catorce del Consejo Directivo, de fecha dos de marzo del año dos dieciséis, reducida a escritura pública con fecha 26 de mayo de 2018, repertorio número tres mil doscientos veintiséis guión dos mil dieciséis, ante el notario público Don Marcos Díaz León, instrumentos que son conocidos por las partes y el notario que autoriza al ser tenidos a la vista en este acto y que no se insertan a petición expresa de los comparecientes.

En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.

R. Mayorga M



MARIANA REGINA MAYORGA MARCOS
RUT 3.391.188-2
Parte Arrendadora

Autorizo solamente la firma de doña MARIANA REGINA MAYORGA MARCOS, Cédula de Identidad N° 3.391.188-2., en su calidad de arrendadora.

COPIAPO 30 de Julio de 2018.



ROBERTO CHACON GUTIERREZ
DIRECTOR GENERAL
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL
DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO
Parte Arrendataria

Autorizo solo la firma de don ROBERTO CHACON GUTIERREZ C.I. 6.045.980-0, en calidad de DIRECTOR GENERAL CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGION DE VALPARAISO RUT 70.816.800-9, como arrendatario. Valparaíso, 02 de Agosto de 2018.

RCHG/GGS/ggs.

