

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago, a ___ de ___ del ____, comparecen por una parte “**EL ARRENDADOR**”, don _____, cédula nacional de identidad N° _____ de profesión _____, nacionalidad Chilena , con domicilio en calle _____ N° _____, de la comuna de _____, ciudad de _____ y por la otra “**EL ARRENDATARIO**” don _____, cédula nacional de identidad N° _____ de profesión _____, nacionalidad Chilena ,estado civil _____, domiciliado en _____ N° ____, comuna de _____, las personas naturales comparecientes son mayores de edad y exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

1.- PROPIEDAD: El arrendador da en arriendo al arrendatario, quien acepta para sí el departamento ubicado en _____ N° ____, departamento _____, comuna de _____.

2.- DESTINO: El arrendatario se obliga a destinar el inmueble señalado precedentemente, exclusivamente a habitacional. Esta obligación del arrendatario es determinante para la celebración del presente contrato. Quedan incluidas en el arrendamiento las especies muebles como asimismo los artefactos, instalaciones y especies que se singularizan en el inventario suscrito y que se considerará como parte integrante de este contrato, en el estado de conservación que dicho inventario señala. Se deja especial constancia que la propiedad se encuentra en buen estado de conservación, como ser la pintura, llaves, baños, alfombras, papel mural, etc. y que la parte arrendataria declara conocer y aceptar, comprometiéndose a entregarla en las mismas condiciones que la recibió. El arrendatario deberá hacer por **escrito** las observaciones que estime convenientes dentro de los próximos 15 días contados desde la vigencia del contrato, de lo contrario se entenderá por aceptado a su entera conformidad el inventario suscrito.

3.- PLAZO: El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir a contar del ___ de ___ del ___ y su vigencia será de doce meses, es decir, hasta el día ___ de ___

del _____. Se deja constancia que la renovación del presente contrato, será automática por doce meses, salvo que alguna de las partes de aviso por escrito a la otra por carta certificada dirigida al domicilio de la contraparte y con 30 días de anticipación a lo menos, respecto de la fecha de termino del contrato o sus modificaciones, su deseo de no renovar.

En el evento que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, y habiéndose notificado la no renovación del contrato, este continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida, hasta que efectúe la restitución del inmueble (artículo 6° Ley 18.101), sin perjuicio que deberá pagar, además, a título de multa, una cantidad equivalente al 50% de la referida suma. En consecuencia, el arrendatario que no restituyera la propiedad a la fecha de expiración del plazo de su contrato de arrendamiento, deberá pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un 50%, sin perjuicio de los derechos del arrendador para iniciar las acciones legales que procedan en su contra a fin de exigir el lanzamiento del arrendatario.

4.- RENTA: La renta mensual de arrendamiento es de \$_____ (_____ mil pesos), la que deberá ser pagada entre los días __ y __ de cada mes, en forma anticipada en la oficina de _____, ubicada en calle _____ N° ____, oficina ____, de la comuna de _____, o depositarla en la cuenta del Banco _____ Numero _____ a nombre de _____, sirviendo el comprobante de deposito de recibo suficiente de pago, quedando obligado el arrendatario a remitir el comprobante al correo electrónico _____. La renta mensual se reajustará cada seis meses en la misma proporción o porcentaje en que haya variado el **ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en caso de ser negativo en algún mes, ese mes se considerara como 0%. El primer reajuste tendrá lugar el día __ de _____ del _____ y así sucesivamente.

5.- OTROS PAGOS: El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente y a quien corresponda, los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, gastos comunes, etc. El atraso de un mes cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador a suspender los servicios respectivos y a poner término inmediato al arriendo por incumplimiento graves de las obligaciones del contrato, de conformidad a la ley.

6.- MULTAS EN CASO DE MORA: En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes que procedieren, la suma a pagar por el arrendatario devengará, a título de multa, una cantidad equivalente a 0,25 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago. Si como consecuencia del retraso, se le encargare a un Abogado, la cobranza extrajudicial, el arrendatario deberá además pagar los honorarios profesionales de esta cobranza, ascendente al 15% de la suma adeudada, lo cual es sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula séptima de este contrato.

7.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: Queda estipulado que el simple retardo o atraso en el pago de una o más de las rentas de arrendamiento, de los gastos comunes o de los servicios especiales, sea cual fuere la época en que ello sucediera, dará por terminado “ipso jure” el arrendamiento sin necesidad de desahucio ni requerimiento previo, quedando el arrendador en tal caso legitimado para exigir sin más trámite la restitución inmediata del inmueble que se trata, sea cual fueren los derechos que asistan al arrendatario o crea tener sobre el inmueble para retenerlo en su poder.

En caso que el arrendatario pusiere término anticipado al contrato del inmueble por cualquier motivo, serán aplicables las normas establecidas para estos efectos en el Código Civil determinándose desde ya, una multa indemnizatoria en la siguiente escala:

- a) Por término dentro de los tres primeros meses: suma equivalente a tres rentas de arrendamiento.
- b) Por término dentro de los cuatro primeros meses: suma equivalente a dos rentas de arrendamiento.
- c) Por término de los cinco primeros meses: suma equivalente a una renta de arrendamiento.

8.- OBLIGACIONES: Se obliga el arrendatario a:

- a) Mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos y cambiándolos por su cuenta.
- b) Conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación general, esto es, en estado de servir para el fin que ha sido arrendada.

- c) Efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.
- d) Exhibir los recibos que acredite el pago, hasta el último día que ocupe el inmueble, de los consumos de luz, agua potable, extracción de basura,, gastos comunes etc.
- e) Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.
- f) Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble, y, en caso que desee venderlo, permitir su visita, tal como se dispone en la cláusula décima de este instrumento.
- g) Suscribir el inventario conjuntamente con la suscripción de este contrato, el que da cuenta del estado de la propiedad, especies o artefactos que indique el arrendador.

Para todos los efectos legales, las partes declaran que se han elevado las obligaciones de la parte arrendataria a la calidad de esenciales y por ello cualquier infracción que acontezca se estimará necesariamente como grave incumplimiento del contrato de arrendamiento, y dará en forma inmediata al arrendador la facultad de ponerle término.

9.- PROHIBICIONES: Queda prohibido al arrendatario:

- a) Destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en este contrato.
- b) Ceder en todo o parte y a cualquier título el contrato de arrendamiento o subarrendar en forma total o parcial el inmueble sin el consentimiento previo del arrendador. La cesión del arrendamiento o subarrendamiento con infracción de esta prohibición determinará que el arrendatario adquiera la calidad de codeudor solidario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.
- c) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- d) Retrasar el pago de las cuentas de los servicios básicos, tales como luz, agua potable, gastos comunes, extracción de basuras, etc.
- e) Imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento u otros pagos, ni aún tratándose del último mes de arrendamiento.
- f) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.

g) Clavar o agujerear paredes, causar molestias a los vecinos, introducir animales o materiales explosivos inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

La infracción de cualquiera de estas prohibiciones, importará, además del término anticipado del contrato de arrendamiento, una multa equivalente a un mes de renta de arrendamiento a favor del arrendador, que las partes avalúan anticipadamente por concepto de los perjuicios ocasionados por dicha contravención.

10.- VISITAS AL INMUEBLE: El arrendatario se obliga a otorgar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee. Asimismo, en caso que su propietario desee vender el inmueble, se obliga a permitir sus visitas y mostrarlo a lo menos un día hábil de cada Mes.

11.- MEJORAS: El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de que pueda convenirse otra norma por escrito. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador.

12.- MANTENCIÓN DEL INMUEBLE: Será obligación del arrendador mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las “reparaciones locativas” que serán de cargo del arrendatario.

Se entenderá por “reparaciones locativas” aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de los deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente, se considerarán “reparaciones locativas” las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente si los hubiere, reparándolos y cambiándolos por su cuenta.

13.- ROBOS Y PERJUICIOS: El arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por perjuicios que puedan producirse

por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad y calor, y otros hechos de fuerza mayor o caso fortuito, lo cual se hace extensivo al Corredor de Propiedades a cargo de la administración de la propiedad arrendada.

Queda estipulado, que tanto el arrendador como su mandatario, esto es, _____ no responderán en caso alguno por los eventuales litigios o dificultades de cualquier naturaleza, que puedan haber afectado al anterior arrendatario anterior del inmueble arrendado.

14.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: La propiedad objeto de este contrato se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento y el arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente que termine este contrato en el mismo estado, 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 y entregándole las llaves. Además deberá exhibir los recibos que acrediten los pagos hasta el último día de ocupación del inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales. Asimismo el arrendatario se obliga a comunicar por escrito el día y la hora en que abandonará la propiedad, ya sea en forma voluntaria o mediante notificación judicial del desalojo. En el evento que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicará lo estipulado en el inciso final de la cláusula tercera de este contrato.

15.- GARANTÍA DE ARRIENDO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía en este acto, al arrendador, la suma equivalente a **UN MES DE RENTA**, que éste también se obliga a restituírle por igual valor, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la fecha en que le ha sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada, 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 de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua potable, teléfono y otros que sean de cargo del arrendatario.

El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

La garantía no será devuelta en el evento que el arrendatario ponga fin al contrato antes de la fecha estipulada de término del arrendamiento.

En caso de que al término del arrendamiento, la propiedad sea administrada por el Corredor de Propiedades señalado en la cláusula décimo octava de este contrato, o por otro corredor de propiedades, las partes de común acuerdo consienten en que el corredor de propiedades administrador del inmueble, en calidad de mandatario común de las partes, hará la liquidación de la garantía del contrato de arrendamiento.

16.- OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD: Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

17.- DOMICILIO: Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y prorrogan su competencia para ante sus Tribunales de Justicia.

18.- ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE: El arrendador encarga la administración de la propiedad a la Oficina de Propiedades _____, Representada Legalmente por el Corredor de Propiedades Don _____, con domicilio en calle _____, comuna de _____, cuyos representantes tendrán facultades para visitar la propiedad arrendada en cualquier momento y adoptar las medidas de administración que se estimen necesarias para el normal cumplimiento de lo convenido en este contrato. Dentro de las facultades de la administración se entenderán las de cobrar y percibir las rentas de arrendamiento.

Las facultades de administración se ejercerán durante toda la vigencia de este contrato, incluyendo sus renovaciones.

19.- CLÁUSULA SOBRE MOROSIDAD DEL ARRENDATARIO: Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el Arrendatario faculta irrevocablemente al Administrador del inmueble

arrendado, para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumo del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto de ser divulgado, relevando el Arrendatario al Arrendador y al Administrador del inmueble arrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

20.- OBSERVACIONES: El arrendatario deja en poder del arrendador una letra en custodia por la suma de \$500.000, sin fecha, facultando en este acto al arrendador para ponerle fecha y proceder a su cobro en caso de que se quedara debiendo rentas de arriendo, cuentas básicas o hubieran deterioros al momento de la restitución de la propiedad. En defecto de lo anterior, dicho documento será entregado a su aceptante dentro de los 60 días de efectuada la entrega de la propiedad.

21.- CODEUDOR SOLIDARIO : Presente en este acto Don _____ , chileno, estado civil _____, profesión _____, cedula de identidad N° _____ domiciliado en _____ N° _____, comuna de _____, quien expone que se constituye como codeudor solidario del arrendatario, de todas las obligaciones emanadas de este contrato, aceptando desde luego, sin previa notificación, las modificaciones que las partes introduzcan al arriendo, en cuanto a monto de la renta, plazos, subarriendos y cualquiera otras obligaciones que asume por este acto son indivisibles para todos los efectos legales.

CLÁUSULA SOBRE MOROSIDAD DEL ARRENDATARIO: Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el Codeudor Solidario faculta irrevocablemente al Administrador del inmueble arrendado, para que pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumo del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto de ser divulgado, relevando el Codeudor Solidario al Arrendador y al Administrador del inmueble arrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

CODEUDOR SOLIDARIO