

MEMBRETE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Santiago, a _____ de _____ del 20____, entre don (ña) _____ nacionalidad _____, estado civil _____, profesión u oficio _____, RUT _____, domiciliada en _____, comuna _____, en adelante "LA ARRENDADORA" y don (ña) _____, nacionalidad _____, estado civil _____, profesión u oficio _____, RUT _____ domiciliado en _____, comuna _____, en adelante "EL ARRENDATARIO", todos mayores de edad, se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: PROPIEDAD ARRENDADA.- don (ña) _____ da en arrendamiento a don _____, quien acepta para sí, el inmueble ubicado en _____. El arrendatario destinará única y exclusivamente para uso _____.

SEGUNDO: RENTA MENSUAL.- La renta mensual de arrendamiento será la suma de _____ cancelados en _____, cuyo monto se reajustará cada _____ meses, durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento y hasta la restitución material del bien arrendado, de acuerdo a la variación del I.P.C. determinado por el INE u otro organismo que lo sustituya. Si el presente contrato se renovare, dicha renta deberá ser reajustada en un 5% y sobre este resultado continuará la reajustabilidad por concepto de I.P.C., cada _____ meses. El primer reajuste tendrá lugar el día _____. La renta se pagará anticipadamente dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad de arrendamiento, considerando la fecha de entrega material del inmueble, por parte de "LA ARRENDADORA", fijada en la cláusula sexta de este contrato.

TERCERO: OTROS PAGOS.- "EL ARRENDATARIO" está obligado a pagar los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder al inmueble arrendado. Además, estará obligado a pagar con toda puntualidad, a quien corresponda, los demás insumos y servicios, tales como luz, agua potable, agua de riego, extracción de basuras, gas y cualesquiera otros de la misma naturaleza que no queden incluidos en los gastos comunes o servicios especiales. El retraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará a "LA ARRENDADORA" derecho de suspender los servicios respectivos.

CUARTO: INVENTARIO.- Se incluye en el arrendamiento las especies, artefactos, muebles, utensilios y otros bienes comprendidos en el inventario firmado por las partes, el cual pasa a ser parte integrante de este contrato. "EL ARRENDATARIO" declara que recibe las especies inventariadas en perfecto estado y a su entera satisfacción, obligándose a restituirlas en la misma condición al término del contrato, salvo el desgaste causado por el tiempo y uso legítimo.

QUINTO: FECHAS.- El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir desde el ___de _____de _____, hasta el _____ de _____ de _____, luego será renovable tácita y automáticamente por períodos de ____ . En caso que alguna de las partes no desee renovar el presente contrato de arrendamiento, después de la fecha de término de alguno de los períodos pactados, deberá dar aviso de su decisión a la otra parte, mediante carta notarial certificada, enviada, a lo menos, con sesenta días de anticipación al vencimiento respectivo.. Por otro lado, en caso de que las partes acuerden prorrogar el arrendamiento o convinieren en un nuevo contrato, se dará aviso mutuo con sesenta días de anticipación.

SEXTO: ENTREGA DE INMUEBLE.- La propiedad arrendada se entrega materialmente al "ARRENDATARIO" con fecha _____ en buen estado de aseo y conservación, con sus artefactos, instalaciones y accesorios en normal estado de funcionamiento, todo lo cual es conocido por "EL ARRENDATARIO", quien se obliga a conservarla y mantenerla en iguales condiciones, reparando a su costo en forma oportuna y completa, cualquier desperfecto que se produjere en sus cielos, paredes, piso, pinturas, empapelados, artefactos, baños, cierros, cañerías, llaves, chimenea, pozos, instalaciones eléctricas, de agua, gas, calefacción, extractor de aire, aire acondicionado, techo y murallas. "EL ARRENDATARIO" igualmente se obliga al cuidado, riego y conservación de terrazas, jardines y antejardines que existan en el inmueble arrendado y a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas y el arreglo de los desperfectos de ordinaria ocurrencia, sin derecho a reembolso por parte del "ARRENDADOR".

SÉPTIMO: MULTA EN CASO DE MORA.- el no pago oportuno de la renta constituye en mora al "ARRENDATARIO" y las rentas insolutas devengarán interés penal, equivalente al máximo permitido estipulado por ley, recargado en un 50%, el que se aplicará sobre las rentas previamente reajustadas y dará derecho a "LA ARRENDADORA" a poner término inmediatamente al presente contrato, según estipula la cláusula novena de este contrato.

OCTAVO: VISITAS AL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a dar las facilidades necesarias para que "LA ARRENDADORA" o quien la represente pueda visitar el inmueble cuando lo desee. Asimismo, en caso de que "LA ARRENDADORA" desee vender o arrendar la propiedad, en los dos últimos meses de vigencia del contrato, se obliga a mostrarla en una fecha y horario a convenir por las partes.

NOVENO: TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.- Queda prohibido al “ARRENDATARIO” y su infracción acarreará el término inmediato del presente contrato:

- a) Pagar el monto del arriendo fuera del plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo n° 1.495 del Código Civil.
- b) Si "EL ARRENDATARIO" destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en el contrato;
- c) Ceder en todo o parte el contrato de arriendo a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa de "LA ARRENDADORA". La cesión del arrendamiento o subarrendamiento, con infracción a esta prohibición, hará a "EL ARRENDATARIO" y a su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para "LA ARRENDADORA".

Sin perjuicio de lo anterior, "LA ARRENDADORA" podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes infracciones cometidas por "EL ARRENDATARIO":

- a) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación;
- b) Atrasarse en el pago de las cuentas de luz, agua, gastos comunes, etc.
- c) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada, sin el consentimiento previo de "LA ARRENDADORA".
- d) Clavar o agujerear paredes, causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

DÉCIMO: MEJORAS.- "LA ARRENDADORA" no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Cualquier mejora que efectúe "EL ARRENDATARIO", autorizada específicamente por el arrendador, quedará a beneficio del inmueble desde el momento de su ejecución, sin que "LA ARRENDADORA" deba suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de convenirse otra norma por escrito. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita de "LA ARRENDADORA".

DÉCIMO PRIMERO: OTRAS OBLIGACIONES.- "EL ARRENDATARIO" deberá respetar estrictamente las normas del Reglamento de Copropiedad del edificio al que pertenece la propiedad arrendada y a entregar oportunamente a "LA ARRENDADORA" el aviso de cobro de contribuciones de bienes raíces.

DÉCIMO SEGUNDO: ROBOS Y PERJUICIOS.- “LA ARRENDADORA” no responderá de manera alguna por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad arrendada o por perjuicios provenientes de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, accidente o cualquier caso fortuito de fuerza mayor. Si por caso fortuito o de fuerza mayor, la propiedad quedará inadecuada para los fines a que está destinada en este contrato, se le pondrá término a éste.

DÉCIMO TERCERO: DAÑOS A TERCEROS.- "EL ARRENDATARIO" responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado o a las propiedades circundantes, sean que los cause él personalmente o lo causen sus familiares, dependientes o asociados o personas a las que haya permitido el acceso al inmueble arrendado.

DÉCIMO CUARTO: GARANTIA DE ARRIENDO.- A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la reciba, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se cause en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, "EL ARRENDATARIO" entrega a "LA ARRENDADORA", en este acto la suma de _____ . "LA ARRENDADORA" se obliga a restituir la cantidad anterior, por igual equivalencia, dentro de los 60 días posteriores en que le haya sido entregada a su entera satisfacción, la propiedad arrendada, quedando desde ahora autorizado, "LA ARRENDADORA", para descontar del monto a restituir el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario, las rentas impagas y las cuentas por servicios domiciliarios y gastos comunes que estuvieren pendientes. En ningún caso se aplicará la garantía al pago de rentas de arrendamiento. Se faculta a "LA ARRENDADORA" para efectuar la liquidación de la garantía del contrato de arriendo.

DÉCIMO QUINTO: RESTITUCION DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que termine este contrato. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, entregando sus llaves y poniéndolas a disposición de su propietario. Además "EL ARRENDATARIO" deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los gastos comunes o especiales y de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación del inmueble. El sólo desalojo material del inmueble no constituirá la restitución de éste, si no es efectuada como se previene en esta cláusula y mientras la restitución no se efectúe en la forma pactada, continuarán devengándose las rentas de arrendamiento. En el evento de que "EL ARRENDATARIO" no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, cualquiera sea el plazo del contrato, continuará obligado a pagar mensualmente, la suma correspondiente a la renta convenida hasta que se efectúe la restitución del inmueble, sin perjuicio de que deberá pagar además mes a mes, a título de multa, una cantidad equivalente al 50% de la referida suma, pudiendo además "LA ARRENDADORA" exigir el desalojo de "EL ARRENDATARIO" por vía judicial. El recibo y percepción por "EL ARRENDADOR", de las rentas que se devenguen en este caso, sea pago directo o pago por consignación, no dará lugar a renovación o prórroga del contrato de arrendamiento ya terminado.

DÉCIMO SEXTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.- Serán de exclusivo cargo del arrendatario, los gastos que pueda exigir el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad competente, referentes a condiciones sanitarias o de otra naturaleza, legales o reglamentarias, con relación al uso que el arrendatario dé al inmueble arrendado.

DÉCIMO SÉPTIMO: PARTICIPACION DE CORRETAJE.- Las partes contratantes declaran y reconocen expresamente en este acto que el presente contrato se celebra por intermedio de la oficina de corretaje de propiedades _____-, la que recibirá una comisión equivalente al _____ del valor de la mensualidad de arriendo para el primer mes, que será pagado por cada una de las partes comparecientes al corredor indicado al momento de la firma del presente documento ante el notario respectivo.

DÉCIMO OCTAVO: DOMICILIO.- Para todos los efectos legales que provengan de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de _____, y se someten a la competencia de sus tribunales.

DÉCIMO NOVENO: EJEMPLARES DE ESTE CONTRATO.- El presente contrato se entrega en 3 ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de "EL ARRENDATARIO" y dos en poder de "LA ARRENDADORA".

VIGÉSIMO: ARBITRAJE DE CONTROVERSIAS.- En caso de controversias en las que se incurra por interpretación de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y que no vulneren la irrenunciabilidad de los derechos del arrendatario, en conformidad con la ley. Las partes designan como árbitro arbitrador y se someten a su resolución. Las partes designan como árbitro a _____. En caso que el árbitro no quisiese o pudiese efectuar el encargo, el árbitro será designado a partir de la nómina de árbitros de _____.

VIGÉSIMO PRIMERO: CODEUDOR SOLIDARIO.- Presente en este acto, don (ña) _____, nacionalidad _____, profesión u oficio _____, RUT _____, estado civil _____ domiciliada en _____, comuna de _____, expone: Que se constituye en codeudor solidario respecto de todas las obligaciones que para "EL ARRENDATARIO" mencionado emanan del presente contrato, aceptando desde ya, sin previa notificación, las modificaciones que las partes puedan introducirle al arrendamiento en cuanto a monto de la renta, plazo u otras estipulaciones.

ARRENDADORA

ARRENDATARIO

CODEUDOR SOLIDARIO