

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
TIZZA SANTOS, ANGEL SEBASTIAN
A
GOBERNACION PROVINCIAL DE MELIPILLA



En Melipilla, República de Chile, a 1° de Junio de dos mil diez, entre don **ANGEL SEBASTIAN TIZZA SANTOS**, chileno, casado, comerciante, domiciliado en Manzo 598, comuna y provincia de Melipilla, Región Metropolitana, cedula de identidad número **4.373.715-5**, Nacional, de una parte y como arrendador, y **GOBERNACION PROVINCIAL DE MELIPILLA**, Rut n°60.511.133-5, representada por doña **PAULA GARATE ROJAS**, cedula de identidad número 12.798.871-4, Nacional, ambos domiciliados en Plaza de Armas 550, comuna de Melipilla, de la misma provincia, Región Metropolitana, y de paso en esta, de la otra y como Arrendatario; los comparecientes, mayores de edad, que acreditaron sus identidades con las cédulas ya señaladas y expusieron que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Don **ANGEL SEBASTIAN TIZZA SANTOS** es dueño del inmueble ubicado en Melipilla de la **Plaza de Armas 582**, provincia del mismo nombre, Región Metropolitana.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, don **ANGEL SEBASTIAN TIZZA SANTOS**, da en arrendamiento a la **GOBERNACION PROVINCIAL DE MELIPILLA**, todos ya individualizados, aceptando ésta última y quien recibirá para ella, el inmueble singularizado en la cláusula precedente, el que solo podrá ser destinado a **Oficina**.

TERCERO: La renta, precio o canon de arrendamiento, es la suma de **57 U.F. (Cincuenta y siete Unidades de Fomento mensuales)**. En caso que la no existir unidades de fomento en el futuro, esta se reemplazará por la que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace. Las rentas deberán ser canceladas dentro de los **cinco primeros días** del período y por mensualidad anticipada, mediante depósito en la cuenta corriente del **Banco de Crédito e Inversiones (BCI)**, sucursal **Melipilla**, a nombre de don **Ángel Tizza Santos**, número **98001752**, cumpliendo el comprobante respectivo la función de recibo de pago.

CUARTO: La duración del contrato de arrendamiento será de **1 año**, contados desde el **1° de Junio de dos mil diez**, el cual se renovará tácita y automáticamente por un período de 1 año cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su

voluntad de no perseverar en el contrato, mediante una comunicación dada a término con 2 meses de anticipación a la fecha de término del contrato o de sus respectivas prórrogas, mediante carta certificada o enviada a través de notario al domicilio indicado en la comparecencia o bien carta entregada directamente a la parte contraria y recepcionada por esta bajo su firma. En caso de que alguna de las partes desee indicar otro domicilio, deberá notificarlo en la misma forma a la contraria, al domicilio indicado en este contrato o en el que hubiere indicado posteriormente, en su caso. Se aclara que también será domicilio de EL ARRENDATARIO, la propiedad que arrienda. En todo evento, al término del contrato la arrendataria deberá poner a disposición del arrendador el inmueble objeto del presente contrato, en los términos de que dan cuenta las cláusulas sexta y séptima del presente instrumento.-

Las partes acuerdan que la entrega se hace en este acto para la adecuación del giro del arrendatario comprometiéndose a pagar los gastos que incurra y responsabilizándose de la mantención del local como lo establece el contrato.

QUINTO: Queda expresamente estipulado que el no pago íntegro y oportuno de una mensualidad, pondrá término de pleno derecho al presente contrato si se atrasara su pago en más de 20 días, sin perjuicio de la obligación de la arrendataria del pago de las rentas hasta la efectiva restitución del inmueble objeto del arrendamiento. Además, el presente contrato podrá expirar por cualquiera de las causales de término del arriendo previstas en el Código Civil y en la Ley número dieciocho mil ciento uno y sus modificaciones, rigiendo en dicho evento la legislación común y, especialmente, por el no pago de los consumos de energía eléctrica, agua potable, teléfono, retiro de basura o gastos o expensas comunes, dentro del plazo de vencimiento de las mismas; por la ejecución de mejoras no autorizadas por escrito y/o alteraciones en la propiedad; por dar al inmueble un destino distinto al estipulado, y, por subarrendar o ceder el arrendamiento fuera de los casos estipulados y sin consentimiento previo por escrito del arrendador. En todos estos casos, el contrato quedará resuelto de pleno derecho y el arrendador podrá solicitar ante los Tribunales de Justicia, la restitución de la cosa arrendada, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario y si la arrendataria dejase de pagar las rentas de arrendamiento o abandonase la propiedad arrendada, el arrendador queda autorizado para tomar posesión inmediata del inmueble, sin previo decreto judicial, debiendo ser asistido al efecto por un Ministro de Fe y sin perjuicio de las acciones judiciales a que tuviese derecho e iniciase con posterioridad. La presente cláusula tiene el carácter de esencial y ha sido tenida en vista por el arrendador al contratar.-





SEXTO: La arrendataria restituirá la propiedad tan pronto como termine el presente contrato, quedando obligada al pago de la renta hasta el día en que ello efectivamente se verifique y ponga a disposición del arrendador el inmueble totalmente desocupado, entregándole sus llaves. La arrendataria se obliga a entregar dentro de los 30 días siguientes al término del contrato copia de los recibos legalizados ante notario, debidamente cancelados, de gastos comunes, servicios especiales, consumos de energía eléctrica, telefónicos y agua potable que no estén incluidos en dichos gastos o servicios, todos ellos hasta el último día de ocupación del inmueble.-

SEPTIMO: La arrendataria declara haber recibido a su satisfacción y en buen estado (Pintado y limpio) de conservación el inmueble objeto del contrato y se obliga a restituirlo a la expiración de él, en el mismo estado en que lo ha recibido, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y su uso y goce legítimo y debiendo mantener siempre en perfecto estado de funcionamiento las instalaciones de él, especialmente las llaves de paso de agua y de los artefactos; enchufes e interruptores de energía eléctrica; cerraduras; lámparas, cortinas, pisos, vidrios, pinturas, paredes, cielos, revestimientos, etcétera, reparando a su costa los desperfectos ocasionales que estas puedan sufrir, siempre que no provengan de defectos estructurales de la propiedad.-

OCTAVO: Queda expresamente prohibido a la arrendataria hacer variación alguna de la cosa arrendada, así como introducir animales, materiales explosivos, inflamables, fétidos o dañinos así como cualquier elemento que ponga en peligro la seguridad de las personas o del establecimiento o que corrompan el aire o lo hagan reconocidamente dañino. Cualquier modificación que fuere indispensable efectuar, deberá ser aprobada por el propietario previamente y por escrito, debiendo la arrendataria presentar proyecto al efecto que cumpla con las Ordenanzas Municipales, debidamente suscrito por profesional competente, las que serán de su exclusivo costo y sin derecho a reembolso alguno. Igualmente, las mejoras que la arrendataria introduzca en el inmueble materia del presente contrato, quedaran a beneficio exclusivo del arrendador, el que no deberá pagar por ellas indemnización alguna a la fecha de restitución del inmueble, aun en el evento de tener el carácter de necesarias y cualquiera que sea su monto, carácter o naturaleza. Sin embargo, aquellas mejoras que puedan retirarse sin detrimento o aquellas que constituyan arreglos o alteraciones introducidas por razones estrictamente operacionales, tales como cajas de conexiones, maquinarias, equipamiento y otras, serán retiradas por la arrendataria, a su costa y reparando igualmente a su costa, el lugar donde se encontraban instaladas. La infracción de esta cláusula por parte de la arrendataria, será causal de término del contrato.-



NOVENO: Será obligación de la arrendataria el pago de los consumos de energía eléctrica, telefónicos, de agua potable, aseo y demás propios del inmueble, los que deberá acreditar conjuntamente con el pago de las rentas. Igualmente, será obligación de la arrendataria la obtención de los permisos municipales, sanitarios o de cualquier otro orden que sean necesarios, como asimismo el pago de las patentes comerciales o profesionales que al ejercicio de su actividad hagan necesarias, quedando expresamente estipulado que la no obtención de los permisos, patentes o autorizaciones referidas, no pondrán término al presente contrato. Igualmente, serán de cargo exclusivo de la arrendataria, los gastos que demanden el cumplimiento de ordenes o disposiciones que en cualquier tiempo durante la vigencia de este contrato impartan las autoridades, referentes a las condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad y en relación al uso que se le dé, salvo en el evento de expropiación.-

DECIMO: El arrendador, por sí o por persona especialmente comisionada al efecto, queda facultado para visitar el inmueble las veces que estime conveniente, para comprobar el estado de la propiedad arrendada y sus instalaciones, debiendo adoptar los resguardos necesarios para no entorpecer su adecuado funcionamiento.-

DECIMO PRIMERO: La arrendataria responderá de cualquier daño que su hecho o culpa cause a la propiedad arrendada o a las propiedades circundantes, como asimismo los causados por sus dependientes, ocupantes o personas que concurren al inmueble objeto del arriendo. A su vez, el arrendador no responderá de manera alguna por los hurtos, robos, explosiones, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, incendios, efectos del calor o la humedad, casos fortuitos o de fuerza mayor que ocurran en el inmueble, debiendo la arrendataria tomar los seguros necesarios para el resguardo de dichos riesgos.-Por su parte, el arrendador responderá de los daños y sus consecuencias en el local, que ocurran si estas se originaren por fallas en la ejecución de la construcción.

DECIMO SEGUNDO: Queda expresamente prohibido a la arrendataria subarrendar o ceder el presente contrato, sea total o parcialmente, y/o traspasar el uso y goce de todo o parte a otra persona natural o jurídica o comunidad, sin autorización previa y por escrito del arrendador, quedando expresamente estipulado que en todo evento, la arrendataria seguirán siendo responsables ante el arrendador del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asumen por el presente contrato. No obstante la prohibición establecida en la presente cláusula, la arrendataria queda facultada desde ya, y bajo su responsabilidad para subarrendar el inmueble objeto del presente

contrato, a entidades en las cuales la arrendataria pertenezca, esto es en el Estado de Chile, sin que, en ningún caso y bajo fórmula alguna, pueda el subarrendador a su vez subarrendar o ceder el subarriendo o entregar la tenencia material del inmueble. Igualmente, el contrato de subarriendo que celebren las partes, deberá conformarse al espíritu y fondo del contenido en el presente instrumento.-

DECIMO TERCERO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, los comparecientes fijan su domicilio en la ciudad de Melipilla y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. Sin embargo, el arrendador queda facultado para iniciar eventuales acciones judiciales en contra de la arrendataria o los cesionarios, a su entero arbitrio, en la ciudad de Santiago o en cualquiera otra, en que estos tengan su domicilio.-


DECIMO CUARTO: En el evento de que, durante la vigencia del termino primitivamente estipulado para la duración del arriendo por la arrendataria, esto es, 1 año, esta desee poner termino voluntariamente y por anticipado al presente contrato, pagara al arrendador, a vía de cláusula penal o evaluación anticipada de perjuicios, la cantidad de dinero que resulte de la sumatoria de los cánones de arriendo que deberían pagarse entre la fecha en que efectivamente se pone termino al contrato y la que correspondería terminar por vencimiento del plazo estipulado, reducido a Unidades de Fomento según el valor que esta tenga a la fecha en que efectivamente se ponga termino al contrato, y pagadas según el valor que esta tenga a la fecha de pago efectivo. Si el arrendador se ve en la necesidad de pedir judicialmente el termino anticipado del contrato por causales imputables a la arrendataria, tales como no pago íntegro y oportuno del canon de arriendo o de los consumos; grave deterioro al inmueble; abandono de este o cualquier otra causal similar, esta pagara a aquel, sin perjuicio del pago de las rentas o cánones adeudados; consumos o deterioros, la cantidad de dinero que resulte de la sumatoria de los cánones de arriendo que deberían pagarse entre la fecha en que materialmente o de hecho se pone termino al contrato y la fecha en que correspondería terminar por vencimiento del plazo estipulado y en la misma forma recién señalada, a vía de cláusula penal o evaluación anticipada de perjuicios.-

DECIMO QUINTO: En este acto cada una de las partes paga la suma de 19 Unidades de Fomento más impuesto a don Gamal Nazar Satriani por conceptos de honorarios en la intermediación de este contrato de arriendo.





DECIMO SEXTO: Todos los gastos que demande la celebraci3n de la presente, ser3n de cargo por mitades de ambas partes.


ANGEL TIZZA SANTOS
C.I.N.n° 4.373.715-5




PAULA GARATE ROJAS
GOBERNADORA PROVINCIAL MELIPILLA
RUT° 12.798.871-4

AUTORIZO LA FIRMA
(DE CADA PERSONA(S) COMPARECIENTE(S))
MELIPILLA

16 JUN. 2010



