

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO¹¹³

A

En Santiago de Chile, a _____ días del mes de _____ de dos mil _____, comparecen: don/doña _____, chileno/a, _____, domiciliado/a en esta ciudad, calle _____ número _____, Comuna de _____, cédula nacional de identidad número _____, en adelante también "el arrendador", por una parte; y por la otra, _____

¹¹² Indica Ramos Pazos que "Respecto a lo dicho en el número 2 del artículo 2523, se ha fallado que se refiere al requerimiento extrajudicial (R.D.J., t. 64, sec. 1ª, pág. 236), pues si hay demanda judicial, se aplican las reglas generales de los artículos 2503 y 2518. Esta es también la opinión de Emilio Rioseco (...) hay fallos en sentido contrario (R.D.J., t. 78, sec. 2ª, pág. 73)": René Ramos Pazos, "De las obligaciones", Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1999, p. 450.

¹¹³ Advertencia: éste es un modelo genérico para uso exclusivamente académico y para su estudio por los alumnos de Derecho, y, por tanto, sólo se alude en él a las principales cláusulas que debe contener un contrato de arrendamiento, sin extenderse a otras declaraciones que deban hacerse en cada contrato en particular, conforme lo exijan las circunstancias del caso concreto de que se trate. Por lo tanto, deberá solicitarse la asesoría de un abogado para la redacción de un contrato de arrendamiento que, eventualmente, será presentado al Conservador de Bienes Raíces competente para su inscripción.

don/doña _____, chileno/a, _____,
_____, domiciliado/a en esta ciudad, calle
_____, Comuna de _____, cédula nacional de
identidad número _____, en adelante también en este contrato "el
arrendatario"; los contratantes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con
las cédulas mencionadas y exponen que han convenido en la celebración del contrato de
arrendamiento, de que dan cuenta las cláusulas que seguidamente se expresan:

(OPCIÓN: don/doña _____, chileno/a,
_____, _____, a nombre y en representación, según se
acreditará, de la sociedad _____, del giro de su
denominación, Rol único Tributario número _____, ambos
domiciliados en esta ciudad, calle _____ número
_____, Comuna de _____, en adelante
también " _____", por una parte).

PRIMERO: Don /Doña/La sociedad _____, es
dueño/a del inmueble ubicado en calle _____ número _____,
Comuna de _____, ciudad de _____

(Alternativa: si contrato se celebrará por escritura pública, con el objeto de inscribirla,
redactar cláusula primera conforme al siguiente tenor: Don /Doña
_____, es dueño/a del inmueble ubicado en calle
_____ número _____, Comuna de _____, ciudad de
_____. De conformidad con sus títulos, el inmueble tiene los
siguientes deslindes especiales:

Al Norte, _____;

Al Sur, _____;

Al Oriente, _____; y

Al Poniente, _____.

Lo adquirió don _____, por compra que hizo a
_____, según consta en escritura pública de fecha
_____, otorgada en la Notaría de Santiago de don
_____, Repertorio número _____, inscrita a fojas
_____ número _____ del Registro de Propiedad del Conservador de
Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año _____).

SEGUNDO: Por el presente acto, don/doña _____, da en
arrendamiento la propiedad individualizada en la cláusula anterior a don/doña/a la
sociedad _____.

TERCERO: El inmueble motivo del presente contrato, se encuentra en buen estado de
conservación, el cual es conocido del arrendatario, quien se obliga a conservarlo y
mantenerlo en iguales condiciones, siendo por lo tanto las reparaciones locativas y
desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir
reembolsos de ninguna clase al arrendador. El arrendatario queda obligado a restituir

la propiedad al término de este contrato en la misma forma en que lo recibe al igual que las especies y artefactos contemplados en el inventario a que se refiere la cláusula siguiente.

CUARTO: Quedan incluidas en el arrendamiento las especies y artefactos que da cuenta el inventario, que las partes firman en este acto, y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies y artefactos es el indicado en el inventario.

QUINTO: La renta mensual del arrendamiento será la suma de _____, que se pagará anticipadamente, dentro de los primeros cinco días de cada mes. Dicha renta se reajustará semestralmente, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor o el mecanismo que lo reemplace, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el Servicio que lo reemplace. En consecuencia, el primer reajuste se efectuará con fecha _____ y afectará la renta que corresponde al mes de _____ del año _____, y así sucesivamente en los semestres siguientes, considerándose para ello la suma de los porcentajes en que haya variado el IPC en el semestre anterior a la fecha en que corresponda efectuar el reajuste, desfasado en un mes.

SEXTO: La renta de arrendamiento se pagará por el arrendatario mediante depósito en dinero efectivo o transferencia electrónica, que hará en la cuenta corriente del arrendador número _____, abierta en el Banco _____.

SÉPTIMO: El arrendatario se obliga expresamente a mantener al día los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas, teléfono, gastos comunes, etcétera. El arrendatario deberá exhibir los correspondientes recibos, cada vez que el arrendador los solicite, y entregárselos al arrendador, al expirar el presente contrato. Queda expresamente prohibido al arrendatario suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumo, gastos comunes o servicios especiales. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador, o al Administrador del Edificio, según corresponda, para suspender los servicios de luz, y/o gas, quedando expresamente autorizado desde este instante para hacerlo, debiendo el arrendatario pagarlos reajustados y con las multas que al efecto correspondan. El arrendador o quien lo represente tendrá derecho de exigir la presentación de los comprobantes de pago al día.

OCTAVO:

ALTERNATIVA UNO, PLAZO FIJO SIN PRÓRROGA: El presente contrato comenzará a regir desde el _____, y se extenderá hasta el día _____, ambos días inclusive. En esta última fecha, el presente contrato de arrendamiento expirará de manera definitiva e irrevocable, sin que opere ninguna prórroga o tácita reconducción, debiendo el arrendatario proceder a restituir materialmente el inmueble el día _____ de _____ de _____, libre de ocupantes y de bienes de

propiedad del arrendatario. Por cada día de retardo en la restitución del inmueble, se devengará una pena, a favor del arrendador, que ascenderá a la suma de _____ pesos _____. (Opcional: Para garantizar el pago de esta pena eventual, por este acto, el arrendatario hace entrega al arrendador del cheque Serie número _____, girado contra la cuenta corriente número _____ abierta en el Banco _____, facultándose desde ya al arrendador para llenar dicho documento, por la suma que corresponda al número total de días en que el arrendatario hubiere incurrido en retardo en la restitución del predio. El aludido cheque será devuelto al arrendatario, si hace entrega oportuna del inmueble, o si se celebra, en las condiciones que se expresarán más adelante, el contrato de compraventa a que se refiere el contrato de promesa que se conviene más adelante).

ALTERNATIVA DOS, PLAZO FIJO CON PRÓRROGA: El presente contrato se pacta por el plazo de un año (de _____ años), a contar del día _____, y se prorrogará en forma sucesiva y automática por períodos iguales y sucesivos de un año (de _____ años), si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad en contrario, mediante carta certificada enviada al domicilio del arrendador o del arrendatario, con una antelación mínima de sesenta días, previos a la expiración del período respectivo. Si alguna de las partes contratantes se mudare del domicilio que indica en la comparecencia del presente contrato, deberá comunicar tal circunstancia al otro contratante, en el plazo de treinta días de ocurrida la mudanza, a través de una carta certificada. De omitirse esta comunicación, se entenderá como suficiente comunicación de la voluntad de no perseverar en el contrato de arrendamiento, la carta certificada que se envíe al domicilio señalado en la comparecencia de este instrumento o al último domicilio que se hubiere informado a la contraparte, en la forma antes señalada.

NOVENO: El arrendatario se obliga a destinar la propiedad en arriendo exclusivamente a casa habitación (a oficina/ a local comercial).

DÉCIMO: Queda prohibido al arrendatario:

- a) Pagar la renta de arrendamiento fuera del plazo estipulado en este contrato. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 1945 del Código Civil.
- b) Destinar la propiedad a cualquier otro fin, que no sea el indicado en este Contrato.
- c) Subarrendar el inmueble o ceder el contrato sin autorización previa del arrendador. El subarrendamiento o la cesión del contrato, sin perjuicio de no ser oponibles en modo alguno al arrendador, hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que puedan derivarse para el arrendador.
- d) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- e) Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, teléfono, gastos comunes, etc.
- f) Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del Arrendador.
- g) Causar molestias a los vecinos, o introducir animales, materiales explosivos o inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
- h) No respetar el Reglamento de Copropiedad del edificio o condominio.

La ocurrencia de uno o más de los hechos precedentemente descritos, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato y demandar la restitución del inmueble, sin perjuicio de su derecho para exigir el pago de las rentas y la indemnización de todos los perjuicios que en derecho pudieren corresponder.

UNDÉCIMO: El arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que el Arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso de que el dueño desee vender o arrendar la propiedad en los dos últimos meses de vigencia del Contrato, y previa la notificación referida a la cláusula Quinta del presente contrato, el arrendatario se obliga a mostrarla semanalmente en horas previamente acordadas entre las partes.

DUODÉCIMO: Queda prohibido al arrendatario, sin previa autorización escrita del arrendador, subarrendar, o ceder, en todo o en parte, el arriendo a terceros.

DÉCIMO TERCERO: El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. Las mejoras que pueda efectuar el arrendatario quedarán en 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, salvo aquellas que puedan ser retiradas del inmueble sin provocar daño a éste al efectuar el retiro. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita del arrendador.

DÉCIMO CUARTO: El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que pudieren producirse en los bienes muebles o pertenencias del arrendatario en caso de hurto, robo, incendio, inundaciones o cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMO QUINTO: El arrendatario responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen en la propiedad arrendada o a las propiedades circundantes, así como los causados por sus familiares, el personal que trabaje para él, o bajo su dependencia y las personas que visiten o concurran al inmueble arrendado.

DÉCIMO SEXTO: Se paga por el arrendatario, en éste acto, la suma de _____, por concepto de garantía, suma que no podrá ser imputada bajo ninguna circunstancia a renta y que deberá ser restituida, debidamente reajustada, al finalizar el contrato de arrendamiento, salvo si parte o toda ella debe destinarse a reparaciones en la propiedad o al pago de servicios básicos, gastos comunes o a cualquier otro concepto que haya sido de cargo del arrendatario, que no hubieren sido satisfechos por éste.

DÉCIMO SÉPTIMO: Por este acto, y para los fines previstos en el art. 5 de la Ley N° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, el arrendador faculta expresamente al arrendatario para asistir, en representación del primero, a las asambleas de copropietarios, sean ellas ordinarias o extraordinarias, y votar en las mismas. Esta autorización expresa faculta al arrendatario para participar en representación del

propietario, incluso en las asambleas extraordinaria de quórum con mayoría reforzada, reguladas en el art. 15 de la mencionada Ley.

(SI SE TRATA DEL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO REGIDO POR LA LEY N° 18.101).

DÉCIMO OCTAVO: Se deja constancia que el arrendador exhibió al notario público que autoriza la firma de los contratantes los títulos que lo habilitan para ceder el uso del inmueble respecto del cual recae el presente contrato, dándose cumplimiento de esta forma a lo previsto en el artículo 20 de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

DÉCIMO NOVENO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, fijan los contratantes su domicilio en la ciudad de Santiago, sometiéndose expresamente a la competencia de sus tribunales.

VIGÉSIMO: Las comparecientes don _____ y don _____, confirieren por este acto poder suficiente a don _____, para que, actuando indistintamente en sus representaciones pueda ejecutar todos los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar la presente escritura de arrendamiento, en relación con la individualización de la propiedad materia de este instrumento, sus deslindes o cualquier otro requisito que fuere necesario a juicio o criterio del mandatario o del Conservador de Bienes Raíces respectivo, para inscribir adecuadamente el contrato de arrendamiento, pudiendo efectuar la anotaciones que fueren necesarias a la matriz de la misma, y solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que hubiere lugar. Este mandato podrá ejecutarse aún después del fallecimiento de uno o ambos mandantes, de conformidad a lo previsto en el artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil.

VIGÉSIMO PRIMERO: Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento, para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueren procedentes, en el Conservador de Bienes Raíces competente.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Se deja expresa constancia, además, que las obligaciones que asumen tanto el arrendatario como el fiador y codeudor solidario a que se refiere la cláusula siguiente, tendrán el carácter de indivisibles, de conformidad a lo previsto en los artículos 1526 N° 4 y 1528, ambos del Código Civil, de manera que en caso de fallecimiento de cualquiera de ellos, el arrendador podrá exigir el pago íntegro de las rentas, gastos comunes, intereses y cualquier otra obligación, a uno cualquiera de los herederos del arrendatario o del fiador y codeudor solidario.

VIGÉSIMO TERCERO: Presente al acto don /doña _____, _____, cédula nacional de identidad número _____, domiciliado/a en esta ciudad, calle _____

_____ número _____, Comuna
de _____,

_____ , quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: que viene en constituirse en fiador(a) y codeudor/a solidario/a de las obligaciones que por el presente instrumento ha contraído la parte arrendataria. El fiador y codeudor solidario acepta desde ya todas las prórrogas o renovaciones del plazo del presente contrato de arrendamiento, así como las modificaciones del contrato que puedan introducirse por las partes, especialmente las variaciones en la renta de arrendamiento.

VIGÉSIMO CUARTO: (SI EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO EXCEDERÁ DE 5 O DE 8 AÑOS, SEGÚN SE TRATE DE INMUEBLES URBANOS O RÚSTICOS, QUE FORMAN PARTE DEL HABER DE LA SOCIEDAD CONYUGAL) Presente al acto doña

_____(nacionalidad),
_____(profesión, actividad u oficio), cédula nacional
de _____

identidad número _____, casada con el vendedor y de su mismo

domicilio, quien acredita su identidad con la cédula mencionada, y expone: que viene en autorizar expresamente a su cónyuge, para dar en arrendamiento el inmueble singularizado en la cláusula primera de este instrumento, cuyos términos acepta y hace suyos, todo ello de conformidad a lo previsto en el artículo mil setecientos cuarenta y nueve del Código Civil.

La personería de don/doña _____, para actuar a nombre y en representación de la sociedad _____, consta de

escritura pública de fecha _____ de _____ de _____, otorgada

en la Notaría de _____ de don/doña _____, que

no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.

Arrendador

Arrendatario

Fiador y codeudor solidario