



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIA E INVERSIONES VINSALCO SPA

Y

CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL

En Talca de Chile, a 05 de Marzo de 2019, entre **INMOBILIARIA E INVERSIONES VINSALCO SPA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rut N° 76.182.086-9, representada legalmente por don **MANUEL ROBERTO REBOLLEDO GAJARDO**, cirujano dentista, cédula nacional de identidad N° 12.590.929-9, ambos con domicilio para estos efectos en Avenida Dos Sur número 621 de la comuna de Talca, en adelante "**EL ARRENDADOR**"; y **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA**, Servicio Público descentralizado, Rut N° 70.786.200-9, representada legalmente por su Director General (S), don **ALEJANDRO DÍAZ LETELIER**, abogado, cédula nacional de identidad N° 13.271.597-1, ambos con domicilio en calle Agustinas N° 1419, comuna de Santiago, ciudad de Santiago, en adelante "**LA CORPORACIÓN o EL ARRENDATARIO**"; exponen que se ha convenido celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes.

Que, la Corporación de Asistencia Judicial R.M. es un servicio público descentralizado y sin fines de lucro, cuya misión es proporcionar orientación y asesoría jurídica a todas las personas que así lo requieran y patrocinar judicialmente de manera profesional y gratuita a quienes no cuenten con los recursos económicos para hacerlo. Asimismo se proporcionan los medios para que los egresados y licenciados en Ciencias Jurídicas y Sociales puedan realizar su práctica profesional, para optar al título profesional de Abogado.

Que, por su parte, la arrendadora es dueña del inmueble ubicado en Calle Uno Sur N° 846 al 854, hoy 848 y 852 de la ciudad y comuna de Talca, según da cuenta inscripción de dominio de Fojas 8238, número 4340 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

SEGUNDO: Arrendamiento de inmuebles.

Que, por el presente instrumento y en este acto la Arrendadora, se obliga a entregar en arrendamiento el **inmueble ubicado en 2° piso de Calle Uno Sur número 848, de la ciudad y comuna de Talca y dos estacionamientos ubicados en Calle Dos Sur número 796, Esquina de la Uno Oriente, de la comuna y ciudad de Talca** a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, la que recibe y acepta dicha entrega, obligándose a destinar los inmuebles recibidos al giro de Asistencia Judicial.



TERCERO: Vigencia.

Que el presente contrato comenzara a regir a contar del día **05 de Marzo de 2019** y tendrá una vigencia hasta el **29 de Febrero de 2020**.

Una vez transcurrida esta última fecha, y si ninguna de las partes comunicara su voluntad de ponerle término, el arrendamiento se renovará en forma tácita y por el mismo período de tiempo, subsistiendo los términos y condiciones establecidos en el presente documento.

La comunicación para dar aviso de término de arrendamiento será formal y deberá verificarse por escrito y mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte, indicando en forma expresa la voluntad de poner término al presente contrato de arrendamiento.

Con todo, dicha comunicación no producirá el efecto de poner fin al presente contrato, sino cuando hubiese sido enviada con, a lo menos, 60 días de anticipación al vencimiento del respectivo período de arriendo en virtud del cual el presente contrato se mantuviera vigente.

CUARTO: Precio y forma de pago.

Que la renta mensual de arrendamiento, por cada uno de los meses que éste dure, será la suma de **97 Unidades de Fomento**, calculada en conformidad al valor de la Unidad de Fomento el último día del mes anterior al pago.


La parte arrendadora faculta expresamente a Don Ricardo Schorr Sepúlveda, Corredor de Propiedades, para que en su nombre administre y cobre las mensualidades del presente contrato de arriendo, extendiendo los recibos mensuales de arriendo correspondientes.

Dicha administración durará hasta el término de este contrato de arriendo o las de sus renovaciones. La renta mensual de arrendamiento deberá ser pagada, dentro de los primeros diez días del mes correspondiente, al administrador de los inmuebles en las oficinas ubicadas en Calle 1 Poniente # 1060 oficina 44, Edificio Campanario de Talca o directamente a través de depósito o transferencia bancaria a la Cuenta Corriente Número 26-03549-0, del Banco Santander, a Nombre Ricardo Schorr Sepúlveda, Cédula de Identidad Número 7.997.312-2, correo electrónico, rschorr@schorrpropiedades.cl.

QUINTO: De las cargas de la arrendataria.

Que la Arrendataria se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre los inmuebles por el uso que ésta haga del mismo, tales como los consumos de electricidad, agua potable, gas, gastos comunes del edificio, mantención del aire acondicionado y otros consumos básicos.

Asimismo, la Arrendataria se obliga a mantener los bienes arrendados en perfecto estado de conservación y aseo, reparando a su costo cualquier daño, perjuicio o menoscabo que este sufra y que sea consecuencia del uso que le diera la arrendataria, sus dependientes u ocupantes, debiendo emplear en las reparaciones materiales de idéntica o mejor calidad que los existentes, previa consulta a la Arrendadora.



La arrendataria se hará cargo asimismo de las reparaciones locativas que procedan.

SEXTO: De las cargas de la arrendadora.

Que la arrendadora se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre los inmuebles y que sean consecuencia de su calidad de dueña del mismo, tales como contribuciones y reparaciones por causas previas al presente contrato y de efectuar las reparaciones necesarias que le correspondan para el adecuado uso y goce por parte de la arrendataria

Asimismo, la arrendadora se obliga a mantener los bienes entregado en estado de servir al fin establecido en este contrato, lo que incluye librar a la Corporación de todo impedimento, embarazo o turbación, cualquiera que sea su naturaleza, a fin de asegurarle el uso tranquilo y útil de las propiedades objeto de este contrato.

El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el párrafo anterior, faculta a la Corporación a terminar el contrato de que trata este instrumento, sin perjuicio de la posibilidad de perseguir la eventual indemnización de perjuicios a que esta diere lugar.

Estará del mismo modo obligada la Arrendadora, a reembolsar los gastos que la Corporación realice para reparar los defectos de los inmuebles, existentes ya al tiempo de la celebración de este contrato, sin perjuicio de la facultad de terminar el mismo, si éstos fueran de tal entidad que no permitieran cómoda y útilmente usar los inmuebles.

SEPTIMO: De los servicios básicos.

Que, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula sexta del presente instrumento, los servicios básicos de agua potable, electricidad, gas y otros que correspondan se encuentran al día a la fecha de suscripción del presente contrato.

OCTAVO: De la entrega de los inmuebles.

Que la entrega material de los bienes objeto de este arrendamiento se efectúa en este acto a entera satisfacción de la arrendataria, quedando ésta facultada para realizar las mejoras necesarias para su futura ocupación, sin que pueda usar los inmuebles para ningún otro fin que aquel indicado en la cláusula segunda del presente contrato.

NOVENO: Del mes de garantía.

Que en garantía del fiel cumplimiento de este contrato, y en especial, con el fin de garantizar la conservación de las propiedades y su restitución en el estado en que fue entregada, así como la devolución y, en general, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en las propiedades arrendadas, sus servicios e instalaciones; la arrendataria mantendrá la suma de **97 Unidades de Fomento**, correspondiente al mes de garantía que la arrendadora declara haber recibido de la arrendataria a su entera satisfacción, y se obliga a devolverla dentro de los 60 días siguientes a la restitución material de las propiedades arrendadas, quedando desde luego autorizada



la arrendadora para proceder a realizar los descuentos correspondientes a los conceptos mencionados.

La Arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de las rentas insolutas ni al valor del arriendo del último o últimos meses que permanezca en las propiedades.

DÉCIMO: De las prohibiciones.

Que queda expresamente prohibido a la Arrendataria:

- a) Colocar letreros luminosos o comerciales sin autorización escrita de la arrendadora,
- b) Introducir o mantener en los bienes arrendados materias inflamables, explosivas o de mal olor;
- c) Producir ruidos molestos;
- d) Cometer hechos inmorales y graves que atenten contra las buenas costumbres o el orden público;
- e) Ejecutar reiteradamente hechos que perturben la tranquilidad o seguridad de los vecinos.
- f) Subarrendar los inmuebles objeto de este contrato o ceder el presente contrato de arrendamiento, sin la expresa voluntad del arrendador.

DÉCIMO PRIMERO: De las mejoras.

Que el arrendatario podrá efectuar mejoras o modificaciones a los inmuebles, sólo si estas tienen por objeto el fin al que serán destinados los inmuebles, sin previa aprobación escrita por parte de la arrendadora. Se deja constancia que todas las mejoras que el arrendatario introduzca en los inmuebles, accederán en beneficio exclusivo de las propiedades arrendadas y sin cargo para la arrendadora, en caso que no puedan separarse sin grave menoscabo para su propietario.

No obstante lo anterior, al término del contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos accesorios cuyo retiro no provoque detrimento de las propiedades arrendadas y/o en sus construcciones.

Dejan constancia las partes que los inmuebles arrendados podrán ser modificados y adaptados a fin de habilitario para las actividades que desarrollará el arrendatario. La arrendadora autoriza desde luego al arrendatario para que efectúe las labores de adecuación, que pudiere requerir los inmuebles materia de este contrato, a su entero costo y con el único y exclusivo objeto de adaptarlos a las necesidades que requiere la actividad de asistencia jurídica que se realizará.

DÉCIMO SEGUNDO: De las autorizaciones.

Que la arrendadora, en su calidad de propietaria, se obliga desde ya, en caso que fuere necesario, a otorgar todas las autorizaciones y a suscribir todos los instrumentos y documentos que la autoridad requiera para el otorgamiento de los permisos y servicios respectivos, necesarios para desarrollar la actividad de la arrendataria.



Adicionalmente, la parte arrendadora deja constancia de que, a la fecha de la fecha de suscripción del presente instrumento, los inmuebles arrendados no mantienen pendientes autorización, permiso o gestión ante autoridad administrativa, judicial, bancaria o edilicia alguna, que impida la libre disposición de los mismos por parte de la parte arrendataria para la finalidad expresada en la cláusula segunda de este contrato.

DÉCIMO TERCERO: De la restitución de los inmuebles.

Que la Arrendataria se obliga a restituir los bienes arrendados al término de este contrato, ya sea por vencimiento de plazo, por incumplimiento de sus obligaciones, especialmente las de pago de las rentas de arrendamiento o por cualquiera otra causa establecida en el presente contrato, en las condiciones en que lo recibe más las mejoras que quedan a beneficio de los inmuebles, salvo el desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo. La entrega la deberá hacer la Arrendataria mediante la desocupación total de las propiedades, y libre de todo ocupante, poniéndolas a disposición de la Arrendadora o del administrador de los inmuebles y entregándole las llaves y los servicios básicos al día.

DÉCIMO CUARTO: De la terminación contrato.

Que serán motivos plausibles para que la Corporación o la Arrendadora, según corresponda, pidan la terminación del presente contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y, especialmente, los siguientes:

- a) Efectuar la Arrendadora alteraciones, de cualquier especie, en las propiedades, cuya materialización o confección embarazan o perturban el útil y tranquilo uso de los inmuebles a la Corporación.
- b) No pago de la renta en la forma estipulada en la cláusula quinta de este contrato.
- c) Las demás establecidas en el ordenamiento jurídico vigente y aplicable.

DÉCIMO QUINTO: Visitas de la Arrendadora.

Que la Arrendadora o su representante tendrán la facultad de visitar los inmuebles arrendados, previo aviso con una anticipación mínima de 24 horas a la Corporación, obligándose la Arrendataria a dar para ello todas las facilidades necesarias para su procedencia.

DÉCIMO SEXTO: Modificaciones.

Que cualquier modificación que las partes acordaran introducir al presente contrato sólo tendrá valor si consta por escrito y fuera debidamente suscrito por las mismas.

DÉCIMO SEPTIMO: Competencia.

Que para todos los efectos de este contrato las partes fijan domicilio especial en la ciudad de Talca y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia.



DÉCIMO OCTAVO: Personería.

Que la personería de don **ALEJANDRO DÍAZ LETELIER**, para representar a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, consta en la Resolución Exenta N° 45 de 2013 y sus modificaciones que estableció el orden de subrogación de los empleos de la Corporación, en tanto que la personería de don **MANUEL ROBERTO REBOLLEDO GAJARDO**, para representar a Inmobiliaria e Inversiones VINSALCO SpA, consta en escritura pública de fecha 19 de octubre de 2016, otorgada ante Notario Público de Talca, doña Angelita de la Paz Hormazabal Alegría.

Los documentos se exhiben pero no se insertan por ser conocido de las partes.

DÉCIMO NOVENO: Copias.

Que el presente contrato se firma en cuatro ejemplares, de idéntico tenor, quedando dos en poder de cada parte.

Para constancia, firman

ALEJANDRO DÍAZ LETELIER
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL
DE LA REGIÓN METROPOLITANA

12590929-9

MANUEL REBOLLEDO GAJARDO
INMOBILIARIA E INVERSIONES
VINSALCO SPA



AUTORIZO LA FIRMA DE DON **MANUEL ROBERTO REBOLLEDO GAJARDO**, C.I. 12.590.929-9, EN REPRESENTACIÓN DE **INMOBILIARIA E INVERSIONES VINSALCO SpA**, RUT: 76.182.086-9, COMO "ARRENDADOR", EN TALCA 06 DE MARZO DEL 2019.-

