



RESOLUCIÓN EXENTA N° 4957/2023

MAT.: Aprueba contrato de arriendo de inmueble.

FECHA: 17 de octubre de 2023

VISTOS:

La ley N° 17.995 que creó la Corporación de Asistencia Judicial Región Metropolitana; las facultades que me confiere el Decreto con Fuerza de Ley N° 995, de 1981, del Ministerio de Justicia, que aprobó los estatutos de la Corporación de Asistencia Judicial; la ley N° 21.289 sobre Presupuesto para el Sector Público del año 2021; la Ley N° 19.880 sobre Bases de Procedimientos Administrativos de los Órganos de la Administración del Estado; Resolución N° 45 de 2013 y sus modificaciones que establecen la subrogancia en los empleos de esta Corporación; la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y la Resolución N° 8 de 2019 de la Contraloría General de la República que fija normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón;

CONSIDERANDO:

1° 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.

2° Que, para el cumplimiento de sus funciones institucionales, la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana cuenta con diversos inmuebles en las distintas regiones.

3° Que, por su parte, durante el año 2022, se dio inicio a la implementación de una nueva línea de atención para Niños, Niñas y Adolescentes, línea que contará con la intervención de profesionales abogados, psicólogos y trabajadores sociales para garantizar el acceso a la justicia en todos aquellos asuntos en que tengan interés Niños, Niñas y Adolescentes.

4° Que, para la instalación de los centros, se visitaron diversos inmuebles que reúnen las características de espacios y accesibilidad que permitan asegurar lugares adecuados para el cumplimiento de la función pública de nuestros funcionarios y proporcionar la atención en condiciones de seguridad y dignidad para nuestros usuarios.

5° Que, mediante instrumento de fecha 12 de octubre de 2023, se suscribió el respectivo contrato de subarriendo entre **ADMINISTRADORA DON CARLOS LIMITADA**, "subarrendador" del inmueble ubicado en Balmaceda N° 710, local 30, y estacionamiento subterráneo número 30, en la comuna de Talagante, Región Metropolitana y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana.

4° Que, según consta de Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 306/2023, de fecha 26 de septiembre de 2023, la Corporación cuenta con fondos para proceder a la contratación.-



RESUELVO:

1º APRUEBESE, el contrato de subarriendo del inmueble en Balmaceda N° 710, local 30, y estacionamiento subterráneo número 30, en la comuna de Talagante y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, cuyo texto se inserta a continuación:

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

ADMINISTRADORA DON CARLOS LIMITADA

Y

CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL

En Santiago de Chile, a **12 de octubre de 2023**, entre **ADMINISTRADORA DON CARLOS LIMITADA**, Rut 76.081.242-0, representada legalmente por don **JOSÉ FRANCISCO LEYÁN CARCUR**, factor de comercio, cédula nacional de identidad número [REDACTED], con domicilio para estos efectos en calle Balmaceda N° 921, oficina 209, de la comuna de Talagante, en adelante "**EL SUBARRENDADOR**"; y **CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA**, Servicio Público descentralizado, Rut **70.786.200-9**, representada legalmente por su Director General Subrogante, don **GERARDO PÉREZ GALARCE**, abogado, cédula nacional de identidad número [REDACTED], con domicilio en calle Agustinas N° 1419, comuna de Santiago, ciudad de Santiago, en adelante "**LA CORPORACIÓN o EL SUBARRENDATARIO**"; exponen que se ha convenido celebrar el siguiente contrato de subarrendamiento:

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.

Asimismo, **ADMINISTRADORA DON CARLOS LIMITADA** es arrendataria del inmueble ubicado en Balmaceda N° 710, local 30, y estacionamiento subterráneo número 30, en la comuna de Talagante, teniendo como antecedentes los siguientes:

a) La Sociedad Constructora Multimas Limitada, es dueña de la propiedad ubicada en Avenida Peñaflor hoy Avenida Lucas Pacheco número setecientos veintidós actual setecientos sesenta y cuatro, Talagante, y que deslinda: al Norte, Avenida Peñaflor; al Sur, con Rodolfo Aranda Mardones; al Oriente, propiedad de la sucesión de dondiego Vilches en setenta metros más o menos; y al Poniente, con resto de propiedad del vendedor señor Pacheco en setenta metros más o menos. El título se encuentra inscrito a fojas 1172 número 1131 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2008.

b) Que, con fecha 08 de enero de 2010 la Sociedad Constructora Multimas Limitada, celebró con la Administradora Don Carlos Limitada un contrato de arrendamiento, sobre la propiedad singularizada en la letra precedente. En este instrumento se otorga la facultad de subarrendar, conforme consta en la cláusula cuarta.



SEGUNDO: Subarrendamiento de inmueble.

Que, por el presente instrumento y en este acto la subarrendadora, se obliga a entregar en subarrendamiento **Balmaceda N° 710, local 30**, y estacionamiento subterráneo número 30, en la comuna de Talagante, a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, la que recibe y acepta dicha entrega, obligándose a destinar el inmueble recibido al giro de Asistencia Judicial, y quedándole expresamente prohibido al subarrendatario usar el estacionamiento de la planta superior, es decir frente a los locales comerciales, ya que estos serán de uso exclusivo de los clientes.

TERCERO: Vigencia.

Que el presente contrato comenzará a regir a contar del día 12 de octubre de 2023 y tendrá una vigencia hasta el día 11 de octubre de 2024. Una vez transcurrida esta última fecha, y si ninguna de las partes comunicara su voluntad de ponerle término, el subarrendamiento 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 subarrendamiento 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 subarrendamiento con, a lo menos, 120 días de anticipación al vencimiento del respectivo período de arriendo en virtud del cual el presente contrato se mantuviera vigente.

Sin perjuicio de todo lo ya indicado, la parte subarrendataria estará facultada una vez transcurrido el primer período del presente contrato, para poner término a éste sin expresión de causa y en cualquier momento, notificando de su intención de no perseverar en el subarrendamiento que el presente contrato pacta, con a lo menos 120 días de anticipación a la parte subarrendadora, mediante carta certificada.

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 **46 Unidades de Fomento más IVA**, calculada en conformidad al valor de la Unidad de Fomento de los días 5 de cada mes. La factura deberá ser emitida a más tardar los días 25 del mes anterior.

El valor antes mencionado incluye la implementación de 3 box, 3 baños, cocina, 30 luminarias embutidas al cielo, 7 extractores, una plataforma al ingreso del local los que se imputarán a instalaciones propias de su giro lo que le permitirá el funcionamiento del local, según mutuo acuerdo de las partes y de acuerdo al Artículo 5º del oficio N° 2624 del 16-07-2002 emanado por el S.I.I.

La renta mensual de arrendamiento deberá ser pagada, dentro de los primeros cinco días del mes correspondiente, a través de depósito o transferencia bancaria a la Cuenta Corriente número [REDACTED], del [REDACTED], a nombre de Administradora Don Carlos Ltda., Rut número 76.081.242-0, correo electrónico [REDACTED]

QUINTO: De las cargas de la subarrendataria.

Que la Subarrendataria se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre el inmueble 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, patentes comerciales, retiro de basura y otros consumos básicos.

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

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

SEXTO: De las cargas de la subarrendadora.

Que la subarrendadora se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre el inmueble, 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 subarrendataria.

Asimismo, la subarrendadora se obliga a mantener el bien 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.

SÉPTIMO: 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 del inmueble.

Que la entrega material del bien objeto de este subarrendamiento se efectúa en este acto a entera satisfacción de la subarrendataria, quedando ésta facultada para realizar las mejoras necesarias para su futura ocupación, sin que pueda usar el inmueble 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 subarrendataria mantendrá la suma de **46 Unidades de Fomento**, correspondiente al mes de garantía que la subarrendadora declara haber recibido de la subarrendataria a su entera satisfacción, y se obliga a devolverla dentro de los 60 días siguientes a la restitución material de la propiedad subarrendada, quedando desde luego autorizada la subarrendadora para proceder a realizar los descuentos correspondientes a los conceptos mencionados.

La Subarrendataria 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 la propiedad.

DÉCIMO: De las prohibiciones.

Que queda expresamente prohibido a la subarrendataria:

- a) Colocar letreros luminosos o comerciales sin autorización escrita de la subarrendadora,
- b) Introducir o mantener en el bien subarrendado 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 el inmueble objeto de este contrato o ceder el presente contrato de arrendamiento, sin la expresa voluntad del subarrendador.

DÉCIMO PRIMERO: De las mejoras.

Que el subarrendatario podrá efectuar mejoras o modificaciones al inmueble, sólo si éstas tienen por objeto el fin al que será destinado, sin previa aprobación escrita por parte de la subarrendadora. Se deja constancia que todas las mejoras que el subarrendatario introduzca en éste, accederán en beneficio exclusivo de la propiedad subarrendada y sin cargo para la subarrendadora, en caso que no puedan separarse sin grave menoscabo para su propietario.

No obstante lo anterior, al término del contrato de subarrendamiento, el subarrendatario tendrá derecho a retirar y llevarse los equipamientos y elementos accesorios cuyo retiro no provoque detrimento de las propiedades subarrendadas y/o en sus construcciones. Dejan constancia las partes que el inmueble subarrendado podrá ser modificado y adaptado a fin de habilitarlo para las actividades que desarrollará el subarrendatario. La subarrendadora autoriza desde luego al subarrendatario, para que efectúe las labores de adecuación, que pudiere requerir el inmueble 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.

El subarrendatario deberá entregar a la subarrendadora un set que incluya todos los planos de las instalaciones y un set de fotografías del local y el certificado de recepción de obras menores otorgado por la dirección de obra municipal de Talagante.

La Subarrendadora no se hará responsable de las gestiones y trámites municipales que deba realizar el subarrendatario. Este último será responsable de gestionar las obras menores de su local para así obtener la recepción definitiva de obra menor y su patente comercial.

Durante la implementación y vigencia del contrato se deberán evitar ruidos molestos a sus vecinos.

DÉCIMO SEGUNDO: De las autorizaciones.

Que la subarrendadora, 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 subarrendataria.

Adicionalmente, la parte subarrendadora deja constancia de que, a la fecha de suscripción del presente instrumento, el inmueble subarrendado no mantiene pendiente 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 subarrendataria para la finalidad expresada en la cláusula segunda de este contrato.

DÉCIMO TERCERO: De la restitución del inmueble.

Que la subarrendataria se obliga a restituir el bien subarrendado 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 del inmueble, salvo el desgaste producido por el transcurso del tiempo y el uso legítimo. La entrega la deberá hacer la subarrendataria mediante la desocupación total de la propiedad, y libre de todo ocupante, poniéndola a disposición de la subarrendadora o del administrador del inmueble y entregándole las llaves y los servicios básicos al día.

DÉCIMO CUARTO: De la terminación del contrato.

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

- a) Efectuar la subarrendadora alteraciones, de cualquier especie, en la propiedad, cuya materialización o confección embarazan o perturban el útil y tranquilo uso del inmueble 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 subarrendadora.

Que la subarrendadora o su representante tendrán la facultad de visitar el inmueble subarrendado, previo aviso con una anticipación mínima de 48 horas a la Corporación, obligándose la subarrendataria 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 SÉPTIMO: Competencia.

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

DÉCIMO OCTAVO: La intermediación en la suscripción del presente contrato de subarrendamiento correspondió a Propiedades Nobeck Ltda., Rut Número [REDACTED], y cuyos servicios corresponden a la cantidad de 23 Unidades de Fomento, más IVA, suma que serán pagadas por la subarrendataria, dentro de 05 días, a través de depósito o transferencia bancaria a la Cuenta Corriente Número [REDACTED], del [REDACTED], a nombre de Propiedades Nobeck Ltda., correo electrónico [REDACTED]

DÉCIMO NOVENO: Personerías.

Que la personería de don **GERARDO PÉREZ GALARCE**, para representar a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, consta en Resolución Exenta N° 45-2013 que establece el orden de subrogancia institucional y sus posteriores modificaciones.

Que la personería de don **JOSÉ FRANCISCO LEYÁN CARCUR**, para representar a **ADMINISTRADORA DON CARLOS LIMITADA**, consta en la Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 2009, que aprobó su designación como administrador, inscrita a fojas 136 número 113 correspondiente al Registro de Comercio del año 2009.

El documento se exhibe, pero no se inserta por ser conocido de las partes.

VIGÉSIMO: Copias.



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

Para constancia, firman.

(HAY FIRMA)

**GERARDO PÉREZ GALARCE
DIRECTOR GENERAL SOBROGANTE
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA
JUDICIAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA**

(HAY FIRMA)

**JOSÉ FRANCISCO LEYÁN CARCUR
p.p ADMINISTRADORA DON CARLOS LIMITADA**

2º IMPÚTESE el gasto que demande la ejecución de la presente Resolución al Subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, correspondiente al ejercicio presupuestario del año 2023 de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana.

NUMÉRESE, DISTRIBÚYASE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.


**GERARDO PÉREZ GALARCE
DIRECTOR GENERAL SUBROGANTE
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL R.M.**



AFR/CLM/NTO/AESM

Distribución:

1. Departamento de Administración.
2. Departamento de Finanzas.
3. Departamento Jurídico.
4. Archivo D.G.