



RESOLUCIÓN EXENTA N° 4209 /2023

MAT.: Aprueba contrato de arrendamiento de inmueble.

FECHA: 31 de agosto 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° 21.516 sobre Presupuesto para el Sector Público del año 2023; la Ley N° 19.880 sobre Bases de Procedimientos Administrativos de los Órganos de la Administración del Estado; el Acta de Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo de fecha 07 de Agosto de 2023, que aprobó el nombramiento del Director General; la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y en la Resolución N° 7 de 2019 de la Contraloría General de la República que Fija normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón;

CONSIDERANDO:

1º 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.

2º 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.

3º 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.

4º Que, para tal efecto, se han incorporado a la dotación de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, un total estimado de 200 profesionales y administrativos, distribuidos en centros ubicados en las distintas regiones y comunas; entre las cuales se encuentra la comuna y ciudad de Curicó.

5º Que, para la instalación del centro de dicha comuna, 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.



6° Que, para estos efectos se ha estimado, mediante visitas a varios inmuebles en la comuna y ciudad de Curicó por parte del Departamento de Administración, especialmente por la Arquitecto del referido departamento, que el inmueble ubicado en Membrillar 465, comuna y ciudad de Curicó; cumple con las condiciones de espacio, conectividad, accesibilidad y posicionamiento institucional requeridos.

7° Que, mediante instrumento de fecha 23 de agosto de 2023, se suscribió el respectivo contrato de arriendo entre el propietario del inmueble ubicado en Membrillar 465, comuna y ciudad de Curicó, y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, cuyo texto se inserta a continuación:

RESUELVO:

1° **APRUÉBESE**, el contrato de arriendo del inmueble ubicado en Membrillar 465, comuna y ciudad de Curicó:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

OSVALDO GABRIEL BUSTAMANTE UGAS

Y

CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL

En Santiago de Chile, a **21 de Agosto de 2023**, entre don **OSVALDO GABRIEL BUSTAMANTE UGAS**, constructor civil, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], con domicilio para estos efectos en Manuel Rodríguez N°622, de la comuna de Curicó, 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, don **RODRIGO MORA ORTEGA**, abogado, cédula nacional de identidad N° [REDACTED], 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 **Membrillar N°465, comuna de Curicó**, según da cuenta inscripción de dominio de fojas 10273 vuelta, Número 5040, del Registro de Propiedad del Año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó.



SEGUNDO: Arrendamiento de inmueble.

Que, por el presente instrumento y en este acto la Arrendadora, se obliga a entregar en arrendamiento **Membrillar N°465, comuna de Curicó** 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.

CUARTO: Vigencia.

Que el presente contrato comenzará a regir a contar del día **21 de agosto de 2023** y tendrá una vigencia hasta el **21 de agosto de 2024**. 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, a lo menos, 60 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 arrendataria 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 arrendamiento que el presente contrato pacta, con a lo menos 60 días de anticipación a la parte arrendadora, mediante carta certificada.

QUINTO: Precio y forma de pago.

Que la renta mensual de arrendamiento, por cada uno de los meses que éste dure, será la suma de **35 Unidades de Fomento**, impuestos incluidos; calculada en conformidad al valor de la Unidad de Fomento el último día del mes anterior al pago.

La renta mensual de arrendamiento deberá ser pagada, dentro de los primeros diez días del mes correspondiente, a través de depósito o transferencia bancaria a la Cuenta Corriente número [REDACTED], del Banco de Chile, a nombre de Osvaldo Gabriel Bustamante Ugas, Rut número [REDACTED], correos electrónicos eponce@cbustamante.cl y obustamante@cbustamante.cl

SEXTO: De las cargas de la arrendataria.

Que la Arrendataria 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 y otros consumos básicos.

Asimismo, la Arrendataria se obliga a mantener el bien arrendado 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 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.

SÉPTIMO: De las cargas de la arrendadora.

Que la arrendadora se hará cargo de todos los gastos que recaigan sobre el inmueble 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 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, sin perjuicio de la posibilidad de perseguir la eventual indemnización de perjuicios a que ésta diere lugar. Estará del mismo modo obligada la Arrendadora, a reembolsar los gastos que la Corporación realice para reparar los defectos del inmueble, 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/o útilmente usar el inmueble.

OCTAVO: 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.

NOVENO: De la entrega del inmueble.

Que la entrega material del bien 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 el inmueble para ningún otro fin que aquel indicado en la cláusula segunda del presente contrato.

DÉCIMO: 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 **52,50 Unidades de Fomento**, correspondiente al mes de garantía, equivalente a un mes y medio de canon de arriendo, 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 la propiedad arrendada, 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 la propiedad.

DÉCIMO PRIMERO: 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 el bien arrendado 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 arrendador.

DÉCIMO SEGUNDO: De las mejoras.

Que el arrendatario 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 arrendadora. Se deja constancia que todas las mejoras que el arrendatario introduzca en éste, accederán en beneficio exclusivo de la propiedad arrendada 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 el inmueble arrendado podrá ser modificado y adaptado a fin de habilitarlo para las actividades que desarrollará el arrendatario. La arrendadora autoriza desde luego al arrendatario, 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.

DÉCIMO TERCERO: 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 suscripción del presente instrumento, el inmueble arrendado 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 arrendataria para la finalidad expresada en la cláusula segunda de este contrato.

DÉCIMO CUARTO: De la restitución del inmueble.

Que la Arrendataria se obliga a restituir el bien arrendado 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 Arrendataria mediante la desocupación total de la propiedad, y libre de todo ocupante, poniéndola a disposición de la Arrendadora o del administrador del inmueble y entregándole las llaves y los servicios básicos al día.

DÉCIMO QUINTO: De la terminación del 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 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 SEXTO: Visitas de la Arrendadora.

Que la Arrendadora o su representante tendrán la facultad de visitar el inmueble arrendado, previo aviso con una anticipación mínima de 48 horas a la Corporación, obligándose la Arrendataria a dar para ello todas las facilidades necesarias para su procedencia.

DÉCIMO SÉPTIMO: 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 OCTAVO: Competencia.

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

DÉCIMO NOVENO: La intermediación en la suscripción del presente contrato de arrendamiento correspondió a María Loreto Cornejo Navarrete, Cédula nacional de Identidad Número [REDACTED], y cuyos servicios corresponden a la cantidad de 17,5 UF Unidades de Fomento, más impuestos de boletas de honorarios por el 13% del valor respectivo, equivalentes a \$725.124, ambas sumas que serán pagadas por la Arrendataria previa presentación de la respectiva boleta de honorarios, dentro de 10 días, a través de depósito o transferencia bancaria a la Cuenta Corriente Número [REDACTED], del Banco de Chile, a nombre de María Loreto Cornejo Navarrete, Cédula nacional de Identidad Número [REDACTED], correo electrónico [REDACTED].

VIGÉSIMO: Personería.

Que la personería de don **RODRIGO MORA ORTEGA**, para representar a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, consta en el Acta de Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo de fecha 07 de Agosto de 2023, que aprobó el nombramiento del Director General.

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

VIGÉSIMO PRIMERO: 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)
RODRIGO MORA ORTEGA
**CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL
DE LA REGIÓN METROPOLITANA**

(HAY FIRMA)
**OSVALDO GABRIEL BUSTAMANTE
UGAS**



2° 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


RODRIGO MORA ORTEGA
DIRECTOR GENERAL
CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL R.M.




GDA/GPG/NTO/AES
Distribución:

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