



RESOLUCIÓN EXENTA N°3482/2021

MAT.: Aprueba contrato de arriendo de inmueble.

FECHA: 12 de noviembre de 2021.

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; el Acta de Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo de fecha 02 de Agosto de 2019, que aprobó el nombramiento del Director General, reducida a escritura pública con fecha 03 de Septiembre de 2019, ante la Notario Público de Santiago, doña Claudia Gómez Lucares; la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y en 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:

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, entre ellas en la Región de Magallanes y la Antártica Chilena, donde se cuenta con oficinas para el Programa Mi Abogado en la comuna de Punta Arenas.

3º Que, dentro de las políticas permanentes de la institución se encuentra el mejoramiento de las condiciones de infraestructura de nuestros funcionarios y usuarios, estimándose que las oficinas para el Programa Mi Abogado en Punta Arenas, requiere una modernización y cambio de instalaciones permitiendo un mejoramiento del estándar de infraestructura, accesibilidad y posicionamiento institucional.

4º Que, para estos efectos se ha estimado, mediante visitas a varios inmuebles en la comuna de Talca, por parte del Departamento de Administración, concluyéndose que el inmueble ubicado en calle Miraflores N° 178, piso 10, oficina 1001, comuna de Santiago, Región Metropolitana, cumple con las condiciones de espacio, conectividad, accesibilidad y posicionamiento institucional requeridos. –

5º Que, según consta en el certificado de disponibilidad presupuestaria N°283 de 2021, emitido por el Departamento de Finanzas de la Corporación, existen los recursos necesarios para financiar el arriendo 2021 de oficinas del Programa Mi Abogado de la Región Metropolitana por un total mensual de 244,2 Unidades de Fomento, exento de IVA.

6º Que, mediante instrumento de fecha 02 de noviembre de 2021, se suscribió el respectivo contrato de arriendo entre Inversiones B y B Limitada, "arrendador" del



inmueble ubicado en calle Miraflores N° 178, Piso 10, Oficina 1001 y los estacionamientos N° 38, 98 y 100, de la misma dirección, todos los inmuebles ubicado en la comuna de Santiago, Región Metropolitana, y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana.

RESUELVO:

1ºAPRUEBESE, el contrato de arriendo del inmueble ubicado en calle calle Miraflores N° 178, Piso 10, Oficina 1001 y los estacionamientos N° 38, 98 y 100, de la misma dirección, todos los inmuebles ubicados en la comuna de Santiago, Región Metropolitana, y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, cuyo texto se inserta a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES B Y B LTDA.

A

CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL R.M.

En Santiago, a 2 de noviembre del año dos mil veintiuno, comparecen: Por una parte, don Matias Gustavo Balmaceda Mahns, chileno, abogado, viudo, casado y separado de bienes, cedula de identidad número [REDACTED] en representación, según se acreditará, de INVERSIONES B Y B LIMITADA, persona jurídica, rol único tributario número [REDACTED] domiciliado para estos efectos en calle Teatinos número doscientos cuarenta y ocho oficina cincuenta y dos, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en delante de forma indistinta "INVERSIONES B Y B LTDA", "la Arrendadora" o "el Arrendador" y por la otra parte, don ALEJANDRO DÍAZ LETELIER, cédula de identidad de número [REDACTED] [REDACTED] en representación según se acreditará de la CORPORACION DE ASISTENCIA JUDICIAL R.M., Rol Único Tributario número setenta millones setecientos ochenta y seis mil doscientos guion nueve, todos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas N° 1419, comuna y ciudad de Santiago, en adelante el "Arrendatario" o la "Arrendataria", se conviene en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en adelante el "Contrato", que se regirá por las cláusulas siguientes:

PRIMERO: Singularización del Inmueble. La sociedad INVERSIONES B Y B LTDA. es única y exclusiva propietaria de los inmuebles consistentes en la propiedad raíz ubicada en calle Miraflores número ciento setenta y ocho, piso N° 10, hoy oficina mil uno y de los estacionamientos números treinta y ocho, noventa y ocho y cien, todos los inmuebles del Edificio "Fundación" comuna de Santiago. El Rol de Avalúo del piso 10 es el número 72-139, el rol de avalúo del estacionamiento número treinta y ocho es el número 72-185, el rol de avalúo del estacionamiento número noventa y ocho es el número 72-230, el rol de avalúo del estacionamiento número cien es el número 72-231, de la comuna ya señalada.

SEGUNDO: Arrendamiento. Por el presente acto e instrumento, la Arrendadora da en arrendamiento a la Arrendataria, quien acepta para sí, a través de su representante ya individualizado, el bien indicado en la cláusula precedente, en adelante también, indistintamente, el "Inmueble Arrendado" o "la Propiedad" o "el Bien", para destinarlo a la asesoría y atención de público propio de sus funciones.

TERCERO: Declaraciones de la Arrendataria. La Arrendataria declara: a) Que ha seleccionado libremente el Inmueble Arrendado; b) Que la Arrendadora hará entrega de

la Propiedad en el día 2 de noviembre del año 2021, en concordancia con la cláusula siguiente, declarando que conoce el estado físico, legal, municipal y en general normativo de este, el que se encuentra en perfectas condiciones de mantención y funcionamiento, a su entera conformidad y tal como fue mostrado en su debida oportunidad, sin perjuicio de lo que se expondrá en la cláusula sexta siguiente; y, c) Que el presente Contrato no ha sido suscrito en atención a ninguna aptitud especial del Inmueble Arrendado, y, en consecuencia, que el Arrendador no asegura a la Arrendataria que actualmente o en el futuro se puedan desarrollar o ejercer determinadas actividades comerciales en el Bien, cuya verificación ha sido de responsabilidad exclusiva de la Arrendataria. La Arrendataria renuncia a efectuar al Arrendador cualquier reclamación por algunos de los conceptos antes indicados, cuya responsabilidad no le corresponde, y a pedir la terminación del Contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente del pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.

CUARTO: Vigencia. El presente Contrato de arrendamiento tiene una vigencia de UN AÑO contados desde el día 2 de noviembre del año dos mil ventiuno para expirar en consecuencia, el día 1 de noviembre del año dos mil veintidos. Con todo, este Contrato se prorrogará tácita, automática y sucesivamente, por períodos iguales de un año cada vez, y en idénticos términos y condiciones que los aquí estipulados, salvo que, una cualquiera de las partes, no desee perseverar en el Contrato, para lo cual deberá enviar una carta certificada al domicilio de la contraparte ya señalado en la comparecencia, con no menos de noventa días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente Contrato o de su prórroga, según corresponda. Al término del arrendamiento, por vencimiento del plazo contractual o terminación anticipada, la Arrendataria se obliga a cesar en su explotación y a restituir la propiedad a la Arrendadora en los términos de la cláusula décima cuarta del Contrato. El hecho que la Arrendataria o un tercero continuare con la explotación después de finalizada la vigencia del Contrato no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción de este.

QUINTO: Renta. La renta mensual ascenderá a las sumas y conforme con los plazos que se indican a continuación:

- A) Durante el primer mes de vigencia del presente contrato, la Arrendataria quedará liberada del pago de la renta, entendiéndose que durante el referido plazo deberá iniciar el proceso de reparación, habilitación y obtención de los permisos.
- B) Desde el segundo mes de vigencia y hasta el término del contrato, ambas fechas inclusive, la renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos, moneda corriente de uso legal, a [REDACTED] Unidades de Fomento exento de IVA, que corresponde a i) [REDACTED] Unidades de Fomento por metro cuadrado respecto de la Oficina Arrendada; y, ii) [REDACTED] Unidades de Fomento por cada uno de los estacionamientos. Salvo la excepción indicada anteriormente.

Todas y cada una de las rentas de arrendamiento señaladas previamente, no se encuentran afectas a IVA, atendida la naturaleza de la Propiedad arrendada, no existiendo el hecho gravado especial contemplado en el artículo 8, letra g) del DL 825. Las rentas deberán ser pagadas por la Arrendataria, por mensualidades anticipadas, mediante depósito o transferencia bancaria realizada en la cuenta de la Arrendadora a la siguiente Cuenta Corriente: Banco [REDACTED] número [REDACTED], debiendo remitir copia del comprobante de pago al correo electrónico [REDACTED]. La Renta debe ser solucionada dentro de los primeros diez días de cada mes por los montos y vencimientos antes indicados. Los pagos se efectuarán en pesos, moneda nacional, de acuerdo con el valor oficial de la Unidad de Fomento a la fecha del pago efectivo. Para efectos de todos los pagos de este Contrato expresados en Unidades de Fomento, se entenderá que ésta es aquella definida por el Artículo Transitorio de la Ley número

dieciocho mil ochocientos cuarenta. Si en el futuro se sustituyere la Unidad de Fomento por otra unidad de medida, los pagos quedarán expresados en esta última, según el monto que corresponda a la época de la sustitución y siempre que la nueva unidad de medida se reajuste, a lo menos, en los mismos porcentajes en que varíe el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces. Si así no ocurriere, la renta y los otros pagos, por su valor en pesos, según la última equivalencia en Unidades de Fomento, continuarán reajustándose conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace o haga sus veces, para lo cual se comparará el Índice vigente el último día del mes anterior al de la última vigencia de la Unidad de Fomento, con el Índice del último día del mes anterior al del pago correspondiente. El no pago total y oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento dará derecho al Arrendador para cobrar a la Arrendataria el interés hasta el día del pago efectivo de la obligación, más una multa equivalente dos Unidades de Fomento por cada día de retraso o mora.

Se deja constancia que la Arrendataria paga en este acto la suma de [REDACTED] Unidades de Fomento, equivalentes a esta fecha a [REDACTED] [REDACTED] por concepto del primer mes de renta.

SEXTO: Entrega Material y Pago de Gastos Domiciliarios y Comunes. La entrega material del Inmueble Arrendado por parte de la Arrendadora a la Arrendataria se producirá el día 2 de diciembre del año dos mil diecinueve. Las partes suscribirán la correspondiente acta de entrega, en la que se dejará constancia del estado del Bien arrendado, con todos sus gastos, expensas comunes, consumos básicos y domiciliarios al día entregándole las llaves y poniéndolo a disposición de la Arrendataria. A partir de esa fecha, la Arrendataria deberá pagar oportunamente y soportar todos los gastos que correspondan al inmueble dado en arrendamiento por el presente instrumento. Todos los servicios por consumo de electricidad, agua, teléfono u otros del inmueble arrendado serán de cargo de la Arrendataria, desde esta fecha. El atraso en el pago oportuno de dos o más de los gastos, expensas comunes o servicios señalados en esta cláusula facultará a la Arrendadora para solicitar, previo aviso y debida advertencia a la Arrendataria, cuando proceda, la suspensión de todos ellos a las empresas que los suministren, hasta el pago efectivo de la cuenta insolada, sin perjuicio de los demás efectos previstos en este contrato, en caso de incurrirse en dichos incumplimientos.

SÉPTIMO: Cargos de la Arrendataria. Será de cargo exclusivo de la Arrendataria pagar cualquier multa, penalidad, interés, impuesto, tasa y los pagos de servicios de agua potable y alcantarillado, electricidad, teléfono, gas, gastos comunes, extracción de basuras u otros de utilidad pública, así como también los pagos por concepto de operación, mantención, y ocupación del inmueble, incluyendo los costos de los permisos y otros cargos, que estén relacionados con el uso del Inmueble Arrendado y que se impongan o deriven de la operación, mantenimiento, uso u ocupación del inmueble o de cualquier parte del mismo por la Arrendataria. Será de cargo y responsabilidad exclusiva de la Arrendataria la obtención, el pago y mantención de todos los permisos y autorizaciones municipales, sanitarias, de medio ambiente y, en general, de cualquier autoridad o entidad pública y/o privada, que sean necesarias para el funcionamiento de la Propiedad, de acuerdo con su giro o función antes señalado. Asimismo, la Arrendataria es responsable de todos aquellos tributos, gravámenes, multas y demás obligaciones que surjan o se impongan en lugar, sustitución o adición a cualquiera de aquellos que se han señalado precedentemente, sea en conformidad al derecho vigente a la fecha de celebración del Contrato o al existente a la época del pago y que se deriven de la operación del Inmueble Arrendado. En el caso de que en el futuro las autoridades, sean nacionales, regionales o comunales, impongan exigencias distintas o adicionales a las que actualmente existen, la parte Arrendataria se obliga a realizar las obras, trabajos, o lo necesario para dar cumplimiento a las nuevas exigencias, en el plazo que otorgue la

autoridad a fin de evitar la suspensión de los permisos. En cualquier caso, estas circunstancias no podrán significar motivo para retrasos en el pago de la renta de arrendamiento ni para la suspensión de esta. Para efectos de lo establecido en la presente cláusula, declara expresamente la Arrendadora que el inmueble objeto de este Contrato no tiene deudas pendientes de pago por concepto de impuestos, cargos, consumos o servicios de cualquier naturaleza. En consecuencia, la Arrendataria responderá del pago de los consumos y/u obligaciones antes señaladas o bien de otras que sean de su cargo, y por consumos verificados efectivamente durante todo el período en que haya tenido la calidad de Arrendataria, respecto de la Propiedad arrendada. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendadora se obliga a pagar en la proporción que corresponda, los consumos básicos y gastos comunes devengados con anterioridad a la entrega material del inmueble arrendado, los que previa autorización por escrito del arrendador podrán ser descontados del canon de arriendo del mes respectivo.

OCTAVO: Garantía. Con el fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento del Contrato y de todas las obligaciones que de él emanen, del pago de las rentas y de los rubros de cualquier naturaleza que se pudieren adeudar al Arrendador y, preferentemente, para garantizar el pago de los deterioros que pudiera sufrir la propiedad arrendada y atender a la reposición de los efectos comprendidos en este arrendamiento que no fueron devueltos o que lo fueren pero deteriorados, la Arrendataria entrega en este acto al Arrendador, la suma de [REDACTED] Unidades de Fomento en su equivalente en pesos al día 2 de noviembre del presente año a [REDACTED] pesos.

El Arrendador queda autorizado para descontar de la garantía, entre otros, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la Arrendataria que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las rentas de arrendamiento y las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, gastos comunes, agua u otros que sean de cargo de la Arrendataria. Esta garantía, deducidos los conceptos antes mencionados, si los hubiere, deberá restituirse a la Arrendataria en el curso del segundo mes calendario posterior al término de la presente relación contractual, en su equivalente en pesos, moneda legal, según el valor que tenga la unidad de fomento a la fecha de la restitución efectiva, si procede, y en ningún caso podrá ser imputada al pago de rentas de arrendamiento, salvo con consentimiento expreso y escrito de las partes

NOVENO: Obligaciones de la Arrendataria. Son especiales obligaciones de la parte Arrendataria, entre otras las siguientes:

9.1) El pago oportuno de la renta de arrendamiento convenida, los gastos de consumos, gastos o expensas comunes, servicios básicos y otros afines.

9.2) Mantenimiento y Reparaciones: El debido cuidado del inmueble, instalaciones y equipamiento y efectuar las obras de mantenimiento o reparaciones locativas que el inmueble requiera y que sean de aquellas que en conformidad a la ley son tradicionalmente de cargo de la Arrendataria.

9.3) Reembolsos: Si por cualquier causa la Arrendadora efectúa, con el consentimiento de la Arrendataria, reparaciones, mantenimientos o alteraciones que, de conformidad a esta cláusula sean de responsabilidad de la Arrendataria, esta última reembolsará a la Arrendadora los gastos incurridos dentro del plazo de quince días seguidos a la recepción de las correspondientes facturas y documentación necesaria para dar cuenta de los gastos y pagos efectuados.

9.4) A mantener asegurados sus propios bienes, durante toda la vigencia del Contrato, en general contra todo riesgo, y especialmente por coberturas de riesgos de robo,

incendio, sismo y responsabilidad civil contra daños de terceros y al medio ambiente. La Arrendataria deberá enviar a la Arrendadora un certificado de cobertura por los seguros que se contraten.

9.5) La Arrendataria, se obliga a dar aviso y/o comunicar a la Arrendadora, tan pronto como resulte posible, de cualquier hecho, circunstancia, aviso, notificación o resolución de cualquier naturaleza y de cualquier organismo que emane, que vaya dirigida a la Arrendadora. En caso de ocurrencia de un evento o siniestro que afecte al Inmueble Arrendado cualquiera sea su causa o gravedad, la Arrendataria deberá informar en forma inmediata a la Arrendadora del accidente sobrevenido. Asimismo, deberá tomar todas las medidas y actos necesarios con el objeto de evitar que el siniestro aume o provoque mayores daños o perjuicios a los bienes arrendados y al Edificio del que forman parte.

9.6) A presentar el proyecto de habilitación del Bien que se arrienda en este acto, a la Arrendadora, previa a su ejecución, con exhibición de los instrumentos y planos necesarios.

DÉCIMO: Intereses. Cualquier pago atrasado que realice la Arrendataria estará sujeto a interés moratorio. Tal interés será igual a la tasa máxima convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables a menos de noventa días, vigente al momento en que la mora o simple retardo se produzca. Todo ello sin perjuicio de otros derechos de que la Arrendadora sea titular de conformidad con la ley y este Contrato.

DÉCIMO PRIMERO: Habilitación y Mejoras. Será de cargo y costo de la Arrendataria habilitar el inmueble objeto de este contrato. Esta deberá, previa a su ejecución, ser presentada, con los correspondientes planos de especialidades y arquitectura, para la aprobación de la Arrendadora.

Estará prohibido a la Arrendataria efectuar cambios, adiciones, alteraciones y modificaciones de cualquier naturaleza al inmueble o sus instalaciones, sin consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora. Las mejoras, incluyendo la habilitación, y todo tipo de adiciones, alteraciones, sustituciones que la Arrendataria efectúe en el inmueble se entenderán incorporadas al Inmueble Arrendado y quedarán a beneficio de la Arrendadora, a menos que puedan retirarse del inmueble sin detrimento de éste, quedando la Arrendataria sin derecho a indemnización o retribución alguna por este concepto o por cualquier otro.

DÉCIMO SEGUNDO: Liberación de responsabilidad y otros. La Arrendataria en el evento que le sea imputable indemnizará a la Arrendadora, a sus agentes y/o dependientes y/o empleados y/o directores liberando a estas personas de todo daño y defendiéndolas en contra de cualquier reclamo, acción o litigio judicial, administrativo o municipal entablado por terceros, en contra de las personas antes indicadas, que tenga por objeto perseguir la responsabilidad civil de éstos en razón de: Uno) Lesiones o muerte de cualquier persona, o daño o pérdida de propiedad de terceros ocurrida en el inmueble dado en arrendamiento. Dos) El incumplimiento o violación por la Arrendataria de cualquier ley, reglamento, ordenanza, o dictamen que afecten o se refieran al inmueble, su uso y ocupación o a los derechos de la Arrendadora. Tres) El incumplimiento de cualquiera obligación que de conformidad al presente instrumento sea de cargo de la Arrendataria. Cuatro) Daños producidos en incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de cualquier tipo de construcciones o instalaciones hechas por la Arrendataria, sea que provengan del estado de la propiedad, de las mismas o de circunstancias ajenas. Las obligaciones de la Arrendataria que contempla la presente cláusula, derivadas de eventos ocurridos durante la vigencia del presente Contrato de arrendamiento no se

extinguirán ni menos acabarán bajo ningún respecto por el hecho de haber cesado la vigencia del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMO TERCERO: Término anticipado para el Arrendador. Por expreso acuerdo de las partes, se deja constancia que, el Arrendador tendrá derecho a poner término al Contrato de inmediato y sin más trámite, de ocurrir una cualquiera de las siguientes causas:

- 1.- Si la Arrendataria hace habilitaciones, variaciones, modificaciones o alteración en parte alguna del inmueble arrendado, tanto en el interior como exterior, a menos que el Arrendador lo autorice en forma previa y por escrito, en especial en el caso del proyecto de habilitación.
- 2.- Si la Arrendataria destina el inmueble a un objeto distinto para el cual fue arrendado.
- 3.- Si la Arrendataria modifica desagües, instalaciones de gas, agua, luz eléctrica, sin permiso previo y por escrito del Arrendador y sin cumplir con las disposiciones legales sanitarias y/o otras pertinentes y/o con los permisos de las autoridades pertinentes.
- 4.- Si la Arrendataria no paga oportunamente dos o más rentas de arrendamiento en forma consecutiva o dentro de un mismo año calendario.
- 5.- Si la Arrendataria no paga oportunamente dos o más cuotas de gastos comunes en forma consecutiva o dentro de un mismo año calendario.
- 6.- Si la Arrendataria deja impagos cualesquiera de los servicios básicos o domiciliarios que sirvan la propiedad.
- 7.- Si la Arrendataria mantuviera en malas condiciones de aseo y mantención la propiedad arrendada, correspondiendo tal calificación al Arrendador. En tal calificación el Arrendador deberá emplear una prudencia y razonabilidad ordinaria.
- 8.- Si la Arrendataria cediere y/o subarrendare parcial o totalmente el inmueble a terceros, a cualquier título, sin previo consentimiento por escrito del Arrendador.
- 9.- Si la Arrendataria no cumpliera con las normas básicas de seguridad en sus instalaciones, las cuales serán calificadas con razonabilidad ordinaria, por la Arrendadora.
- 10.- Si la Arrendataria causare molestias a los vecinos o introduce o mantiene en la propiedad objeto del presente instrumento animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor.

En caso de operar el término inmediato, la Arrendataria deberá restituir el inmueble a la Arrendadora de inmediato, so pena de aplicárseles la multa estipulada en la cláusula décimo quinta de este Contrato. Además, deberá pagar a la Arrendadora a título de multa una suma equivalente a dos rentas mensuales de arrendamiento, como evaluación convencional y anticipada de perjuicios junto con las rentas pendientes de pago hasta el término de la vigencia del contrato, por el hecho de poner término anticipado a este, todo ello sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos e indemnizaciones que le confiere la ley al Arrendador, para efectos de lo cual se formula en este acto expresa reserva de derechos por parte de la Arrendadora. Se deja constancia que, el valor de la renta de arrendamiento a utilizar para calcular la multa antes indicada será el monto de la última renta de arrendamiento completa y efectivamente pagada. Las partes elevan esta cláusula a la categoría de pacto comisorio expreso.

Término anticipado de la arrendataria: Por expreso acuerdo de las partes, se deja constancia que, la arrendataria tendrá derecho a poner término al Contrato de inmediato y sin más trámite, de ocurrir una cualquiera de las siguientes causas:

- a-. La inhabilitación total o parcial del inmueble arrendado sea ésta física o legal cuando se derive de causas no imputables a la arrendataria.
- b-. En el caso de la destrucción total o parcial del inmueble arrendado.

En el caso de la inhabilitación parcial o la destrucción parcial, la arrendataria podrá en todo caso optar entre poner término anticipado al contrato o a la prórroga que se encontrare vigente o descontar del valor total del inmueble la proporción de metros cuadrados inhabilitados o destruidos de acuerdo al valor por metro cuadrado de superficie establecido en la cláusula quinta del presente contrato.

Décimo CUARTO: Restitución de los bienes arrendados. Terminado el presente Contrato, la Arrendataria deberá restituir de inmediato la propiedad en las mismas condiciones en que le fuera entregada, incluidas las mejoras y habilitación, obligación que sólo se entenderá cumplida entregándola materialmente, con sus llaves, desocupada de personas y dependientes, y de bienes salvo los que formen parte del Inmueble Arrendado, libre de gravámenes, prohibiciones, embargos o litigios de cualquier índole y recibida a satisfacción por la Arrendadora.

Asimismo, la Arrendataria reconoce a la Arrendadora, en forma irrevocable, el derecho de recuperar inmediatamente el Bien arrendado al término del arrendamiento bien fuere por vencimiento de su plazo de vigencia o por su terminación anticipada ipso facto o por otra causa cualquiera, con sujeción a lo siguiente:

a) Como mínimo dos días corridos anteriores al término de este Contrato, por vencimiento del plazo de vigencia pactado al tenor de la cláusula cuarta, o en caso de su terminación anticipada, la Arrendataria se obliga a cesar inmediatamente en la explotación del Inmueble Arrendado y cerrarlo con el cerramiento que le indicare la Arrendadora.

Si una vez vencido el plazo indicado en el párrafo anterior, la Arrendataria continuare con la explotación del Bien o no lo hubiere cerrado con el cerramiento indicado por la Arrendadora, ésta podrá solicitar a los Tribunales Ordinarios, que ordene materializar el inmediato cierre y restitución del inmueble, por cuenta y cargo de La Arrendataria. Las partes facultan irrevocablemente a los Tribunales Ordinarios para que a petición de la Arrendadora ordene el cierre y la restitución del Inmueble Arrendado a través de la correspondiente medida cautelar. La Arrendataria reconoce y acepta, por una parte, la facultad de la Arrendadora para solicitar tal medida cautelar y, por la otra, el derecho del tribunal, con o sin audiencia de la Arrendataria. En caso de que sea necesario recurrir a los Tribunales Ordinarios de Justicia para obtener el cierre y/o la restitución del Inmueble Arrendado, dicha restitución se entenderá materializada, para efectos de la multa que se pacta más adelante, en la fecha en la cual la Arrendadora pueda disponer libremente del Bien y se encuentre en condiciones de ser arrendado nuevamente a terceros.

b) La Propiedad deberá restituirse libre de los bienes de cualquiera especie, que hayan sido introducidas por la Arrendataria y sin detrimiento para el inmueble. Asimismo, deberá restituirlo, libre de toda basura y a acreditar que se encuentra al día en el pago de las rentas, consumos y servicios de su cargo.

Con ocasión de la restitución se levantará acta, haciendo constar las condiciones de entrega y las reservas de derechos que las partes estimaren pertinentes.

DÉCIMO QUINTO: Multa. Si la Arrendataria no restituyera la propiedad objeto de este Contrato en la fecha de su término, tal como se ha convenido en este instrumento, se generará por este solo hecho una multa a favor del Arrendador equivalente a tres rentas mensuales de arrendamiento por cada mes de atraso en la restitución de este inmueble y hasta el día de su entrega efectiva, como evaluación convencional y anticipada de perjuicios; todo ello sin perjuicio de las demás indemnizaciones y derechos que le

correspondan al Arrendador en conformidad a la ley, especialmente artículo sexto de la Ley dieciocho mil ciento uno y demás normas pertinentes. Si por cualquier causa la Arrendataria, injustificadamente, deja, abandona o restituye la propiedad objeto del Contrato antes del término de la vigencia de esta convención, por ese solo hecho se generará una multa a favor del Arrendador equivalente a tres rentas mensuales de arrendamiento, como evaluación anticipada de perjuicios. Además, esta multa no obsta al derecho del Arrendador para accionar por las demás indemnizaciones o derechos que pudiese llegar a adeudarle la Arrendataria, para lo cual en este acto hace expresa y especial reserva de sus derechos. Se deja constancia que, el valor de la renta de arrendamiento a utilizar para calcular la multa, antes indicada, será el monto de la última renta de arrendamiento completa y efectivamente pagada.

DÉCIMO SEXTO: Validez. Ningún cambio, modificación, alteración o complementación del Contrato será válida a menos que conste por escrito y sea firmada por las partes del Contrato.

DÉCIMO SÉPTIMO: Prohibición a la Arrendataria y Facultad de la Arrendadora. Queda expresamente prohibido a la Arrendataria ceder, subarrendar, transferir, traspasar, constituir comodato, o realizar cualquier otro tipo de contrato o acto jurídico sobre el inmueble objeto del presente Contrato o sobre derechos u obligaciones de este. Esta cláusula es condición esencial para la vigencia del Contrato, por lo que en caso de transgresión se faculta a la Arrendadora para poner término ipso facto al presente Contrato, sin responsabilidades de ningún tipo para la Arrendadora, y a solicitar el desalojo de la Arrendataria del Inmueble Arrendado, sin perjuicio de los demás derechos que por Ley o por el Contrato correspondan al Arrendador, de los cuales hace expresa y formal reserva en este acto. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las autorizaciones que al efecto otorgue el Arrendador y del ejercicio normal del giro de la Arrendadora.

A su vez, el Arrendador tendrá la facultad de ceder sus derechos y obligaciones en el presente contrato, a otra persona natural o jurídica, lo que es expresamente consentido en este acto por el Arrendatario. Asimismo, el Arrendador podrá vender o enajenar los bienes arrendados, sin perjuicio de la obligación del adquirente, cualquiera fuere éste, de respetar y cumplir las obligaciones que emanen del presente contrato.

DÉCIMO OCTAVO: Autonomía de la voluntad. Se deja establecido que el presente Contrato ha sido el fruto de una libre negociación entre las partes sin que sus términos y condiciones hayan sido impuestos por una parte a la otra. A mayor abundamiento el Contrato en todas sus etapas, incluyendo las tratativas preliminares ha sido gobernado por la libre autonomía de la voluntad de las partes y muy especialmente por el principio de la libertad contractual.

DÉCIMO NOVENO: Domicilio Convencional. Para todos los efectos del presente Contrato, judiciales y extrajudiciales, las partes constituyen domicilio convencional en la ciudad y comuna de Santiago y acuerdan someterse a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

VIGÉSIMO: Prohibición de Inscribir. El presente Contrato de arrendamiento, por acuerdo expreso de las partes no puede ser inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

VIGÉSIMO PRIMERO: Comunicaciones. Las comunicaciones entre las partes se considerarán válidamente realizadas, en la medida que sean hechas por escrito, en los domicilios indicados en la comparecencia del Contrato, considerándose tales domicilios como especiales para todos los efectos a que hubiere lugar. Cualquiera de las partes



podrá modificar en el futuro sus direcciones, comunicándolo por escrito a la otra parte mediante carta enviada por correo certificado o Chilexpress.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Informe. En este acto, la Arrendataria faculta irrevocablemente a La Arrendadora para ingresar su individualización en el Boletín Comercial de la Cámara de Comercio y/o DICOM, sin necesidad de la autorización posterior, únicamente en el evento de que la Arrendataria se encuentre en mora en el pago de la renta de arrendamiento por más de un período.

VIGÉSIMO TERCERO: Personerías. La personería de don Matías Balmaceda Mahns, para representar a INVERSIONES B Y B LTDA. consta de la escritura pública de fecha cuatro de julio de dos mil dieciséis, otorgada en la Décimo Sexta Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas. La personería de don ALEJANDRO DÍAZ LETELIER, para representar a CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL R.M., consta de escritura pública de fecha tres de septiembre del año dos mil diecinueve, otorgada en la Quincuagésima Notaría de Santiago de doña Claudia Marcela Gómez Lucares. Ambas personerías no se insertan por ser conocidas del Notario que autoriza y por haberlas tenido a la vista.

VIGÉSIMO CUARTO: Derechos. Los gastos de Notaría que demandare la suscripción de este Contrato serán soportados de por mitades entre las partes.

En prueba de conformidad con lo convenido en el presente acto, las partes ratifican y firman dos ejemplares de un mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de cada una de las partes.

(Hay firma electrónica)

MATIAS GUSTAVO BALMACEDA MAHNS
Pp. INVERSIONES B Y B LTDA.

(Hay firma)

ALEJANDRO DÍAZ LETELIER
Pp. CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL R.M.



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 2021 de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana.

NUMÉRESE, DISTRIBÚYASE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE



GPG/ORVM/NTO/AESM

Distribución:

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