

**RESOLUCIÓN EXENTA Nº**

**2267 /2018**

**MAT.:** Aprueba contrato de subarrendamiento celebrado entre Centro Comercial Plaza América SpA y la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana.

**FECHA:** 20 JUN 2018

**VISTO:**

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° 21.053 sobre Presupuesto para el Sector Público del año 2018; la ley 19.886 y su reglamento aprobado por el decreto N°250 de 2004 del Ministerio de Hacienda; la Resolución DG (E) N°1565 de fecha 30 de junio del 2003, que dispone la incorporación al sistema de información de compras y contrataciones públicas de la Corporación de Asistencia Judicial R.M.; el Acta de Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo de fecha 03 de diciembre de 2015, que aprobó el nombramiento del Director General, reducida a escritura pública con fecha 11 de enero de 2016, ante el Notario Público de Santiago, doña Claudia Gómez Lucares; la ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, la ley N°19.880 sobre bases de procedimientos de los órganos de la Administración del Estado; y en la Resolución N° 1600 de 2008 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 para hacerlo. Por otra parte, se otorgan los medios para que los egresados y licenciados de derecho puedan realizar su práctica profesional, para obtener su título de abogado.

**2º** Que, la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana a fin de dar cumplimiento a su mandato legal, debe disponer de inmuebles que cumplan múltiples requisitos para prestar asesoramiento y defensa jurídica a quienes no pueden procurárselos por sí mismos.

**3º** Que, en este sentido, con fecha 17 de mayo de 2018, esta Corporación celebró un contrato con Centro Comercial Plaza América SpA, mediante el cual este último, subarrendó las Oficinas números **810-811-812-813-814-901-902-903-1201-1202-1203-1204**, de los pisos 8º, 9º y 12º del Centro Comercial ubicado en Avenida Nueva Einstein N°290 comuna de Rancagua, y el estacionamiento simple números **362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373**.

**RESUELVO:**

**1º. APRÚEBASE**, el contrato de subarrendamiento celebrado entre La Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana y Centro Comercial Plaza América SpA y cuyo texto es el siguiente:



Corporación  
de Asistencia  
Judicial  
Metropolitana

Ministerio de Justicia  
y Derechos Humanos

“En Santiago, a 17 de mayo de 2018, entre: **(a) CENTRO COMERCIAL PLAZA AMÉRICA SPA**, Rol Único Tributario número 76.132.234-6, representada por don José Manuel Ugarte Hernández, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 6.371.759-2 y don Cristóbal Espinosa Hepner, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número 13.458.647-8, todos domiciliados en Presidente Riesco 5711, oficina 401, Comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en adelante denominada la “Subarrendadora” o “el subarrendador”, por una parte, y por la otra **(b) CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL R.M** Rol Único Tributario número RUT, 70.786.200-9 representada por Alejandro Jiménez Mardones, Chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número RUT 6.761.688-k, ambos domiciliados en Agustinas N°1419, comuna de Santiago, en adelante también e indistintamente, “el subarrendatario” o “la subarrendataria”; se ha convenido lo siguiente:

**PRIMERO:** La sociedad Centro Comercial Plaza América SpA, es arrendataria del Centro Comercial denominado Plaza América de la comuna de Rancagua que tiene como dirección principal Av. Nueva Einstein 290. En el inmueble antes singularizado, se ha construido un Edificio de 13 pisos, que consta de 9 pisos de oficinas, 4 niveles de subterráneo de estacionamientos y bienes comunes. La sociedad Centro Comercial Plaza América SpA celebró un contrato de arrendamiento por el referido inmueble con Compañía de Seguros Corpseguros S.A con fecha 27 de diciembre de 2013, en el cual, en su cláusula séptima, la arrendadora reconoce la facultad a la arrendataria para suscribir contratos de subarrendamiento con terceros respecto de locales y oficinas. Posteriormente con fecha 28 de agosto de 2015, Compañía de Seguros Corpseguros S.A, transfirió el dominio de la propiedad a Compañía de Seguros Corpvida S.A, y con misma fecha, efectuó la cesión de los derechos, acciones y obligaciones del contrato de arrendamiento referido previamente al nuevo adquirente.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, Centro Comercial Plaza América SpA, representada en la forma indicada en la comparecencia, da en subarriendo a **la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana**, ya individualizada, las Oficinas números **810-811-812-813-814-901-902-903-1201-1202-1203-1204**, de los pisos 8º, 9º y 12º del Centro Comercial referido en la cláusula precedente, con una superficie aproximada de **400,32 mt<sup>2</sup>** metros cuadrados, en adelante la “Oficina” y el estacionamiento simple números **362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373**, en adelante el “Estacionamiento”, todos en adelante conjunta e indistintamente el “Inmueble” y/o el “Inmueble subarrendado”. Se comprenden en el presente contrato de subarrendamiento, en adelante el “Contrato de Subarrendamiento” o el “Contrato”, los derechos proporcionales en los bienes comunes del Centro Comercial. Asimismo, el Subarrendatario se obliga a cumplir con el Reglamento del Centro Comercial u otras normas que dicte el Subarrendador para su funcionamiento, y que este último declara conocer y aceptar.

**TERCERO:** El presente Contrato tendrá una duración de **48** meses a contar del 1 de junio de 2018, pudiendo prorrogarse por períodos iguales y sucesivos de 1 año cada uno, si ninguna de las partes comunica a la otra su intención de ponerle término, a través de carta certificada enviada a su domicilio con una anticipación mínima de **60 días**, que se contarán desde la fecha de término del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. En caso de que el subarrendatario quisiese poner término anticipado al contrato, el subarrendador tendrá derecho a cobrar una multa correspondiente a la suma equivalente de 2 meses de renta.

El Subarrendador podrá disponer libremente de la Oficina subarrendada a partir de la fecha de vencimiento del Contrato. Para el caso que la comunicación sea enviada por el Subarrendatario, esta deberá ser enviada además al correo electrónico [arriendo@mbi.cl](mailto:arriendo@mbi.cl).



Sin perjuicio de lo estipulado en la presente cláusula, en caso que se solicite la quiebra de la Subarrendataria, incluso por ella misma o si ella o uno o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, la Subarrendadora podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del Subarrendamiento y exigir, en consecuencia, la restitución del Inmueble Subarrendado. La Subarrendadora, en este caso, podrá poner término al contrato, sin el previo aviso indicado en la cláusula anterior, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada a la Subarrendataria comunicándole su decisión de poner término al contrato de Subarrendamiento, lo que será sin perjuicio de los créditos vencidos que tenga la Subarrendadora.

**CUARTO:** La renta de Subarrendamiento mensual de las Oficinas ascenderá a la cantidad de 128,07 UF (unidades de fomento) calculadas al último día del mes anterior al correspondiente al pago dado que la propiedad e inmueble poseen las instalaciones necesarias para el ejercicio de su actividad, los que deberán ser pagados en su equivalente en pesos moneda nacional a la fecha de su pago efectivo, debiendo efectuarse su pago dentro de los primeros 10 días de cada mes. El pago de la renta de Subarrendamiento, gastos comunes y servicios básicos indicados en la cláusula novena del presente contrato, deberá ser realizado directamente con cheque o transferencia electrónica en la cuenta corriente número **0133329-1 del Banco BICE** a nombre de la Subarrendadora, enviando copia del comprobante de depósito al correo electrónico **cobranzas@mbi.cl**. En caso de ser inaplicable la Unidad de Fomento, el cálculo de la renta de Subarrendamiento será hecho en base al índice de reajuste que, por determinación legal sustituya al índice extinguido, y en caso de no haber tal determinación, se aplicará el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas.

**QUINTO:** En conformidad a lo establecido en el artículo cuarto de la Ley diecinueve mil seiscientos veintiocho, sobre protección de datos de carácter personal, el Subarrendatario, en caso de no pago, mora o simple retardo de su parte en el pago de las rentas de subarrendamiento y demás obligaciones emanadas del presente contrato, autoriza y faculta expresamente al Subarrendador para que ingrese tal información así como sus antecedentes personales y de protesto, a un sistema de información comercial, facultando expresamente su digitación, procesamiento, tratamiento y comunicación al público en general, sea en línea o de cualquier otra forma. La Subarrendataria libera de toda responsabilidad a la Subarrendadora por los daños o molestias que pueda provocar la aplicación de lo antes estipulado.

**SEXTO:** El Inmueble objeto del presente contrato se entrega en este acto, en el estado que es conocido y aceptado por la subarrendataria, quien por su parte se obliga a restituirlo al término del presente Contrato, teniendo en consideración el desgaste producido en él por el transcurso del tiempo y por el uso natural, y de acuerdo a las condiciones establecidas en este instrumento.

El Inmueble deberá restituirse a más tardar en la fecha de término de contrato o a la fecha de término de cualquiera de sus prórrogas. El retardo en la restitución del Inmueble hará incurrir a la Subarrendataria en una multa ascendente al doble de la renta proporcional diaria pactada por cada día de atraso en la restitución del Inmueble. La permanencia de la Subarrendataria con posterioridad a la fecha de vencimiento del presente Contrato no significará de modo alguno la renovación del Contrato ni aún en los casos contemplados en el inciso final del artículo mil novecientos cincuenta y seis del Código Civil. La restitución se deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Subarrendadora y entregándole las llaves. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los gastos comunes y las cuentas de consumo.

Las partes firmarán un acta al momento de la entrega de la propiedad en el cual se dejará constancia del estado actual del inmueble. Dicha acta se entenderá formar parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales y contractuales que procedan.

**SÉPTIMO:** El subarrendatario, en caso de habilitación, deberá presentar al subarrendador un proyecto de habilitación interior de la Oficina con un detalle de las obras, instalaciones y con las respectivas especificaciones técnicas, todo lo cual deberá ser aprobado previamente y por escrito por el Subarrendador antes de su ejecución por parte del subarrendatario, todo ello a costo, riesgo, responsabilidad y cargo exclusivo del Subarrendatario.

**OCTAVO:** El Inmueble será destinado exclusivamente para los fines de asistencia jurídica de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, y el subarrendatario no podrá, en ningún caso, sin expreso consentimiento escrito del subarrendador, alterar la finalidad objeto del subarrendamiento.

**NOVENO:** El subarrendatario se obliga a pagar puntualmente y a quien corresponda, los servicios de administración y gastos comunes y todas las cuentas de servicios de consumo mensual, es decir, agua, electricidad, gas, teléfonos y otros servicios públicos utilizados por éste en el Local subarrendado, ya sean cobrados directamente por las empresas del servicio que correspondan o bien por la Administración del Centro Comercial, debiendo efectuarse su pago a través de depósito o transferencia electrónica en la cuenta corriente del **Banco Bice** número **01-33305-4** a nombre de Centro Comercial Plaza América SpA, Rut: 76.132.234-6 enviando copia del comprobante de depósito a [cobranzas@mbi.cl](mailto:cobranzas@mbi.cl).

Queda prohibido al subarrendatario suscribir convenios para el pago de cuentas de servicios y gastos comunes sin autorización del subarrendador.

**DÉCIMO:** Adicionalmente, el subarrendatario se compromete a cuidar y mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, válvulas, enchufes, tableros eléctricos, y otras instalaciones que se encuentren ubicadas en el Inmueble subarrendado. Asimismo, se obliga a mantener el inmueble subarrendado en buen estado de conservación. Serán de cuenta y costo exclusivo del subarrendatario todos los gastos de mantención y conservación de dichos inmueble, así como las reparaciones locativas. Las mejoras que desee introducir la arrendataria en el inmueble arrendado, quedarán en beneficio de la propiedad y del subarrendador del inmueble, sin que aquel pueda retirarlas al hacer devolución del mismo, ni exigir a la subarrendadora ningún reembolso ni indemnización, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento del inmueble. Ninguna transformación que signifique menoscabo o deterioro de la propiedad o que disminuya su valor podrá llevarse a cabo durante la vigencia del Contrato de subarrendamiento, sin la autorización previa y por escrito de la subarrendadora.

La subarrendadora, previo aviso al subarrendatario, tendrá la facultad de inspeccionar el Inmueble subarrendado, y las mejoras que se hagan en éste, dentro del horario de oficina, para lo cual podrá designar a las personas que estime convenientes para que lleven a cabo dicha diligencia.

**UNDÉCIMO:** En caso de incumplimiento, mora o simple retraso en el pago de la renta mensual y/o demás prestaciones que el subarrendatario realice, se aplicará una multa equivalente al **1%** del monto impago, por cada día de retraso, el cual se cobrará junto a la renta del mes siguiente, al cual se ha caído en incumplimiento, sin perjuicio del derecho de hacer cesar el contrato, por incumplimiento en caso que corresponda. Igual multa se aplicará para el reembolso de cualquier gasto que el subarrendador deba realizar por cuenta del subarrendatario, y que no sea pagado por éste dentro de los



plazos fijados o convenidos entre las partes. Se eleva a la calidad de esencial del presente contrato que el incumplimiento de la subarrendataria de la obligación de pagar en tiempo oportuno, la renta y/o Gastos Comunes, autorizará a la subarrendadora para solicitar la terminación ipso facto del contrato de subarrendamiento sin necesidad de declaración judicial alguna, comunicando este hecho al subarrendatario mediante carta certificada. Por este solo hecho el subarrendatario deberá restituir el Inmueble subarrendado en forma inmediata y pagar al subarrendador el monto de las rentas vencidas hasta la fecha de la restitución. Además, en este acto la subarrendataria autoriza de manera expresa a la subarrendadora o a la empresa de Administración del Centro Comercial que ella determine, a cortar el suministro de servicios básicos Luz, Agua, Retiro de Basuras y otros, en el caso de atraso en el pago de Renta y/o Gasto Común y/o Gastos propios o de cualquier pago que la subarrendataria deba a la subarrendadora, siendo este atraso correspondiente a dos periodos, consecutivos o no, en un año calendario.

**DUODÉCIMO:** El subarrendatario no podrá subarrendar en todo o parte Inmueble subarrendado, traspasar o entregar a cualquier título su uso y/o goce en todo o parte a otra persona natural o jurídica; aportarlo a sociedades o comunidades, como tampoco podrá ceder ni transferir a ningún título el presente Contrato de subarrendamiento ni los derechos que de él emanan, sin previa autorización expresa y otorgada por escrito por el subarrendador. La infracción a esta cláusula será considerada como falta grave del subarrendatario a sus obligaciones y el acto o contrato celebrado en contravención a lo expuesto, será inoponible al subarrendador.

**DÉCIMO TERCERO:** En caso de un siniestro que afecte al Inmueble, cualquiera sea su causa y su gravedad, el subarrendatario deberá informar al subarrendador del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. La subarrendataria no podrá eludir responsabilidades que emanen de actos suyos o de trabajadores a su servicio que produzcan daños en el Inmueble o a terceras personas, invocando que no se ha contemplado el caso en este Contrato. Por otra parte, el subarrendador no responderá ni indemnizará de perjuicios al subarrendatario ni a terceros, en manera alguna, por robos que puedan ocurrir en el Inmueble, ni por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, sismos, u otros, cualquiera sea la causa en que tenga su origen, incluso en caso fortuito o fuerza mayor, salvo que los perjuicios sean consecuencia de la omisión de reparaciones necesarias que correspondan al subarrendador.

**DÉCIMO CUARTO:** En **garantía** del cumplimiento de este Contrato de subarrendamiento y de los perjuicios de cualquiera especie que puedan producirse en el Inmueble subarrendado, el subarrendatario entrega en este acto al subarrendador, el equivalente en pesos a 128,07 unidades de fomento calculadas al último día del mes anterior al de la entrega de la garantía. Al término del Contrato, una vez recibido conforme el Inmueble por la subarrendadora, ésta devolverá a la subarrendataria una suma igual a la recibida en garantía, con el reajuste de la variación de la Unidad de Fomento correspondiente, dentro del plazo de treinta días siguientes a la recepción conforme. Esta garantía en ningún caso podrá ser imputada o compensada con una Renta de subarrendamiento futura o con gastos que estuviere obligado a pagar el subarrendatario por el uso del Inmueble.

**DÉCIMO QUINTO:** El subarrendador se obliga a efectuar las habilitaciones de las Oficinas números **810-811-812-813-814-901-902-903-1201-1202-1203-1204**, de los pisos 8º, 9º y 12º, conforme requerimiento y planimetría requerido por el subarrendatario, que incluye, entre otros, la instalación de tabiques divisorios solidos o

vidriados, baños, kitchenettes, piso, puntos eléctricos, puntos de red, luminaria y aire acondicionado.

**DÉCIMO SEXTO:** Durante la vigencia del Contrato de subarrendamiento, en cualquier época, el subarrendador tendrá el derecho de ingresar al Inmueble, para mostrarlo a eventuales subarrendatarios o bien para realizar, por razones de orden técnico, reparaciones o modificaciones en las instalaciones, como así también a fin de verificar si el subarrendatario cumple con las obligaciones contractuales a su cargo.

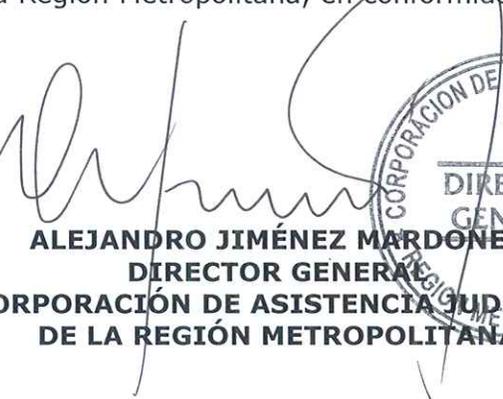
**DÉCIMO SÉPTIMO:** El subarrendador podrá ceder y transferir todo o parte del presente contrato, así como uno o más de sus efectos. Para este fin, y en especial en todo lo que se refiera a las relaciones y efectos que dicha cesión traiga consigo, se regirá por lo establecido en los artículos 1901 a 1907 del Código Civil, en cuanto resultaren compatibles. Para estos efectos, y siempre que haga falta algún tipo de notificación, será suficiente la que se realice mediante carta certificada y entregada notarialmente.

**DÉCIMO OCTAVO:** Para todos los efectos derivados de la suscripción del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

**DÉCIMO NOVENO:** Todos los gastos que se originen con motivo de la suscripción del presente contrato serán de cargo de la subarrendataria. **PERSONERÍAS:** La personería de don José Manuel Ugarte Hernández y de don Cristóbal Antonio Espinosa Hepner, para representar a la sociedad **CENTRO COMERCIAL PLAZA AMERICA SPA** consta de la escritura pública de fecha 2 de abril de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. La personería del señor **ALEJANDRO RODRIGO JIMÉNEZ MARDONES**, para representar a la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, consta en Acta de Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo de fecha 03 de diciembre de 2015, que aprobó el nombramiento del Director General, reducida a escritura pública con fecha 11 de enero de 2016, ante el Notario Público de Santiago, Doña Claudia Gómez Lucares. **José Manuel Ugarte Hernández p.p. Centro Comercial Plaza América SPA- Cristóbal Antonio Espinosa Hepner p.p Centro Comercial Plaza América SpA"**

**2º- IMPÚTESE EL GASTO** que demande el presente contrato, al subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, correspondiente al ejercicio presupuestario del año 2018.

**3º- PUBLÍQUESE**, la presente resolución en la página Web de la Corporación de Asistencia Judicial de la Región Metropolitana, en conformidad a lo previsto en el título III de la Ley 20.285.

  
**ALEJANDRO JIMÉNEZ MARDONES**  
**DIRECTOR GENERAL**  
**CORPORACIÓN DE ASISTENCIA JUDICIAL**  
**DE LA REGIÓN METROPOLITANA**



  
**ADL/NTD/AAM/GPG**

**Distribución**  
Depto Jurídico  
Dpto Administración  
Depto Finanzas  
Dirección Regional O´Higgins

