

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valparaíso, a 07 de mayo de 2025, comparece por una parte **Don(a) MIGUEL ÁLVARO NÚÑEZ VALENCIA** Rut:16.485.313-6, estado civil casado, de profesión Profesor de Castellano, e-mail: miguelalvaronv@gmail.com, domiciliado en calle 10 norte N° 860, Viña del Mar, de paso en ésta, en adelante la parte arrendador y Don **DANILO ANTONIO ESPINOZA VELÁZQUEZ** Rut 17.809.525-0, estado civil soltero, domiciliado en calle Guillermo Rivera n°526, departamento 2, Valparaíso, de profesión Abogado, E-mail: danilo.espinoza99@gmail.com, en adelante la parte arrendataria, se ha convenido en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: PROPIEDAD: La parte arrendadora declara ser propietaria del departamento N°2 ubicado en calle Guillermo Rivera n°526, “Edificio Casa Cerromar”, Valparaíso, los que entrega en arrendamiento a la parte arrendataria, a contar del 1 de junio de 2025 quien lo toma y acepta, que se encuentra en buen estado de conservación, con sus artefactos, instalaciones y accesorios todo lo cual es conocido por la parte arrendataria.

SEGUNDO: DESTINO DEL INMUEBLE: La propiedad es y será habitada única y exclusivamente por **DANILO ANTONIO ESPINOZA VELÁZQUEZ** Rut: 17.809.525-0 La parte arrendataria deberá usar la propiedad exclusivamente con fines de uso HABITACIONAL, quedando expresamente prohibido cualquier uso distinto al señalado, así como o subarrendar para utilizarlo habitacionalmente como oficina, uso comercial o servicios profesionales, incluidos los artefactos, instalaciones y accesorios que se encuentran en buen estado de funcionamiento. La aceptación de la presente cláusula por parte del ARRENDATARIO es determinante en la celebración del presente contrato.

TERCERO: PLAZO: El presente contrato tendrá una vigencia válida de 12 meses a contar del día **1 de junio de 2025** renovándose automáticamente, excepto si alguna de las partes decidiera dar término anticipado al presente contrato deberá dar aviso a su contraparte por escrito y con 60 días de anticipación a la fecha de término del contrato, Ddcho aviso deberá enviarse por correo electrónico a las siguientes direcciones: **miguelalvaronv@gmail.com** (arrendador) y **danilo.espinoza99@gmail.com** (arrendatario).

En el evento de que el arrendatario no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, cualquiera sea el plazo o contrato, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble **Art. 6o Ley 18.101, la cual fue modificada con la ley 21.461.**

CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO: La renta mensual de arrendamiento será igual a \$530.000.- (quinientos treinta mil), incluyendo los gastos comunes, valor que será reajustado cada doce meses de acuerdo al porcentaje reconocido por el I.P.C., debiendo y deberá pagarse dentro de los primeros cinco días de cada mes directamente a la parte arrendadora. El canon de arriendo será cancelado mediante cheques documentados expresado en la **CLÁUSULA DECIMO SEXTO**, o mediante depósitos y/o transferencias bancarias en caso de algún inconveniente, a la cuenta corriente No 971980699, del Banco Scotiabank a nombre de don **MIGUEL NÚÑEZ VALENCIA** Rut: 16.485.313-6, enviando comprobante de transferencia y/o depósito al correo electrónico miguelalvaronv@gmail.com.

QUINTO: OTROS DEBERES: Será obligación del arrendatario pagar oportunamente los consumos por los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica, consumo de gas y otros de igual o distinta naturaleza no comprendidos anteriormente. El arrendador o su representante podrán exigir en cualquier tiempo la exhibición de los recibos de los pagos antes señalados. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos aludidos, dará derecho al Arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos, sin derecho del Arrendatario a reclamo o indemnización alguna a lo que, a mayor abundamiento, renuncia formalmente en este acto.

SEXTO: APLICACIÓN DE INTERESES PORCENTUALES: El simple retardo en el pago de la renta más allá del plazo estipulado precedentemente, hará incurrir al Arrendatario en una **multa en favor del Arrendador**, ascendente a **\$3.000-** (tres mil pesos) diarios contados desde el sexto día del mes en que debió pagarse la renta. Además, de este simple retardo en el pago de la renta y de los servicios especiales que se indican más adelante en la **CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA**, hará que se constituya el **Arrendatario en mora**, dando derecho al Arrendador para poner término inmediato al presente Contrato de Arrendamiento, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

SÉPTIMO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El no pago del arriendo acordado en la forma estipulada, dará derecho al arrendador a considerar terminado “ipso-facto” el contrato, solicitando de inmediato la entrega del inmueble.

OCTAVO: PROHIBICIONES A LA PARTE ARRENDATARIA:

Queda prohibido al arrendatario:

- a) Hacer obras, trabajos, alteraciones o modificaciones al inmueble dado en arrendamiento, sin autorización expresa y por escrito del arrendador o su representante.
- b) Introducir al inmueble materias inflamables, explosivas o de mal olor, salvo aquellas destinadas al objeto señalado en la cláusula primera de este instrumento, caso en el cual deberá tomar todos los resguardos y providencias necesarios para prevenir accidentes o molestias a los vecinos.
- c) Clavar o agujerear paredes para colgar cuadros o adornos u otros como televisores colgantes, salvo los orificios que ya se encuentran en el departamento a excepción que la parte arrendadora lo autorice.
- d) Usar el inmueble para cualquier cultivo de drogas penada por la ley.
- e) Efectuar cualquier incidente o situación de violencia intrafamiliar o de convivencia con los vecinos.
- f) Suscribir convenios para el pago de las cuentas de consumo o servicios.

El incumplimiento de cualquiera de los puntos anteriormente expuestos, será considerado causa suficiente para la resolución del contrato de alquiler.

NOVENO: CONSERVACIÓN Y MEJORAS.

El Arrendatario se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de paso, válvulas, flotadores de los excusados y los enchufes, timbres e interruptores haciéndolos arreglar o reparar a su costo.

Deberá, además, mantener la propiedad arrendada en buen estado de aseo y conservación; y en general, a efectuar oportunamente y a su costo, todas las reparaciones y mantenciones locativas adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

Toda reparación fuera de las antes señaladas que realice el Arrendatario, de cualquier naturaleza que sea, deberá ser **aprobada previamente y por escrito por el arrendador**, o de quién lo represente. Igual norma se aplicará en caso de mejoras, quedando éstas a beneficio de la propiedad, sin cargo alguno de restitución. No obstante, lo señalado, al término del arrendamiento, el Arrendatario podrá llevarse aquellas mejoras que la Arrendadora, al momento de aprobarlas, haya certificado que se pueden separar sin detrimento para el inmueble.

La parte Arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, salvo aquellas que sean producto de vicios ocultos o fallas estructurales no imputables al uso dado por el Arrendatario al inmueble ni responderá en caso alguno por los deterioros en la propiedad o perjuicios al Arrendatario derivados de robos, incendios, sismos, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de la humedad o el calor, actos terroristas, maliciosos o producto de desórdenes públicos u otros hechos fortuitos similares.

DÉCIMO: VISITAS AL INMUEBLE:

La parte arrendataria faculta al arrendador o a su representante para que haga visita al menos dos veces al año al inmueble arrendado y constate estos hechos en el inmueble.

El Arrendatario al dar aviso de término de contrato según lo estipula la **CLÁUSULA TERCERA**, se le obliga durante los 60 días antes de dejar el inmueble, a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble, en caso que desee venderlo o arrendarlo a la expiración del plazo de arrendamiento estipulado en el presente contrato, permitiendo su visita a lo menos 1 día a la semana, o a convenir por las partes.

DÉCIMO PRIMERO: CADUCIDAD CONTRATO.

Será obligación del arrendatario restituir el inmueble arrendado, en el estado en que lo recibió inmediatamente al término del presente contrato, entrega que deberá incluir limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición de la parte arrendadora, en perfecto estado de aseo, con la mantención de calefont y cañerías al día, entregando las llaves. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe el inmueble, de los consumos de electricidad, agua, gas, aseo y otros, si los hubiera.

DÉCIMO SEGUNDO: LEY 19.628: MORA.

Para el caso de mora por parte del Arrendatario en el pago de la renta de arrendamiento o de los servicios básicos con el objeto de dar cumplimiento a la ley N° 19628, sobre protección de datos de carácter personal el Arrendatario faculta en forma irrevocable a la Arrendadora o al administrador del arrendamiento si procede, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales en el que funcione SICOM (sistema consolidado de morosidades y protesto) de Dicom S.A., o la empresa

que asuma estas funciones con el objeto de que sea divulgado, relevando el arrendamiento o la responsabilidad que se pueda derivar al efecto.

DÉCIMO TERCERO: GARANTÍA POR ARRIENDO:

La parte arrendataria hace entrega a la parte arrendadora la suma de \$530.000.- (quinientos treinta mil), equivalente a un mes de renta, con el objeto de garantizar: la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se recibió; para responder de los daños y deterioros que por su negligencia o descuido o la de su familia o dependientes se hubieren producido en el inmueble, y/o para cubrir el pago de los consumos básicos pendientes.

La garantía será devuelta al Arrendatario al término del presente contrato, dentro del plazo máximo de 30 días hábiles, una vez que el Arrendador verifique que el inmueble no ha sufrido daños o deterioros y que no existen deudas pendientes de servicios básicos, aseo u otros. En caso de existir deterioros, daños o cuentas pendientes, la Arrendadora queda expresamente facultada para efectuar las reparaciones y pagos pendientes con cargo a la garantía.

El Arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose del último mes de renta.

DÉCIMO CUARTO: INVENTARIO. Ambas partes se comprometen a suscribir un inventario fotográfico en el que consta el estado actual de la propiedad, equipamiento e instalaciones que quedan en el inmueble. Dicho inventario se considera parte integrante del presente Contrato. El arrendatario no tiene observaciones o anotaciones al margen.

DÉCIMO QUINTO: Se deja constancia que el arrendatario en este acto, mediante transferencia electrónica hace pago de la suma de \$530.000.- (quinientos treinta mil) que comprende: El mes de garantía que se indica en la cláusula **DÉCIMO TERCERO** del presente contrato, declarando el arrendador que recibe conforme.

DECIMO SEXTO: TENENCIA RESPONSABLE DE MASCOTAS:

La parte arrendataria podrá mantener mascotas en el inmueble, siempre y cuando cumpla con una tenencia responsable, lo que implica:

- a) Mantener el inmueble en adecuadas condiciones de higiene, tanto en su interior como en espacios exteriores de uso exclusivo (balcones, terrazas u otros).

- b) Prevenir daños al mobiliario, pisos, puertas, muros, instalaciones o cualquier otro elemento del inmueble atribuibles a la presencia de mascotas. En caso de producirse tales daños, estos deberán ser reparados por la parte arrendataria a su propio costo.
- c) Asegurarse de que la mascota no ocasione ruidos molestos reiterados ni molestias a los vecinos, conforme a la Ley 21.020 sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía.
- d) Retirar de inmediato las excretas u otros desechos del animal, especialmente en áreas comunes del condominio o vía pública, de conformidad con la normativa vigente y el reglamento de copropiedad.

El incumplimiento de cualquiera de estos puntos será considerado causal suficiente para la terminación del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o administrativas que pudieran derivarse.

DÉCIMO SÉPTIMO: El presente contrato se firma en dos ejemplares quedando uno en poder cada parte, ante el Notario que autoriza.

MIGUEL ALVARO NUNEZ VALENCIA

RUT: 16.485.313-6

ARRENDADOR

DANILO ANTONIO ESPINOZA VELÁZQUEZ

Rut 17.809.525-0

ARRENDATARIO

