CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

En Valdivia , a 02 de Mayo del 2016, entre Don EDWIN GUILLERMO HEUSER GARRIDO, cédula de identidad N° 07.387.712-1, chileno, casado, Ingeniero, domiciliado en Angachilla Kilometro Seis de la ciudad de Valdivia, por una parte como ARRENDADOR y por la otra como ARRENDATARIO la Gobernación Marítima de Valdivia, dependiente de la Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante, representada por don CRISTIAN DE LA FUENTE SANHUEZA, cedula de identidad N° 11.790.461-K, Capitán de Fragata Lt., domiciliado en Avenida Prat N° 588, Valdivia, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO. PROPIEDAD. El ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en el KILOMETRO SEIS, comuna de VALDIVIA, quien la acepta a su entera conformidad.

SEGUNDO. DESTINO. La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a la habitabilidad del personal de la GOBERNACION MARITIMA DE VALDIVIA considerándose para todos los efectos como una extensión de dicha Gobernación y parte integrante de la misma.

TERCERO. PLAZO. El presente contrato de arrendamiento rige por el periodo comprendido entre el 02 de Mayo de 2016 y el 30 de Noviembre el 2016. El contrato se renovará tácita y automáticamente por iguales períodos, hasta por un plazo máximo de 3 años si las partes no le ponen término con una anticipación de un mes, mediante carta certificada enviada al domicilio señalado. El ARRENDATARIO podrá restituir los inmuebles antes de expirar el plazo señalado y en tal caso no tendrá derecho a la devolución del saldo cancelado anticipadamente.

CUARTO. RENTA. La renta fijada corresponde a la suma mensual de 160.000 mil pesos en moneda nacional la que deberá pagarse anticipadamente hasta el día 05 de cada mes, mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta corriente que al efecto señale el ARRENDADOR. Si el día 05 es Sábado, Domingo o feriado, deberá pagarse el día hábil anterior. La renta de arrendamiento se reajustara anualmente de acuerdo a la suma del IPC (Índice de Precios al Consumidor) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el índice y organismo que lo reemplace. En todo caso la renta no podrá ser inferior a la última renta pagada.

QUINTO. SERVICIOS BÁSICOS. El ARRENDATARIO estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda el consumo de luz, agua, extracción de basura y demás servicios básicos y consumos que correspondan al inmueble.

ARRENDATARIO la

SEXTO. GARANTÍA. A fin de garantizar la conservación de la propiedad en su restitución en el mismo estado en que se recibe (así como también la conservación y devolución de las especies señaladas en el inventario), el pago de los perjuicios y deterioros que se causen a la propiedad arrendada, y en general para garantizar el fiel cumplimiento de las estipulaciones del presente contrato, el ARRENDATARIO paga la suma de $ 160,000 pesos , equivalente a un mes de renta estipulada. El ARRENDADOR se obliga a restituir igual cantidad dentro de los 45 días siguientes a la restitución del inmueble a su satisfacción, quedando desde ya autorizado para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del ARRENDATARIO que se hayan ocasionado. La garantía no podrá imputarse en caso alguno al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.

SÉPTIMO. ESTADO DEL INMUEBLE. La propiedad y equipamiento se encuentra en estado "satisfactorio de conservación", que el ARRENDATARIO declara conocer y hacerse responsable.

OCTAVO. PROHIBICIONES. Queda prohibido expresamente al ARRENDATARIO subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o darle otro destino que el indicado en la cláusula segunda del presente contrato.
Se prohibe al ARRENDATARIO ejecutar obra alguna en la propiedad sin previa autorización escrita del ARRENDADOR. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo previo pacto escrito en contrario.

NOVENO. MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE. Será obligación del ARRENDADOR mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin que ha sido arrendada, debiendo practicar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo del ARRENDATARIO.
Se entiende por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del ARRENDATARIO o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente se consideran reparaciones locativas las relativas a las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, el cuidado, riego y mantención del jardín, si lo hubiere, y la mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente.

DÉCIMO. PERJUICIOS EN EL INMUEBLE. El ARRENDADOR no responderá de los perjuicios que puedan producirse al ARRENDATARIO con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc., que sea producto del caso fortuito o fuerza mayor. Es responsabilidad del ARRENDADOR efectuar reparaciones de carácter estructural por vetustez ocasionada por incidentes naturales, como sismos, derrumbes, etc.

DÉCIMO PRIMERO. VISITAS AL INMUEBLE. El ARRENDADOR tendrá la facultar para inspeccionar las propiedades por sí o por sus mandatarios cuando lo estime conveniente, informando vía carta o documento certificado con a lo menos 48 horas de anticipación al ARRENDATARIO, debiendo éste último otorgar las facilidades necesarias. Asimismo, si el ARRENDADOR desea vender o dar en arrendamiento el inmueble, en caso de estar pronto a expirar el presente contrato, el ARRENDATARIO se obliga a permitir su visita, a lo menos un día de cada semana durante una hora cada día, entre las doce y dieciocho horas, a su elección.

DÉCIMO SEGUNDO. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. El ARRENDADOR podrá poner término al contrato en los siguientes casos:
a) Si el ARRENDATARIO se atrasó en un mes completo en el pago de la renta de arrendamiento en conformidad a lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil, en relación con el artículo 10 de la Ley N° 18101, que Fija Normas Especiales Sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.
b) Si el ARRENDATARIO destina la propiedad arrendada a un objeto distinto al señalado en la cláusula segunda del presente contrato.
c) Si se subarrienda, se cede o transfiere en todo o parte la propiedad arrendada.

DÉCIMO TERCERO. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. El ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble inmediatamente en la fecha que se dé término a este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del ARRENDADOR, entregando las llaves y todas sus copias. Además, podrá exigir el ARRENDADOR la exhibición de los recibos que acrediten el pago de todos los servicios básicos hasta el último día en que se ocupo el inmueble. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó, y que se especifican en la cláusula séptima, tomando en consideración los deterioros que se hayan producido por el uso legítimo de él. La no restitución de la propiedad en el plazo señalado hará incurrir al ARRENDATARIO, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta mensual pactada en la cláusula cuarta de este contrato; suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

DÉCIMO CUARTO. COMPETENCIA. Para los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Valdivia, prorrogando la competencia para ante sus Tribunales.

DÉCIMO QUINTO. PERSONERÍA. La personería del Sr. Director General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante, Vicealmirante Osvaldo Schwarzenberg Ashton, consta en D.S. N° 781, de 24 de diciembre de 2014, la Facultad del Gobernador Marítimo de Valdivia, para contratar por Orden del Sr. Director General, consta en Resolución DGTM Y MM. Ord. Exenta N° 12240/1 VRS., de 18 de noviembre de 2013.

Este contrato se suscribe en tres ejemplares

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

Padlech M., inscrita en extracto a Fojas 271 bajo el