ADOLFO PINO PARRA
NOTARIO PUBLICO
TALCA

MIL NOVECIENTAS CINCUENTA Y UNA

1.951.-

ESC. N° 708-2010.-

mtf

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

RUBEN ENRIQUE VILLAGRA MULLER

A

CORPORACION NACIONAL FORESTAL

En TALCA, REPUBLICA DE CHILE, a quince de junio de dos mil diez, ante mí, **ADOLFO PINO PARRA**, abogado, Notario Público Titular, con jurisdicción sobre las comunas de Talca, Maule, San Clemente, Pelarco, San Rafael, Río Claro y Pencahue, con oficio en esta ciudad, calle Uno Norte novecientos sesenta y tres, local ciento uno, comparecen: Don **RUBEN ENRIQUE VILLAGRA MULLER,** cédula nacional de identidad número ocho millones cincuenta mil seiscientos sesenta y cuatro guión tres, chileno, empleado, casado en régimen de sociedad conyugal con doña María Cecilia Plaza Pinochet, domiciliado en Bulnes 1320, Constitución, como "arrendador"; y por otra parte, la **CORPORACION NACIONAL FORESTAL,** RUT: 61.313.000-4 en adelante "**La Corporación**" o "**CONAF**", representada según se acreditará por su Director para la Región del Maule don **PABLO MIRA GAZMURI,** chileno, casado, Ingeniero Forestal, cédula nacional de identidad número 6.063.402-6, domiciliados ambos en calle 4 Norte 1673, Talca, en adelante como "**arrendataria**", se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento, que se regirá por las cláusulas que a continuación acuerdan, sin perjuicio de aplicar la normativa legal vigente: **PRIMERO:** Propiedad. El arrendador declara ser dueño exclusivo de inmueble ubicado calle Blanco N°671, rol 43-025, de la

//

//

ciudad de Constitución, de 180 metros cuadrados, cuyos deslindes y dimensiones particulares son: NORTE: Calle Blanco, en 12 metros de frente. SUR: Con resto de propiedad del vendedor, en 12 metros de contrafrente. ORIENTE: Con don Gabriel Muñoz González, en 15 metros y PONIENTE: Con el mismo vendedor don Gabriel Muñoz Bravo, en 15 metros. El dominio a nombre del arrendador rola inscrito a fojas 15 N°17 del registro de propiedad del año 1999, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Constitución. **SEGUNDO: Arriendo y Destino.** El arrendador da en arrendamiento a la arrendataria, el inmueble individualizado en la cláusula primera, para quien acepta su Director Regional compareciente. El inmueble que se arrienda será destinado exclusivamente para los fines del rubro de la arrendataria. Para un cambio de destino sobre el inmueble se requerirá autorización previa y escrita por parte del arrendador. La infracción a esta obligación será causal suficiente para que el arrendador pueda poner término al presente contrato. **TERCERO: Plazo y Renovación.** El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 5 años, contados desde el 1 de junio del 2010. Sin embargo, se establece de mutuo acuerdo la posibilidad de renovación del contrato de arriendo por los períodos que acuerden las partes, salvo que alguna comunique a la contraparte con una anticipación de 6 meses al vencimiento de contrato o de su renovación, si así fuera el caso, mediante carta certificada, su intención de no renovar el contrato de arrendamiento, en cuyo caso la arrendataria deberá restituir el inmueble en la fecha del término contractual del contrato de arrendamiento y/o de su renovación, si así fuera el caso. **CUARTO: Renta Pactada y Garantía.** La renta mensual de arrendamiento será la suma **VEINTE (20 U.F.) equivalente en moneda nacional.** Esta renta se pagará anticipadamente, dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad de arrendamiento. El pago se hará directamente al arrendador o mediante depósito en la cuenta

corriente del arrendador, que éste indique por escrito a la arrendataria. Para estos efectos mensualmente se calculará el valor del arriendo con el valor de la Unidad de Fomento del día 5 del mes que corresponda y así sucesivamente. Por su parte, el arrendador se compromete a entregar, mensualmente, el recibo de arriendo correspondiente. Para garantizar la conservación de la propiedad, el pago de las cuentas por consumos domiciliarias, rentas de arrendamiento y perjuicios que se causen, **el arrendatario entregará como Garantía al arrendador al momento de la entrega del inmueble que por este acto se arrienda, la suma de VEINTE UNIDADES DE FOMENTO, equivalente en moneda nacional,** conforme al valor que tenga la unidad de fomento al día de la entrega de la propiedad arrendada. El arrendador se obliga a restituir esta garantía dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble arrendado, al valor de la Unidad de Fomento el día de la devolución de la garantía. El arrendador queda facultado para descontar del monto a restituir el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario, las rentas impagas y las cuentas por servicios domiciliarios que estuvieran pendientes. En ningún caso se aplicará la garantía al pago de rentas de arrendamiento, sin expresa y escrita autorización del arrendador. **QUINTO: Multas.** El no pago oportuno de la renta implicará mora para el arrendatario y las rentas insolutas devengarán interés penal equivalente al máximo permitido estipulado por la ley, el que se aplicará proporcional a los días de retraso en el pago de la renta. La morosidad en 2 o más rentas de arrendamiento, dará derecho a la arrendadora, a poner término inmediatamente al presente contrato. **SEXTO: Entrega.** El inmueble arrendado se entrega a su arrendatario con fecha 1 de Mayo del año 2010. En el estado en que se encuentra de aseo y conservación, todo lo cual es conocido por el arrendatario. **SEPTIMO: Consumos.** El arrendatario estará obligado a pagar los servicios especiales que puedan corresponder al inmueble

//

//

arrendado, como igualmente las cuentas por consumo de luz, agua, extracción de basura y cualesquiera otros de la misma naturaleza que no queden incluidos en los servicios especiales. El arrendatario se obliga a exhibir en cada pago de rentas de arrendamiento los recibos que acrediten el pago oportuno de todos los rubros antes mencionados. En caso de no pago de las cuentas en referencia, el arrendador estará autorizado para solicitar y obtener de la respectiva compañía la suspensión del suministro en los casos en que proceda, sin responsabilidad para el arrendador. El arrendatario será responsable de los costos de energía eléctrica bajo toda condición a partir de la fecha de entrega del bien, de acuerdo a la opción tarifaria elegida y contratada con la Compañía respectiva. En caso de término de contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar los consumos pendientes de facturación y cuando corresponda, tarifas con cargo por potencia, deberá cancelar la POTENCIA REMANENTE, según la vigencia del contrato de suministro de energía que hubiese establecido con la compañía de electricidad. En el caso que el arrendatario decida contratar Potencia con la empresa Distribuidora que corresponda, este deberá garantizar al arrendador con un mes de garantía, condición que se exigirá al arrendatario en el momento que la Distribuidora solicite la firma de autorización al arrendador. **OCTAVO: Responsabilidad.** El arrendatario asume como de su entera responsabilidad y cuenta cualquier requisito o exigencia de orden sanitario, municipal o fiscal o de cualquier otra naturaleza y de cualquier organismo o dependencia pública o privada, que diga relación con el uso o servicio del inmueble arrendado para el destino que le dará el arrendatario. De la misma forma, será de exclusivo cargo del arrendatario los gastos que pueda exigir el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad competente, referente a condiciones sanitarias o de otra naturaleza, legales o reglamentarias, en

relación al uso que el arrendatario de al inmueble arrendado. La arrendadora no responderá por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad arrendada o por perjuicios provenientes de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, accidentes y cualquiera caso de fuerza mayor. Igualmente queda prohibido destinar el inmueble arrendado a objeto o fines contrarios a las buenas costumbres, la moral o el orden público o mantener o permitir conductas que por impropias motiven quejas del vecindario. La trasgresión a estas prohibiciones será causal de terminación inmediata del arrendamiento. El arrendatario responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado o las propiedades circundantes, sea que los cause él personalmente los causen sus familiares, dependientes o asociados o personas a las que haya permitido el acceso al inmueble arrendado, debiendo mantener el inmueble en buen estado y buena presentación. Se deja constancia que el pago de las contribuciones de bienes raíces de esta propiedad serán canceladas por el arrendador. Por su parte el arrendador deberá entregar a la arrendataria, al momento de la entrega física del local, la documentación pertinente del inmueble, que permita a ésta última realizar los trámites comerciales y municipales correspondientes. **NOVENO: Mejoras.** La propiedad que se arrienda se entregará en el estado que actualmente se encuentra, el cual es conocido por la arrendataria. La arrendataria queda facultada para efectuar mejoras en la propiedad, siempre que no alteren su estructura o naturaleza, si así no fuere, la arrendataria deberá tener autorización escrita de la arrendadora. Al término del contrato, las mejoras realizadas y que no puedan retirarse sin detrimento del inmueble quedarán a beneficio exclusivo del inmueble y de la arrendadora, sin costo ni retribución o desembolso alguno para ella. La arrendataria igualmente se obliga al cuidado de lo que exista en el inmueble arrendado y a efectuar

//

//

oportunamente y a su costa todas las reparaciones locativas y el arreglo de los desperfectos de ordinaria ocurrencia, sin derecho a reembolso por parte del arrendador. **DECIMO: Subarriendo.** Se prohíbe a la arrendataria, salvo que cuente con la aprobación del arrendador, la que constará por escrito, subarrendar el local comercial y/o ceder su uso en cualquier forma, salvo las que autorice en forma escrita la arrendadora. **DECIMO PRIMERO: Visita del Inmueble.** La arrendadora o sus representantes tendrán derecho a visitar el inmueble arrendado, obligándose la arrendataria a darles las facilidades que sean del caso. **DECIMO SEGUNDO: Restitución.** La arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado el día de término contractual del presente contrato. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, entregando sus llaves y poniéndola a disposición del arrendador. Además, el arrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los gastos especiales y de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de la ocupación del inmueble. El sólo desalojo material del inmueble no constituirá la restitución de este, si no es efectuada como se previene en esta cláusula y, mientras la restitución no se efectúe en la forma pactada, continuará devengándose las rentas de arrendamiento. Terminado el arrendamiento por cualquier causal, el arrendatario estará obligado a seguir pagando las rentas de arrendamiento y cuentas por servicios comunes o especiales y por consumos domiciliarios hasta la restitución material del inmueble arrendado. El recibo y recepción, por el arrendatario, de las rentas que se devenguen en ese caso, sea pago directo o pago por consignación, no dará lugar a renovación o prórroga del contrato de arrendamiento ya terminado. En caso del simple retardo en la restitución del local, conforme a lo establecido en el presente contrato, dará derecho a la arrendadora a cobrar una multa por concepto de indemnización de daños y perjuicios, equivalente a un

//

50% a la renta proporcional diaria que se esté pagando a la fecha, monto que se sumará a la renta de arriendo que corresponda pagar. **DECIMO TERCERO: Término Anticipado por Fuerza Mayor.** En caso que un siniestro afecte al inmueble, ya sea por incendio, terremoto, actos terroristas u otro similar, que implique la pérdida total de las construcciones existentes en el local individualizado en la cláusula primera o queden estas en calidad de inhabilitables el presente contrato se dará por terminado automáticamente, a fines del mes en que ocurra dicho siniestro, entendiéndose con ello, que la renta pagada en el mes del siniestro, será la última que le corresponderá pagar a la arrendataria. Cualquier discrepancia de este hecho de fuerza mayor, con pérdida total, será resuelto por la justicia ordinaria, conforme se define en la cláusula Décima Sexta. **DECIMO CUARTO:** Los gastos de notaría de la presente escritura serán pagados en partes iguales y los de inscripción serán de cargo del arrendatario. **DECIMO QUINTO: Domicilio.** Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Talca, prorrogando desde ya la competencia para ante sus tribunales. Las partes acuerdan que la dirección de la propiedad comercial dada en arrendamiento descrita en la cláusula primera, será hábil para cualquier notificación judicial o extrajudicial que deba hacerse a la arrendataria. Lo anterior no regirá si la propiedad se hubiese desocupado por la arrendataria. **DECIMO SEXTO: Resolución de Conflicto:** Toda y cualquiera duda o dificultad que se suscite entre las partes con motivo de este contrato, de sus estipulaciones o acuerdos, ya sea que dichas dudas o dificultades se refieran a su existencia o inexistencia, validez o nulidad, cumplimiento o incumplimiento, aplicación, interpretación, ejecución o terminación o cualquiera otra materia relacionada directa o indirectamente con ellos, será resuelta por la justicia ordinaria. **DECIMO SEPTIMO:** Presente a este acto doña María Cecilia Plaza Pinochet, chilena, secretaria, cédula

//

//

de identidad N°8.815.049-K, casada con don Rubén Enrique Villagra Muller, de su mismo domicilio y expone que autoriza a su cónyuge para suscribir el presente contrato de arrendamiento, que conoce y acepta en todas sus partes. **DECIMO OCTAVO:** La personería de don Pablo Mira Gazmuri, para representar a CONAF consta de la Resolución N°218, de fecha 4 de Mayo de 2010, del Director Ejecutivo de la Corporación reducida a escritura pública con fecha 10 de Mayo del 2010, ante el Notario de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola, la que no inserta, por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. **DECIMO NOVENO:** Por este acto los comparecientes confieren a los abogados Claudia Gaete Pino, Jaime Fernando Viguera Fuentes y/o Oscar Alejandro Sergio Pino Silva mandato especial para hacer escrituras complementarias o rectificatorias a la presente a fin de aclarar fojas o número de inscripciones, quienes podrán actuar en forma conjunta o separadamente. : **VIGESIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir su inscripción, solicitar anotaciones y cancelaciones y pedir se tomen notas marginales. En comprobante y previa lectura asi lo otorgan y firman.- Se da copia.- Doy fe.- Minuta redactada por el abogado don Oscar Pino Silva.- Anotada en el Repertorio bajo el número: SETECIENTOS OCHO.-

RUBEN ENRIQUE VILLAGRA MULLER

8.050.664-3

//

ADOLFO PINO PARRA
NOTARIO PUBLICO
TALCA

MIL NOVECIENTAS CINCUENTA Y CINCO

1.955.-

6.063.402-5

PABLO MIRA GAZMURI

P.P. CORPORACION NACIONAL FORESTAL

8815049-K

MARÍA CECILIA PLAZA PINOCHET

LA COPIA QUE ANTECEDE
ES TESTIMONIO FIEL DE
SU ORIGINAL - TALCA

17 JUN. 2010

ANOTADA EN EL REPERTORIO CON EL Nº 1179
E INSCRITA EN EL REGISTRO DE Hipotecas A MI CARGO
A FOJAS 103 Nº 72 CON ESTA FECHA
02 DE Julio DE 2010

MARIA ANDREA VEGA FERNANDEZ
CONSERVADOR
BIENES RAICES
COMERCIO Y MINAS
CONSTITUCION
EMPEDRADO

REP. Nº 1179

ARRENDAMIENTO.

VILLAGRA MULLER RUBEN ENRIQUE A CORPORACION NACIONAL FORESTAL

Nº 72. -

Constitución, dos de Julio del año dos mil diez.- Consta de **escritura pública** otorgada en la Notaria de Talca ante don Adolfo Pino Parra, con fecha quince de Junio del año dos mil diez, que don **RUBEN ENRIQUE VILLAGRA MULLER**, cédula nacional de identidad número ocho millones cincuenta mil seiscientos sesenta y cuatro guión tres, empleado, casado y autorizado por su cónyuge según se acraditó, domiciliado en Bulnes 1320, Constitución, **da en arrendamiento** a la **CORPORACION NACIONAL FORESTAL** o **CONAF** Rut: 61.313.000-4 representada según se acreditó por su Director para la Región del Maule don **PABLO MIRA GAZMURI**, casado, Ingeniero Forestal, cédula nacional de identidad número 6.063.402-6, domiciliados ambos en calle 4 Norte 1673, Talca; quien acepta el arriendo correspondiente a un retazo de sitio ubicado en calle Blanco de esta ciudad, que es parte de una propiedad mayor, compuesta de **CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS**, cuyos deslindes y dimensiones son los siguientes: **AL NORTE**, calle Blanco, en doce metros de frente; **AL SUR**, con resto de la propiedad del vendedor, en doce metros de contrafrente; **AL ORIENTE**, con don Gabriel Muñoz González, en quince metros; y **AL PONIENTE**, con el mismo vendedor don Gabriel Muñoz Bravo, en quince metros.- El inmueble que se arrienda será destinado exclusivamente para los fines del rubro de la arrendataria. Para un cambio de destino sobre el inmueble se requerirá autorización previa y escrita por parte del arrendador.- La infracción a esta obligación será causal suficiente para que el arrendador pueda poner término al presente contrato.- El presente contrato de arrendamiento

tendrá una duración de 5 años contados desde el 1 de junio del 2010. Sin embargo, se establece de mutuo acuerdo la posibilidad de renovación del contrato de arriendo por los períodos que acuerden las partes, salvo que alguna comunique a la contraparte con una anticipación de 6 meses al vencimiento de contrato o de su renovación, si así fuera el caso, mediante carta certificada, su intención de no renovar el contrato de arrendamiento, en cuyo caso la arrendataria deberá restituir el inmueble en la fecha del término contractual del contrato de arrendamiento y/o de su renovación, si así fuera el caso.- La renta mensual de arrendamiento será la suma de **VEINTE (20 U.F.)** equivalente en moneda nacional. Esta renta se pagará anticipadamente, dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad de arrendamiento. El pago se hará directamente al arrendador o mediante depósito en la cuenta corriente del arrendador, que éste indique por escrito a la arrendataria. Para estos efectos mensualmente se calculará el valor del arriendo con el valor de la Unidad de Fomento del día 5 del mes que corresponda así sucesivamente. Por su parte, el arrendador se compromete a entregar, mensualmente, el recibo de arriendo correspondiente, para garantizar la conservación de la propiedad, el pago de las cuotas por consumos domiciliarias, rentas de arrendamiento y perjuicios que se causen, **el arrendatario entregará como Garantía al arrendador al momento de la entrega del inmueble que por este actó se arrienda, la suma de VEINTE UNIDADES DE FOMENTO, equivalentes en moneda nacional**, conforme con el valor que tenga la unidad de fomento al día de la entrega de la propiedad arrendada. El arrendador se obliga a restituir esta garantía dentro de los

treinta días siguientes a la restitución del inmueble arrendado, al valor de la Unidad de Fomento el día de la devolución de la garantía. El arrendador queda facultado para descontar del monto a restituir el valor de los deterioros y perjuicios de cargos del arrendatario, las rentas impagas y las cuentas por servicios domiciliarios que estuvieran pendientes. En ningún caso se aplicará la garantía al pago de rentas de arrendamiento, sin expresa y escrita autorización del arrendador.- El inmueble arrendado se entregara a su arrendatario con fecha 1 de Mato del año 2010. En el estado en que se encuentra de aseo y conservación, todo lo cual es conocido por el arrendatario.- Se prohibe a la arrendataria, salvo que cuente con la aprobación del arrendador, la que constará por escrito, subarrendar el local comercial y/o ceder su uso en cualquier forma, salvo las que autorice en forma escrita la arrendadora.- La arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado el día término contractual del presente contrato.- La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, entregando sus llaves y poniéndola a disposición del arrendador.- El título de dominio del inmueble arrendado rola inscrito a **fojas quince** número **diecisiete** del año **mil novecientos noventa y nueve** del Registro de Propiedad de este Conservador.- Otras cláusulas en escritura que se inscribe.- Requirió **SILVIO DEL RIO JIMENEZ.-**

CONFORME CON SU ORIGINAL EN EL REGISTRO DE 2010

MARIA ANDREA VEGA FAUNDEZ
CONSERVADOR
BIENES RAICES
COMERCIO Y MINAS
CONSTITUCION
EMPEDRADO
CHILE