

COPIA SIMPLE
E.

NOTARIA

MUSALEM



EG. REPERTORIO N° 1.008-2007.-

ceron/01

18-

40-26

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CERÓN LÓPEZ, JUAN GERMAN

A

INMOBILIARIA LA CONQUISTA LIMITADA

EN SANTIAGO DE CHILE, a diecinueve días del mes de Enero del dos mil siete, ante mí, JOSE MUSALEM SAFFIE, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número setecientos setenta, tercer piso, comparecen: por una parte, don JUAN GERMÁN CERÓN LÓPEZ, chileno, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con doña MARÍA VIVIANNE PRANDI TAPIA, contador auditor, cédula nacional de identidad número cuatro millones ciento treinta mil novecientos cincuenta guión cuatro, domiciliado en Avenida Providencia número dos mil seiscientos cuarenta, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente "EL ARRENDADOR", y por la otra, don LIXIO LUIS RIOBÓ GUIMARAENS, chileno, casado, contador auditor, cédula nacional de identidad número seis millones trescientos noventa y cuatro mil trescientos cincuenta y tres guión tres, en representación según se acreditará de INMOBILIARIA LA CONQUISTA LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones sesenta mil setenta guión cinco, ambos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas número dos mil nueve, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente "EL ARRENDATARIO", los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas respectivas y exponen: **PRIMERO: A) ANTECEDENTES DEL INMUEBLE.-** Don JUAN GERMÁN CERÓN



LÓPEZ es dueño de las siguientes propiedades: **a)** Propiedad ubicada en Avenida Eleodoro Yáñez número dos mil novecientos sesenta y cuatro guión dos mil novecientos sesenta y ocho, que corresponde al sitio número veintisiete de la manzana A del loteo del Sector Tobalaba Las Lilas, Comuna de Providencia, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte**, en cuarenta y tres coma sesenta y ocho metros, con sitio veintiocho; **Sur**, en cuarenta y tres coma setenta metros con sitio veintiséis; **Oriente**, en dieciséis coma cincuenta metros, con Avenida Las Lilas, actualmente Eliodoro Yáñez; y, **Poniente**, en dieciséis coma cincuenta metros, con parte del sitio nueve y parte del sitio diez.- **b)** Propiedad ubicada en Avenida Eliodoro Yáñez número dos mil novecientos setenta y cuatro, que corresponde al lote número veintiocho del plano de división respectivo, Comuna de Providencia, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte**, en diecisiete metros con lote ocho y parte del nueve; **Sur**, en diecisiete coma cincuenta metros con Avenida Las Lilas, actualmente Eliodoro Yáñez; **Oriente**, en cuarenta y cinco coma cuarenta metros, con lote uno y parte del lote cuatro del plano ya mencionado; y, **Poniente**, en cuarenta y tres coma sesenta metros, con lote veintisiete.- Ambas propiedades fueron adquiridas por compra a la corporación Universidad Pedro de Valdivia, ex – Universidad Mariano Egaña, según consta de escritura pública otorgada con esta fecha ante el Notario Público que autoriza la presente escritura.-

B) CESIÓN GRATUITA A LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA.-

Por escritura pública de fecha treinta de Septiembre dos mil cuatro otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, la Universidad Mariano Egaña, actual Universidad Pedro de Valdivia, cedió gratuitamente a la Ilustre Municipalidad de Providencia dos franjas de terreno que correspondían a cada uno de los inmuebles antes singularizados, las cuales en su totalidad sumaban ochenta y cuatro coma noventa y seis metros cuadrados, cesiones que se encuentra inscritas a fojas ciento dos mil ochocientos noventa y ocho número noventa y cinco mil trescientos cuatro y a fojas ciento dos mil ochocientos noventa y ocho número noventa y cinco mil trescientos tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil cuatro.- **C) FUSIÓN.-**

Los inmuebles singularizados en las letras a) y b) de ésta cláusula, descontadas las franjas cedidas a la Ilustre Municipalidad de Providencia, fueron fusionados.- La fusión se aprobó por Resolución número sesenta y tres de fecha diecisiete de Agosto del año dos mil cinco, otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, cuyo plano se archivó con fecha veinte de Septiembre del año dos mil cinco bajo el número cuarenta y dos mil trescientos cincuenta en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- El inmueble fusionado, con acceso por Avenida Eliodoro Yáñez número dos mil novecientos sesenta y ocho y dos mil novecientos setenta y cuatro, Comuna de Providencia, tiene los siguientes deslindes especiales: **Norte**, en línea quebrada de dieciséis coma cincuenta metros y diecisiete metros con otros propietarios; **Sur**, en treinta y tres coma noventa y siete metros con Avenida Eliodoro Yáñez; **Oriente**, en cuarenta y dos coma noventa metros con otros propietarios; y, **Poniente**, en cuarenta y uno coma veinte metros con otros propietarios.- **SEGUNDO: ARRENDAMIENTO:** Por el presente instrumento, don JUAN GERMÁN CERÓN LÓPEZ da en arrendamiento la propiedad singularizada en la cláusula primera anterior, a INMOBILIARIA LA CONQUISTA LIMITADA, para quien acepta su representante compareciente.- **TERCERO: DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO:** El inmueble arrendado se destinará al giro educacional y de centro de estudios.- **CUARTO: VIGENCIA:** El presente contrato tendrá una duración de cinco años, contados a partir de esta fecha.- Una vez expirado dicho plazo, el contrato de arrendamiento se renovará automáticamente por períodos iguales y sucesivos de cinco años cada uno, si ninguna de las partes da aviso a la otra de su decisión de ponerle término, mediante carta certificada despachada por Notario Público enviada al domicilio señalado en la comparecencia o al que se designe con posterioridad por escrito, con, a lo menos, seis meses de anticipación al vencimiento del plazo o del respectivo período, en caso de prórroga.- **QUINTO: CLÁUSULA DE TÉRMINO ANTICIPADO: A) ANTECEDENTES.**- Mediante escritura pública de fecha treinta y uno de enero de dos mil tres, otorgada en la Notaria de Santiago de don Mario Farren Cornejo, Repertorio número



cuatrocientos cuarenta y nueve, la denominada "Comunidad Juan Germán Cerón López y otros", esto es, don Juan Germán Cerón López, don Luis Alberto Werner – Wildner Quilodrán y la Sucesión de don Jorge Rolando Dálbora Gadal, compuesta por doña María Verónica, don Stefano Rolando, doña Caterina Celeste, todos de apellidos Dálbora Papa y doña Edda Marina Papa Corte, arrendaron a la corporación de Derecho Privado Universidad Mariano Egaña, actual Universidad Pedro de Valdivia, el inmueble ubicado en Avenida Tobalaba número mil doscientos setenta y cinco, que corresponde al lote número cuatro de la manzana "a" del Sector Tobalaba, del plano de loteo respectivo, de la Comuna de Providencia, Región Metropolitana, en la forma y condiciones señaladas en la misma escritura.- El plazo del arrendamiento se fija en cinco años a contar del día uno de febrero del año dos mil tres, con cláusula de renovación tácita, sucesiva y automática por periodos iguales de cinco años cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunicare por escrito a la otra su deseo de no perseverar en el arriendo a la expiración del plazo estipulado; **B) TÉRMINO ANTICIPADO DEL PRESENTE CONTRATO EN VIRTUD DEL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DEL ARRENDADOR DEL CONTRATO DE FECHA TREINTA Y UNO DE ENERO DE DOS MIL TRES, REPERTORIO NÚMERO CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE, OTORGADO EN LA NOTARÍA DE SANTIAGO DE DON MARIO FARREN CORNEJO, REFERIDO EN LA LETRA ANTERIOR.**- Por el presente instrumento, las partes contratantes, esto es, don JUAN GERMÁN CERÓN LÓPEZ, como parte arrendadora y la sociedad INMOBILIARIA LA CONQUISTA LIMITADA, como parte arrendataria, convienen poner término anticipado al contrato de arrendamiento de que da cuenta el presente instrumento, sin consideración al plazo señalado en la cláusula anterior y sin derecho a indemnización alguna, solo en el evento de ocurrencia de la opción de término anticipado del contrato de arrendamiento señalado en la letra A) de la presente cláusula, efectuado por la parte arrendadora de dicho contrato, que pondrá término al contrato de arrendamiento sobre el inmueble de Avenida Tobalaba número mil doscientos setenta y cinco, singularizado precedentemente.- **SEXTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO Y**

PAGO: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos moneda nacional a doscientas cuarenta Unidades de Fomento.- Las rentas de arrendamiento se pagarán dentro de los cinco primeros días de cada mes, en forma anticipada, en la cuenta corriente número dos cero uno tres ocho nueve guión cuatro que el Arrendador mantiene en el Banco Santander Santiago, o en la cuenta corriente que el Arrendador informe por escrito al Arrendatario.- El no pago de una o más rentas de arrendamiento constituirá al Arrendatario en mora y dará derecho al Arrendador a cobrar la o las rentas de arrendamiento con el máximo de interés legal que la ley permite estipular para obligaciones de dinero, y a poner término de inmediato al presente contrato, previa las reconvenções conforme a lo dispuesto en el artículo mil novecientos setenta y siete del Código Civil.-

SÉPTIMO: AUTORIZACIONES Y SERVICIOS: Será de cargo del Arrendatario la tramitación, obtención y pago de la patente municipal necesaria para la operación y funcionamiento del inmueble arrendado.- Asimismo, será de responsabilidad del Arrendatario el cumplimiento de ordenanzas o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a las condiciones sanitarias, higiénicas y/o reglamentarias del inmueble.- El Arrendatario estará obligado a pagar oportunamente y a quien corresponda todos los consumos de servicios, tales como electricidad, agua potable y teléfono.- El Arrendatario se obliga a mantener aseguradas contra todo riesgo las construcciones existentes o que se levanten en el inmueble que por el presente instrumento se arrienda.- No obstante lo anterior, las partes acuerdan que en el evento de mora o simple retardo de parte del Arrendatario en el pago de los seguros, el Arrendador podrá proceder al pago de los mismos, imputando el cobro de dicha suma a la próxima renta de arrendamiento del inmueble.- **OCTAVO: PODER ESPECIAL PARA TRÁMITES MUNICIPALES:**

El Arrendador confiere poder especial y facultas expresamente a INMOBILIARIA LA CONQUISTA LIMITADA para que firme en su representación todas las solicitudes, formularios, contratos, permisos, planos, especificaciones y cualquier otro que se requiera por parte de la Dirección de Obras o por otra repartición de la Municipalidad que corresponda, así como por cualquier otro

organismo o institución público o privado, a fin de efectuar las construcciones, instalaciones, ampliaciones o modificaciones que sean necesarias.- El Arrendatario estará expresamente facultado para celebrar contratos de suministro eléctrico y para que las facturas y documentos reembolsables sean emitidas a su nombre.- **NOVENO: ESTRAGOS EN LA PROPIEDAD ARRENDADA:** El Arrendador no responderá de manera alguna de los perjuicios que puedan producirse al Arrendatario con ocasión de robos, incendios, terremotos, accidentes, y/o explosiones, que ocurran en la propiedad arrendada.- **DÉCIMO: DEL SUBARRENDAMIENTO:** El Arrendatario estará facultado para subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato de arrendamiento a cualquier persona natural o sociedad filial, coligada, relacionada o perteneciente a su mismo grupo empresarial.- Para subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato a terceros no relacionados, se requerirá la autorización previa y por escrito del Arrendador.- En este último caso, si el Arrendador no diere respuesta a la solicitud de subarrendamiento o cesión efectuada por el Arrendatario dentro de los cinco días siguientes al de recepción de la solicitud, se entenderá que autoriza el subarrendamiento o cesión.- Todas las comunicaciones de que trata esta cláusula deberán efectuarse por carta certificada despachada por Notario Público.- **DÉCIMO PRIMERO: INSPECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** El Arrendador queda facultado para inspeccionar la propiedad cuando lo estime conveniente, comprometiéndose el Arrendatario a otorgarle las facilidades necesarias para ello.- **DÉCIMO SEGUNDO: REPARACIONES:** El Arrendatario deberá mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo.- Serán de cargo del Arrendatario las reparaciones locativas que fuere menester efectuar en el inmueble arrendado.- Sin embargo, el Arrendatario no será responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo de la propiedad.- Al presente contrato le serán especialmente aplicables los artículos mil novecientos veintisiete, mil novecientos treinta y cinco y mil novecientos cuarenta del Código Civil, en todo lo que no resulten modificados por las partes.- **DÉCIMO TERCERO: MEJORAS:** El Arrendatario podrá efectuar a su cargo en el inmueble

arrendado todas las alteraciones o mejoras que estime necesarias para su negocio de modo de habitarlo para los propósitos de este contrato, incluyendo la instalación de letreros y carteles en el frente del inmueble.- El Arrendatario no podrá realizar alteraciones estructurales del inmueble, sin previa autorización por escrito de las mismas por parte del Arrendador.- Al término, por cualquier causa, del presente contrato el Arrendatario deberá restituir el inmueble con todas las modificaciones y mejoras que le haya introducido, las que quedarán a beneficio exclusivo del arrendador, salvo que aquellas puedan ser retiradas sin detrimento del inmueble.- En este último caso, las mejoras deben ser retiradas a más tardar el día que, de conformidad a este contrato, debe ser restituida la propiedad.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo que las partes pacten con posterioridad por escrito.- **DÉCIMO CUARTO: FINIQUITO DE PROMESA DE ARRENDAMIENTO** Las partes declaran cumplido cualquier cierre de negocio, promesa de arrendamiento o contrato preparatorio celebrado entre ellas o sociedades relacionadas, relativo al inmueble objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito, especialmente respecto de la promesa de arrendamiento que consta en escritura pública de fecha nueve de Agosto del año dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, Repertorio número siete mil doscientos veinticinco guión cero seis.- **DÉCIMO QUINTO: ENTREGA DE LA PROPIEDAD:** Las partes dejan expresa constancia que la entrega de la propiedad se hace efectiva con esta fecha.- **DÉCIMO SEXTO: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD:** El Arrendatario se obliga a restituir la propiedad inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador y entregándole las llaves.- **DÉCIMO SEXTO: RESPETO DEL ARRENDAMIENTO EN CASO DE VENTA O CESIÓN:** En caso de venta o cesión a cualquier título de los derechos del Arrendador, deberá respetarse en su integridad las estipulaciones de este contrato de arrendamiento.- **DÉCIMO SÉPTIMO: AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LA MUJER:** Presente en este acto doña **MARÍA VIVIANNE PRANDI TAPIA**, chilena, casada bajo el régimen de

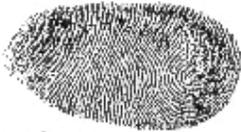


sociedad conyugal con don JUAN GERMÁN CERÓN LÓPEZ y de su mismo domicilio, cédula nacional de identidad número **cinco millones trescientos doce mil cuatrocientos noventa y seis guión ocho**, expone: Que conoce en todas sus partes las estipulaciones del presente contrato y declara que otorga el consentimiento requerido por el Artículo mil setecientos cuarenta y nueve del Código Civil, autorizando expresamente a su cónyuge para celebrar el contrato de arrendamiento de que da cuenta el presente instrumento.- **DÉCIMO OCTAVO:** **GASTOS:** Todos los gastos, derechos e impuestos que se originen con motivo del presente contrato, serán de cargo de ambas partes por mitades.- Los gastos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces serán de cargo exclusivo del Arrendatario.- **DÉCIMO NOVENO:** **DOMICILIO:** Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes contratantes acuerdan fijar domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, sometiéndose desde luego a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.- **VIGÉSIMO:** **FACULTAD PARA INSCRIPCIÓN:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan, en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda.- Se faculta asimismo a los abogados Luis Felipe Amenábar Atria, Pablo Andrés Cerón Prandi, o Andrés Erbeta Mattig, para que indistintamente puedan otorgar una o más minutas o escrituras que permitan suplir las deficiencias o designaciones defectuosas o insuficientes en los títulos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.- La concesión de esta facultad es irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte, disolución o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos.- **VIGÉSIMO PRIMERO:** **PERSONERÍA:** La personería de don Lixio Luis Riobó Guimaraens para representar a **INMOBILIARIA LA CONQUISTA LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha treinta y uno de enero de dos mil uno, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Eduardo Pinto Peralta, que no se inserta por ser conocida de las partes y haberla tenido a la vista el Notario que autoriza.- Minuta redactada por la abogada María José Valenzuela. En comprobante y previa lectura, firman los



comparecientes el presente instrumento. Se da copia. Esta hoja corresponde a la escritura de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO entre GERÓN LÓPEZ, JUAN GERMAN e INMOBILIARIA LA CONQUISTA LIMITADA



Juan Gerón 

JUAN GERMÁN CERÓN LÓPEZ
C.N.I. 4130950-4

[Signature] 

REPRESENTANTE INMOBILIARIA LA CONQUISTA LIMITADA
C.N.I. 6394333

[Signature] 

MARÍA VIVIANNE PRANDITAPIA
C.N.I. 5.302.496-8

[Large Signature]

IMP. _____	\$ _____
1 % _____	" _____
Cost. _____	" _____
o / concepto _____	" _____
Dilig. _____	" _____
Otros _____	" _____
	\$ _____
Imp. _____	" _____
TOTAL _____	\$ _____

3 12219

REPERTORIO N° 1008

11/11/11

RECEIVED
NOV 11 2011
AT THE OFFICE OF THE
TREASURER
STATE OF CALIFORNIA

[Handwritten Signature]