

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

COMANDO DE BIENESTAR

Y

CRISTIAN ALBERTO TEICHELMANN PINCHEIRA

En Concepción, a un día del mes de Febrero del año dos mil diecisiete, comparecen por una parte don **SERGIO ANTONIO HIRIART MORENO**, chileno, divorciado, Teniente Coronel de Ejército, cédula de Identidad N° 9.265.184-3, domiciliado en calle Avenida Collao N° 715 de la ciudad de Concepción, Región del Bío Bío, quien suscribe en virtud de Delegación de Facultades del Comandante de Bienestar del Ejército y/o Servicio de Bienestar Social del Ejército, según se acreditará, en adelante la "Zona de Bienestar Concepción" o el "Arrendador" y don **CRISTIAN ALBERTO TEICHELMANN PEREIRA** cédula de identidad N° 16.018.528-7, chileno, casado, Teniente 2° de la Armada, domiciliado en calle Población de Oficiales "Eleuterio Ramírez", Avenida Paicavi N° 917 Depto. N° 305 de la ciudad de Concepción, Región del Bio Bio, en adelante el "Arrendatario", los comparecientes mayores de edad, quienes vienen en expresar que han convenido en celebrar libre y espontáneamente el siguiente contrato de arrendamiento de inmueble fiscal de acuerdo a las cláusulas que a continuación se consignan:

PRIMERO: Que con fecha 03.JUN.2013 de acuerdo al proceso de racionalización de la estructura y desarrollo de la fuerza del Ejército, en relación a la consolidación institucional, se agregan a la estructura orgánica del Comando de Bienestar organizaciones responsables de optimizar las prestaciones de bienestar al personal institucional y sus familias, creando de esta manera las Zonas de Bienestar; así, la Zona de Bienestar "Concepción" tiene asiento en la ciudad de Concepción, encontrándose a cargo de las guarniciones de Talca, Linares, Chillán, Concepción, Los Ángeles y Angol, administrando los inmuebles fiscales ubicados dentro de la jurisdicción de las ciudades señaladas según lo prescribe resolución exenta descrita en la cláusula trigésimo tercero y el Reglamento Ocupación de Viviendas Fiscales o Proporcionadas por el Fisco.

SEGUNDO: El Comando de Bienestar es propietario del inmueble ubicado en la Población de Oficiales "Eleuterio Ramírez" avenida Paicavi N° 917 Depto. 305 de la ciudad de Concepción Región del Bio Bio, de esta forma y por este acto, el "Arrendador" otorga en arrendamiento el inmueble descrito a don **CRISTIAN ALBERTO TEICHELMANN PINCHEIRA**, en razón de haberse cumplido los presupuestos contenidos en los artículos 10 y 47 del Reglamento Ocupación de Viviendas Fiscales o Proporcionadas por el Fisco.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento de bien inmueble tendrá una vigencia hasta el 31 de diciembre del 2017. Se deja expresa constancia que con la sola llegada del plazo señalado en esta cláusula, se producirá su expiración, sin necesidad alguna de notificar el vencimiento del contrato y no se producirá prórroga automática del mismo entre las partes.

CUARTO: El objeto del inmueble fiscal entregado en arrendamiento es para ser destinado exclusivamente para fines habitacionales. Por lo que cualquier uso distinto al contemplado en esta cláusula, requerirá autorización expresa del "Arrendador", la contravención de la presente cláusula facultará al "Arrendador" a poner término anticipado al contrato.

QUINTO: La renta mensual será equivalente al 5,5% del sueldo base de acuerdo al grado jerárquico que posee el "Arrendatario" en la institución (Armada de Chile).

El primer pago de la renta mensual correspondiente al mes de Febrero del presente año deberá realizarse en el acto de suscripción del contrato, mediante la modalidad de vale a la vista a nombre del Comando de Bienestar, Rut. Nº 61.101.045-1.

El arrendatario deberá entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que fue recibido por este en el acto de la entrega, debiendo en consecuencia restituirlo de conformidad a lo prescrito en el RAA-03002 Reglamento de Ocupación de Viviendas Fiscales Proporcionaladas por el Fisco, debiendo responder ante cualquier daño causado en el inmueble sea imputable a este o no.

En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta, se devengará una multa equivalente a un 1% diario del canon de arriendo fijado en este contrato, el cual comenzará a contabilizarse a partir de día siguiente hábil (6° día) al estipulado como plazo máximo en que debió pagarse la renta de acuerdo al parágrafo anterior. Se deja expresa constancia que la presente multa es sin perjuicio del ejercicio de los restantes derechos de que sea titular el "Arrendador", la multa se pagará de forma separada a la renta mensual mediante un vale a la vista a nombre del Comando de Bienestar, Rut. Nº 61.101.045-1, debiendo ser entregado en las dependencias de la Zona de Bienestar de la ciudad de Concepción, Región de Bio Bio. Si por causa del atraso en el pago de la renta se hace necesario que el "Arrendador" efectúe gastos por conceptos judiciales deberá pagar, además, un 30% sobre la suma adeudada, a título de honorarios de cobranza judicial.

SEXTO: El "Arrendatario" declara recibir la propiedad en buen estado de conservación, sin efectuar ninguna observación de ningún tipo, de manera tal que con la suscripción del contrato manifiesta su conformidad con el estado del inmueble, obligándose a restituirla al término del presente contrato en las mismas condiciones.

SEPTIMO: Queda prohibido hacer variaciones en la propiedad sin el consentimiento expreso y por escrito del "Arrendador", causar molestias a los vecinos de cualquier tipo sean estos intencionales o casuales, queda expresa y especialmente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado

en este contrato, se prohíbe también introducir sustancias prohibidas, armas, clavar o agujerear las paredes, efectuar quemas, ingresar material pirotécnico y/o hacer uso de ellos, materiales explosivos, inflamables, que sean peligrosos para la seguridad o salud de las personas o de mal olor o cualquier otro tipo en la propiedad, especialmente si requieren de autorización legal para su uso, porte, traslado o tenencia. La basura se dejará en bolsas cerradas, en el tacho o contenedor de la basura según corresponda.

Todo daño o perjuicio que se origine por infracción de esta cláusula, hará responsablemente al "Arrendatario" de ella.

OCTAVO: Se prohíbe al "Arrendatario" modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica, sin permiso escrito del "Arrendador", como a si mismo hacer variaciones en parte algunas de la propiedad, como en la pintura, estructuras internas o separaciones de ambientes. De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al "Arrendador", el "Arrendatario" deberá darle aviso inmediato de lo sucedido, siendo de su exclusiva responsabilidad los perjuicios que de ello sobrevengan.

NOVENO: El propietario se compromete y se obliga a:

Aportar el inmueble objeto de este contrato, en las condiciones en que actualmente se encuentra, el cual es conocido y aceptado por el "Arrendatario".

DÉCIMO: El "Arrendatario" se compromete, obliga y es el único y exclusivo responsable de:

- a) Pagar, puntualmente la renta, los gastos de agua, luz, teléfono, gas, servicios adicionales y los demás que le correspondan en su calidad de "Arrendatario". El atraso de dos meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al "Arrendador" para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.
- b) De todos los daños, perjuicios o pérdidas sucedidas y que se ocasionen en el inmueble individualizado en el artículo segundo, los que deberán ser resueltos y compensados a más tardar el día 31 de diciembre de 2017, de esta forma, es y será de su exclusiva responsabilidad resarcirlos.
- c) Restituir el inmueble entregado en arrendamiento, en las mismas condiciones en que fue recepcionado por este.
- d) De los daños o perjuicios de cualquier índole que puedan sufrir los asistentes o invitados al inmueble fiscal que arrienda, de esta forma son y serán de su exclusiva responsabilidad resarcirlos.
- e) De todo daño o perjuicio que, con motivo del arrendamiento, ocasione a terceros, debiendo ejecutar o contratar a su costo los trabajos necesarios o personal de seguridad necesario para evitarlos o indemnizarlos si llegasen a suceder.
- f) Efectuar las reparaciones y reposiciones que fueren menester en el inmueble incluyendo vidrios, pisos, paredes, cielos, pinturas, revestimientos, cerraduras, instalaciones eléctricas, enchufes e interruptores, rayados, mantener en perfecto estado y funcionamiento las

llaves de artefactos, las llaves de paso, las valvulas y flotadores de los excusados, timbres e interruptores de la instalación eléctrica u otros actos de características similares o equivalentes y los demás que procedan según el uso y desgaste normal y/o del mal uso de la propiedad, los que deberán ser reparados o cambiados por su cuenta y costo, sin derecho a reembolso o imputárselo al "Arrendador".

DÉCIMO PRIMERO: Se entenderá que existe restitución del inmueble fiscal arrendado, por aquel acto acontecido al término del arriendo por cualquier causa, entregándolo en las mismas condiciones en que fue recibido por el "Arrendatario", poniéndolo a disposición del "Arrendador", entregándole las llaves y todas sus copias.

Existirá restitución cuando concurran los siguientes requisitos de forma copulativa por parte del "Arrendatario":

- a) Estar al día en el pago de la renta.
- b) Estar al día en el pago de los suministros básicos.
- c) Suscribir y firmar el acta de recepción del inmueble en el cual se detallarán si existen o no desperfectos imputables a al arrendatario los cuales deberán ser subsanados en plenitud por el "Arrendatario".

Sólo en el evento que se encuentren los documentos enunciados recepcionados conforme por el Comandante de la Zona de Bienestar Concepción de la Región de Bio Bio, podrá el "Arrendatario" retirar sus bienes del inmueble y se entenderá extinguidas las obligaciones entre las partes, en caso contrario se continuará devengándose la renta y las multas correspondientes más reajustes e intereses.

DÉCIMO SEGUNDO: Toda mejora o inversión que el "Arrendatario" realice en el inmueble arrendado, no le dará derecho a que se le sea reembolsado o compensado, durante la vigencia o al término del contrato, y también será de cargo de este, el pago de ciertos consumos básicos propios del uso del inmueble como lo es el agua, luz, gas y cualquier otro servicio adicional que no quede incluido en la renta pactada y que pueda afectar directamente o indirectamente el uso o goce de la propiedad o las áreas comunes, durante el periodo de arriendo y sea determinado por el "Arrendador", incluyendo en este gastos por servicios adicionales como el de administración, seguridad u otros que digan relación con el inmueble fiscal arrendado.

El "Arrendatario" estará obligado a pagar puntualmente, los consumos de servicios básicos como electricidad, agua potable, gas y los gastos comunes que tiene el inmueble fiscal siendo de su responsabilidad exclusiva enterar estos gastos en las respectivas compañías. El atraso de tres meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al "Arrendador" para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

Todos los bienes muebles que el "Arrendatario" ingrese al inmueble fiscal son de su exclusiva responsabilidad, cuidado y/o mantención de él, no contrayendo de esta manera responsabilidad alguna el "Arrendador" en la

obtención, pérdida, deterioro o falta de estos por cualquier causa. Cualquier mejora que el "Arrendatario" desee realizar en el inmueble, deberá ser informada y aprobada previamente por el "Arrendador" por escrito, mediante el envío de una carta dirigida al Comando de la Zona de Bienestar Concepción.

DÉCIMO TERCERO: En caso de que el "Arrendatario" contrate con o sin consentimiento del "Arrendador" trabajadores para ingresar a hacer modificaciones al inmueble, sean estas visibles o no, en tales circunstancias no existe, ni existirá por causa de la ejecución de cualquier obra, entre el "Arrendador", el "Arrendatario" y los trabajadores un vínculo de subordinación y dependencia, de esta forma el "Arrendador" no será responsable directa o solidariamente del no pago de las remuneración, cotizaciones laborales o previsionales o lesiones que sufran los trabajadores.

DÉCIMO CUARTO: El "Arrendador" no será responsable de cualquier tipo de accidente que sufran o puedan sufrir los trabajadores por cualquier causa, origen o naturaleza que presten sus servicios durante la vigencia del presente contrato de forma directa o indirectamente en el inmueble fiscal, sea causado dolosamente o culpablemente por aquellos que presten sus servicios directamente o de forma indirecta al "Arrendador", el "Arrendatario" o un tercero ajeno dentro del inmueble fiscal arrendado o sus alrededores. Es de responsabilidad exclusiva del "Arrendatario" solicitar la información necesaria para el uso y reparación adecuada de las instalaciones.

DÉCIMO QUINTO: El "Arrendatario" con la sola suscripción o firma del presente contrato de arrendamiento faculta y autoriza expresamente por este acto al "Arrendador" para tomar de inmediato y sin forma de juicio posesión del inmueble dado en arrendamiento e incluso descerrajarlo con la presencia de un receptor judicial para realizar un inventario simple de los bienes muebles ingresados al interior del inmueble y disponer del inmueble de la forma que estime conveniente, incluso para entregarlo a terceros en arrendamiento; el "Arrendador" no responderá de forma alguna de los bienes muebles dejados en el interior o exterior del inmueble arrendado abandonado, dichas especies podrán incluso ser vendidas por el "Arrendador" o subastadas en caso de existir deudas entre las parte por concepto de cánones insolutos.

Se entenderá por abandono del inmueble fiscal, por aquel acto realizado por el "Arrendatario" consistente en dejar de usar y gozar del inmueble fiscal arrendado, ausentándose por más de 30 (treinta) días hábiles y/o por el retiro de todo o parte de bienes del mismo, sin la comunicación del parte del "Arrendatario" y la autorización del "Arrendador" ambas por escrito junto con atrasarse o no pagar la renta mensual del mes cumplido.

DÉCIMO SEXTO: La protección y vigilancia del inmueble será de responsabilidad exclusiva del "Arrendatario". La pérdida de cualquier elemento u objeto de propiedad del "Arrendatario", que este ingrese a este inmueble, tanto como el deterioro o reparación de los mismos como cualquier tipo de robo o hurto, tipificado en el código penal, que sufran o puedan sufrir, el "Arrendatario", los funcionarios, subordinados, dependientes, empleados,

invitados o participantes que utilicen el inmueble fiscal arrendado, no será de responsabilidad del "Arrendador" sino exclusiva del "Arrendatario".

DÉCIMO SÉPTIMO: El "Arrendatario" se obliga a introducir y mantener en el inmueble fiscal, únicamente especies de su exclusivo dominio o cuyo uso y/o goce se encuentre respaldado o tenga un justo título o justa causa para su tenencia, en todo caso se deja constancia que el "Arrendador" no revisa ni registra las especies, ni los bienes ingresados al inmueble fiscal, ni certifica su cantidad, dominio, posesión, dominio y tenencia de las mismas, ni menos se hace responsable de lo que les pueda ocurrir durante la vigencia del presente contrato, tampoco es responsable del estado o calidad, propiedad, sustancia o componentes u origen de las especies que el "Arrendatario" ingrese al inmueble fiscal, ni de los deterioros que puedan sufrir.

DÉCIMO OCTAVO: El "Arrendador" tendrá derecho a visitar periódicamente el inmueble entregado en arriendo, para lo cual deberá comunicar su intención al "Arrendatario", los que de común acuerdo fijarán un día y hora, a objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente contrato de arriendo.

DÉCIMO NOVENO: El "Arrendador" no tendrá, durante la vigencia del presente contrato, responsabilidad alguna por accidentes, siniestros, por perjuicio causados por incendio o inundaciones de cualquier naturaleza, que pudieren afectar al "Arrendatario" o a los bienes que se encuentren en el inmueble objeto de este arrendamiento.

VIGÉSIMO: Este contrato terminará anticipadamente por las causales comunes de terminación de los contratos señaladas en el Código Civil, y en especial por las siguientes:

- a) Por pérdida o término de la destinación fiscal de los terrenos entregados en arriendo.
- b) Por resciliación o mutuo acuerdo de las partes.
- c) Por instrucciones del Alto Mando Institucional, que se funden en las necesidades que pueda tener la Institución.
- d) Por fallecimiento o imposibilidad física del "Arrendatario".
- e) El no pago o atraso en el pago de la renta del inmueble fiscal entregado en arrendamiento por el periodo de tres meses.
- f) Por abandonar del inmueble sin avisar por escrito al "Arrendador".
- g) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- h) Atrasarse en el pago de las cuentas de luz, agua, gas y demás gastos comunes o servicios contratados por tres meses.
- i) Ejecutar obra alguna en la propiedad o hacer variaciones en la propiedad sin el consentimiento expreso y por escrito del "Arrendador".
- j) Reiterados ruidos molestos que afecten la buena convivencia de la comunidad, actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, realizados de forma intencional o casual.
- k) Clavar o agujerear paredes, introducir materiales explosivos, inflamables pirótecnicos y/o hacer uso de ellos o de mal olor en la propiedad arrendada.

- l) Por destinar o utilizar el inmueble fiscal arrendado para un fin distinto al habitacional.
- m) Por introducir sustancias prohibidas, armas, efectuar quemas sean o no peligrosos para la seguridad o salud de las personas.
- n) Cuando se incumpla por parte del "Arrendatario" lo dispuesto en cualesquiera cláusulas del presente contrato de arrendamiento.

VIGÉSIMO PRIMERO: En el evento de que proceda aplicar alguna de las causales de término anticipado del contrato, enumeradas en la cláusula anterior, dicha circunstancia deberá ser notificada al "Arrendatario" mediante carta certificada dirigida al domicilio fijado en este contrato.

En ningún caso el término anticipado del contrato por las causales establecidas en el presente contrato, dará derecho a indemnización, ni generará algún tipo de derecho sobre los pagos realizados.

Desde la fecha de notificación efectiva de la decisión de término anticipado del presente contrato, las partes tendrán un plazo de 30 días para finiquitar todos los aspectos derivados del mismo y/o las indemnizaciones que procedieran.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Si el "Arrendatario" desea poner término a este contrato deberá hacerlo mediante el aviso por escrito al "Arrendador", siendo de cargo del "Arrendatario" probar que lo ha realizado con a lo menos con treinta días de anticipación, siempre y cuando no existan observaciones en la propiedad al momento de la restitución.

Existirá término de la vigencia del contrato cuando concurren los siguientes requisitos de forma copulativa:

- a) Estar al día en el pago de la renta.
- b) Estar al día en el pago de los suministros básicos y servicios contratados si corresponde.
- c) Suscribir y firmar el acta de recepción del inmueble en el cual se detallarán si existen o no desperfectos imputables a arrendatario.
- d) Presentar la carta de solicitud de término anticipado del contrato la cual deberá tener a lo menos 30 días de anticipación al término de la vigencia del mismo.
- e) Haber cancelado los meses restantes para el término de la vigencia del contrato.

Sólo en el evento que se encuentren los documentos enunciados recepcionados conforme por el Comandante de la Zona de Bienestar de la ciudad de Concepción de la Región de Bio Bio, podrá el "Arrendatario" retirar sus bienes del inmueble y se entenderá extinguidas las obligaciones entre las partes, en caso contrario continuará devengándose la renta y las multas correspondientes, mas reajuste e intereses.

VIGESIMO TERCERO: El "Arrendador" podrá poner fin a este contrato inmediatamente si el "Arrendatario" incumple con cualquiera de las obligaciones que este contrato impone al "Arrendatario" especialmente el no pago de la renta.

VIGESIMO CUARTO: Ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que impone el contrato, en especial al no pago de la renta, podrá el contratante diligente cobrar de acuerdo al procedimiento que corresponda ante los Tribunales de Justicia, una multa penal por concepto de evaluación anticipada de perjuicios equivalentes al doble del canon de arriendo estipulado por este contrato incluida en esta su valor impago por cada periodo impago, de conformidad al artículo 1554 del Código Civil, sin perjuicio de la indemnizaciones moratorias y compensatorias que puedan solicitarse ante los Tribunales de Justicia de acuerdo a las reglas generales.

Sin embargo, no habrá tal multa penal, siempre que el "Arrendatario" cumpliese con su obligación de pagar la renta, mas intereses y reajustes dentro de los 15 días siguientes a la fecha de vencimiento de pago de la renta.

VIGESIMO QUINTO: Toda modificación y/o ampliación del presente contrato que no constituya un cambio sustancial de éste, se establecerá en un acta y será suscrita solamente por las partes y pasará a formar parte integrante de este instrumento.

VIGESIMO SEXTO: El "Arrendatario" está obligado a pagar los gastos de energía eléctrica, gas, y agua, durante la vigencia del arrendamiento. El "Arrendatario" reconoce por este acto que los servicios se entregan en buenas condiciones, encontrándose actualmente cancelados o al día y funcionando de buena forma.

VIGESIMO SEPTIMO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Concepción, sometiéndose a la competencia de los Tribunales de Justicia.

VIGESIMO OCTAVO: Se prohíbe subarrendar la propiedad o ceder a cualquier título todo o parte del inmueble fiscal arrendado a terceros ajenos a las partes que celebran el presente contrato.

VIGESIMO NOVENO: Las partes podrán elevar el presente contrato a documento público autorizado ante notario, a instancia de cualquiera de ellas, corriendo estos gastos por cuenta del "Arrendatario".


TRIGESIMO: Para dirimir diferencias que pudieran presentarse en la interpretación, aplicación o cumplimiento del contrato, y que no puedan solucionarse de común acuerdo, éstas se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Justicia de la ciudad de Concepción. Será plenamente válida toda acción judicial o notificación de cobro, la cual le será indistintamente notificada en el domicilio del "Arrendatario" o del "Mandante" a elección del "Arrendador".

TRIGÉSIMO PRIMERO: El presente contrato de arrendamiento se firma en 2 ejemplares, de idéntica fecha y tenor, quedando 1 en poder del "Arrendador" y uno en poder del "Arrendatario".

TRIGÉSIMO SEGUNDO: La personería del Comandante de la Zona de Bienestar "Concepción" para actuar en nombre y representación del Comando de Bienestar, consta en resolución COB DAJ EX (P) N° 4182/7848, de fecha 11.DIC.2014, que delega la facultad de suscribir contratos de suministros y otros en la persona del Comandante de la Zona de Bienestar Concepción, Teniente Coronel de Ejército don SERGIO ANTONIO HIRIART MORENO, la cual no se inserta por ser conocida de las partes.


CRISTIAN TEICHELMANN PINCO
Teniente 2°
C.I.: 16.018.528-7




SERGIO HIRIART MORENO
C.I.: 9.265.184-3
Teniente Coronel
Comando de Bienestar Concepción

