CONTRATO DE ARRIENDO CON COMPROMISO

DE COMPRA VENTA

En [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], a [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], ante mí [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], abogado, Notario Público Titular de la [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] Notaría de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], con oficio en calle [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] , [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] (ciudad), comparecen: don/ña [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] (nacionalidad), [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] (estado civil), [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] (profesión/oficio), Cédula Nacional de Identidad número [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], domiciliado/a en calle [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], comuna de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], por una parte, denominado indistintamente como el arrendador y promitente vendedor; y por la otra don/ña [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] (nacionalidad), [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] (estado civil), [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] (profesión/oficio), domiciliado/a en calle [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] número [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], comuna de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], Cédula Nacional de Identidad número [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], como el arrendatario y promitente comprador; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen: Que han convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento y promesa de compraventa:

PRIMERO: El compareciente arrendador y promitente vendedor, a través de sucesión hereditaria, es dueño/a de la propiedad ubicada en calle [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] número [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], Villa [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], Comuna de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], Región [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], el cual se encuentra inscrito a su favor a fojas [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Registro de Propiedad del año \_\_\_\_\_\_\_\_del Conservador de Bienes Raíces de \_\_\_\_\_\_, y que deslinda al NORTE: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], al SUR: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], al ORIENTE: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] y al PONIENTE: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] Lo adquirió por compra al [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], según escritura de fecha [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] del año [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] otorgada en la Notaría de esta ciudad de don/ña [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]. A su vez, el dominio de la propiedad individualizada, es adquirido por sucesión hereditaria quedada al fallecimiento de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], según trámites seguidos ante el Registro Civil de Identificación. Rol de Avalúos [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], comuna de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_].

SEGUNDO: Por el presente instrumento el arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien la acepta, la propiedad singularizada en la cláusula anterior, quien se obliga a destinarla exclusivamente como su vivienda personal, lo cual constituye un elemento de la esencia del presente contrato.

TERCERO: El presente contrato tendrá una duración de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] meses a contar de esta fecha, que es además la fecha de entrega de la propiedad al arrendatario. Al término del plazo, esto es el [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], el contrato vencerá automáticamente sin necesidad de declaración judicial, fecha en la cual el arrendatario deberá restituir la propiedad a su dueño, libre de ocupantes y bienes muebles, o bien suscribir el contrato de compraventa de dicha propiedad, en los términos y condiciones que se expondrán más adelante. Sin perjuicio de lo anterior, las partes de común acuerdo podrán poner término anticipado al contrato de arrendamiento, y adelantar la fecha de suscripción del contrato de compraventa definitivo, si se cumplen las condiciones para su celebración.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento será la suma de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] pesos. La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el Organismo que lo reemplace, en relación al período que medie entre el último día del segundo mes que precede al del último reajuste y el último día del segundo mes que precede al de su pago. El arrendatario estará obligado a pagar puntualmente los consumos de luz, agua potable, extracción de basura, gas, teléfono, gastos comunes y demás que puedan corresponderle. El atraso de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial o Contribuciones que afecta al inmueble objeto del contrato cuyo pago será de cargo del arrendador.

QUINTO: La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] días de cada mes, en el domicilio del arrendador. El simple retardo en el pago de la renta, constituye a la arrendataria en mora, debiendo pagar [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] unidad de fomento por cada día de atraso en el pago de la renta. Si el retardo en el pago de la renta excede de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] días a contar del día [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], o si se repite por [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] veces, será motivo plausible para poner término inmediato al contrato de arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial; todo sin perjuicio, de la obligación, del arrendatario, las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.

SEXTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, la suma equivalente a [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] mes/es de la renta estipulada, que el arrendador se obliga a restituirle debidamente reajustada dentro de los [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] días siguientes a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar, de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua, teléfono u otros, que sean de cargo de la arrendataria. El arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes. En caso que el arrendatario celebre el contrato de compraventa definitiva, en las condiciones y plazo que más adelante se estipulan, el arrendador se compromete a restituir la garantía, dentro de los [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] días siguientes a la suscripción del contrato de compraventa o bien imputarlo al precio de la compraventa, según lo acuerden las partes.

SÉPTIMO: Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el inventario anexo que las partes firman en este acto y que se tiene como parte integrante del presente contrato. El estado de dichas especies está indicado en el mismo inventario.

OCTAVO: Queda prohibido, expresamente, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que el indicado.

NOVENO: El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas de flotadores de los excusados, enchufes, los vidrios, puertas, lámparas, timbres e interruptores de instalaciones eléctricas, reparándolos o cambiándolos a su costo. Deberá cuidar y conservar la propiedad arrendada en buen estado de aseo y de conservación y en general efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas adecuadas para la conservación y estado de funcionamiento del inmueble arrendado. De producirse desperfectos en el inmueble, cuya reparación correspondan a la arrendadora, el arrendatario deberá darle aviso de inmediato y por escrito de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro los [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] días siguientes al aviso, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos por sí mismo, y descontar los gastos respectivos del pago de la renta del próximo o próximos meses, o bien imputarlos al precio de la compraventa que se celebre.

DÉCIMO: Cualquier mejora que pudiere efectuar la arrendataria será de su costo y quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean ejecutadas, sin que la arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio que las partes adopten por escrito un acuerdo distinto para un caso en particular.

UNDÉCIMO: El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, agua potable, extracción de basura y otros similares. En caso de no restitución del inmueble en la fecha de término de este contrato o de cualquiera de sus renovaciones, el arrendatario deberá pagar por concepto de multa, la cantidad de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] Unidad de Fomento diarias y además continuará obligada al pago de la renta de arrendamiento. Todo lo dispuesto anteriormente, tendrá aplicación en la medida que la parte arrendataria y promitente compradora, opten por no suscribir el contrato de compraventa definitivo, en cuyo caso operarán los efectos señalados para dicho evento.

DUODÉCIMO: El arrendador no responderá en caso alguno por robos o hurtos que puedan ocurrir en el inmueble o por los perjuicios que pueda sufrir la arrendataria en casos de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañería, efectos de humedad o calor y otros hechos fortuitos de análoga naturaleza. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de ocurrir alguna de las circunstancias antes referidas sea que imposibiliten o no el uso del inmueble, la arrendataria tendrá derecho para restituir la propiedad de inmediato y poner término anticipado al contrato sin pagar indemnización alguna por ello.

DECIMOTERCERO: No obstante, el contrato de arrendamiento pactado por las partes, en este acto, don/ña [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], en la forma de comparecencia descrita en el presente instrumento, prometen vender, ceder y transferir a don/ña [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], ya individualizada, quien, a su turno, promete comprar, aceptar y adquirir para sí, la propiedad individualizada en la cláusula primera del presente instrumento.

DECIMOCUARTO: El precio de la compraventa prometida será la suma equivalente de $[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], descontando de dicha cantidad la suma de todas las rentas de arrendamiento y cualquier otro concepto que el promitente comprador haya pagado al promitente vendedor durante la vigencia del contrato de arrendamiento, rentas y montos que por acuerdo expreso de las partes, imputan al contrato de compraventa que se celebre. Con cargo al precio de compraventa, el promitente comprador anticipa al promitente vendedor en este acto, la suma de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] al contado y en dinero efectivo, declarando el promitente vendedor recibir dicha suma de dinero a su entera satisfacción sin tener cargo alguno que formular al respecto. El promitente comprador se obliga a pagar el saldo de precio que resulte descontando el anticipo mencionado y las rentas de arrendamiento pagadas y demás conceptos pagados por dicho contrato de arrendamiento, debidamente autorizados, simultáneamente con el otorgamiento y suscripción de la compraventa prometida. El pago se cumplirá, en esa oportunidad, dejando la parte compradora en poder del Notario que autorice la escritura uno o más comprobantes de depósito bancario a [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] días plazo, renovables y endosables, que totalicen el precio de la compraventa, o la parte del mismo que no fuere objeto de financiamiento bancario o de institución de crédito hipotecario, con instrucciones de entregar esos valores a la parte vendedora, incondicionalmente, tan pronto se le acredite que el inmueble se encuentra inscrito a nombre del comprador en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] y que él no está afecto a gravámenes, prohibiciones o embargos, excepto la o las hipotecas y prohibiciones que se constituyeren en favor del banco o institución de crédito hipotecario que financiare la adquisición. Al respecto, la parte promitente compradora queda facultada para pagar el precio en todo o parte con el producto líquido de un préstamo que le otorgue un banco u otra institución de crédito hipotecario y en tal caso deberá, bajo su exclusiva responsabilidad, tramitar y obtener la aprobación del crédito dentro del plazo que se fija para el otorgamiento de escritura de compraventa prometida, la que no estará condicionada a tal aprobación. En caso que este crédito fuera con emisión de letras hipotecarias, la diferencia que pueda producirse en la venta de estos instrumentos, con relación a su valor par, será de cargo exclusivo del promitente comprador. No obstante, el promitente vendedor proporcionará copia de los títulos de dominio u otros antecedentes que requiera el banco o institución de crédito, cuyo suministro fuere ordinariamente de cargo de la parte promitente vendedora.

DECIMOQUINTO: Los bienes se venderán como cuerpo cierto; habilitados para los fines a que se destinan; en el estado en que actualmente se encuentran, que la parte promitente compradora declara conocer y aceptar; con todos sus derechos, sus usos, costumbres, derechos y servidumbres; libres de deudas, hipotecas u otros gravámenes y de prohibiciones, embargos, litigios y condiciones resolutorias; y respondiendo la vendedora del saneamiento en conformidad a la ley. Considerando que en este instrumento se constituye hipoteca y prohibición para garantizar el anticipo del precio que paga el promitente comprador, estas deberán alzarse y cancelarse respectivamente, al momento de celebrarse la escritura de compraventa definitiva.

DECIMOSEXTO: El contrato de compraventa prometido se celebrará por escritura pública otorgada en la Notaría de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de don/ña [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], ubicada en [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] oficina [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], \_\_\_ (ciudad), o de quien lo supla, reemplace o suceda en el cargo, dentro del plazo de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] meses contados desde la entrega material del inmueble, esto es el día [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_. Durante los últimos [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] días del plazo, cualquiera de las partes podrá hacer extender en la Notaría nombrada la escritura de compraventa prometida, en los términos aquí pactados, hecho que comunicará al otro contratante por carta certificada dirigida al domicilio designado en este instrumento. Si la compraventa se efectuare con financiamiento bancario, la escritura de compraventa podrá otorgarse en la Notaría que designare la respectiva entidad bancaria o financiera, siendo obligación de la parte promitente compradora obtener que esa escritura se mande a extender oportunamente y comunicarlo en igual forma a la parte promitente vendedora. Se tendrá por morosa a la parte que no suscribiere la escritura en el lapso de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] días contados desde que se le comunique que se encuentra extendida.

Los plazos aludidos no son extintivos de derechos, de manera que a su vencimiento cualquiera de las partes podrá exigir el cumplimiento forzado o la resolución del contrato de promesa de compraventa. El incumplimiento de la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa prometida, en los plazos y forma antes señalados se acreditará con certificado del Notario. La obligación de suscripción de la escritura por parte del promitente comprador incluye también la del pago simultáneo del saldo de precio y la de obtener y acreditar en la escritura pública respectiva cualquiera autorización, aprobación o comparecencia que legalmente fuere necesaria.

DECIMOSÉPTIMO: Si cualquiera de las partes, por causa que le fuere imputable, no diere cumplimiento oportuno a sus obligaciones señaladas en este contrato, en particular, si no suscribiere la compraventa prometida dentro de los plazos pactados, y/o no se pagare por la parte promitente compradora simultáneamente con la suscripción de esa escritura la totalidad del precio pendiente, la parte diligente, que perseverare en la ejecución de esta promesa de compraventa, podrá ejercer, a su elección, cualquiera de los siguientes derechos:

a) Exigir el cumplimiento forzado de este contrato de promesa de compraventa, más el pago de una pena moratoria que se pagará hasta que se cumpla la obligación infringida. El monto de esta pena será el que resulte de aplicar la tasa de interés máximo convencional para operaciones reajustables sobre el saldo insoluto de precio expresado en Unidades de Fomento; y si este último estuviere pagado, el monto de la pena moratoria será equivalente a [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] Unidad de Fomento por cada día de retardo; o,

b) Tener por resuelto ipso facto el presente contrato de promesa de compraventa, sin necesidad de notificación, procedimiento ni declaración judicial o arbitral alguna, dando aviso de esta decisión a la otra parte mediante carta certificada despachada por un Notario Público. En el caso de operar la resolución ipso facto de este contrato aquí prevista, la parte incumplidora deberá pagar a la otra una pena compensatoria de un monto equivalente a un [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] por ciento del precio de la compraventa prometida, expresado en unidades de fomento, valor en que las partes avalúan anticipadamente, en carácter de cláusula penal, los perjuicios provenientes del incumplimiento y subsiguiente resolución del contrato. Si la parte incumplidora fuese el promitente vendedor, junto con indemnizar los perjuicios a la parte promitente compradora deberá restituir las rentas imputables a precio más el anticipo de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] de pesos con los reajustes correspondiente y más el interés máximo convencional aplicable para este tipo de operaciones.

En garantía del pago de esta multa y de la restitución de la parte del precio anticipada, el promitente vendedor se obliga a no gravar, enajenar, dar en comodato ni ceder a título alguno, ya sea gratuito u oneroso, sin previo consentimiento escrito del promitente comprador, el inmueble individualizado en la cláusula primera del presente instrumento. En caso que sea el promitente comprador quien incumpla las obligaciones de la promesa de compraventa, las multas que tal incumplimiento ocasionen serán imputadas al anticipo de precio ya consignado, debiendo restituir al promitente vendedor el saldo que excediera la multa al promitente vendedor, de inmediato que sea declarado el incumplimiento del promitente comprador por el señor árbitro correspondiente.

DECIMOCTAVO: El presente contrato de promesa de compraventa queda sujeto a la condición suspensiva de que los títulos de dominio se encuentren ajustados a derecho y de que se encuentre concluido satisfactoriamente el trámite de posesión efectiva iniciado por el promitente vendedor, con lo cual queda habilitado para vender la propiedad. En caso de verificarse esta condición antes del plazo de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] meses antes señalados, las partes acuerdan renunciar a aquel y celebrar derechamente el contrato de compraventa prometido. Asimismo, en caso de no cumplirse las condiciones dentro del plazo previsto para la celebración del contrato de compraventa definitivo, las partes resciliarán el contrato de promesa, debiendo en tal caso el promitente vendedor restituir el anticipo del precio debidamente reajustado al promitente comprador.

DECIMONOVENO: Todos los gastos derivados del presente contrato y los del contrato prometido serán de cargo de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], y aquellos gastos de inscripción del contrato de compraventa prometido, de inscripción de la hipoteca y prohibición, y de posterior alzamiento y cancelación de los mismos serán de cargo y costo exclusivo de la [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_].

VIGÉSIMO: Para todos los efectos legales de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] y se someten a la competencia de sus tribunales ordinarios de justicia.

VIGÉSIMO PRIMERO: Las partes comparecientes confieren poder especial al/a la abogado/a don/ña [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], para que en su nombre y representación de uno o más de ellos, o de todas ellas, con las más amplias facultades, pueda subsanar cualquier error u omisión, respecto de aquellos referidos a la individualización exacta y completa de los comparecientes, así como también de la individualización de la propiedad objeto de este contrato. Al respecto el mandatario estará investido de plenas facultades para otorgar instrumentos públicos y privados necesarios o convenientes a su juicio exclusivo, tendientes a salvar los errores u omisiones referidas y para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones correspondientes, liberándolo desde luego de la obligación de rendir cuenta.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Se faculta al portador de copia autorizada ante Notario de la presente escritura para requerir y firmar todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que correspondan en los Registros respectivos.