

CONTRATO DE ARRIENDO
ENTRE
(Nombre del Arrendador) (Apellido Paterno del Arrendador)
(Apellido Materno del Arrendador)
Y
(Razón Social del Arrendatario)

I.- Ciudad y Fecha

En (Ciudad en la que se firma el Contrato), a (fecha en que se firma el Contrato de Arriendo), por una parte,

II.- Datos del Arrendador

a) Si es persona natural:

don **(Nombre del Arrendador) (Apellido Paterno del Arrendador) (Apellido Materno del Arrendador)**, (Nacionalidad del Arrendador), soltero , (Profesión del Arrendador), cédula nacional de identidad número (RUT del Arrendador), con domicilio en (Domicilio del Arrendador), comuna de (Comuna del domicilio del Arrendador), (Región del Domicilio del Arrendador),

b) Si es persona jurídica:

(Razón Social del Arrendador), cuyo giro o actividad principal es (Giro del Arrendador), rol único tributario número (RUT del Arrendador), representado por don (Nombre del Representante 1) (Apellido Paterno del Representante 1) , (Cargo del Representante 1), cédula nacional de identidad número (RUT del Representante 1) , todos domiciliados para estos efectos en (Domicilio del Arrendador), comuna de (Comuna del Domicilio del Arrendador), (Región del Domicilio del Arrendador)

en adelante denominado indistintamente "**ARRENDADOR**" o "**EL ARRENDADOR**",

III.- Datos del Arrendatario:

a) Si es persona natural:

don **(Nombre del Arrendatario) (Apellido Paterno del Arrendatario) (Apellido Materno del Arrendatario)**, (Nacionalidad del Arrendatario), soltero , (Profesión del Arrendatario), cédula nacional de identidad número (RUT del Arrendatario), con domicilio en (Domicilio del Arrendatario), comuna de (Comuna del domicilio del Arrendatario), (Región del Domicilio del Arrendatario),

b) Si es persona jurídica:

(Razón Social del Arrendatario), cuyo giro o actividad principal es (Giro del Arrendatario), rol único tributario número (RUT del Arrendatario), representado por don (Nombre del Representante 1) (Apellido Paterno del Representante 1) (Apellido Paterno del Representante 1), (Cargo del Representante 1), cédula nacional de identidad número (RUT del Representante 1) , todos domiciliados para estos efectos en (Domicilio del Arrendatario), comuna de (Comuna del Domicilio del Arrendatario), (Región del Domicilio del Arrendatario)

denominado en adelante indistintamente "**ARRENDATARIO**" o "**EL ARRENDATARIO**", han convenido celebrar el presente contrato de arriendo de inmuebles urbanos, que se regirá por las disposiciones de la Ley 18.801 sobre arrendamiento de predios urbanos, y las demás normas pertinentes.

IV.- Datos de la Propiedad Arrendada y finalidad del arriendo:

PRIMERO: Don (Nombre del Arrendador) (Apellido Paterno del Arrendador) (Apellido Materno del Arrendador) declara bajo juramento tener el goce de la propiedad ubicada en (Dirección de la Propiedad Arrendada), comuna de (Comuna en dónde está ubicada la Propiedad Arrendada), (Región dónde está ubicada la Propiedad Arrendada).

SEGUNDO: Por el presente instrumento, **EL ARRENDADOR** entrega en arriendo al **ARRENDATARIO**, quien acepta, el inmueble singularizado en la cláusula precedente, por los plazos y en las condiciones que en el presente contrato se establecen, para que **EL ARRENDATARIO** lo utilice para usarlo como (Finalidad para la que se entrega la Propiedad Arrendada).

V.- Duración del Contrato de Arriendo:

TERCERO: El presente contrato tendrá una duración de (Duración del Contrato de Arriendo). Este plazo se contabilizará desde (Momento desde que se cuenta el inicio del plazo de vigencia del contrato).

- Si las partes deciden que puede haber una cláusula de renovación automática:

Sin perjuicio de lo anterior, una vez expirado este plazo, el contrato se renovará automática y sucesivamente por periodos (Duración de la Renovación), salvo que alguna de las partes avise a la otra su intención de terminar este contrato, al menos (Tiempo de anticipación por el que debe avisarse el término del Contrato) antes del término del contrato o alguna de sus renovaciones, a través de una carta certificada enviada al domicilio de la contraparte.

VI.- Renta de Arriendo:

CUARTO: La renta de arriendo mensual será equivalente a la suma de (Renta de Arriendo), que **EL ARRENDATARIO** deberá pagar, por anticipado, (día o

intervalo de días en los que debe pagarse el arriendo), en efectivo, entregado (lugar donde se entrega el cánón de arriendo).

- Si las partes deciden que el Cánón de Arriendo debe reajustarse, se agrega:

Sin perjuicio de lo anterior, la renta de arriendo se reajustará mensualmente por (Monto de reajuste del Arriendo).

- Si las partes acuerdan que debe pagarse una multa en caso de retraso en el pago del cánón de arriendo:

Asimismo, si **EL ARRENDATARIO** se retrasare en el pago de la renta de arriendo, las partes acuerdan que, por concepto de multa, deberá pagar (Multa por atraso en el pago de la renta de Arriendo) de atraso.

VII.- Entrega del Inmueble:

QUINTO: La entrega material del inmueble arrendado se realiza en la fecha señalada en la cláusula tercera, al entrar en vigencia el presente contrato. declara conocer y aceptar el estado de mantención y conservación del inmueble arrendado, obligándose a restituirlo al término de éste contrato de arrendamiento, en el mismo estado que lo recibió, considerando el paso del tiempo y su uso normal o legítimo.

- Si las partes deciden agregar un inventario de bienes:

Junto al inmueble, se entregan los bienes que se detallan en el Inventario de Bienes que se acompaña junto al presente contrato que, debidamente firmado por las partes, forma parte del mismo. Dichos bienes deberán ser devueltos al **ARRENDADOR** al momento en que se le entregue el inmueble, una vez terminado el contrato.

VIII.- Obligaciones del Arrendador:

SEXTO: Por el hecho de suscribir el presente contrato, **EL ARRENDADOR** se obliga a:

- Garantizar al **ARRENDATARIO** la posibilidad de usar y gozar del bien arrendado, libre de toda molestia o turbación.
- Pagar las Contribuciones de Bienes Raíces.
- Realizar a su costo las reparaciones por los deterioros producidos en el inmueble por el paso del tiempo, o por fuerza mayor, tales como daños estructurales en la propiedad a causa de terremotos, reparación de ascensores o reemplazo de calefones viejos, con el fin de que la propiedad siga sirviendo para ser el fin por el que fue arrendada.
- (Obligación adicional del Arrendador).

Comentado [TC1]: Art. 1924 N° 3 del Código Civil.

Comentado [TC2]: Art. 1927 del Código Civil.

Si se producen alguno de los desperfectos señalados en el párrafo anterior, o alguno de los que, en virtud de las leyes que regulan esta materia, deban ser reparados por **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** deberá dar aviso inmediato al mismo.

Si **EL ARRENDADOR** o sus representantes no inician dentro los 5 días siguientes al aviso señalado en el párrafo anterior, las acciones destinadas a reparar dichos desperfectos, **EL ARRENDATARIO** podrá realizarlas, descontando el costo de ellas de la renta de arrendamiento siguiente a la fecha en que se hubieren realizado dichos gastos.

Comentado [TC3]: Arts. 1928 inc. 2º y 1.935 del Código Civil.

En todo caso, **EL ARRENDADOR** no podrá jamás, a pretexto de haber hecho alguna reparación o cualquier otro gasto que por esta cláusula le corresponda hacer, subir la renta de arrendamiento.

IX.- Obligaciones del Arrendatario:

SÉPTIMO: Por su parte, **EL ARRENDATARIO** estará obligado a:

- Pagar oportunamente la renta de arrendamiento.
- Usar el bien arrendado para el fin por el que fue arrendado, sin perturbar a los vecinos y propiedades cercanas.
- Mantener en buen estado de conservación el inmueble arrendado y pagar oportunamente las cuentas de agua, luz, gas, y gastos comunes, si ello correspondiere.
- Devolver el inmueble al **ARRENDADOR** al terminar el presente contrato en el mismo estado en el que fue recibido, considerando el paso del tiempo, y responderle en caso en que se produzcan daños en el inmueble arrendado.
- (Obligación del Arrendatario).

Comentado [TC4]: Art. 1942 inc. 1º del Código Civil.

Comentado [TC5]: Art. 1938 inc. 1º del Código Civil.

Comentado [TC6]: Art. 1927 del Código Civil.

Comentado [TC7]: Art. 1970 del Código Civil.

Lo anterior incluye la obligación de mantener en buen estado de conservación las instalaciones eléctricas, paredes, cielos, pisos, y artefactos sanitarios, entre otros, debiendo **EL ARRENDATARIO** repararlos o cambiarlos a su costo si estos se deterioran.

Comentado [TC8]: Arts. 1970 y 1971 del Código Civil.

En el caso que por alguna acción del **ARRENDATARIO** o la de alguno de sus dependientes, se produzcan daños en las propiedades vecinas o en los bienes comunes si existieren, éste deberá reparar a su cuenta el daño.

Comentado [TC9]: Art. 1941 del Código Civil.

EL ARRENDATARIO se compromete a dar todas las facilidades necesarias para que **EL ARRENDADOR** pueda visitar el inmueble durante la vigencia del contrato para verificar su estado.

También deberá permitir que, previa coordinación con **EL ARRENDADOR** o sus representantes, el inmueble sea visitado por interesados en habitar el inmueble durante los últimos 2 meses de vigencia del contrato.

- Si, frente a la Pregunta, ¿Puede el Arrendatario subarrendar el inmueble?, la respuesta es no, se agrega:

OCTAVO: Se prohíbe al **ARRENDATARIO** subarrendar el inmueble.

- Si, frente a la Pregunta, ¿Puede el Arrendatario subarrendar el inmueble?, la respuesta es si, se agrega:

OCTAVO: Se faculta expresamente al **ARRENDATARIO** subarrendar el inmueble. En este caso, éste deberá responder al **ARRENDADOR** por cualquier daño que el subarrendatario produzca en el inmueble, y continuará haciéndose responsable del pago oportuno de las rentas al **ARRENDADOR**.

Comentado [TC10]: Art. 1946 del Código Civil.

X.- Término del Contrato de Arriendo:

OCTAVO: EL ARRENDADOR estará facultado para poner término inmediato al presente contrato, si:

- **EL ARRENDATARIO** se atrasa en el pago de la renta de arrendamiento.
- **EL ARRENDATARIO** no cumple cualquiera de las obligaciones contraídas por ella en este contrato.
- **EL ARRENDATARIO** no paga los gastos comunes.
- **EL ARRENDATARIO** usa la propiedad para un fin distinto de aquel señalado en la cláusula segunda.

Comentado [TC11]: Art. 1938 inc. 2º.

- Si el inmueble se arrienda por un mes, o a plazo indefinido, se agrega la siguiente frase:

En este caso, **EL ARRENDADOR** deberá notificar al **ARRENDATARIO** judicialmente o a través de notificación personal efectuada por 1 notario, con a lo menos 2 meses de anticipación a la fecha en quisiere darlo por terminado. Este plazo aumentará en 1 mes por año que **EL ARRENDATARIO** hubiese ocupado el bien.

Comentado [TC12]: Art. 3º inc. 1º; Ley 18.801.

- Si el inmueble se arriendo por 6 meses o un año, se agrega la siguiente frase:

En este caso, **EL ARRENDADOR** deberá notificar al **ARRENDATARIO** judicialmente, con a lo menos 2 meses de anticipación a la fecha en quisiere darlo por terminado.

Comentado [TC13]: Art. 4º inc. 1º; Ley 18.801.

- Si el inmueble se arrienda por un plazo de más de un año a 5 años, se agrega la siguiente cláusula:

Si **EL ARRENDADOR** quisiera pedir la terminación del contrato de arriendo por falta de pago de la renta, una vez que haya pasado un período entero de pago, sin que **EL ARRENDATARIO** hubiese pagado el arriendo, deberá exigirle el pago de la deuda 2 veces; la primera a través de una carta certificada enviada al inmueble arrendado, y la otra, luego de interpuesta la respectiva demanda de terminación de contrato de arrendamiento, en la audiencia de contestación de la demanda.

NOVENO: A su vez, **EL ARRENDATARIO** estará facultado para terminar el contrato de arriendo, ipso facto, y sin necesidad de declaración judicial, si:

- **EL ARRENDATARIO** fuese molestado en el goce del inmueble, como por ejemplo, cuando fuese notificado de una orden judicial que lo obliga a abandonar el inmueble arrendado.

Comentado [TC14]: Art. 1930 inc. 3º del Código Civil.

- Por culpa de reparaciones que **EL ARRENDADOR** no ha hecho, estando obligado a hacerlas, no puede usar el bien inmueble para el propósito que lo arrendó.

Comentado [TC15]: Art. 1932 del Código Civil.

Para ello deberá notificar al **ARRENDADOR**, a través de una carta certificada enviada a su domicilio señalado en este contrato, manifestándole su voluntad de dar por terminado el contrato, describiendo detalladamente las razones que tiene para ello.

DÉCIMO: Si el contrato termina por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, **EL ARRENDATARIO** deberá abandonar el bien arrendado en el plazo de 1 mes, contado desde que cualquiera de las partes reciba la carta señalada en el párrafo anterior o la respectiva notificación judicial.

Sin perjuicio de lo anterior, si el contrato terminó por el incumplimiento de alguna de las obligaciones del **ARRENDATARIO**, este estará obligado a pagar al **ARRENDADOR** la renta que corresponda hasta el día en que hubiese terminado el contrato.

Comentado [TC16]: Arts. 1945 y 1955 del Código Civil.

Si el contrato es de plazo indefinido, se agrega la frase:

“o, por ser un contrato de plazo indefinido, hasta la fecha en la que el **ARRENDATARIO** hubiese podido terminar el contrato.”

Una vez vencido este plazo, el contrato terminará, debiendo las partes cumplir con las obligaciones señaladas en las cláusulas siguientes.

Sin embargo, si una vez terminado el contrato de arriendo, **EL ARRENDATARIO** continúa utilizando el inmueble, deberá pagar la renta de arrendamiento, los gastos comunes, las cuentas de servicios básicos y cualquier otro gasto que hubiese tenido que pagar mientras el contrato de arriendo estuvo vigente. Asimismo, deberá responder frente a cualquier daño en el inmueble, como si el contrato no hubiese expirado. Todo lo anterior deberá realizarlo, hasta que le devuelva el inmueble arrendado al **ARRENDADOR**.

Comentado [TC17]: Art. 6° inc. 1; Ley 18.801.

XI.- Restitución del Inmueble Arrendado:

UNDÉCIMO: EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el bien arrendado al término del presente contrato, en el mismo estado en que lo recibió, tomando en cuenta el paso del tiempo, junto con los demás objetos descritos en el inventario, si ello corresponde, y con las cuentas de servicios básicos y gastos comunes pagados, lo que acreditará con las cuentas y recibos que acrediten su pago, del mes inmediatamente anterior a aquel en que hace abandono del inmueble.

Comentado [TC18]: Art. 1947 del Código Civil.

Para ello, deberá entregar al **ARRENDADOR** las llaves en el lugar en que ambas partes acuerden, o a falta de acuerdo, las dejará en el domicilio del **ARRENDADOR** señalado en el presente contrato.

XIII.- Garantía:

DUODÉCIMO: Con el fin de garantizar la conservación del inmueble arrendado y el cumplimiento de este contrato, **EL ARRENDATARIO** entrega en garantía y contra el respectivo recibo, en este acto al **ARRENDADOR**, (forma de entrega de depósito en garantía), (Monto del Depósito en Garantía) , que **EL ARRENDADOR** se obliga a devolverle (Momento en el que debe devolverse el depósito en garantía).

XIV.- Codeudor Solidario

DÉCIMO TERCERO: Como garantía de cumplimiento del contrato, don (Nombre del Codeudor Solidario) (Apellido Paterno del Codeudor Solidario) (Apellido Materno del Codeudor Solidario), cédula de identidad número (RUT del codeudor solidario), con domicilio en (Domicilio del Codeudor Solidario), comuna de (Comuna en que está ubicado el Codeudor Solidario), Región Metropolitana, se constituye como codeudor del **ARRENDATARIO** –en adelante e indistintamente “**CODEUDOR SOLIDARIO**” o “**EL CODEUDOR SOLIDARIO**”- obligándose solidariamente a asumir como propias todas las obligaciones del **ARRENDATARIO** que emanen del presente contrato de arrendamiento, mientras dure éste. El **CODEUDOR SOLIDARIO** firma el presente instrumento en señal de aceptación.

XIV.- Pago del IVA

Si el inmueble se arrienda amoblado, se agrega lo siguiente:

DUODÉCIMO: Se hace presente que el inmueble objeto del presente contrato se arrienda amoblado, por lo que el **ARRENDADOR** se obliga a declarar y pagar oportunamente ante el Servicio de Impuestos Internos el Impuesto al Valor Agregado (19%), que en virtud del presente contrato corresponde. Por su parte, el **ARRENDATARIO** deberá cuidar los bienes muebles que estén al interior del inmueble, obligándose a restituirlos en el mismo estado en que actualmente se encuentran, considerando el paso del tiempo.

Comentado [TC19]: Art. 8° g) Decreto Ley 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios

XV.- Cláusula de Jurisdicción

DÉCIMO CUARTO: Las partes fijan domicilio para todos los efectos derivados de este contrato en (Jurisdicción de los Tribunales), y se someten a la jurisdicción y competencia de sus tribunales de justicia.

XVI.- Declaración de Bien Familiar

Si el inmueble ha sido declarado bien familiar, se agrega:

DÉCIMO QUINTO: Para efectos de este contrato, **EL ARRENDADOR** reconoce que el inmueble objeto del presente contrato es un inmueble declarado como bien familiar, de acuerdo a lo estipulado en los arts. 141 y ss. del Código Civil. Por ello, (Nombre del Conyugue no propietario), cédula de identidad nacional número (RUT del Conyugue no propietario), viene expresamente en dar su consentimiento para que **EL ARRENDADOR** dé en arriendo el inmueble señalado

en la cláusula primera, bajo los término y condiciones señalado por el presente contrato.

Comentado [TC20]: Art. 141 y ss. del Código Civil

(Nombre del Arrendador) (Apellido Paterno del Arrendador) (Apellido Materno del Arrendador)
ARRENDADOR

(Nombre del Representante 1) (Apellido Paterno del Representante 1) (Apellido Materno del Representante 1)
Pp. (Razón Social del Arrendatario)

ARRENDATARIO

(Nombre del Codeudor Solidario) (Apellido Paterno del Codeudor Solidario)
(Apellido Materno del Codeudor Solidario)

CODEUDOR SOLIDARIO