CONTRATO ARRENDAMIENTO CASA SIN MUEBLES.

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_Entre don \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de profesión \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nº \_\_\_\_, oficina/departamento Nº \_\_\_\_, de la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cédula nacional de identidad Nº \_\_\_\_\_\_, en adelante "el arrendador"; y don \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de profesión \_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Nº \_\_\_\_, oficina/departamento Nº \_\_\_\_\_\_\_\_,de la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cédula nacional de identidad Nº \_\_\_\_\_\_, en adelante "el arrendatario", ambos mayores de edad, se ha convenido en lo siguiente:

**PRIMERO:**El arrendador da en arrendamiento, al arrendatario, quien acepta para sí, la propiedad ubicada en calle \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nº \_\_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Su Rol de Avalúos es el Nº \_\_\_\_\_\_\_\_ de la Comuna de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SEGUNDO:**La propiedad arrendada será destinada exclusivamente a la habitación del arrendatario my de su familia y dependientes domésticos, lo que no excede de \_\_\_\_ personas en total.

**TERCERO:**El presente contrato de arrendamiento rige a contar del día \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_ y su vigencia será de un año a contar de esa misma fecha. Si el arrendador deseare poner término al presente contrato, deberá solicitar judicialmente la restitución del inmueble con una anticipación no inferior a cuatro meses en relación a la fecha de término del contrato. De no mediar este aviso, el arrendamiento se entenderá prorrogado por otro período igual, y así sucesivamente. Si el arrendatario deseare poner término al contrato en la fecha de la expiración de éste, deberá notificarlo, por carta certificada, al arrendatario, con una anticipación no inferior a dos meses completos a la época fijada para el término.

**CUARTO:**La renta mensual es 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 Indice 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 y demás que puedan corresponderle. El atraso de un mes 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.

**QUINTO:**La renta se pagará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del arrendador (o bien: mediante el depósito en la cuenta corriente del arrendador Nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Sucursal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). El simple retardo en el pago de la renta, constituye al arrendatario en mora, debiendo pagar un interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de \_\_\_\_ días a contar del día cinco, o si se repite por \_\_\_\_\_\_veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio, de la obligación del arrendatario y de su codeudor solidario de pagar, 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 por igual equivalencia 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 energía eléctrica, gas, agua, teléfono, u otros que sean de cargo del arrendatario. El arrendatario no podrá, en caso alguno, imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

**SEPTIMO:**La propiedad se encuentra en el siguiente estado: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Quedan incluidas, en el arrendamiento, las especies y artefactos de que da cuenta el 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. Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la circunstancia que el arrendamiento no incluye bienes muebles y, en consecuencia, no procede que el arrendador pague impuesto de IVA sobre el precio; y que las especies que quedan incluidas en el contrato, todas son inmuebles por destinación, que son los artefactos y las instalaciones de que da cuenta el inventario. Se incluye, especialmente, el uso de la línea telefónica y aparato de la Compañía de Teléfonos\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**OCTAVO:**Queda, expresamente, prohibido, al arrendatario, subarrendar o ceder, en cualquiera forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble o destinarlo a otro objeto que indicado; clavar o "agujerear" las paredes, hacer variaciones en la propiedad arrendada; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada. Se prohíbe, al arrendatario, ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, todas las mejoras hechas en el inmueble, con o sin autorización, que no puedan separarse de él sin detrimento de la propiedad, quedarán a beneficio del propietario, salvo pacto escrito en contrario.

**NOVENO:**El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves delos artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua y calefacción, debiendo repararlos o cambiarlos por su cuenta y costo, cada vez que sea necesario. Asimismo, el arrendatario deberá cuidar, regar y mantener el jardín; y, en general, deberá conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente. (Optativo: El arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.)

**DECIMO:**Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley y, especialmente, los siguientes:1.- Si el arrendatario se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula quinta de este contrato.2.- Si dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato; o si la ocupa con un mayor número de personas que el pactado; o si subarrienda o cede todo o parte de la propiedad sin consentimiento escrito del arrendador.3.- Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4.- Si no mantiene, la propiedad, en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara, inmediatamente y a su costa, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, de su familia o dependientes. Quedan especialmente comprendidos entre estos desperfectos, los siguientes: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas por consumo de agua potable, electricidad, gas o servicios comunes, si los hay.6.- Si hace variaciones, de cualquier especie, en la propiedad, sin consentimiento del arrendador.7.- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

UN**DECIMO:**El arrendador tendrá la facultad para inspeccionar la propiedad, por sí o por sus mandatarios, cuando lo estime conveniente, comprometiéndose, el arrendatario, a otorgarle las facilidades necesarias. Asimismo, en caso que se desee venderla o arrendarla, en caso que este contrato estuviera pronto a expirar el, arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, tres días de cada semana, durante dos horas cada día, entre las 12:00 y 18:00 horas, a su elección.

DUO**DECIMO:**El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al arrendatario con ocasión de robos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua o gas, efectos de la humedad o del calor, etc.

DECIMO**TERCERO:**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 del arrendador y entregándole las llaves y todas sus copias. Además, el arrendador podrá exigirle la exhibición de los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de todos los consumos. El inmueble deberá ser restituido en las mismas condiciones en que se entregó y que se especifican en la cláusula séptima. La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir, al arrendatario, mientras no la restituya, en una multa mensual equivalente al doble de la renta pactada en este contrato, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios producidos.

DECIMO**CUARTO:**En garantía de los derechos del arrendador, el arrendatario se obliga a introducir y a mantener, en el inmueble arrendado, únicamente, muebles de su exclusivo dominio, los que no podrá enajenar sin previa autorización del arrendador; sin perjuicio de las ventas o reemplazos usuales en el mobiliario de una casa, los que no deberán, en ningún caso, significar una disminución de la garantía para el arrendador.

DECIMO**QUINTO:**En garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y de cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario y, especialmente, el pago de las rentas de arrendamiento y consumos de luz, agua, gas, teléfono y otros, éste otorga, como caución, la fianza solidaria de don\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de profesión \_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nº \_\_, departamento/oficina Nº \_\_, cédula nacional de identidad Nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien firma en señal de plena aceptación. El fiador declara que el compromiso adquirido se hará extensivo por todo el período que dure el presente contrato, incluyendo las posibles prórrogas y hasta la restitución del inmueble.

DECIMO**SEXTO:**En esta cláusula podrás utilizar, a tu elección, cláusulas de arbitraje que permiten resolver cualquier futura controversia o conflicto entre las partes en línea a través del servicio digital FASTFORWARD, sin necesidad de llevar el asunto a la justicia ordinaria, evitando trámites presenciales.

**Cláusula general sin apelación (árbitro arbitrador o mixto)**

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre las partes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez, exigibilidad, cumplimiento, incumplimiento, oponibilidad, nulidad, resolución, terminación, determinación de la procedencia y cuantía de las multas e indemnizaciones pactadas, o ejecución de los actos aquí pactados, o respecto de cualquier otro motivo relacionado de cualquier manera con este contrato, será resuelta en única instancia por un árbitro [arbitrador/mixto] [con negociación y mediación previa], de acuerdo a los procedimientos señalados por el Reglamento Arbitral de FASTFORWARD (“FASTFORWARD”) vigente al momento de solicitarse el arbitraje o mediación. FASTFORWARD deberá designar al mediador o árbitro en conformidad con el procedimiento indicado en dicho reglamento, otorgando los comparecientes mandato irrevocable a FASTFORWARD para este efecto. En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, con excepción de los que sean irrenunciables en conformidad con la ley.

**Cláusula arbitraje con apelación (árbitro arbitrador o mixto).**

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre las partes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez, exigibilidad, cumplimiento, incumplimiento, oponibilidad, nulidad, resolución, terminación, determinación de la procedencia y cuantía de las multas e indemnizaciones pactadas, o ejecución de los actos aquí pactados, o respecto de cualquier otro motivo relacionado de cualquier manera con este contrato, será resuelta por un árbitro [arbitrador/mixto], de acuerdo a los procedimientos señalados por el Reglamento de FF (“FASTFORWARD”) vigente al momento de solicitarse el arbitraje. FF deberá designar al árbitro o mediador en conformidad con el procedimiento indicado en dicho reglamento, otorgando los comparecientes mandato irrevocable a FASTFORWARD para este efecto. En contra de la sentencia definitiva sólo procederá el recurso de apelación, el que será conocido por un tribunal de segunda instancia designados por FASTFORWARD de la forma descrita en su Reglamento. Los comparecientes otorgan mandato irrevocable a FASTFORWARD para este efecto. En contra de las demás resoluciones del árbitro de primera instancia no procederá recurso alguno con excepción de los que sean irrenunciables en conformidad con la ley. En contra de las resoluciones del tribunal arbitral de segunda instancia no procederá recurso alguno, con excepción de los que sean irrenunciables en conformidad con la ley.

**Cláusula arbitraje de derecho (con apelación)**

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre las partes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez, exigibilidad, cumplimiento, incumplimiento, oponibilidad, nulidad, resolución, terminación, determinación de la procedencia y cuantía de las multas e indemnizaciones pactadas, o ejecución de los actos aquí pactados, o respecto de cualquier otro motivo relacionado de cualquier manera con este contrato, será resuelta por un árbitro de derecho, de acuerdo a los procedimientos señalados por el Reglamento de Arbitrajes (“FASTFORWARD”) vigente al momento de solicitarse el arbitraje. FASTFORWARD deberá designar al árbitro en conformidad con el procedimiento indicado en dicho reglamento, otorgando los comparecientes mandato irrevocable a FASTFORWARD para este efecto. En contra de la sentencia definitiva sólo procederá el recurso de apelación, el que será conocido por un tribunal de tres árbitros. Los árbitros de segunda instancia serán designados por FASTFORWARD de la forma descrita en su Reglamento Arbitral. Los comparecientes otorgan mandato irrevocable a FASTFORWARD para este efecto. En contra de las demás resoluciones del árbitro de primera instancia no procederá recurso alguno con excepción de los que sean irrenunciables en conformidad con la ley. En contra de las resoluciones del tribunal arbitral de segunda instancia no procederá recurso alguno, con excepción de los que sean irrenunciables en conformidad con la ley.

**Cláusula Especial Facultativa de Multa por Incumplimiento de la Sentencia Arbitral en tiempo oportuno.**

Las partes se obligan a cumplir la sentencia arbitral en el menor plazo posible, y en todo caso nunca después de 20 días corridos contados desde la notificación de la sentencia definitiva. En caso de que el obligado por la sentencia no proceda a su cumplimento voluntario dentro de los plazos señalados, deberá pagar a la partes afectada, a título de indemnización de perjuicios, una multa equivalente al [18% (dieciocho por ciento)]\* de la cuantía del caso. Si el retraso en el cumplimento íntegro de la sentencia superara los 90 días hábiles, la multa se incrementará en [0,1 % (cero coma dos por ciento)]\* de la cuantía del caso por cada día adicional de retraso. En caso que la cuantía sea indeterminada, se considerará la señalada para efectos de determinar los honorarios arbitrales.

**Mayor información:** [www.fastforward.cl](http://www.fastforward.cl) **|** [info@fastforward.cl](mailto:info@fastforward.cl)