

DIRASAD

TRADUCCIONES



TRADUCCIÓN

I-040/14

S P G

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Ginebra

INMUEBLE COMERCIAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

convenido entre

1. La Sociéte Immobilière Rue de Moillebeau 58, propietaria del inmueble ubicado en Rue de Moillebeau N° 58 - 1209 Ginebra, representada por SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, Route de Chêne 36, 1208 Ginebra, en adelante denominada "el Arrendador", por una parte, y
2. La Misión Permanente de Chile ante la Organización Mundial del Comercio, representada por la señora Carmen Luz Guarda, Embajadora, en adelante denominada "el Arrendatario", por otra parte.

Art. 1.

1. El Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, que acepta, en las condiciones estipuladas en el presente contrato y sus anexos, los locales que se describen a continuación: Una superficie de 328 m2 aprox., ubicada en el primer piso del inmueble Rue de Moillebeau n° 58.

- // -

2. Dichos locales están destinados al uso de las actividades de una Misión Diplomática.
3. Los locales tienen las siguientes dependencias individuales: siete garajes ubicados en los subterráneos de los inmuebles Rue de Moillebeau N° 50 a 58 - 1209 GINEBRA.

Uso

4. El Arrendatario declara que conoce bien los locales arrendados y las dependencias puestas a su disposición por el presente y que no solicita una descripción más completa de los mismos. Los acepta en el estado en que los recibe y se compromete a no modificar su distribución y a no darles un uso distinto de que aquel para el que han sido arrendados, salvo explotar en ellos otro comercio de un tipo de actividad similar y que no genere molestias mayores. Quedan reservadas las disposiciones particulares relativas a las cláusulas de exclusividad.
5. El Arrendatario deberá utilizar personalmente o bajo su propia responsabilidad los locales antes mencionados durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento y de sus renovaciones.



Art. 2

Plazo de duración

1. El presente arrendamiento se conviene por un plazo de duración de 5 años, que comienza el 01.08.1996 y termina el 31.07.2001 (cinco años, desde el primero de agosto de mil novecientos noventa y seis hasta el treinta y uno de julio de dos mil uno).

- // -

- // -

Precio y modo de fijación de la renta de arrendamiento

[Se traduce solo lo pertinente]

2. La renta de arrendamiento se fijará de la siguiente manera:

a) Reajuste de acuerdo con la variación del índice suizo de precios al consumidor (duración mínima: 5 años)

La renta de arrendamiento anual de 176.064 francos se considera ajustada al índice oficial suizo de precios al consumidor registrado al 31 de marzo de 1996, es decir: 103,4 puntos (base mayo 1993 = 100).

Pagos provisionales

3. Las provisiones para calefacción /agua caliente / climatización, etc., ascienden a 2.496 francos anuales (véase el artículo 8, a continuación), es decir, 208 francos mensuales.

Domicilio de pago

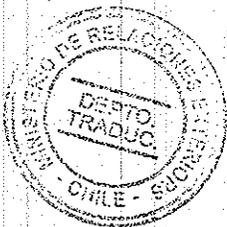
4. La renta de arrendamiento y las provisiones para calefacción /agua caliente / climatización, etc. son pagaderas por mes anticipado en el domicilio del Arrendador o en su cuenta postal o bancaria.

5. El primer pago de renta de arrendamiento se efectuará al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Modalidad de pago

6. Si el Arrendatario se atrasare en más de diez días en el pago de una mensualidad y, a pesar de ser objeto de un requerimiento por escrito para pagar dentro de un plazo de diez días como mínimo, dicho requerimiento quedare sin resultado, el Arrendador podrá exigir que la renta de

- // -



- // -

Precio y modo de fijación de la renta de arrendamiento

[Se traduce solo lo pertinente]

2. La renta de arrendamiento se fijará de la siguiente manera:

a) Reajuste de acuerdo con la variación del índice suizo de precios al consumidor (duración mínima: 5 años)

La renta de arrendamiento anual de 176.064 francos se considera ajustada al índice oficial suizo de precios al consumidor registrado al 31 de marzo de 1996, es decir: 103,4 puntos (base mayo 1993 = 100).

Pagos provisionales

3. Las provisiones para calefacción /agua caliente / climatización, etc., ascienden a 2.496 francos anuales (véase el artículo 8, a continuación), es decir, 208 francos mensuales.

Domicilio de pago

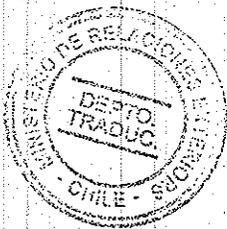
4. La renta de arrendamiento y las provisiones para calefacción /agua caliente / climatización, etc. son pagaderas por mes anticipado en el domicilio del Arrendador o en su cuenta postal o bancaria.

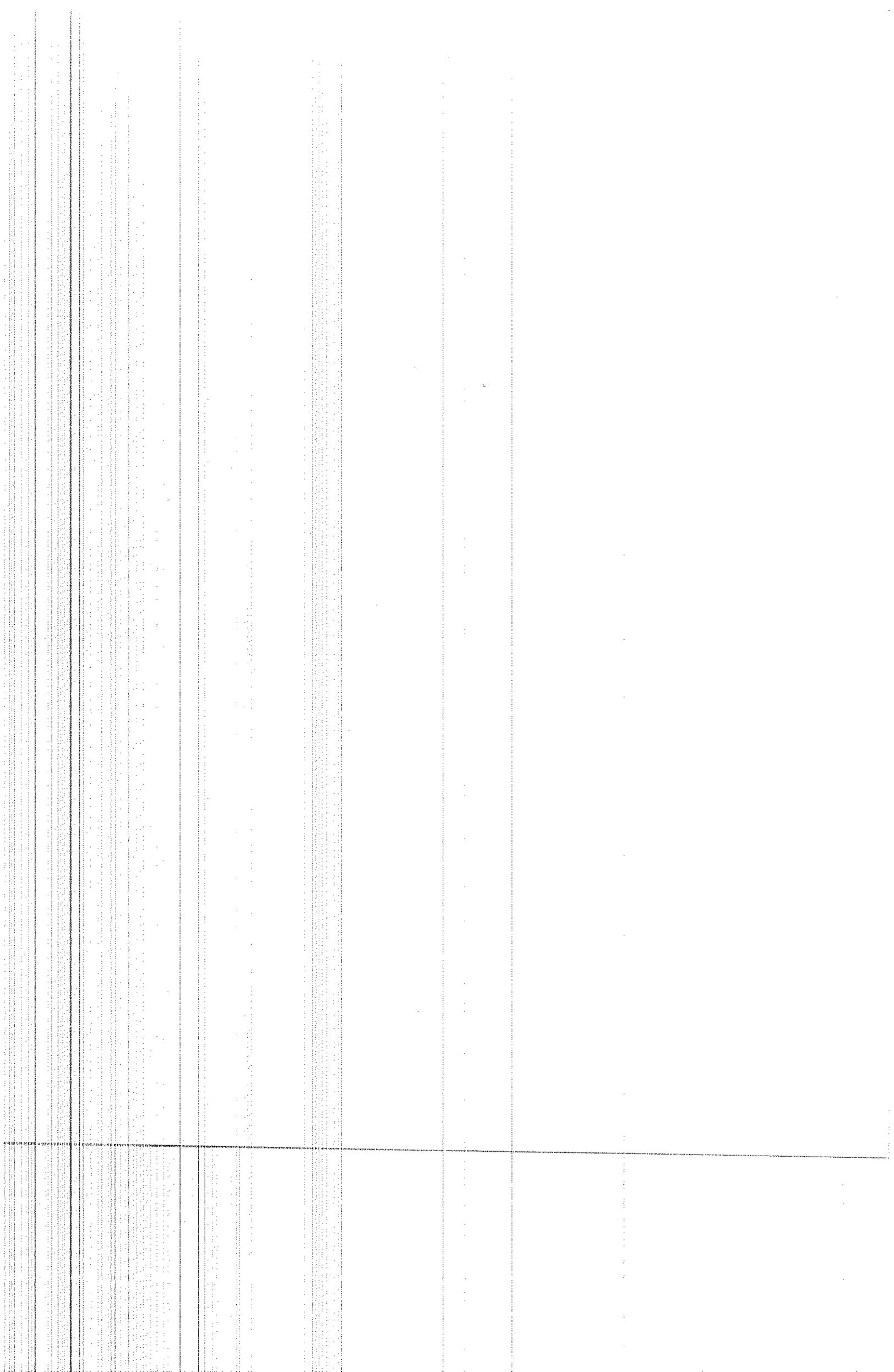
5. El primer pago de renta de arrendamiento se efectuará al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Modalidad de pago

6. Si el Arrendatario se atrasare en más de diez días en el pago de una mensualidad y, a pesar de ser objeto de un requerimiento por escrito para pagar dentro de un plazo de diez días como mínimo, dicho requerimiento quedare sin resultado, el Arrendador podrá exigir que la renta de

- // -





- // -

arrendamiento y las provisiones para calefacción/agua caliente /climatización, etc. sean pagadas trimestralmente por anticipado, a contar del mes siguiente al vencimiento del plazo fijado en el requerimiento de pago.

Art. 3

Renovación - Terminación

1. Nueve meses (seis meses como mínimo) antes de que finalice el contrato de arrendamiento, las partes deberán notificarse por escrito su intención de ponerle término o de renovarlo; el silencio de las partes a este respecto se considerará como una aceptación a su continuación por una duración de cinco años, quedando vigentes todas las condiciones del contrato de arrendamiento, y así sucesivamente cada cinco años (táchese lo que no corresponda) (mínimo de 3 meses).

Relaciones de arrendamiento de larga data

2. Si el comercio explotado en los locales ha durado 20 años o más y el Arrendador pone término al contrato o hace valer el plazo fijo de vencimiento del contrato, deberá otorgar al Arrendatario una indemnización plena por terminación anticipada si este último restituye los locales antes del plazo máximo de prórroga del contrato de arrendamiento (art. 272 del Código de Obligaciones (CO)). En caso de que al Arrendatario se le otorgaren prórrogas, la indemnización se reducirá proporcionalmente desde el segundo año de prórroga, a razón de 1 quinto por año. El Arrendatario es libre de elegir la restitución anticipada de los locales a cambio de una indemnización. El

- // -



- // -

Arrendador se compromete a no invocar las conversaciones previas o la decisión de la Cámara de Expertos (véanse las notas finales) sobre el monto de la indemnización por terminación anticipada para oponerse al principio o para limitar la duración de la prórroga judicial del contrato de arrendamiento.

Indemnización

3. Salvo circunstancias totalmente excepcionales (en particular cuando la renta de arrendamiento fuere muy modesta o cuando el Arrendador desee recuperar los locales para ejercer la misma actividad que la ejercida hasta entonces por el Arrendatario), la indemnización plena por terminación anticipada mencionada en el párrafo precedente no podrá superar un monto correspondiente a 5 veces la última renta de arrendamiento anual pagadera por el Arrendatario.

Litigio sobre el monto de la indemnización

4. En caso de falta de acuerdo, las partes podrán someter el asunto a la Cámara de Expertos (véanse las notas finales), que determinará el monto de la indemnización.
Excepciones: oficinas, bodegas, etc.

5. Los principios expuestos en los párrafos 2 a 4 de la presente disposición no se aplican cuando los locales arrendados están destinados a oficinas, bodegas, depósitos, estacionamientos o garajes.

Centro comercial

Más de dos puntos de venta

6. El artículo 3, párrafos 2 a 5, no es aplicable

- // -



- // -

cuando:

- a) El Arrendador es propietario o responsable de la explotación de un centro comercial.
- b) El Arrendatario posee más de dos puntos de venta en Ginebra.

Visita de los locales

7. El Arrendatario tiene la obligación de permitir la visita de los locales desde el momento del anuncio de la terminación del contrato de arrendamiento. Las partes se pondrán de acuerdo en las horas y días normales en que tendrán lugar las visitas.

Art. 4

Garantía del pago de la renta de arrendamiento

1. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por él en virtud del presente contrato de arrendamiento y sus renovaciones, el Arrendatario otorga al Arrendador al momento de la firma del contrato una garantía de ---francos.
2. Dicha garantía, constituida en conformidad con las exigencias legales (depósito bancario o caución solidaria), no podrá ser destinada por el Arrendatario al pago contractual de la renta de arrendamiento.

Derecho de retención

3. Por otra parte, los muebles, objetos o mercancías pertenecientes al Arrendatario podrán garantizar el ejercicio del derecho de retención del Arrendador que la ley establece para la renta de arrendamiento del año

- // -



- // -

transcurrido y del semestre en curso, así como todas las prestaciones accesorias correspondientes a los mismos períodos.

Art. 5

Subarrendamiento; principios

1. Si el Arrendatario deseara subarrendar la totalidad o una parte de la cosa arrendada, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del Arrendador, indicándole las condiciones de subarrendamiento y entregándole la información que éste tiene derecho a exigir con arreglo al artículo 262 del Código de Obligaciones (CO).

Restricciones

2. El subarrendatario deberá ejercer el mismo tipo de actividad que el Arrendatario o una actividad que no presente molestias mayores.

Plazo

3. Desde el momento en que posea toda la información necesaria, el Arrendador dispondrá de un plazo de treinta días para pronunciarse y en caso de no hacerlo se presumirá que ha aceptado el subarrendamiento.

Art. 6

Transferencia del contrato de arrendamiento; principio

1. Si el Arrendatario deseara transferir su contrato de arrendamiento a un tercero, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del Arrendador.

Información

2. A fin de tomar una decisión, el Arrendador podrá

- // -



- // -

exigir conocer las condiciones de la transferencia del contrato de arrendamiento y obtener información precisa respecto a la persona del cesionario y de la actividad que este último pretenda realizar en los locales arrendados.

Decisión y plazo

3. Desde el momento en que posea toda la información, el Arrendador dispondrá de un plazo de treinta días para aceptar o rechazar la transferencia o para sustituir al cesionario en las condiciones convenidas por este último con el Arrendatario. A falta de determinación del Arrendador en el plazo antes señalado, se entenderá que este último acepta la transferencia del contrato de arrendamiento.

Motivos de oposición

4. El Arrendador solo podrá oponerse a la transferencia por una o varias de las siguientes justas causas:
 - a) El cesionario ejerce un tipo de actividad diferente de aquel ejercido por el cedente y susceptible de generar molestias mayores o crear una situación de competencia directa con otro arrendatario del inmueble;
 - b) El cesionario no posee las capacidades morales o profesionales necesarias o suficientes para la explotación que pretende realizar;
 - c) El cesionario no posee las capacidades financieras que le permitan asumir las obligaciones derivadas del presente contrato.

Garantía complementaria

5. Cuando el precio de la transferencia esté

- // -



- // -

sobrevalorado, se presumirá que el cesionario no dispone de las capacidades financieras que le permitan asumir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Sin embargo, podrá revertir esta presunción, particularmente demostrando que dispone de una fortuna suficiente o proporcionando una garantía suplementaria al Arrendador, limitada a 12 meses de renta de arrendamiento como máximo.

Determinación del precio de la transferencia:

a) del contrato de arrendamiento

6.a Cuando la transferencia solo abarque el contrato de arrendamiento (con exclusión de la actividad del arrendatario cedente), su precio no podrá superar el monto de las inversiones, efectuadas por el Arrendatario, amortizadas en conformidad con el artículo 10 del presente contrato de arrendamiento, en los locales destinados al uso de oficinas, bodegas, depósitos, estacionamientos o garajes.

b) de las actividades

6.b El precio de transferencia no está sobrevalorado si ha sido establecido en función de la naturaleza de la explotación, del valor real de las instalaciones, de la cifra (volumen) de negocios, del beneficio y de la duración del contrato de arrendamiento que quede por transcurrir.

Litigio sobre el precio de transferencia

7. Si el Arrendador se opusiere a la transferencia del contrato de arrendamiento, el cedente o el cesionario podrán someter el asunto a la Cámara de Expertos (véanse las notas finales). Cuando el Arrendador alegue que el precio de la transferencia está sobrevalorado, el contrato de

- // -



- // -

arrendamiento será transferido y el cesionario podrá tomar posesión de los locales si otorga al Arrendador la garantía financiera suplementaria a que se refiere el artículo 6 en el apartado 5 precedente. En tal caso, la Cámara de Expertos (véanse las notas finales) resolverá ulteriormente respecto al principio y la cuantía de la garantía financiera suplementaria.

Consecuencias

8. El cesionario asumirá las obligaciones del Arrendatario. Tendrá en particular la obligación de otorgar una nueva garantía por el mismo monto que la constituida precedentemente por el cedente (sujeto a una decisión de la Cámara de Expertos) (véanse las notas finales) adoptada según lo dispuesto en el apartado 7 y de suscribir en su nombre pólizas de seguros en conformidad con el artículo 15 del presente contrato.

Solidaridad

9. El Arrendatario responderá solidariamente con el cesionario ante el Arrendador hasta el vencimiento contractual del contrato de arrendamiento, pero a lo más por el periodo de dos años que siga a la transferencia.

Art. 7

Goce de las dependencias e instalaciones

1. En la medida en que el contrato de arrendamiento lo autorice a utilizar las dependencias e instalaciones comunes, el Arrendatario no deberá hacer un uso distinto de aquel para el que están destinadas ni hacer que personas ajenas al inmueble las aprovechen.

- // -



- // -

Necesidad

2. En caso de necesidad, el Arrendador podrá modificar en cualquier momento la asignación de las dependencias comunes.

Art. 8

Servicio de calefacción, agua caliente, climatización, etc.

Las condiciones de suministro y pago de estos servicios están fijadas en uno o varios convenios que son parte integrante del presente contrato de arrendamiento. La firma del contrato de arrendamiento implica y comprende la aceptación sin reservas de dicho(s) convenio(s).

Art. 9

Trabajos menores de limpieza, de reparación o impuestos por las autoridades

1. El Arrendatario, de conformidad con la práctica local, deberá corregir, haciéndose cargo de los gastos, los defectos que puedan ser eliminados mediante trabajos menores de limpieza o de reparación necesarios para el mantenimiento normal de los locales y de las instalaciones puestos a su disposición.

2. También serán de cargo del Arrendatario los trabajos de igual naturaleza impuestos por las autoridades.

Art. 10

Trabajos efectuados por el Arrendatario: principios

1. Si el Arrendatario quisiere, por su cuenta y riesgo, adaptar la cosa arrendada a las necesidades de la actividad profesional prevista en el presente contrato de arrendamiento, modificarla o renovarla, deberá solicitar



- // -

- // -

previamente el consentimiento por escrito del Arrendador presentándole los planos y proyectos de transformación. Lo mismo se aplicará cuando los trabajos sean impuestos al Arrendatario por las autoridades.

Condiciones

2. Las adaptaciones, modificaciones y renovaciones efectuadas por el Arrendatario no deberán comprometer la seguridad, salubridad y estética del edificio y deberán ajustarse a las normas legales o reglamentarias vigentes. Corresponderá al Arrendatario encargarse de los trámites ante las autoridades competentes.

Plazo

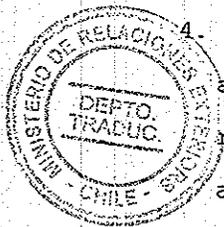
3. El Arrendador deberá adoptar una determinación dentro de un plazo de sesenta días; podrá sujetar su aprobación a la constitución de una garantía por el pago de los trabajos que se pretenda realizar.

Plusvalías

4. Si al finalizar el contrato de arrendamiento la cosa arrendada presentare una plusvalía considerable como resultado de los trabajos de modificación o renovación aceptados por el Arrendador, el Arrendatario podrá exigir una indemnización por dicha plusvalía. Salvo acuerdo en contrario, la indemnización pagadera por el Arrendador no podrá exceder el costo de los trabajos, acreditado mediante facturas pagadas, menos un 10% anual a contar de la ejecución de los mismos.

Art. 11

Trabajos efectuados por el Arrendador



- // -

- // -

1. Trabajos de mantenimiento. Cuando el Arrendador desee ejecutar trabajos destinados a corregir los defectos de la cosa, repararla o prevenir daños, deberá anunciarlos oportunamente al Arrendatario y, al momento de su ejecución, tener en cuenta los intereses de este.
2. Trabajos de renovación y modificación. El Arrendador solo podrá realizar trabajos de renovación o modificación si estos pueden ser impuestos razonablemente al Arrendatario y no se le ha puesto término al contrato de arrendamiento.

Libre acceso

3. El Arrendatario no podrá oponerse al estudio y ejecución de dichos trabajos; para ese efecto, deberá permitir el libre acceso a sus locales. El Arrendador se obliga a restituir rápidamente los locales a su estado inicial, haciéndose cargo de los gastos.

Art. 12

Letreros luminosos y máquinas expendedoras; principios

1. La instalación de letreros, particularmente letreros luminosos, o máquinas expendedoras por parte del Arrendatario deberá contar con una autorización previa por escrita del Arrendador, cuando se trate de una instalación en el exterior del local comercial. Corresponderá al Arrendatario encargarse de los trámites ante las autoridades competentes.

Pago de cargo

2. La utilización por parte del Arrendatario de la fachada del inmueble con el fin de colocar allí letreros o

- // -



- // -

máquinas expendedoras dará lugar, como regla general, al pago de un cargo cuyo monto será fijado caso a caso.

Excepciones

En principio, el cargo no será pagadero en el caso de los letreros por los cuales el Arrendatario se limite a anunciar su empresa al público, a menos que dichos letreros sobrepasen los emplazamientos previstos.

Costo de mantenimiento

4. El Arrendatario asumirá el costo de la instalación y del mantenimiento de los letreros o de las máquinas expendedoras, el costo de las medidas de protección necesarias para no incomodar a los otros arrendatarios del inmueble, el consumo de electricidad y las primas de seguros de responsabilidad civil e incendio, las tasas oficiales, etc. conexos.

Art. 13

Responsabilidad del Arrendatario; principios

1. El Arrendatario será responsable de todos los daños que ocurran en el inmueble por culpa, negligencia o uso indebido por parte suya, de los miembros de su familia, de sus empleados y de cualquier persona que esté presente de manera permanente o temporal en los locales arrendados, en conformidad con el Código de Obligaciones y dentro de los límites de dicho código.

Información

2. El Arrendatario deberá comunicar al Arrendador, en cuanto tome conocimiento del mismo y luego confirmarlo por escrito, todo daño o amenaza de daño relativo a sus locales

- // -



- // -

e instalaciones, tales como fuga de agua o de gas, defecto de aislación de conducto eléctrico, olor sospechoso proveniente de las cocinas, frigoríficos, calefacción, etc. El Arrendatario es responsable de los daños que resulten del incumplimiento de dicha obligación.

Precauciones

3. El Arrendatario deberá adoptar las medidas necesarias para no incomodar a los otros arrendatarios del inmueble por el hecho del ejercicio de su profesión.

Art. 14

Responsabilidad del Arrendador; principios

1. La responsabilidad del Arrendador está fijada por la ley en lo que respecta a los daños ocasionados por un defecto de construcción o una falta de mantenimiento del edificio.

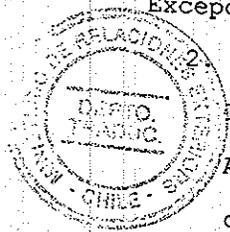
Excepción

El Arrendador no asumirá responsabilidad alguna por los daños de cualquier naturaleza que pudieren afectar al Arrendatario, los miembros de su familia, sus empleados o cualquier otra persona que esté presente de manera constante o temporal en los locales arrendados o en el inmueble, causados por terceros o acontecimientos fortuitos, tales como robo, deterioro, incendio, inundación, explosión, helada, tormenta, temporal, etc.

Obligaciones

3. El Arrendador debe velar por el buen funcionamiento de los servicios generales (agua, luz, calefacción, refrigeración, ascensor, etc.) que existen en el inmueble,

- // -



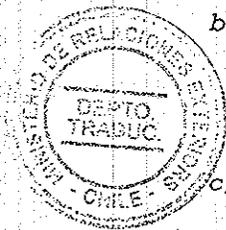
- // -

pero no garantiza su regularidad. En caso de interrupción, se obliga a efectuar todas las diligencias necesarias para obtener su reposición.

Art. 15

Seguros

1. Seguros contratados por el Arrendador. El Arrendador asegura el edificio con una cobertura suficiente contra los riesgos de incendio. También contrata un seguro de responsabilidad civil (propietario de inmueble).
2. Seguros contratados por el Arrendatario. El Arrendatario se compromete a contratar por todo el plazo de duración del contrato de arrendamiento y sus renovaciones, con una cobertura suficiente, los siguientes seguros:
 - a) Un seguro de responsabilidad civil que cubra el daño eventual causado al inmueble o a terceros en el curso de las operaciones de su empresa o por su clientela;
 - b) Un seguro que cubra sus equipos y bienes contra los riesgos de incendio, explosión, perjuicios causados por el agua, robo y otros siniestros, incluida la fuerza mayor;
 - c) Un seguro de rotura de cristales. Si el Arrendador es titular de un seguro que cubre el riesgo, el Arrendatario deberá reembolsarle la parte de prima de seguro relativa a los locales arrendados. Salvo acuerdo en contrario, el seguro no cubre los gastos de reposición de los letreros y de las inscripciones profesionales que figuren en los cristales o vitrinas;
 - d) Todos los demás seguros legalmente obligatorios.
3. La parte que infrinja cualquiera de las obligaciones



- // -

- // -

precedentes asumirá sola las consecuencias que de ello resulten.

Art. 16

Terminación anticipada del contrato de arrendamiento

1. El Arrendador podrá poner término al presente contrato de arrendamiento antes de su expiración en caso de incumplimiento de una de las cláusulas del contrato y, particularmente:
 - a) En caso de no pago de la renta de arrendamiento y/o de las provisiones para el pago de cargos accesorios (provisiones para calefacción, agua caliente, climatización, letrero, etc.);
 - b) Si el comportamiento del Arrendatario o de cualquier otra persona que ocupe los locales arrendados no correspondiere a las consideraciones que se debe tener con los otros habitantes del inmueble y los vecinos, fuere contrario a las buenas costumbres o, en términos generales, pudiere perjudicar el orden y la reputación del inmueble;
 - c) En caso de violación del artículo 4 del presente contrato de arrendamiento.



Requerimiento

2. La terminación fundada en la presente disposición supone, como regla general, un requerimiento previo por escrito del Arrendador sin resultados.

Art. 17

Restitución anticipada de la cosa arrendada; principios

1. Si el Arrendatario restituyere la cosa arrendada sin observar el preaviso de terminación, deberá informar por

- // -

- // -

escrito al Arrendador indicando la fecha de restitución de la cosa y deberá presentar a lo menos un arrendatario solvente y dispuesto a asumir el contrato en las mismas condiciones en la fecha de restitución de la cosa indicada por el Arrendatario. Si el Arrendatario tuviere objeciones fundadas contra el candidato, deberá indicar sin demora al Arrendatario los motivos de su rechazo.

Condiciones

2. El beneficiario de la restitución deberá estar de acuerdo con asumir las obligaciones del Arrendatario y, particularmente, con otorgar una nueva garantía por el mismo monto y suscribir pólizas de seguro que cubran los mismos riesgos.

Preaviso

3. En tal caso, el Arrendatario debe respetar como mínimo un preaviso de un mes para el día quince o el fin de mes.

Libertad del Arrendador para aceptar o no

4. En ningún caso el Arrendador podrá estar obligado a aceptar firmar un contrato con la persona propuesta por el Arrendatario, especificándose que este último queda entonces liberado.

Art. 18

Fallecimiento del Arrendatario; principios

1. En caso de fallecer el Arrendatario, sus herederos podrán ya sea continuar el arrendamiento ellos mismos, ya sea transferirlo o bien ponerle término.



- // -

- // -

Plazo

2. Para poner término al contrato de arrendamiento los herederos del Arrendatario dispondrán de un plazo de 90 días contados desde el fallecimiento dentro del cual podrán ponerle fin para un vencimiento mensual, respetando un preaviso de seis meses.

Transferencia

3. Para transferir el contrato de arrendamiento a un tercero, los herederos deberán actuar en conformidad con el artículo 6 del presente contrato de arrendamiento.

Art. 19

Jurisdicciones

1. Cualquiera sea el domicilio actual o futuro de las partes, estas declaran, tanto por ellas mismas como por sus herederos o derechohabientes, reconocer sin reservas, para zanjar cualquier litigio relativo al presente contrato de arrendamiento:

Procedimiento ordinario

- a) La competencia exclusiva de la Comisión de conciliación en materia de contratos de arrendamiento y rentas de arrendamiento, de los tribunales ginebrinos y del Tribunal Federal, salvo en lo que respecta a la aplicación de sus artículos 3, apartados 2 a 4, y artículo 6, apartados 8 y 9;

Cámara de Expertos (estimaciones pecuniarias)

- b) La competencia simultánea de la Comisión de conciliación en materia de contratos de arrendamiento y rentas de arrendamiento, de los tribunales ginebrinos y del

- // -



- // -

Tribunal Federal, por una parte, y por parte, de la Cámara de Expertos (véanse las notas finales) para los litigios que conciernan a la aplicación de las disposiciones antes mencionadas.

Procedimiento

Cuando sobrevengan tales litigios, la parte demandante deberá someter el caso simultáneamente a los tribunales ginebrinos y a la Cámara de Expertos (véanse las notas finales) y hacer todo lo necesario con el apoyo de la parte demandada para que el procedimiento ante los tribunales ginebrinos sea suspendido mientras la Cámara de Expertos no haya dictado su decisión definitiva, pero como máximo por una duración de seis meses.

Tribunal arbitral

2. Sin embargo, las partes podrán decidir someter sus litigios a un Tribunal Arbitral de su elección.

Art. 20

Comunicaciones y notificaciones: por el Arrendador

1. Toda comunicación o notificación del Arrendador al Arrendatario relativa a la ejecución y a la aplicación del contrato de arrendamiento le será dirigida válidamente a los locales arrendados, y le corresponderá al Arrendatario asegurarse de que se le entregue su correo en toda circunstancia y particularmente en caso de ausencia.
2. Será igualmente válida toda comunicación o notificación del Arrendador que le llegue al Arrendatario en otra dirección.



- // -

- // -

Por el Arrendatario

3. Toda comunicación o notificación del Arrendatario al Arrendador relativa a la ejecución y a la aplicación del contrato de arrendamiento le será válidamente dirigida al domicilio de su representante, cuando tenga uno o, si no lo tuviere, a su propio domicilio.

Art. 21

Impuestos, tasas y gastos

1. Cada parte pagará el impuesto del timbre por el ejemplar del contrato de arrendamiento que conserve en su poder.
2. El Arrendador se reserva, además, el derecho a cobrar al Arrendatario el consumo de agua necesario para sus operaciones. Podrá exigir la instalación de un medidor de agua de cargo del Arrendatario.

Art. 22

Venta del inmueble

Si al vender el inmueble el Arrendador obtuviere del adquirente el compromiso de continuar con el presente contrato de arrendamiento hasta su vencimiento, el Arrendatario lo eximirá en compensación de toda responsabilidad respecto de él por la eventualidad de que un adquirente posterior pusiere término al contrato de arrendamiento en virtud del artículo 261 del Código de Obligaciones.

Art. 23

Disposiciones generales

A menos que en el presente contrato de arrendamiento se disponga otra cosa, el uso de los locales arrendados se regirá

- // -



- // -

por las Normas y Prácticas Locativas del Cantón de Ginebra (*Règles et usages locatifs du canton de Genève*), de las cuales el Arrendatario reconoce haber recibido un ejemplar. Las disposiciones del Código de Obligaciones se aplicarán en la medida en que el presente contrato de arrendamiento y sus anexos no dispongan otra cosa.

Disposiciones particulares al presente contrato de arrendamiento:

Cláusulas complementarias que son parte integrante del presente contrato de arrendamiento.

Hecho y firmado en dos ejemplares, en Ginebra, a 9 de julio de 1996.

Carmen L. Guarda (Fdo.)

[Firma ilegible]

Arrendatario

Arrendador

Misión Permanente de Chile

Société Privée de Gérance

[Sello respectivo]

Notas finales

A. El presente contrato de arrendamiento para inmueble comercial fue elaborado paritariamente por las siguientes asociaciones:

Por los arrendatarios:

- La Federación de Artesanos y Comerciantes (*Fédération des Artisans et Commerçants*);
- El sindicato patronal hotelero y gastronómico del Cantón de Ginebra (*Syndicat Patronal des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers du Canton de Genève*);
- La Federación de Sindicatos Patronales (*Fédération des Syndicats Patronaux*).



- // -

- // -

Por los arrendadores:

- La Cámara Inmobiliaria de Ginebra (*Chambre Genevoise Immobilière*);
- La Sociedad de Agentes Inmobiliarios de Ginebra (*Société des Régisseurs de Genève*).

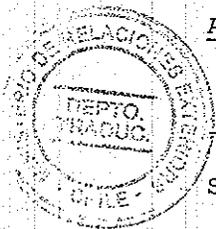
Entró en vigor el 1 de julio de 1991.

B. Las asociaciones antes mencionadas decidieron instituir una **Cámara de Expertos**, cuya misión es evaluar las pretensiones pecuniarias que las partes pueden plantear en ciertas circunstancias particulares (art. 3, apartado 2, y siguientes; art. 6 del presente contrato).

Su sede se encuentra en el OFFICE GENEVOIS DE CAUTIONNEMENT MUTUEL (OGCM), route des Acacias 54, 1227 CAROUGE.

El procedimiento está regido por el artículo 19, apartado 1, letra b, del presente contrato, así como por un reglamento que puede obtenerse mediante una simple solicitud en la sede de la Cámara de Expertos.

Anexos: 1 Convenio relativo a calefacción y agua caliente
1 Inventario.



SPG - SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

REF.: 1494.41.001.01/1494.41.002.01/DK/ct

CLÁUSULAS COMPLEMENTARIAS QUE SON PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 24.- Las eventuales diferencias que pudieren resultar de la manera de calcular el número de m2 de más o de menos con respecto a la superficie mencionada en el artículo 1 del presente contrato de arrendamiento no otorgarán derecho a

- // -

- // -

modificación alguna en la renta de arrendamiento, ya que esta última no está expresada en relación con el metraje.

Art. 25.- En caso de eventuales averías relativas a las instalaciones técnicas (tales como climatización, ascensores, electricidad u otras), el Arrendatario se dirigirá exclusivamente a la Administración, que impartirá de inmediato las órdenes necesarias, puesto que el Arrendatario no está autorizado para hacer intervenir a una empresa de su elección. Las eventuales averías momentáneas o reparaciones no podrán dar lugar a indemnización alguna.

Por otra parte, se recuerda que el Arrendatario respondería por los daños que resulten del hecho de no dar aviso al Arrendador.

Art. 26.- Está prohibido almacenar, desembalar o exponer cualquier cosa en las veredas, en el hall de entrada y pasillos del inmueble, así como en los pasillos de los sótanos.

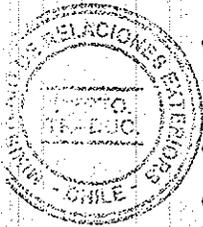
Art. 27.- El Arrendatario es el único responsable de velar por que los locales cumplan con las exigencias de las Autoridades, tanto desde el punto de vista de la seguridad como de la salubridad.

Art. 28.- Todas las placas de buzón o de la puerta de entrada, así como las del panel de entrada deberán ser encargadas a la empresa autorizada por el Arrendador, corriendo los gastos por cuenta del Arrendatario.

Art. 29.- Todas las instalaciones de gran densidad de corriente o de corrientes débiles serán de cargo del Arrendatario.

Art. 30.- En caso de que el Arrendador hiciere ejecutar

- // -



- // -

trabajos importantes que crearen una plusvalía, la rentabilidad de esta última en relación a la renta de arrendamiento del presente contrato de arrendamiento podría ser notificada al Arrendatario al momento de aplicarse un aumento derivado del reajuste.

Art. 31.- El Arrendatario será responsable de los locales, de mantenerlos en buen estado, de realizar el mantenimiento adecuado y la limpieza de los mismos.

Art. 32.- Se llama la atención del Arrendatario sobre el hecho de que la resistencia de la baldosa es de 300 kg por m².

Art. 33.- Los empleados de la **Misión Permanente de Chile** están autorizados, a voluntad, a utilizar la piscina privada ubicada en la techumbre de los inmuebles Rue de Moillebeau N° 52 & 54.

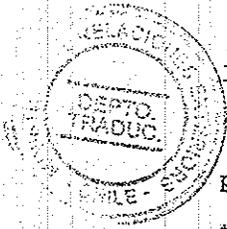
Sin embargo, su presencia estará limitada a dos personas al mismo tiempo.

Dichos empleados deberán respetar el reglamento expuesto en la entrada de la piscina.

Art. 34.- La Arrendatario está desde ya autorizada para poner término al presente contrato de arrendamiento desde el término del **segundo** año de arrendamiento, mediante un preaviso de **nueve meses** para el fin de un mes, siempre que el **gobierno de Chile** haya decidido dejar de tener una **Misión Permanente** ante la **Organización Mundial del Comercio en Ginebra** o que la **Organización Mundial del Comercio** sea transferida a otra ciudad, distinta de Ginebra.

Art. 35.- Los locales serán entregados en buen estado de conservación, según plano adjunto al presente contrato de

- // -



- // -

arrendamiento del que es parte integrante.

Art. 36.- La Arrendataria reconoce haber sido informada de que la Arrendadora realizará importantes trabajos de mantenimiento del edificio, en conformidad con su carta de 5 de marzo de 1996 adjunta al presente contrato de arrendamiento, del que es parte integrante.

Hecho y firmado en dos ejemplares, en Ginebra, a 9 de julio de 1996.

Carmen L. Guarda (Fdo.)

[Firma ilegible]

Arrendatario

Arrendador

Misión Permanente de Chile

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

ante la O.M.C.

[Sello respectivo]

S P G

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

GINEBRA

GÉRANCE I

36, ROUTE DE CHÊNE

LÍNEA DIRECTA: (022) 849 61 92

FAX: (022) 849 61 01

CHEQUES POSTALES: 12-16055-5

N° de ref.: I/CIR/1490-1491-1492/DK/ct

1493-1494

1208 Ginebra, 5 de marzo de 1996

Asunto: Inmuebles ubicados en Rue de Moillebeau N°50 a 58.

Señor(a):

Tenemos el agrado de informarle que los Propietarios de los

- // -



- // -

inmuebles ubicados en Rue de Moillebeau N° 50 -52 - 54 - 56 & 58 presentaron una solicitud de autorización para construir, con el fin de proceder a diversos trabajos de mantenimiento de los edificios y más específicamente:

- la renovación de las fachadas,
- el reemplazo de los cristales,
- la renovación de la sala de calderas.

Dichos trabajos se realizarán con el fin de:

- preservar la categoría de los inmuebles,
- mejorar la aislación térmica y administrar así más racionalmente el consumo de energía ligado a la producción de calefacción y agua caliente.

Quisiéramos señalar que no habrá incidencia financiera en las condiciones de su arrendamiento, sino, en cambio, usted podrá gozar de:

- un confort suplementario, particularmente en lo que respecta a la instalación de doble acristalamiento aislante,
- una economía en los gastos de producción de calefacción y agua caliente.

Demás está decir que no dejaremos de contactarnos con usted una vez que finalicen los estudios técnicos, a fin de comunicarle los detalles de esta operación y, más en concreto, la naturaleza exacta de los trabajos, así como la programación de las intervenciones. A este respecto, se organizará una reunión de información a los arrendatarios en la que podrá plantear sus dudas a los arquitectos.

Por último, lo mantendremos periódicamente informado(a) del

- // -



- // -

avance de la obra y quedaremos a su entera disposición durante ese periodo a fin de dar respuesta a los problemas específicos a los que pudiere verse enfrentado(a).

En el intertanto, en espera de que la presente tenga una buena acogida, saludan atentamente a usted,

[Firma ilegible]

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

CONVENIO

RELATIVO A LOS SERVICIOS DE CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y
CLIMATIZACIÓN

celebrado entre:

1. Société Immobilière Rue de Moillebeau 58, propietaria del inmueble ubicado en Rue de Moillebeau N° 58 - 1209 GINEBRA, representada por SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE - Route de Chêne 36 - 1208 GINEBRA, en adelante denominada "el Arrendador", por una parte,

Y

2. La Misión Permanente de Chile ante la Organización Mundial del Comercio en Ginebra, representada por la señora Carmen Luz Guarda, Embajadora, en adelante denominada "el Arrendatario", por otra parte.

I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. El goce y pago de los servicios de calefacción, agua caliente y climatización, cuando funcionen en el inmueble, forman parte de los derechos y obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento.

El Arrendatario deberá pagar los cargos

- // -



- // -

correspondientes, fijados según las modalidades convenidas, en cuanto se ponga a su disposición alguna de esas prestaciones, aun cuando por un motivo personal él no la utilizare.

Art. 2. Para cubrir dichos gastos, el Arrendatario se compromete a pagar una suma anual divisible y pagadera en los mismos términos y condiciones que la renta de arrendamiento, por concepto de:

- pago provisional, 2.496 francos, esto es 208 francos mensuales.

Art. 3. La gestión de la calefacción, del servicio de agua caliente y de las instalaciones de climatización (duración, temperatura, modo de prorrateo de los gastos, etc.) es de competencia del Arrendador. Este se encargará de que los locales arrendados tengan una temperatura normal, mediante las instalaciones existentes.

Art. 4. Sin perjuicio de la posibilidad de decidirse por el pago de una suma global, el Arrendador elaborará una cuenta anual de calefacción, agua caliente y climatización, independiente de las cuentas de explotación del inmueble. Salvo acuerdo en contrario, esta cuenta cubrirá el período comprendido entre el 1 de mayo y el 30 de abril del año siguiente.

Art. 5. La cuenta anual comprende, sobre la base de los costos efectivamente incurridos, las partidas enunciadas en los artículos 5 a 7 de la Ordenanza relativa a los contratos de arrendamiento de viviendas e inmuebles comerciales (*Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux* (OBLF, por sus siglas en francés)).

- // -



- // -

Se trata, en particular, de las siguientes partidas:

- el combustible y la energía consumidos;
- la energía eléctrica utilizada por los quemadores y las bombas;
- los gastos de explotación de energías de sustitución;
- la limpieza de la instalación de calefacción y de la chimenea, el raspado, quema y lubricación de la caldera, así como la eliminación de desechos y escorias;
- la revisión periódica de la instalación de calefacción, incluidos los depósitos de combustible para calefacción, y la desincrustación de la instalación de agua caliente, de los calentadores de agua y de las cañerías;
- la lectura de medidores, el estado de cuenta y el mantenimiento de los aparatos cuando los gastos de calefacción se calculen de manera individual;
- el mantenimiento;
- las primas de seguro relacionadas exclusivamente con la instalación de calefacción;
- el trabajo administrativo que ocasiona la explotación de la instalación de calefacción.

En conformidad con el art. 6 de la OBLEF, los gastos correspondientes a la reparación y reacondicionamiento, así como el servicio de los intereses y la amortización de las instalaciones no forman parte de las cuentas.

Art. 6. En caso de ausentarse, el Arrendatario deberá adoptar todas las medidas necesarias para evitar la calefacción excesiva de los locales y ventilarlos regularmente.

- // -



- // -

Art. 7. El presente convenio se celebra por una duración igual a la del contrato de arrendamiento. Está sometido a las mismas cláusulas de renovación o de terminación.

El pago de los servicios deberá efectuarse en cualquier circunstancia, incluso en caso de ocupación ilícita de los locales.

II. CUENTAS, LECTURA DE MEDIDORES Y FACTURACIÓN

1. Pago provisional

Art. 8. El prorrateo de los gastos de calefacción y climatización se efectuará según el método de prorrateo fijado por el instalador o, en su defecto, proporcionalmente a los volúmenes calefaccionados o a las superficies calefaccionadas.

El costo del agua caliente distribuida por las instalaciones colectivas se prorrateará según el mismo principio.

Si el inmueble comprende locales artesanales, comerciales o industriales, ello será tomado en cuenta en el prorrateo de los gastos. Si dichos locales fueren ocupados por consumidores de grandes volúmenes de agua caliente sanitaria o de calefacción, podrá instalarse un medidor individual a petición del Arrendador de cargo del Arrendatario.

Art. 9. Si los locales arrendados estuvieren equipados con medidores individuales que miden el consumo de calefacción y/o agua caliente, el estado de cuenta se elaborará sobre la base de las lecturas y cálculos efectuados por la empresa mandatada por el Arrendador o su representante.

El Arrendatario se compromete a permitir a las personas encargadas de la lectura de medidores y del mantenimiento de las

- // -



- // -

instalaciones el libre acceso a estas últimas. El Arrendatario tomará todas las medidas necesarias, especialmente durante los períodos previstos para la lectura de medidores, a fin de permitir el libre acceso en caso de ausencia, e informará de ello de inmediato al Arrendador o su representante.

Si por alguna razón, cualquiera que esta fuere, el estado de cuenta resultare manifiestamente erróneo, fuere objetado o no pudieren efectuarse las lecturas, se elaborará un estado de cuenta provisional sobre la base del método de prorrateo previsto en el art. 8 precedente y el Arrendador informará al Arrendatario de la situación.

En cuanto dicho aviso sea recibido, el cual deberá mencionar dicho plazo, si el Arrendatario no lo impugnare judicialmente dentro de un plazo de 30 días, el estado de cuenta tendrá carácter definitivo. En caso de entablarse una acción judicial, los pagos se efectuarán sobre la base del estado de cuenta provisional. El saldo eventualmente adeudado por cualquiera de las partes al término del procedimiento se pagará en cuanto se obtenga un acuerdo judicial o en cuanto la sentencia sea ejecutoria y definitiva.

El Arrendatario tiene obligación de no falsear por medio alguno los resultados leídos por los medidores. Llegado el caso deberá responder por ello ante los demás arrendatarios.

Art. 10. En caso de cambio de arrendatario y en ausencia de un medidor individual de los gastos de calefacción, climatización y/o agua caliente, el saldo anual del estado de cuenta se prorrateará proporcionalmente al tiempo transcurrido.

Art. 11. El Arrendatario deberá ser informado de la parte

- // -



- // -

de los gastos que le corresponda a más tardar dentro de los 4 meses siguientes a la fecha de cierre de las cuentas anuales, mediante un estado de cuenta en que aparecerán mencionados el monto total de los gastos de calefacción, climatización y/o agua caliente, las cuotas que le corresponda de ese total y el monto de los pagos provisionales realizados.

El Arrendador le entregará, previa solicitud, un ejemplar de la cuenta general y del cuadro de prorrateo del inmueble.

El Arrendador deberá permitir al Arrendatario o a su mandatario debidamente autorizado para examinar libremente, en el domicilio de la administración o del Arrendador todos los documentos acreditativos originales de los gastos incluidos en las cuentas y recibir verbalmente o por escrito las explicaciones pertinentes.

El Arrendatario o su mandatario estarán habilitados para revisar, en cualquier momento, el estado de las existencias y las entregas de combustible. Con este fin, podrán designar a un representante y pedir que este sea informado de cualquier entrega de combustible con 48 horas de antelación.

Art. 12. El saldo a favor del Arrendador será pagadero en el plazo de un mes contado desde el envío del estado de cuenta. El saldo a favor del Arrendatario será abonado a su cuenta o le será reembolsado dentro de ese mismo plazo, según él prefiera.

Art. 13. Antes del estado de cuenta anual no podrá enviarse estado de cuenta alguno ni podrá efectuarse reembolso alguno.

Si se estimare que los pagos provisionales previstos no cubrirán los gastos de calefacción, climatización y/o agua

- // -



- // -

caliente, el Arrendador podrá reajustarlos en cualquier momento, mediante un aviso previo de 30 días, respetando la forma que llegado el caso disponga la ley.

2. Suma global

Art. 14. Particularmente cuando en el inmueble no haya obligación de entregar estados de cuenta individuales de los gastos de calefacción y agua caliente, las partes podrán recurrir a la solución de la suma global, en cuyo caso no se envía un estado de cuenta anual al Arrendatario. El monto convenido en el art. 2 del presente se pagará como suma global.

Si hubiere una diferencia demasiado grande entre el monto convenido y los gastos efectivos, dicho monto podrá ser modificado como consecuencia por un vencimiento trimestral del contrato de arrendamiento, a petición de cualquiera de las partes. Con ese fin, el Arrendatario está autorizado para consultar los estados de cuenta y comprobantes pertinentes en el domicilio del Arrendador o de su representante.

Hecho en Ginebra, en dos ejemplares, a 9 de julio de 1996.

Carmen L. Guarda (Fdo.)

[Firma ilegible]

Arrendatario

Arrendador

Misión Permanente de Chile

Société Privée de Gérance

[Sello respectivo]

Edición de 1993



S P G

NORMAS Y PRÁCTICAS LOCATIVAS

aplicadas en el cantón de Ginebra

I.- LLEGADA DEL ARRENDATARIO

- // -

- // -

Inventario

Artículo primero.- A la llegada del Arrendatario se elaborará, en dos ejemplares, en presencia de las partes que lo firmarán in situ, un inventario que comprenderá tanto el inventario como el estado de los accesorios y muebles; a cada una de las partes se le entregará de inmediato un ejemplar.

El inventario es parte integrante del contrato de arrendamiento.

A petición del Arrendatario, el Arrendador le entregará una copia del inventario del arrendatario anterior.

El Arrendador deberá informar al Arrendatario de los defectos de los que tenga conocimiento.

Autorización para mudarse

Art. 2.- El Arrendatario no podrá mudarse al inmueble antes de haber pagado el primer mes de renta de arrendamiento y haber recibido la autorización escrita del Arrendador (bon d'entrée).

Medidores

Art. 3.- Puesto que el consumo de electricidad y de gas y los gastos de teléfono son de cargo del Arrendatario, este último solicitará a los servicios públicos competentes, haciéndose cargo de los gastos respectivos, la puesta en servicio de las instalaciones.

II - INSPECCIÓN Y VISITA DE LA COSA ARRENDADA

Visita de los locales

Art. 4.- El Arrendatario deberá autorizar al Arrendador para inspeccionar la cosa arrendada en la medida en que dicho examen sea necesario para el mantenimiento, la venta o un

- // -



- // -

arrendamiento ulterior.

Dichas visitas podrán tener lugar todos los días, excepto los domingos y feriados.

III.- SALIDA DEL ARRENDATARIO

Inventario de salida

Art. 5.- Al finalizar el contrato de arrendamiento, el Arrendatario deberá restituir la cosa en un estado acorde con un uso ajustado al contrato, quedando reservadas las prácticas locales.

El día del vencimiento, el Arrendatario restituirá los locales y sus dependencias.

Los locales deberán ser restituidos limpios. Antes de mudarse, el Arrendatario deberá reparar los daños que hubiere causado o que no se deban al desgaste normal o al uso normal.

El inventario, que comprenderá tanto el inventario como el estado de los accesorios y muebles, se elaborará en presencia de las dos partes, que lo firmarán in situ, en dos ejemplares; a cada una de las partes se le entregará de inmediato un ejemplar. Dicho inventario se elaborará en lo posible en los locales vacíos.

IV.- UTILIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA

A. Obligaciones del Arrendador

Entrega de la cosa arrendada

Art. 6.- El Arrendador tiene la obligación de entregar la cosa en la fecha convenida, en un estado apropiado para lo que fue arrendada.

Gastos de cargo del Arrendador

Art. 7.- El Arrendador sufragará los siguientes gastos:

- // -



- // -

- a) Gastos de redacción del contrato de arrendamiento y sus cláusulas adicionales modificatorias;
- b) Gastos de reparaciones y refacciones producto del desgaste normal del inmueble, con sujeción a lo dispuesto en los art. 11 y 12;
- c) Gastos de mantenimiento del ducto recolector de basura, así como del retiro de la basura depositada en los recipientes comunes destinados a ese fin; especificándose que el retiro de la basura resultante de una actividad comercial se resolverá de común acuerdo;
- d) Gastos de mantenimiento y fuerza motriz del ascensor;
- e) Gastos de iluminación de las cajas de escalera, de los espacios comunes y de los accesos del inmueble;
- f) Gastos de conserjería, si el inmueble cuenta con dicho servicio;
- g) Gasto de agua utilizada por los arrendatarios (salvo aquella que es destinada a un uso profesional) y de contribución de explotación de las estaciones de depuración.



Funcionamiento de los servicios generales

Art. 8.- El Arrendador deberá velar por el buen funcionamiento de los servicios generales (agua, iluminación, ascensor, calefacción, refrigeración, etc.) que existen en el inmueble. En caso de interrupción, se obliga a hacer todo lo necesario para obtener la reposición del servicio.

Responsabilidad del Arrendador

Art. 9.- El Arrendador no asume responsabilidad alguna por los daños de cualquier naturaleza que pudieren afectar al

- // -

- // -

Arrendatario, los miembros de su familia, sus empleados o cualquier otra persona que esté presente de manera constante o temporal en los locales arrendados, causados por terceros o acontecimientos fortuitos, tales como robo, deterioro, incendio, inundación, explosión, helada, tormenta, temporal, etc.

En cuanto al resto, la responsabilidad del Arrendador está fijada por la ley en lo que respecta a los daños ocasionados por un defecto de construcción o por la falta de mantenimiento del edificio.

Trabajos ejecutados por el Arrendador

Art. 10.

A. Reparaciones

Una vez que haya sido informado de ello por escrito por el Arrendador, el Arrendatario no podrá oponerse al estudio y ejecución de cualquier reparación, grande o pequeña, que deba ser ejecutada en sus locales o en el inmueble, ni de cualquier trabajo o instalación que el Arrendador decida efectuar. Para este efecto, deberá permitir el libre acceso a los locales arrendados por él.

B. Obligaciones del Arrendatario

Art. 11.- Una vez que haya tomado posesión de los locales, el Arrendatario tiene la obligación de usarlos con cuidado y mantenerlos limpios y en buen estado. Los trabajos menores de mantenimiento, de limpieza y de reparación requeridos por el goce normal de la cosa arrendada que le incumben de acuerdo con la ley son, en particular, los siguientes:

- a) Instalar y retirar las ventanas dobles;
- b) Reemplazar los vidrios quebrados o deteriorados;

- // -



- // -

- c) Mantener los revestimientos de madera y los pisos (el lijado mecánico está prohibido sin la autorización por escrito del Arrendador); los daños causados por los tacos aguja, quemaduras, rayones y manchas importantes no son asimilables al desgaste normal;
- d) Reemplazar las juntas gastadas de los grifos de agua, los cortachorros, los flexibles, los interruptores gastados, los enchufes y los fusibles, las ampolletas y tubos fluorescentes;
- e) Cambiar las cuerdas y cintas gastadas de las persianas enrollables y estores, aun cuando hayan estado gastadas al momento de tomar posesión de los locales;
- f) Bajar las persianas enrollables en caso de inclemencias meteorológicas;
- g) Lubricar las cerraduras, los goznes, bisagras de puertas, ventanas, contraventanas, armazones de toldo, etc.;
- h) Encargarse del mantenimiento corriente de las instalaciones sanitarias, hornos, cocinas, armarios frigoríficos, máquinas lavadoras, enchufes y cables eléctricos, etc. de propiedad del Arrendador;
- i) Destapar los ductos, cañerías y desagües hasta el conducto colectivo;
- j) Mantener en estado de limpieza y retirar la nieve o el hielo de los balcones, marquesinas, galerías o veredas dependientes de los locales arrendados;
- k) Informar al Arrendador en caso de aparecer parásitos o roedores, tales como chinches, cucarachas, hormigas,



- // -

- // -

ratones, ratas. El Arrendador adoptará todas las disposiciones para su exterminio, siendo los gastos de cargo del Arrendatario culpable cuando sea el caso; el Arrendatario no podrá oponerse a la desinfección de sus locales cuando esta se efectúe en el interés general del inmueble;

l) Hacer deshollinar periódicamente las chimeneas de salón y conductos de humo, en conformidad con las normas legales;

m) Mantener en buen estado de limpieza las pinturas, lavar y limpiar periódicamente las cocinas, los baños simples (w.c.) y los cuartos de baño;

n) En el caso de las viviendas amobladas, mantener en buen estado los muebles, utensilios y demás objetos puestos a su disposición.

Trabajos ejecutados por el Arrendatario

Art. 12

A. Reparaciones

Serán de cargo del Arrendatario todos los trabajos de reparación del objeto arrendado que hubiere encargado hacer sin una autorización por escrito del Arrendador; por consiguiente deberá pagar las facturas de los mismos.

Quedan reservados:

a) los casos de fuerza mayor que revistan un carácter de extrema urgencia (incendio, inundación);

b) los trabajos destinados a corregir un defecto que restrinja - sin obstaculizarlo considerablemente - el uso de la cosa arrendada cuando el Arrendador no hubiere suprimido

- // -



- // -

dicho defecto en un plazo adecuado;

c) los trabajos de cargo del Arrendador ordenados por el juez.

B. Renovaciones o modificaciones

Cuando el Arrendatario desee renovar o modificar la cosa arrendada, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del Arrendador presentándole los planos y proyectos de transformación.

El Arrendador deberá tomar una decisión dentro de un plazo de treinta días.

El Arrendador podrá exigir la presentación de una garantía por el pago de los trabajos que se pretenda realizar.

Las modificaciones, mejoras o reparaciones no deben comprometer la seguridad, salubridad, estética o valor del edificio.

Además, deben estar de acuerdo con las normas reglamentarias o administrativas oficiales.

Cualesquiera que fueren los trabajos emprendidos por el Arrendatario, todas las instalaciones fijas que resulten de los mismos (ductos de gas, de agua, de electricidad, tuberías, cables, placas protectoras, listones de enmarcación, papeles murales, timbres, cerraduras, etc.) pasarán a ser parte del inmueble, a menos que el Arrendador se hubiere reservado el derecho de reclamar la restitución de los locales a su estado anterior.

Ausencia del Arrendatario

Art. 13.- Encaso de ausentarse, el Arrendatario adoptará todas las disposiciones necesarias para evitar que se produzcan

- // -



- // -

por culpa o negligencia suya, en los locales arrendados o una parte del inmueble, daños (particularmente helada, fuga de agua o de gas, incendio, explosión, obstrucción de ductos, bajadas de aguas lluvia y ductos de basura, caída de objetos colocados en ventanas o balcones, etc.).

Art. 14.- El Arrendador estará autorizado para penetrar en los locales arrendados si el acceso a estos fuere indispensable para la seguridad del inmueble y de sus ocupantes. En tal caso, el Arrendatario deberá ser informado lo antes posible y el Arrendador será responsable de cualquier perjuicio que el Arrendatario eventualmente sufriere.

El Arrendatario velará por que sus locales sean accesibles en caso de urgencia, particularmente dejando una llave con el conserje o con algún vecino. El Arrendatario deberá informar de las medidas adoptadas al Arrendador.

Responsabilidad del Arrendatario

Art. 15.- El Arrendatario será responsable de todos los daños que ocurran en el inmueble por culpa, negligencia o uso indebido por parte suya, de los miembros de su familiar, de sus empleados, así como de cualquier persona que esté presente de manera permanente o temporal en los locales arrendados.

El Arrendatario deberá informar sin demora al Arrendador de los defectos que él mismo no tenga obligación de corregir.

El Arrendatario deberá responder por los daños que se deriven del hecho de no informar al Arrendador.

Protección civil

Art. 16.- Las bodegas que están situadas en los refugios de protección civil deberán ser usadas por los arrendatarios de

- // -



- // -

manera tal que puedan ser destinadas en cualquier momento y en el más breve plazo a la protección civil. Las instalaciones tales como puertas especiales y aparatos de ventilación en ningún caso deberán ser retiradas ni desmontadas.

El Arrendatario se compromete a que, en caso de que la protección civil solicitare la evacuación de las bodegas, retirará los objetos que allí se encuentren, sin indemnización. El Arrendador no está obligado a proporcionar un local en su reemplazo, pero se compromete a restituir los locales a disposición del Arrendatario en cuanto dejen de ser utilizados por la protección civil.

B. Seguros

Responsabilidad civil

Art. 17.- El Arrendador y el Arrendatario están obligados a contratar un seguro que cubra la responsabilidad civil que asumen por el hecho del contrato de arrendamiento.

Incendio y daños causados por el agua

Art. 18.- El Arrendatario asegurará contra los riesgos de incendio, explosión y daños causados por el agua, haciéndose cargo de los gastos y por su valor, el mobiliario, dinero efectivo, títulos valores y mercancías, medallas, joyas y piedras preciosas, colecciones, cuadros y objetos de arte, etc. que se encuentren en los locales arrendados o en el inmueble.

El Arrendatario será el único responsable de las consecuencias de cualquier incumplimiento de dicha obligación, quedando el Arrendador liberado de toda responsabilidad.

V.- DISPOSICIONES VARIAS

Limpieza, seguridad y tranquilidad del inmueble



- // -

- // -

Art. 19.- Por el interés de todos los arrendatarios, queda prohibido:

- a) Incomodar a los vecinos de cualquier manera. Entre las 22 horas y las 7 horas, quedan prohibidos toda música y todo ruido susceptibles de ser percibidos fuera de los locales;
- b) Hacer uso excesivo de aparatos ruidosos, aparatos reproductores de sonido (radio, TV, etc.) e instrumentos musicales; utilizar aparatos eléctricos que no sean antiparasitarios;
- c) Hacer lavados o tender ropa (con excepción de prendas de menor tamaño) en lugares distintos de los locales destinados a tal uso; dichos locales están reservados exclusivamente para los arrendatarios del inmueble;
- d) Perjudicar el buen aspecto del inmueble exponiendo en las ventanas y en los balcones ropa, somieres, colchones y ropa de cama, muebles o cualquier otro objeto;
- e) Almacenar mercancías u objetos peligrosos, perjudiciales para el inmueble o que puedan incomodar a los vecinos;
- f) Almacenar objetos (motocicletas, bicicletas, coches de guagua, maceteros, muebles, etc.) en las cajas de escalera o fuera de los lugares reservados para ese fin;
- g) Alimentar a las palomas, gaviotas y otros animales que pueden ensuciar y deteriorar el inmueble;
- h) Lanzar cualquier cosa por las ventanas o los balcones, sacudir alfombras, esteras, escobillas, escobas, trapos, etc. en las escaleras y rellanos, ventanas y fuera de los balcones;
- i) Evacuar las basuras o residuos domésticos en otra parte que



- // -

- // -

no sean los ductos recolectores de basura, basureros y otros recipientes destinados a tal efecto;

j) Utilizar en las dependencias, bodegas, buhardillas, etc., además de la instalación fija existente, otros medios de iluminación que no sean linternas;

k) Realizar trabajos ruidosos, que ensucien o peligrosos en las bodegas, escaleras, accesos, entradas de los locales arrendados o las dependencias del inmueble;

l) Tener un consumo abusivo de agua fría o agua caliente.

Actividades profesionales

Art. 20.- En los locales arrendados como vivienda están prohibidas las actividades profesionales incluso parciales, salvo acuerdo en contrario entre el Arrendador y el Arrendatario y siempre que se cuente con las autorizaciones administrativas necesarias. El Arrendatario velará entonces por que no perjudiquen a los demás arrendatarios, al vecindario o al inmueble mismo.

Animales

Art. 21.- La tenencia de animales se tolerará a voluntad, siempre que no molesten a los otros arrendatarios y no perjudiquen la tranquilidad y limpieza del inmueble.

Antenas y TV cable

Art. 22.- La instalación de antenas exteriores (radio, TV) deber contar con la autorización previa por escrito del Arrendador; si existe una antena colectiva o una instalación de TV cable, el Arrendatario deberá conectar sus aparatos a la misma de acuerdo con las reglas de la técnica, haciéndose cargo de los gastos.

- // -



- // -

Los gastos en que hubiere que incurrir por causa de una conexión incorrecta correrán por cuenta del arrendatario responsable de la misma.

Ascensor

Art. 23.- El ascensor está reservado para el transporte de personas, con exclusión de niños no acompañados. Los deterioros provocados por cualquier otro uso serán de cargo de quien sea el responsable de los mismos.

Ducto recolector de basura

Art. 24.- Todo objeto tirado en un ducto de basura deberá ser embalado cuidadosamente. Está prohibido botar en dicho ducto líquidos, cartones, botellas, cenizas calientes, etc.

El Arrendatario depositará en el local correspondiente los cartones y diarios, flores, etc. y, en general, todos los objetos que puedan obstruir el ducto recolector de basura.

Lavados

Art. 25.- El Arrendatario utilizará la lavandería y la secadora en los días fijados para ello; deberá ajustarse al reglamento publicado. La energía consumida por todos los aparatos, el mantenimiento, la amortización usual, así como el agua caliente utilizada serán de cargo del Arrendatario, salvo acuerdo en contrario.

Limpieza del inmueble

Art. 26.- Si no hubiere servicio de conserjería, los arrendatarios tienen la obligación de limpiar cuidadosa y regularmente los pasadizos, escaleras, paseos, pasillos y dependencias comunes y de ocuparse de la evacuación de la basura y otros desechos.

- // -



- // -

Suciedad ocasionada por el Arrendatario

Art. 27.- Aun cuando exista un servicio de conserjería, el Arrendatario deberá limpiar y dejar en el estado en que se encontraban, el pasadizo, escalera, ascensor y espacios comunes, así como el acceso a los mismos, cuando hayan sido ensuciados o deteriorados por él o sus proveedores (abastecimiento, transportes, mudanzas, etc.) o por animales que él tenga.

Plantas y flores

Art. 28.- Está prohibido colocar recipientes que contengan plantas o flores en el exterior de los balcones o de la fachada. Los arrendatarios que tengan plantas o flores en el interior de sus balcones o de sus ventanas tienen la obligación de tomar todas las medidas para evitar incomodar a los otros arrendatarios, deteriorar la fachada y provocar accidentes.

Placas de direcciones

Art. 29.- Las placas de direcciones de los timbres, de los buzones o de cajas auxiliares, etc., según el modelo y el color determinados por el Arrendador, serán de cargo del Arrendatario.

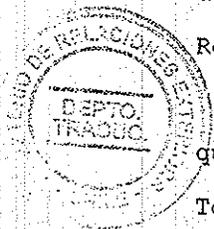
Reglamentos

Art. 30.- Los arrendatarios deben observar los reglamentos que se publiquen en el inmueble.

Toldos

Art. 31.- La instalación, mantenimiento y reemplazo de los toldos serán de cargo de los arrendatarios, que deberán atenerse al modelo y tono de color elegidos por el Arrendador. Sin embargo, este no podrá obligar al Arrendatario a instalar un toldo. Por razones de estética, el Arrendador podrá exigir la supresión de toldos deteriorados.

- // -



- // -

Hecho en dos ejemplares, en Ginebra, a 9 de julio de 1996.

Carmen L. Guarda (Fdo.)

[Firma ilegible]

Arrendatario

Arrendador

Misión Permanente de Chile

Société Privée de Gérance

[Sello respectivo]

Edición de 1994

TRADUCIDO POR: ANA MARÍA MORENO MARTÍNEZ - Resolución No. 21 de
12 de marzo de 1984.

SANTIAGO, CHILE, a 31 de julio de 2014.



ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA