

EMBAJADA DE CHILE

ANTE LA SANTA SEDE

### CONTRATO DE ARRIENDO PARA USO HABITACIONAL

Entre Gioacchino Carabba Tettamanti, nacido [REDACTED] código fiscal [REDACTED] residente en [REDACTED] [REDACTED] de ahora en adelante “el arrendador” y el Estado de Chile, representado en la persona del Embajador en funciones, Mónica Eliana del Niño Jesús Jiménez de la Jara, [REDACTED] domiciliado a los fines de este acto en [REDACTED] código fiscal [REDACTED] de ahora en adelante “el arrendatario”

#### CONSIDERANDO

- Que el arrendador es propietario del departamento ubicado en Roma, Calle [REDACTED] [REDACTED] de Roma, en [REDACTED] renta Euro 4.157,48, como así también del local del garaje de 45 metros cuadrados, igualmente ubicado en Roma, [REDACTED] inscrito en el [REDACTED] de Roma, en la [REDACTED] parcela catastral [REDACTED] Euro 692,57;
- Que el arrendatario conoce los inmuebles antes mencionados y que desea arrendarlos, considerándolos aptos;

#### SE ACUERDA Y ESTIPULA

1. Los considerandos forman parte integrante del presente contrato.
2. El arrendador concede en arrendamiento al arrendatario, que acepta, el departamento y el garaje antes descritos en perfecto estado de mantenimiento, vacíos con excepción de las instalaciones de aire acondicionado y la cocina amueblada

*EMBAJADA DE CHILE*

*ANTE LA SANTA SEDE*

según lista anexa suscrita por ambas partes, que forma parte integral y sustancial del presente contrato.

3. El susodicho departamento con anexo garaje se concede en locación para uso vivienda y estará destinado a residencia del Embajador de la República de Chile ante la Santa Sede. Está expresamente prohibido al arrendatario modificar, en todo en parte, el uso convenido del inmueble.

4. Se estipula que el contrato iniciará su vigencia a contar de la fecha de la suscripción del presente instrumento y se extenderá hasta el 31 de octubre de 2018. El presente contrato se entenderá renovado tácita y automáticamente, por cuatro años, y en las mismas condiciones a menos que cualquiera de las partes decida ponerle término, para lo cual será necesario que aquella parte que no desee continuar con el contrato lo comunique a la otra mediante carta certificada con aviso de retorno, la que deberá presentarse en el correo a lo menos con cuatro meses de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato.

5. **Cláusula Diplomática:** El arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada al arrendador con ese fin y con, a lo menos, treinta días de anticipación a la fecha de entrega del inmueble, cuando por razones de índole institucional del país de acreditación, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas entre la Santa Sede y la República de Chile, debiese cerrarse la Embajada de Chile ante la Santa Sede. En dicha hipótesis, el arrendatario solo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que el arrendador tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. El arrendador tendrá derecho al pago equivalente a un mes de canon, a pagar en el caso de falta de preaviso. En el caso en el que la entrega del inmueble se realice en el curso del mes y por tanto sucesivamente al pago adelantado del canon relativo a dicho mes, el arrendador tendrá la obligación de

*EMBAJADA DE CHILE*

*ANTE LA SANTA SEDE*

reintegrar al arrendatario la parte proporcional del canon correspondiente a los días sucesivos a la fecha efectiva de la entrega del inmueble, salvo en el caso en que la entrega se realice durante el plazo del preaviso.

6. La renta mensual de arriendo por el departamento y el garaje se conviene en €6.500,00 (Euros seis mil quinientos coma cero cero), a pagar anticipadamente dentro de los primeros 5 días del mes de referencia mediante transferencia bancaria. El canon de arriendo no incluye los gastos comunes a pagar por el inmueble arrendado, equivalentes a € 650,00 (Euros seiscientos cincuenta coma cero cero), que el arrendatario pagará separadamente. El arrendador extenderá, mensualmente, un recibo de pago del canon de arriendo.

7. Además del canon de arriendo, están a cargo del arrendatario los gastos de comunidad así como los gastos relativos a los servicios de electricidad, teléfono, agua potable, gas, calefacción y los impuestos relativos a la remoción de desechos sólidos urbanos y de basura (TARES y/o TARSU y similares).

8. Las modificaciones, innovaciones, mejoras y añadiduras del inmueble arrendado deberán ser autorizadas por escrito por el arrendador.

Al término del contrato de arriendo el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales que conformen las mejoras introducidas en el inmueble arrendado por modificaciones o mejoras, siempre que no cause detrimento en dicha propiedad, en caso contrario las añadiduras, innovaciones, modificaciones y mejoras permanecerán a beneficio del arrendador, en cuyo caso este último deberá abonar el costo de los materiales utilizados en la mejora considerándolos en forma separada.

9. El Arrendador deberá realizar, durante el Arrendamiento todas las reparaciones necesarias para mantener los inmuebles en buen estado, garantizando el pleno y pacífico usufructo, con excepción de aquellas reparaciones de pequeño y ordinario mantenimiento, inclusive la mantención anual de la caldera del gas y de las instalaciones de los aires acondicionados, que serán de cargo del arrendatario.

*EMBAJADA DE CHILE*

*ANTE LA SANTA SEDE*

10. El Arrendatario declara haber visitado el departamento y el garaje. El primero se encuentra en buen estado de manutención y apto para el uso concordado. El garaje presenta una severa humedad cuya reparación y acondicionamiento el arrendador reconoce ser de su cargo. En consecuencia, se establece un plazo de tres meses para la entrega de este trabajo terminado. El arrendador se compromete a devolver ambos locales, con los muebles allí existentes, al vencimiento del contrato en el mismo estado, salvo el deterioro debido al uso cotidiano del inmueble.

11. El Arrendatario declara conocer y aceptar todas las normas del reglamento de la comunidad el cual se compromete a respetar y a hacer respetar por sus dependientes así como se compromete a respetar las deliberaciones de la comunidad y a no cometer actos o mantener comportamientos que puedan dar molestia a los demás habitantes del edificio.

12. Las partes dejan constancia que la Garantía de € 27.000, pagada por el Arrendador en la fecha de la firma del primer contrato estipulado entre las mismas partes en el año 2006, garantía que por efecto del reajuste ISTAT madurado en el tiempo, al día de hoy asciende a la suma € 30.969,00, está todavía en posesión del arrendador y permanecerá en manos del arrendador como garantía de las obligaciones derivadas del presente contrato de arriendo.

Las partes expresamente convienen que la mencionada garantía no podrá ser imputada a los cánones ni a los gastos de comunidad, y será reconstituida en caso de utilización.

La garantía, aumentada según el reajuste ISTAT que se ha verificado en el tiempo, será reintegrada al Arrendatario, al vencimiento de la relación contractual, posteriormente a la determinación de los reajustes derivados de los gastos de comunidad relativos al año de cese del contrato, y solo después de que el mismo haya proporcionado prueba de cese de todos los servicios a su nombre y del pago de los relativos consumos y reajustes.

*EMBAJADA DE CHILE*

*ANTE LA SANTA SEDE*

La garantía será compensada, en todo o en parte, con el resarcimiento de los daños eventualmente encontrados al entregar el departamento y el garaje y con otras cantidades que pudieren resultar por cualquier punto dependiente de este contrato.

El Arrendador declara estar en posesión de la mencionada garantía de € 30.969,00 (treinta mil novecientos sesenta y nueve coma cero cero) en la firma del presente contrato.

13. El Arrendador tiene la facultad de acceder a los inmuebles entregados en arriendo a fin de verificar el exacto cumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones provenientes del presente contrato. Con tal fin el Arrendador deberá concertar telefónicamente con el arrendatario la fecha y hora de visita.

14. Está expresamente prohibida al Arrendatario la cesión del contrato de arriendo y el subarriendo, aunque sea solo parcial, del departamento y del garaje.

15. Las partes podrán poner término en cualquier momento a este Contrato, sin ninguna indemnización por parte de ninguna de las partes y según las condiciones que las mismas libremente pactaren.

Salvo lo previsto por la Cláusula diplomática del art. 5, el Arrendatario podrá además rescindir el contrato anticipadamente con respecto al vencimiento contractual solo cuando existan graves motivos, con un preaviso de al menos 4 meses a comunicar al Arrendador por medio de carta certificada con acuse de recibo.

16. El Arrendatario exonera expresamente al Arrendador de toda responsabilidad por los daños directos o indirectos que pudieran derivarse del uso del inmueble, así como por interrupciones de servicios o de hechos dolosos o culposos de terceros en general. En los casos previstos por los artículos 1583 y 1584 c.c. el Arrendatario no tendrá derecho a ningún resarcimiento por daños o gastos, en el caso de que, por reparaciones necesarias, no aplazables al término del contrato, por mejoras al inmueble arrendado o al edificio del que forma parte, pudiera ser limitado el usufructo del departamento arrendado.

*EMBAJADA DE CHILE*

*ANTE LA SANTA SEDE*

17. Las partes estipulan que toda posible controversia que pudiere surgir en la interpretación y/o aplicación del presente contrato y de sus anexos, se resolverá de manera amistosa por ambas partes y si ello no fuere posible será sometida a conocimiento y resolución de los Tribunales competentes. Sin perjuicio de lo anterior, toda disposición contraria, explícita o implícita en este contrato de arriendo, no será interpretada como renuncia a los privilegios e inmunidades de los que goza Chile como Estado Soberano, según el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

18. El Arrendador, con la firma del presente contrato, ejercita por el entero periodo del contrato, salvo revocación a enviar al Arrendatario por medio de carta certificada con acuse de recibo, la opción para la tasación del canon de arriendo con el impuesto sustitutivo conforme al art. 3 párrafo 11 Decret. Legisl. N. 23/2011, y por tanto no se deberá pagar el impuesto al registro y estampilla por el registro del presente contrato y el Arrendador no podrá solicitar reajustes del canon a ningún título, incluida la variación fijada por el ISTAT del índice nacional de los precios al consumo para las familias de obreros y empleados que se verificase el año anterior.

19. El arrendatario proveerá a los trámites necesarios para beneficiarse de la liberación del impuesto al registro del presente contrato, de acuerdo a lo estipulado por la Convención de Viena del 18 de abril de 1961.

20. Para todos los efectos del presente contrato, incluida la notificación de los actos judiciarios y ejecutivos relativos a controversias dependientes, ligadas o relacionadas con el arriendo, el Arrendatario elige domicilio en el departamento objeto del arriendo en Roma, [REDACTED] y el Arrendador [REDACTED]

21. Conforme a y para los efectos del Decret. Legisl. N. 196/2003, las partes convienen que los datos personales sean utilizados con el único fin de la ejecución del presente contrato y para el cumplimiento de la ley.

EMBAJADA DE CHILE

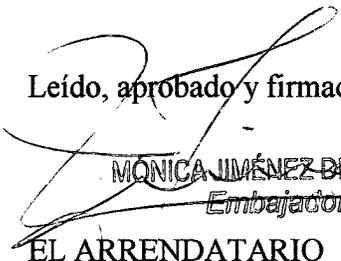
ANTE LA SANTA SEDE

22. Para todo lo que no esté contemplado en el presente contrato, las partes señalan expresamente que se remiten a las disposiciones del código civil, a las normas vigentes y a los usos locales.

23. El presente contrato se redacta en tres copias originales, de las cuales una es para Tesorería, una para el Arrendatario y una para el Arrendador.

Leído, aprobado y firmado en Roma

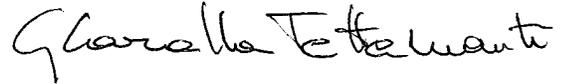
1 de noviembre de 2014

  
MÓNICA JIMÉNEZ DE LA JARA  
Embajadora



EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR



**Aprobación específica**

Conforme a y para los efectos de los artículos 1341 y 1342 del código civil, declaramos haber leído y aprobado expresamente, como de hecho aprobamos, todos los artículos del presente acto y en particular: art. 3 (cambio destinación uso), art. 5 (cláusula diplomática), art. 6 (gastos comunes), art. 9 (modificaciones al inmueble arrendado), art. 10 (manutención y reparaciones), art. 11 (garantía), art. 14 (prohibición de cesión y subarriendo – cláusula resolutive expresa), art. 15 (rescisión), art. 16 (exoneración de responsabilidad del arrendador), art. 18 (impuestos), art. 19 (beneficios fiscales), art. 20 (elección domicilio).

Roma, 1 de noviembre 2014

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

  
MÓNICA JIMÉNEZ DE LA JARA  
Embajadora





EMBAJADA DE CHILE

ANTE LA SANTA SEDE

**ESCRITURA PRIVADA**

Las partes contratantes reconocen que el arrendatario ocupa el inmueble desde el día 01 del mes de septiembre de 2014 y el 31 de octubre de 2014, y ha pagado las rentas correspondientes, y dejan constancia de que la ocupación se hizo con pleno conocimiento del Arrendador. Las partes declaran no tener reclamo alguno que formular la una a la otra por dicho concepto y se otorgan el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente a cualquier acción que pudieren ejercer recíprocamente entre ellas por el periodo de ocupación que media entre el día 01 de septiembre de 2014 el 31 de octubre de 2014 respecto del inmueble ubicado en Via Gian Domenico Romagnosi,

10 con anexo garaje.

MÓNICA JIMÉNEZ DE LA PARTE  
Embajadora



EL ARRENDATARIO

Roma, 1 de noviembre 2014

EL ARRENDADOR

*Carolina Tellamanti*