

**REPUBLICA DE CHILE**  
Ministerio de Justicia  
Defensoría Penal Pública  
Defensoría Penal Región del Maule

**APRUEBA CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO INMUEBLE  
DEFENSORÍA LOCAL DE  
CAUQUENES**

Talca; 08 JUL 2016

Resolución Exenta Nº **102**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en la ley Nº 19.718, que crea la Defensoría Penal Pública;

El DFL 1/19.653 de 2000 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Nº 18.575 Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado;

La ley Nº 19.886 sobre Bases de Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios;

El Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda Nº 250/2004, que aprueba el reglamento de la ley Nº 19.886 y sus posteriores modificaciones;

La Ley Nº 20.890 de 2015, de Presupuestos del Sector Público para el año 2016;

La Resolución Exenta 584 de 2015, de la Directora Administrativa Nacional que autoriza presupuesto de apertura para el año 2016 en la Defensoría Regional del Maule;

La Resolución Exenta Nº 1.997, de fecha 02/07/2010, de la Sra. Defensora Nacional, que delega atribuciones en los Defensores Regionales y en los Directores Administrativos Regionales;

La Resolución Afecta de la Defensoría Nacional Nº 73, de fecha 01 de julio de 2011, que nombra al suscrito Defensor Regional;

La Resolución Nº 1.600, de la Contraloría General de la República, publicada en el Diario Oficial de fecha 6 de noviembre de 2008, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO:**

1) Que, la Defensoría Penal Pública para prestar servicio de defensa penal de calidad, en la localidad de Cauquenes que

corresponde a la zona 4 de la Región del Maule, mantenía contrato arriendo de oficina celebrado con don Francisco Villanueva Gaete, desde el 31 de octubre de 2001 a la fecha, según contrato aprobado por Resolución Exenta N° 425 del Sr. Defensor Nacional (S) de fecha 31 de octubre de 2001. Vínculo contractual que se ha modificado por aprobación en Resoluciones Exentas N°796 de 2002 y N°386, de 2009, ambas del Defensor Regional del Maule.

2) Que, con fecha 05 de abril de 2016, se ingresó a oficina de partes carta suscrita por don Francisco Javier Villanueva Amengual y doña Alba María Amengual Milano, ambos hijo y cónyuge sobreviviente del causante, y representantes legales de **COMERCIAL E INDUSTRIAL STELLA S.A.**, en donde en lo pertinente, se informa del fallecimiento del Sr. Villanueva Gaete, y su pretensión de suscribir un nuevo contrato de arriendo con la Defensoría Penal Pública.

3) Que, se ha convenido con los Sres. Villanueva Amengual y Amengual Milano, previa resciliación del contrato original, suscribir un nuevo contrato de acuerdo a los nuevos antecedentes que dicen relación con su calidad de legítimos arrendatarios del inmueble que sirve de Edificio a la Defensoría Local de Cauquenes, a saber: Escritura de Constitución de la Sociedad Comercial e Industrial Stella S.A., de fecha 17 de diciembre de 2002, en donde el socio Francisco Villanueva Gaete aportó al capital social, el inmueble ubicado en Avenida Claudina Urrutia N° 500, en que actualmente tiene funcionamiento la Defensoría Local de Cauquenes; asimismo agrega Certificado de Dominio Vigente de la propiedad raíz de Avenida Claudina Urrutia N° 500, que rola a fojas 958, N° 1505, del año 2002, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes; Certificado de avalúo fiscal de la propiedad Rol 00070-00022, que figura bajo dominio de Sociedad Comercial E Industrial Stella S.A., como actual propietario.

4) Que, resulta necesario para el buen funcionamiento del servicio de defensa penal en la ciudad de Cauquenes, suscribir y aprobar el nuevo contrato con Comercial e Industrial Stella S.A.

5) Que, existe disponibilidad presupuestaria para contratar en los términos acordados.

#### **RESUELVO:**

**APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento de inmueble suscrito con fecha 15 de junio de 2016 con **COMERCIAL E INDUSTRIAL STELLA S.A**, RUT N° 99.507.450-8, cuyo texto es el siguiente:

**"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
DEFENSORÍA PENAL PÚBLICA  
Y  
COMERCIAL E INDUSTRIAL STELLA S. A.**

En Talca, a 15 de junio de 2016 entre la Defensoría Penal Pública de la VII Región del Maule, representada por el Defensor Regional don **JOSÉ LUIS CRAIG MENESES**, Cédula de Identidad Nº12.423.942-7, ambos domiciliados para estos efectos en calle Uno Norte Nº 931 oficina 704 Edificio Portal del Maule Talca, en adelante la Defensoría o el arrendatario, y **COMERCIAL E INDUSTRIAL STELLA S. A.**, R.U.T 99.507.450-8, [REDACTED] representada por don **FRANCISCO JAVIER VILLANUEVA AMENGUAL**, Cédula de Identidad Nº 15.676.254-7, y doña **ALBA MARÍA AMENGUAL MILANO**, Cédula de Identidad Nº 3.317.724-0, del mismo domicilio, en adelante denominado como "el arrendador", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO:** El arrendador es propietario del inmueble ubicado en Avenida Claudina Urrutía Nº 500, local B, de la ciudad de Cauquenes, Región del Maule, cuyo título de dominio se encuentra dentro de la inscripción de fojas 958, número 1505, correspondiente el registro de Propiedad de Bienes Raíces de la ciudad de Cauquenes, del año 2002

**SEGUNDO:** El arrendador entrega en arrendamiento a la Defensoría el inmueble individualizado en la cláusula Primera, con una superficie aproximada de 90,6 (noventa coma seis) metros cuadrados.

**TERCERO:** La renta mensual de arrendamiento ascenderá a veintidós coma ocho Unidades de Fomento (22,8 U.F.), valor que se pagará desde el mes de septiembre de 2016, en pesos, en moneda nacional conforme al valor de la Unidad de Fomento al día primero de cada mes. El pago se hará por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días de cada mes, al arrendador o a quien sus derechos acredite representar, previa presentación de los recibos de pago correspondientes a cada período.

**CUARTO:** El presente contrato comenzó a regir a contar del 01 de enero de 2016 y tendrá una duración de tres años, prorrogables, ello si el arrendador no manifiesta su voluntad de ponerle término con anterioridad, con a lo menos ciento veinte días de anticipación a la fecha de cumplimiento del plazo, comunicación que deberá efectuarse por carta certificada dirigida al domicilio del arrendatario señalado por las partes en el presente contrato. Con todo, vencido el plazo de tres años, las partes convienen que el contrato se renovará en forma automática por períodos iguales y sucesivos de tres años, hasta que el arrendador lo dé por terminado definitivamente con a lo menos ciento veinte días de anticipación a la fecha de cumplimiento del plazo, comunicación que deberá efectuarse por carta certificada dirigida al domicilio del arrendatario señalado por las partes en el presente contrato. Para el evento que el arrendatario desee poner término al presente contrato, deberá comunicarlo al arrendador con a lo menos ciento veinte días de anticipación a la fecha en que desee abandonar el inmueble, comunicación que deberá efectuarse por carta certificada dirigida al domicilio del arrendador señalado por las partes en el presente instrumento.

**QUINTO:** El arrendador declara que la propiedad se encuentra libre de todo gravamen que pueda perturbar al arrendatario en el uso y goce del inmueble arrendado.

**SÉXTO:** Se deja constancia que por acuerdo de las partes, la renta mensual de arrendamiento desde los meses de enero a agosto de 2016, ha sido y será de trescientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos (\$385.448); rigiendo desde el mes de septiembre del 2016 en adelante la establecida en el clausula tercera del presente contrato.

**SÉPTIMO:** El arrendatario se compromete a pagar los consumos básicos correspondientes a la propiedad arrendada, tales como servicios de energía eléctrica y agua potable, extracción de basura, gas y demás que pudiera corresponderle.

**OCTAVO:** El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, sin autorización previa y escrita del arrendador.

**NOVENO:** Se entiende incorporado al presente contrato para todos los efectos legales, copia del plano de la propiedad y se aclara que se recibió la propiedad sin mobiliario, ni otros elementos, motivo por el cual no se confecciona inventario, declarando el arrendatario que recibió la propiedad conforme en condiciones normales y aceptables, obligándose a restituirla en igual estado.

**DÉCIMO:** El arrendatario podrá ejecutar a su cargo las obras que le permitan adecuar el inmueble a las necesidades del servicio público que las ocupará, sin que ello signifique detrimento a la propiedad arrendada.

**DECIMO PRIMERO:** El arrendatario deberá indemnizar todo perjuicio, daño o deterioro que sufra el bien raíz, salvo los provenientes de su uso y goce legítimos, responsabilizándose de los hechos de sus dependientes, debiendo reparar a su costo los desperfectos o deterioros que puedan sufrir sus cielos, paredes, pisos, vidrios, artefactos, instalaciones y pinturas, salvo caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad a la Ley. Asimismo el arrendador, se compromete a efectuar toda reparación proveniente de la estructura del edificio, en especial filtraciones provenientes del piso superior, y todo perjuicio material o deterioro que de ello provenga.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Se deja constancia que el inmueble materia de este contrato, ha sido ocupado por la defensoría desde el 24 de septiembre del año 2001, según da cuenta el contrato de arriendo previamente suscrito con fecha 31 de octubre de 2001, entre la Defensoría Penal Pública y don Francisco Javier Villanueva Gaete, anterior propietario y fallecido socio de la sociedad que actualmente contrata. Dicho contrato fue aprobado por Resolución Exenta 425 del Sr. Defensor Nacional de fecha 31 de octubre de 2001. Asimismo, ambas partes declaran que, respecto de la suma de dinero equivalente a un mes de renta, que se entrega por el arrendatario para garantizar todas las obligaciones que se asume por contrato de arrendamiento, con fecha 31 de octubre de 2001, la defensoría entregó a don Francisco Javier Villanueva Gaete, anterior propietario y socio fallecido de la Comercial e Industrial Stella S.A., la cantidad de trescientos mil pesos (\$300.000.-), según da cuenta la cláusula décimo primera del contrato previamente suscrito.

**DECIMO TERCERO:** A fin de, garantizar todas las obligaciones que asume por el presente contrato, el arrendatario entrega en este acto al arrendador, quien declara recibirla a su entera satisfacción, la suma de doscientos noventa mil pesos (\$290.000.-), importe que sumado a la cantidad ya entregada por este concepto al suscribirse contrato el 31 de octubre de 2001, totaliza quinientos noventa mil pesos (\$590.000.-), esto es veintidós coma ocho Unidades de Fomento (22,8 U.F.), por concepto de garantía, equivalente a un mes de renta, suma que será devuelta al arrendatario, dentro de los treinta días siguientes al término del presente contrato, reajustado en la misma proporción que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que haga sus veces, entre el mes ante precedente a la entrega de ella y el mes ante precedente al de su devolución, si no existieren daños o deterioros del inmueble

**DECIMO CUARTO:** Que, el arrendador declara expresamente que otorga su más amplio y completo finiquito y extinción de todas las obligaciones del arrendatario que pudieren haber emanado del uso y goce del inmueble singularizado en la cláusula primera, especialmente en lo que dice relación con el pago de los consumos básicos correspondientes a la propiedad arrendada, tales como servicios de energía eléctrica y agua potable, declarando el arrendador que la propiedad se encuentra en condiciones normales y aceptables, sin que existan perjuicios, daños o deterioros del individualizado bien raíz, salvo los provenientes de su uso y goce legítimos, y sin detrimento alguno imputable al arrendador.

**DECIMO QUINTO:** Se entenderá que el presente contrato de arrendamiento surtirá efectos desde la fecha del acuerdo de voluntades, esto es el 01 de enero de 2016, sin perjuicio de la total tramitación del acto administrativo que la apruebe.

**DECIMO SEXTO:** Para todos los efectos legales que pudieren derivarse de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talca, prorrogando la competencia y sometiéndose a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Justicia de la ciudad de Talca.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** La personería de don José Luis Craig Meneses para representar a la Defensoría consta en Resolución N°73 del 01 de julio de 2011 del Defensor Nacional de la Defensoría Penal Pública, que nombra al Defensor Regional de la VII Región del Maule y la Resolución Exenta N°1.997 del 02 de julio de 2010, que delega atribuciones en los Defensores Regionales y en los Directores Administrativos Regionales.

**DECIMO OCTAVO:** La personería de don Francisco Javier Villanueva Amengual, y doña Alba María Amengual Milano, para obrar en representación de la Comercial e Industrial Stella S.A., consta de la escritura de constitución de la sociedad de fecha 17 de diciembre del año 2002, inscrita a fojas 37, número 31 correspondiente al Registro de Comercio de Cauquenes del año 2002; y del acta de la cuarta sesión de directorio, inscrita en el Registro de Comercio de Cauquenes, a fojas 50 vuelta N°

44, del año 2015, por motivo del fallecimiento del socio Francisco Javier Villanueva Gaete, cédula nacional de identidad N° 2.719.965-8.

**DÉCIMO NOVENO:** El presente contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor quedando uno en poder de cada parte."

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



**JOSÉ LUIS CRAIG MENESES**  
**DEFENSOR REGIONAL**  
**DEFENSORÍA PENAL PÚBLICA REGIÓN DEL MAULE**

REC/DMG/RJJ

**Distribución:**

- Sr. Director Administrativo Regional
- Sr. Encargado de Adquisiciones y Recursos Humanos
- Sr. Asesor Jurídico Regional
- Sr. Encargado de Contabilidad
- Oficina de Partes