

Santiago, de Junio de 2009 13 JUL 2009

Resolución Exenta N° 1802

**VISTOS:**

1. El artículo 7° de la Ley N° 19.718 que crea la Defensoría Penal Pública;
2. La Ley N° 20.232, que aprueba el presupuesto para el sector público del año 2008;
3. La Ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos administrativos de Suministro y Prestación de Servicios,, y sus modificaciones;
4. El Decreto Supremo N°250 del Ministerio de Hacienda, que aprueba el Reglamento de la ley 19.886, y sus modificaciones;
5. La Resolución Exenta N° 1594 de 02 de julio de 2008 de la Defensoría Penal Pública que delega atribuciones en el Director Administrativo Nacional, en el Jefe del Departamento de Administración y Finanzas, en el Jefe del Departamento de Recursos Humanos y D.O. y en los Defensores Regionales;
6. La Resolución N° 101 de 07 de Mayo de 2008 de la Defensoría Penal Pública que nombra en calidad de Transitorio a don Luis Alberto Delgado Valledor, como Director Administrativo Nacional.
7. La Resolución N° 1600, de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República, sobre trámites afectos y exentos de toma de razón.
8. Lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen a los Órganos del Estado.

**CONSIDERANDO:**

1. En el último tiempo ha habido un incremento de personal en la dotación de la Defensoría Local y Regional de la VI Región, y el inmueble en donde actualmente funcionan ambas Defensorías no tiene la superficie para albergar a todo el personal que en ellas se desempeñan.
2. Se decidió iniciar la búsqueda de un inmueble para arriendo donde trasladar la Defensoría Local, para lo cual se recorrieron varias opciones, siendo la que mejor se adaptaba a los requerimientos de ubicación, superficie y de ser económicamente rentable para los intereses de la Defensoría.
3. El inmueble que en su oportunidad fue seleccionado, se encuentra ubicado en la calle Germán Riesco #230, piso 3°, de la ciudad de Rancagua, individualizado en las oficinas N°301, 302 y 303, siendo la suma mensual de arriendo 40 UF (cuarenta Unidades de Fomento).
4. Que con fecha 09 de diciembre de 2008, se firmó un contrato de arriendo entre la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Maxa S. A y la Defensoría Penal Pública, no dictándose en dicha oportunidad la resolución que aprueba el contrato, por lo que corresponde que dicha situación sea regularizada. La Defensoría Penal Pública fue representada en este acto por la Defensora Nacional.
5. Que de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 1594 sobre Delegación de Facultades, correspondía que dicho contrato sea firmado por el Director Administrativo Nacional, por lo que corresponde subsanar dicha situación considerando que la Defensora Nacional suscribió el contrato cuando no tenía facultades para hacerlo.
6. Que la convalidación es un mecanismo jurídico en virtud del cual un acto jurídico al cual le falta uno o más requisitos de validez, puede ser saneado o ratificado por medio de otro acto expreso que conforme, apruebe o ratifique el anterior depurado de sus vicios.
7. Que atendido lo expuesto, este Director Administrativo Nacional en uso de sus atribuciones, considera pertinente la contratación celebrada con fecha 09 de Diciembre de 2008, por lo que resulta necesario convalidar o ratificar todo lo obrado por la señora Paula Vial Reynal en el contrato ya referido, a fin de regularizar la situación descrita.



## RESUELVO:

1° Apruébase contrato de subarrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Defensoría Local de Rancagua con la empresa "Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Maxa S.A" y cuyo texto es el siguiente:

### CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

#### DEFENSORIA PENAL PÚBLICA CON SOCIEDAD INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES MAXA S.A.

En Rancagua, a nueve de Diciembre de 2008, entre Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Maxa S. A., Rut. N° 96.755.840-0, como arrendataria de varias dependencias del edificio de oficinas ubicado en Germán Riesco 230 de la ciudad de Rancagua y representada por don Mauricio Zwanzger Vuskovic, chileno, cédula nacional de identidad N° 4.685.537-K, ambos domiciliados en Camino el Milagro 257, ciudad de Santiago, en adelante "el subarrendador" por una parte, y por la otra la Defensoría Penal Pública, Rut N° 61.941.900-6, representada por doña Paula Vial Reynal, chilena, cédula nacional de identidad número 10.466.736-8, ambos domiciliados en calle Germán Riesco N° 230, 9° piso, comuna de Rancagua, en adelante, para los efectos del presente contrato, "el subarrendatario", han convenido en el siguiente contrato de Subarrendamiento:

#### PRIMERO:

Por el presente instrumento el subarrendador de acuerdo a sus facultades y autorización emanada del contrato de arriendo celebrado entre la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Maxa S. A. y el Banco del Desarrollo, de fecha de 21 de Noviembre del 2005, da en subarriendo las oficinas 301, 302 y 303 de la propiedad arrendada. El subarrendatario en este mismo acto, las acepta y recibe para sí, a su entera satisfacción. El subarrendatario destinará la propiedad dada en subarrendamiento única y exclusivamente para los fines de oficinas administrativas.

#### SEGUNDO:

El presente contrato de subarrendamiento comenzará a regir el día primero de Diciembre de 2008 y tendrá un plazo de duración de un año, y a su vencimiento se entenderá renovado en forma tácita, sucesiva y automática por periodos iguales, salvo que algunas de las partes diere aviso a la otra de su voluntad de ponerle término mediante carta certificada notarial dirigida al domicilio correspondiente señalado en la comparecencia, con una anticipación de a lo menos noventa días de la fecha del vencimiento del período original o de cualquiera de sus prórrogas.

#### TERCERO:

La renta del arrendamiento será la suma de 40 Unidades de Fomento mensuales. El pago de la renta por parte del subarrendatario deberá hacerse por mes anticipado mediante pago en efectivo o cheque en las OFICINAS DEL SUBARRENDADOR. Las rentas se pagarán dentro de los 5 primeros días de cada mes.

#### CUARTO:

Las oficinas que son objeto de este contrato, se subarriendan en BUEN estado de conservación que el subarrendatario declara conocer, con todos sus artefactos e instalaciones en perfecto funcionamiento, los que se describen y detallan en el inventario que para tal efecto se realizó al momento de la entrega material de las oficinas que se subarriendan, el que deberá ser firmado por las partes contratantes en dos ejemplares y que se entenderá formar parte de este contrato para todos los efectos legales. Con la finalidad de garantizar la conservación del inmueble subarrendado, su restitución en el mismo estado en que se recibió, los perjuicios y/o deterioros que se causen en la propiedad subarrendada y en general para responder por el fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la subarrendataria entrega en este acto en garantía a la subarrendadora la suma de 40 Unidades de Fomento. La subarrendadora queda autorizada desde ya para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la subarrendataria que se hayan ocasionado. Esta garantía no podrá ser imputada al pago del último mes de subarriendo por motivo alguno. Por su parte, la subarrendadora se compromete a restituir la garantía o el saldo de ella dentro de los dos días siguientes a la devolución de la propiedad a su satisfacción.

#### QUINTO:

Sin perjuicio de las obligaciones que impone por su naturaleza el contrato de subarrendamiento, el subarrendatario queda especialmente obligado al pago de los gastos comunes o servicios que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato, pago que deberá efectuarse en la oportunidad que la administración del Edificio lo solicite. Asimismo serán de cargo del subarrendatario los gastos por consumo de teléfono, extracción de basuras, que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales. Todos los pagos mencionados precedentemente en esta cláusula serán de cargo del subarrendatario a contar del inicio de este contrato. Por su parte, el subarrendador tendrá a su cargo el pago del impuesto



territorial y otros que afecten o afectaren a la propiedad arrendada por este contrato. Asimismo, el arrendatario se compromete a mantener y restituir la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo.

**SEXTO:**

Queda prohibido al subarrendatario: Destinar la propiedad a un objeto distinto del descrito en la cláusula primera del presente contrato, o a fines contrarios a las buenas costumbres, modificar desagües o instalaciones de agua potable, luz eléctrica, sin permiso previo notarial del subarrendador, Hacer transformaciones, ejecutar obras o efectuar mejoras en la propiedad arrendada, salvo autorización previa por escrito del subarrendador. En todo caso, todas las obras reparaciones y mejoras que efectúe no

podrán alterar la estructura de la propiedad y demás dependencias, las que pertenecerán a beneficio exclusivo del subarrendador y serán sin cargo para éste, desde el momento en que se ejecuten, salvo que puedan ser retiradas sin detrimento alguno para el inmueble. En caso contrario el subarrendatario no podrá reclamar su valor o exigir retribución alguna por este concepto.

**SEPTIMO:**

El subarrendador no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupen la propiedad en razón del subarrendamiento o que concurran a ella, ni por pérdidas, deterioros, hurtos u otros menoscabos que puedan sufrir en sus bienes.

**OCTAVO:**

El no pago oportuno de la renta constituye en mora al subarrendatario y dará derecho al subarrendador para poner término inmediato al presente contrato.

**NOVENO:**

Terminado el presente contrato, el subarrendatario deberá restituir de inmediato el inmueble, obligación que sólo se entenderá cumplida entregándolo materialmente, con sus llaves, desocupada de personas y cosas. Además, el subarrendatario deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los gastos comunes o especiales y de las cuentas por servicios domiciliarios hasta el último día de ocupación del inmueble.

**DECIMO:**

Son causales de término inmediato o ipso facto del presente contrato, sin perjuicio de las legales, las siguientes: · Infringir lo dispuesto en las cláusulas QUINTA y SEXTA de este contrato. · No pagar la renta de subarrendamiento estipulada en la cláusula tercera en el plazo allí indicado.

**DECIMOPRIMERO:**

El subarrendatario responderá por los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble subarrendado o a las propiedades circundantes, sea que los causen sus dependientes o personas a las que haya permitido el acceso al inmueble subarrendado.

**DECIMOSEGUNDO:**

Queda expresamente prohibido al subarrendatario a su vez subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato de subarrendamiento. Cualquiera sea el caso deberá el subarrendatario solicitar autorización escrita del subarrendador.

**DECIMOTERCERO:**

El subarrendador, tendrá la facultad de inspeccionar en cualquier momento la propiedad, obligándose el subarrendatario a facilitarle el acceso, con la sola limitación de comunicar su inspección con la debida anticipación.

**DECIMOCUARTO:**

Si debido a caso fortuito o fuerza mayor la propiedad quedase inadecuada para cumplir los fines para los cuales fue subarrendada, se pondrá término al presente contrato.

**DECIMOQUINTO:**

Terminado el subarrendamiento por cualquier causal, el subarrendatario estará obligado a seguir pagando las rentas de subarrendamiento y cuentas por servicios comunes o especiales y por consumos domiciliarios hasta la restitución material del inmueble subarrendado.

**DECIMOSEXTO:**

Declaran la subarrendataria que tiene pleno conocimiento de que el inmueble subarrendado es de propiedad del Banco del Desarrollo, el cual lo tiene dado en arrendamiento a través de un contrato de leasing financiero a la subarrendadora. Asimismo, en consideración a lo anterior, expone: a) El contrato de subarrendamiento no podrá ser pactado por un plazo superior al que reste para el término del contrato de arrendamiento celebrado por la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones



Maxa S. A. y el BANCO DEL DESARROLLO; b) Que hace suyas las mismas obligaciones de mantención y cuidado que asumió la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Maxa S.A.

para con el BANCO DEL DESARROLLO; c) El subarrendatario declarar conocer y aceptar los términos del contrato de arrendamiento suscrito entre la subarrendadora y el BANCO DEL DESARROLLO; d) Cualquier incumplimiento, por parte del subarrendador, de las obligaciones contraídas en favor del BANCO DEL DESARROLLO pondrá término inmediato al presente contrato de subarrendamiento, renunciando desde ya la subarrendataria a cualquier reclamo, derecho o indemnización que por el término anticipado pudiere corresponderle en contra de la subarrendadora.

**DECIMO SEPTIMO:**

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de justicia.

**DECIMO OCTAVO:** La personería de doña PAULA VIAL REYNAL, para representar a la Defensoría Penal Pública, consta del Decreto N° 503 de fecha 04 de julio de 2008 del Ministerio de Justicia. La personería de don Mauricio Zwanzger Vuskovic, para representar a la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Maxa S.A., consta de la escritura pública de fecha 14 de septiembre de 1995, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Angélica Zagal Cisternas, las que se han tenido a la vista y no se insertan por ser conocidas por las partes.

**PERSONERIAS:**

La personería de don **Luis Delgado Valledor**, para representar a la Defensoría Penal Pública, consta en Resolución Exenta N° 1594 del 02 de Julio de 2008, de la Defensoría Nacional, que delega atribuciones en el Director Administrativo Nacional, en el Jefe del Departamento de Administración y Finanzas, en el Jefe del Departamento de Recursos Humanos y Desarrollo Organizacional y en los Defensores Regionales; y en la Resolución afecta N° 101 de 2008 de la Defensoría Penal Pública que nombra a don Luis Delgado Valledor, como Director Administrativo Nacional transitorio y provisional.

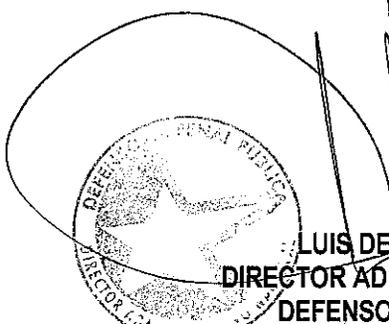
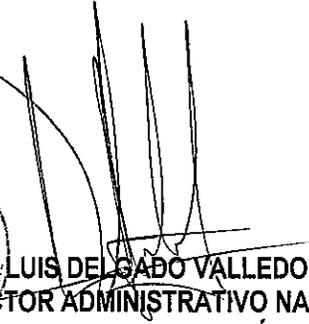
La personería de don **Mauricio Zwanzger Viskovic**, para representar a la empresa **Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Maxa S.A.**, consta en Escritura Pública del 14 de Septiembre de 1995 otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Angélica Zagal Cisternas.

El presente contrato se firma de dos ejemplares del mismo tenor quedando en poder de cada parte.

**2° Convalídese** lo obrado íntegramente por la Defensoría Nacional en el Contrato de Subarrendamiento celebrado entre la Defensoría Penal Pública on Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Maxa S.A. de fecha 09 de Diciembre de 2008.

**3° Impútese** el gasto que origina la presente resolución a la asignación 22.09.002 Arriendo de Edificios, del presupuesto vigente del servicio.

Anótese, notifíquese y archívese.



**LUIS DELGADO VALLEDOR**  
**DIRECTOR ADMINISTRATIVO NACIONAL**  
**DEFENSORIA PENAL PÚBLICA**



CAJ/DAF/ccs

**Distribución:**

- Archivo Oficina de Partes
- Dirección Administrativa Nacional
- Jefa Gabinete Defensoría Nacional
- Defensoría Regional de Libertador Gral. Bdo. O'Higgins
- Unidad de Asesoría Jurídica
- Depto. Administración y Finanzas