

APRUEBA MODIFICACIÓN DE CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE
LA JUNTA NACIONAL DE AUXILIO
ESCOLAR Y BECAS Y FRINDT
INVERSIONES E INMOBILIARIA LIMITADA

RESOLUCION EXENTA N° 3130

SANTIAGO, 30 NOV 2017

VISTOS:



Lo dispuesto en la Ley N° 15.720 que crea la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas; en la Ley N° 19.880 que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado; en la Ley N° 20.981 de presupuestos del sector público para el año 2017; Oficio N° 846 de 2017 de fecha 24 de mayo de 2017 de la Dirección de Presupuesto; en el Decreto Supremo de Educación N° 5.311 de 1968 que aprueba el Reglamento General de JUNAEB; en el Decreto Ley de Educación N° 180 de 1973 que Reorganiza la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas; en el Decreto Exento N° 476 de 20 de mayo de 2016 del Ministerio de Educación que modifica el orden de subrogación del Secretario General de JUNAEB; en el Decreto Exento N° 1106 de 11 de noviembre de 2016 del Ministerio de Educación que modifica el Decreto anterior; y en la Resolución N° 1600 de 2008 de Contraloría General de la República que fija normas sobre la exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, en adelante e indistintamente "JUNAEB", es una Corporación de Derecho Público, Autónoma, cuya finalidad es la aplicación de medidas coordinadas de asistencia social y económica a los escolares, conducentes a hacer efectiva la igualdad de oportunidades ante la educación.

2.- Que, con fecha 1 de marzo de 2009, la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas celebró contrato de arrendamiento con la sociedad Frindt Inversiones e Inmobiliaria Limitada, por la propiedad ubicada en calle Vicuña Mackenna N° 214 de la ciudad y comuna de Temuco, Región de la Araucanía, con el objeto de destinarlo para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Regional de JUNAEB de la Región de La Araucanía. El contrato tenía una vigencia de tres años, expirando el 29 de febrero de 2012, y una renta de 150 Unidades de Fomento.

3.- Que, con fecha 14 de marzo de 2012, mediante la suscripción de un anexo, las partes convinieron en prorrogar la vigencia del contrato por tres años hasta el 13 de marzo de 2015, modificando al efecto la cláusula cuarta del aludido instrumento y manteniendo la renta mensual de 150 Unidades de Fomento.

4.- Que, posteriormente, con fecha 13 de julio de 2015, mediante la suscripción de un anexo, las partes convinieron en prorrogar la vigencia del contrato de arrendamiento por un año hasta el 13 de marzo de 2016 y aumentando el canon de arrendamiento a 168 Unidades de Fomento. Sin embargo, el acuerdo de voluntades no llegó a formalizarse por acto administrativo.

5.- Que, no obstante lo anterior, a la fecha la propiedad no ha sido devuelta a la sociedad arrendadora, permaneciendo ocupada por la Dirección Regional de JUNAEB Región de La Araucanía. Por lo demás, este Servicio ha seguido pagando las rentas de arrendamiento respectivas.

6.- Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, en la práctica el anexo de contrato de arrendamiento se ha renovado tácitamente, ya que se ha configurado la situación de hecho descrita en el artículo 1.956, inciso tercero del Código Civil, que dice "Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera".

7.- Que, no obsta a lo anteriormente expuesto que, conforme a lo establecido en la Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado, el anexo de la prórroga del contrato de arrendamiento debió materializarse mediante el acto administrativo correspondiente, lo que en la especie no ocurrió.

8.- Que, por Resoluciones Exentas N° 1948 de 2016 y N° 220 de 2017, este servicio procedió a regularizar los pagos y a aprobar administrativamente el arrendamiento por los meses de julio de 2015 hasta diciembre de 2016, faltando regularizar los pagos efectuados desde aquel mes hasta la fecha.



9.- Que, en consecuencia, el 28 de julio de 2017 las partes han concurrido a la celebración de la modificación del contrato de arrendamiento, respecto a la cláusula tercera y cuarta; acordando una renta mensual de U.F. 184 (ciento ochenta y cuatro unidades de fomento) mensuales y, además, renovando su vigencia hasta el 28 de julio de 2018, renovable por periodos anuales y sucesivos equivalentes a un año, respectivamente, modificación que se aprueba por el presente acto administrativo.

10.- Que, finalmente, la Dirección de Presupuestos, a través de Oficio N° 846 de 2017 de fecha 24 de mayo de 2017, procedió a autorizar la renovación del contrato de arrendamiento que se aprueba por la presente resolución. En consecuencia:

RESUELVO:

ARTÍCULO 1º.- APRUÉBESE, la presente modificación del contrato de arrendamiento celebrado entre la **FRINDT INVERSIONES E INMOBILIARIA LIMITADA** y la **JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS**, de fecha 28 de julio de 2017, cuyo texto se inserta a continuación:

MODIFICACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

FRINDT INVERSIONES E INMOBILIARIA LIMITADA

Y

JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS

En Temuco, República de Chile, a 28 de julio de 2017, comparece por una parte como **ARRENDADOR**, don **BRUNO GERMÁN FRINDT PAULY**, cédula de identidad N°4.068.814-5, chileno, empresario, domiciliado en calle Caupolicán N° 260, oficina 102, Temuco, quien declara actuar en representación de "**FRINDT INVERSIONES E INMOBILIARIA LIMITADA**", Rut: 77.844.430-5; y como **ARRENDATARIO**, don **JAIME MARIO TOHÁ LAVANDEROS**, cédula de identidad N° 8.351.791-3, chileno, ingeniero agrónomo, domiciliado en calle Monjitas N° 565 piso 13, Santiago Centro, ciudad de Santiago, quien declara actuar en representación de la "**JUNTA NACIONAL DE AUXILIO ESCOLAR Y BECAS**", Rut N°60.908.000-0, quienes convienen en la siguiente modificación de contrato de arrendamiento:

PRIMERO: ANTECEDENTES



1.- Que, con fecha 01 de marzo de 2009, las partes ya individualizadas firmaron un contrato de arrendamiento respecto de la propiedad ubicada en calle Vicuña Mackenna N°214, de la comuna de Temuco.

2.- Que, con fecha 14 de marzo del año 2012 fue prorrogada la vigencia de dicho contrato hasta el 13 de marzo de 2015, modificando al efecto la cláusula cuarta del aludido instrumento y manteniendo la renta mensual de 150 Unidades de Fomento.

3.- Que, posteriormente, con fecha 13 de julio de 2015, mediante la suscripción de un anexo, las partes convinieron en prorrogar la vigencia del contrato de arrendamiento por un año hasta el 13 de marzo de 2016 y aumentando el canon de arrendamiento a 168 Unidades de Fomento. Sin embargo, el acuerdo de voluntades no llegó a formalizarse por acto administrativo.

4.- Que, sin perjuicio de lo anterior, a la fecha la propiedad no ha sido devuelta a la sociedad arrendadora, permaneciendo ocupada hasta el día de hoy por la Dirección Regional de JUNAEB, La Araucanía. Con ello, y en atención a que este servicio ha seguido pagando los cánones de arrendamiento, en la práctica el contrato de arrendamiento se ha renovado tácitamente, ya que se ha configurado la situación de hecho descrita en el artículo 1956 del Código Civil.

5.- Que, sin perjuicio de lo anterior, es necesario formalizar la modificación del respectivo contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: MODIFICACIÓN DE VIGENCIA

En específico, las partes vienen a modificar la cláusula cuarta de dicho contrato, reemplazándola por el siguiente texto:

“CUARTO.- El presente contrato de arrendamiento tendrá como fecha de vencimiento el 28 de julio de 2018, renovables por períodos anuales y sucesivos equivalentes a un año, si ninguna de las partes diera aviso a la otra por escrito de su intención de no perseverar en el mismo, con a lo menos 60 días de anticipación al término del contrato o de sus períodos sucesivos de vigencia. No obstante lo anterior, el plazo de duración del arrendamiento quedará sujeto a la condición de que la arrendataria, la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, cuente previamente con la disponibilidad presupuestaria correspondiente en su presupuesto institucional respecto de cada año, durante el período de vigencia y duración del presente contrato. Por lo tanto, si por razones presupuestarias se pusiera término anticipado al contrato por parte del arrendatario, a este último no le será aplicable lo dispuesto en las cláusulas novena párrafos segundo, décimo cuarta y décimo sexta del presente contrato, respecto a la procedencia de la indemnización de perjuicios”.



TERCERO: MODIFICACIÓN DE LA RENTA

Asimismo, las partes vienen en modificar la cláusula tercera del contrato antes señalado, aumentando la renta del arrendamiento a la suma de U.F. 184.- (ciento ochenta y cuatro Unidades de Fomento) mensuales, la cual se paga en la misma forma y oportunidad que fue pactada en el contrato original.

CUARTO: EJEMPLARES

La presente modificación de contrato se firma en tres ejemplares, quedando uno en poder del Arrendador, otro de JUNAEB Dirección Regional de La Araucanía y otro en JUNAEB Dirección Nacional.

QUINTO: CONSTANCIA

Las partes dejan constancia mediante el presente acto que en todo lo no modificado permanecerá vigente el contrato celebrado entre Frindt Inversiones e Inmobiliaria Limitada y la Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas, celebrado el 1 de marzo de 2009 y modificado con fecha 14 de marzo de 2012.

Hay firmas.

BRUNO GERMÁN FRINDT PAULY
Representante Legal
Frindt Inversiones e Inmobiliaria Limitada

JAIME MARIO TOHÁ LAVANDEROS
Secretario General (S)
Junta Nacional de Auxilio Escolar y Becas.

ARTÍCULO 2°.- IMPÚTESE el gasto con cargo al Subtítulo 22, Bienes y Servicios de Consumo del presupuesto vigente de la Junta Nacional de Auxilio Escolar Becas.

ARTICULO 3°.- PUBLÍQUESE la presente resolución una vez tramitada, en la sección Actos y Resoluciones ubicado en el mini sitio "Gobierno Transparente", en el portal web de JUNAEB, a objeto de dar cumplimiento con



lo previsto tanto en el artículo 7° de la ley N°20.285, sobre Acceso a la Información Pública, como en el artículo 51° de su Reglamento.



[Handwritten signature]
MBG/EGM/BM/fml

Distribución:

- Dirección Regional de La Araucanía
- Departamento de Administración y Finanzas
- Oficina de Partes
- Departamento Jurídico

Minuta jurídica N° 3532-2017