



1 MVC / OT. 136886

2
3 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**4
5 **BANCO SANTANDER- CHILE**6 **A**7 **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**8
9 *****

10
11
12
13 En Santiago de Chile, a veintiséis de Febrero del año dos mil dos,
14 ante mí, **JUAN RAMON VENEGAS MORVAN**, abogado, Notario
15 Suplente de don HUMBERTO QUEZADA MORENO, Titular de
16 la Vigésimo Sexta Notaría de Santiago, con Oficio en calle
17 Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, segundo piso,
18 según Decreto Judicial número catorce-dos mil dos, de fecha
19 diez de Enero del año dos mil dos, protocolizado con fecha
20 veintitrés del mismo mes y año, bajo el Repertorio número
21 setecientos veinte-dos mil dos, comparecen: Don **ERLIK**
22 **FRANCISCO MUÑOZ SILVA**, chileno, soltero, contador auditor,
23 cédula nacional de identidad número once millones setecientos
24 noventa y un mil cuatrocientos noventa y seis guión ocho, don
25 **MARIO ENCINA UNDURRAGA**, chileno, casado, ingeniero
26 comercial, cédula nacional de identidad número seis millones
27 quinientos diecinueve mil setecientos catorce guión seis,
28 ambos en representación, como se acreditará, de **BANCO**
29 **SANTANDER - CHILE**, sociedad anónima bancaria, rol único
30 tributario número noventa y siete millones quince mil guión



1 cinco, todos domiciliados en calle Bandera ciento cuarenta,
2 Santiago, en adelante también "la arrendadora"; por una parte
3 y; por la otra don **MARCELO RODRIGO CABO OSMER**, chileno,
4 soltero, administrador de empresas, cédula nacional de
5 identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil
6 doscientos cincuenta guión uno, y doña **MARGARITA VIRGINIA**
7 **CABO OSMER**, chilena, casada, diseñadora, cédula nacional
8 de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco
9 mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, ambos en
10 representación, según se acreditará de **INVERSIONES E**
11 **INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, sociedad del giro de
12 su denominación, rol único tributario número setenta y ocho
13 millones trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve,
14 todos domiciliados Santiago, en calle Santa Rosa número siete
15 mil ochocientos setenta y seis, comuna de La Granja, y de
16 paso en ésta, en adelante también "la arrendataria" o "la parte
17 arrendataria"; todos los comparecientes mayores de edad,
18 quienes acreditan su identidad con las cédulas antes indicadas
19 y exponen: **PRIMERO**: Descripción del inmueble arrendado. Por
20 instrucciones de la parte arrendataria y con el preciso y
21 exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento, conforme a las
22 estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, **BANCO**
23 **SANTANDER - CHILE**, procederá a adquirir para sí, a
24 Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada, el siguiente
25 inmueble: propiedad ubicada en calle Santa Victoria sin
26 número, hoy Calle La Victoria número cero sesenta y cinco,
27 que es de parte de la Parcela C de la parcelación del Fundo
28 Viña Victoria o Chacra Santa Victoria de la Comuna de la
29 Granja, y que deslinda: AL NORTE, En veintisiete metros
30 sesenta centímetros Camino de acceso a las parcelas, hoy

1 calle Santa Victoria; AL SUR: En veintisiete metros sesenta
2 centímetros parcela D; AL ORIENTE, en ochenta y seis metros
3 Parcela número dos; AL PONIENTE, en ochenta y cuatro
4 metros cincuenta centímetros resto de la parcela C. La o las
5 propiedades descritas en adelante serán denominadas como
6 "el bien arrendado", "la propiedad arrendada", "el inmueble
7 arrendado" o las mismas denominaciones expresadas en plural,
8 entendiéndose, en todo caso, que siempre se hace referencia
9 a la o las propiedades descritas en esta cláusula primera.

10 **SEGUNDO: Arrendamiento.** Por el presente instrumento,
11 **BANCO SANTANDER - CHILE** da en arrendamiento sociedad
12 Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada el inmueble
13 individualizado en la cláusula precedente. La parte
14 arrendataria acepta para sí el inmueble arrendado y declara
15 que los destinará a la explotación de sus propias actividades
16 comerciales. **TERCERO: Entrega.** La entrega de los inmuebles
17 arrendados se efectúa en este acto, a entera satisfacción de
18 la parte arrendataria. **CUARTO: Renta de arrendamiento.**

19 **Uno.-**La parte arrendataria pagará por concepto de precio del
20 arrendamiento las siguientes cantidades: sesenta rentas de
21 arrendamiento equivalente en pesos moneda nacional de curso
22 legal, a **ciento treinta coma nueve mil ciento treinta y ocho**
23 **Unidades de Fomento**, que se pagarán todos los días
24 veinticinco de cada mes, o al día hábil siguiente en caso de no
25 ser aquel día hábil, a contar del día veinticinco de marzo del
26 año dos mil dos, mas una opción de compra de ciento treinta
27 coma nueve mil ciento treinta y ocho Unidades de Fomento, en
28 su equivalente en moneda nacional al día del pago efectivo.

29 **Dos.-** Las rentas estipuladas se pagarán por períodos
30 vencidos, en las oficinas de **BANCO SANTANDER - CHILE** en



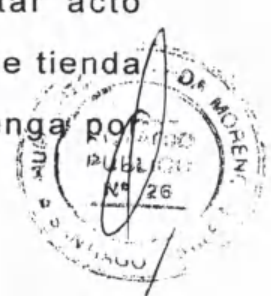
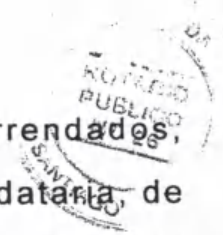
1 Santiago. En general, todo pago que deba hacerse conforme a
2 este contrato por la arrendataria deberá efectuarse en ese
3 lugar salvo que **BANCO SANTANDER - CHILE** notificare a la
4 arrendataria en contrario con la debida anticipación por carta
5 certificada dirigida al domicilio consignado en este contrato.
6 **Tres.-** Los pagos se efectuarán por el equivalente en pesos,
7 moneda corriente de curso legal, según el valor vigente para
8 la Unidad de Fomento al día del pago efectivo. Si dejara de
9 determinarse el valor de la unidad de fomento o se modificare
10 la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de
11 tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del
12 Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto
13 Nacional de Estadísticas o del organismo que lo reemplace o
14 haga sus veces, las rentas pendientes de vencimiento se
15 reajustarán en igual proporción a las variaciones
16 experimentadas por el señalado índice entre el mes anterior a
17 la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con
18 la unidad de fomento y el mes anterior a la fecha de pago
19 efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la
20 última cantidad en pesos pagada antes de concurrir alguno de
21 los eventos indicados. **Cuatro.-** Salvo aceptación expresa de
22 **BANCO SANTANDER-CHILE** el arrendatario no podrá pagar
23 anticipadamente uno o más rentas de arrendamiento y, en todo
24 caso, el pago anticipado de éstas, no dará derecho al
25 arrendatario a ninguna rebaja del valor de la o las rentas
26 pagadas. **QUINTO: Saneamiento.** Las partes dejan expresa y
27 especial constancia que **BANCO SANTANDER - CHILE** ha
28 adquirido el inmueble objeto del presente contrato, a expresa
29 solicitud de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de
30 dárselo en arrendamiento con opción de compra, en

1 consecuencia: **Uno.- BANCO SANTANDER - CHILE** no
2 responderá a la arrendataria por las turbaciones que pueda
3 sufrir en el goce de los bienes arrendados por vías de hechos
4 de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre
5 la cosa arrendada, cualquiera sea la causa de dicho derecho,
6 anterior o posterior a la celebración del presente contrato y
7 haya sido o no conocida por la arrendadora y cualquiera sea
8 también la privación que, como consecuencia de ello, sufra la
9 arrendataria. **Dos.- BANCO SANTANDER - CHILE** no tendrá
10 responsabilidad alguna por el mal estado o calidad de los
11 inmuebles arrendados, cualquiera sea su causa y haya o no
12 existido al tiempo de celebrarse el presente contrato, incluso
13 cuando haya sido conocida de la arrendadora o hubiese debido
14 conocerla. **Tres.-** La arrendataria reconoce haber tenido a su
15 disposición los títulos de la propiedad arrendada, y declara que
16 cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su única
17 y exclusiva responsabilidad. En conformidad a lo anterior,
18 cualquier rectificación, aclaración o enmienda, sea judicial,
19 administrativa o convencional, que deba efectuarse, así como
20 las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueran
21 pertinentes, serán realizadas directamente por la arrendataria,
22 a su propio cargo y riesgo, sin derecho a exigir ningún
23 reembolso por este concepto, o disminución de rentas por
24 parte de **BANCO SANTANDER - CHILE**. **Cuatro.-** Si al
25 momento de tomar posesión física del inmueble arrendado,
26 éste se encuentra ocupado por alguna persona, serán de cargo
27 de la arrendataria todas las gestiones judiciales o
28 extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo de los
29 mismos. La arrendadora no asume responsabilidad alguna por
30 este concepto, de modo que el costo del desalojo correrá por



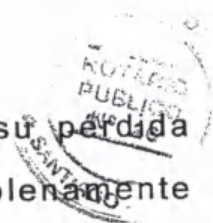
1 cuenta exclusiva de la arrendataria. Cinco.- La arrendataria
2 renuncia a efectuar a **BANCO SANTANDER - CHILE** cualquier
3 reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya
4 responsabilidad no le corresponda a la arrendadora y a pedir
5 la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento
6 íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo,
7 especialmente del pago del valor total de la renta de
8 arrendamiento, fundada en los mismos hechos. **SEXTO:**
9 **Mantenimiento y conservación de los bienes arrendados. Uno.-**
10 La arrendataria deberá mantener de su cargo y costo, los
11 inmuebles arrendados en perfecto estado de aseo y
12 conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren
13 necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea su causa.
14 La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni
15 indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones
16 que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore
17 a los inmuebles arrendados. Por lo anteriormente expuesto, la
18 arrendataria renuncia a ejercer cualquier derecho o acción que
19 tenga por objeto la obtención de algún reembolso o
20 indemnización, en los casos antes señalados. **Dos.-** Las
21 mejoras de cualquier naturaleza que la arrendataria introduzca
22 a los inmuebles arrendados pertenecerán a **BANCO**
23 **SANTANDER - CHILE** desde el momento de su incorporación
24 y sin derecho a reembolso de su valor a la arrendataria y no
25 podrán ser retiradas ni separadas al término del
26 arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente
27 autorizadas por escrito por la arrendadora y su retiro no
28 causare detrimento al bien arrendado. **Tres.- BANCO**
29 **SANTANDER - CHILE** no tendrá responsabilidad por los daños
30 y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que

1 por efectos del uso y goce de los inmuebles arrendados,
2 puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de
3 sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad
4 que corresponde íntegra y totalmente a la arrendataria.
5 **Cuatro.-** Corresponderá a la arrendataria el pago del impuesto
6 territorial que grava a los inmuebles arrendados y cuentas por
7 consumos de servicios domiciliarios, debiendo acreditar a
8 **BANCO SANTANDER - CHILE** el oportuno cumplimiento de la
9 obligación. Además serán de cargo de la parte arrendataria las
10 contribuciones o impuesto territorial, que a esta fecha estén
11 pendientes de pago, cualquiera que sea su antigüedad y/o las
12 que se devenguen durante la vigencia del presente contrato.
13 Asimismo serán de cargo de la parte arrendataria, los gastos
14 comunes y cuentas por servicios domiciliarios, que a esta
15 fecha estén pendientes de pago, cualquiera que sea su
16 antigüedad. **SÉPTIMO: Consentimiento previo de la**
17 **arrendadora.** La arrendataria requerirá del consentimiento
18 previo y por escrito de **BANCO SANTANDER - CHILE**, para
19 ejecutar una cualquiera de los siguientes actos en relación con
20 los inmuebles arrendados: **a)** Introducirle modificaciones,
21 mejoras o alteraciones de cualquier clase; **b)** Cambiarle el
22 destino; **c)** Constituir cualquier derecho sobre los inmuebles en
23 favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia
24 y ceder los derechos que para él emanan del presente
25 contrato. **OCTAVO: Dominio de los inmuebles arrendados.**
26 **Uno.-** La arrendataria reconoce que el dominio de los
27 inmuebles arrendados pertenece a **BANCO SANTANDER -**
28 **CHILE** y, por lo tanto, se compromete a no ejecutar acto
29 alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda
30 a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por



1 resultado uno cualquiera de estos actos. **Dos.-** Si la
2 arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones
3 mediante los cuales se impugnare o desconociere el título de
4 dominio de **BANCO SANTANDER - CHILE** o derivaren o
5 pudieren derivar en situaciones que amenacen o turben el
6 ejercicio de su derecho, deberá ponerlo en su conocimiento de
7 inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones,
8 excepciones o reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier
9 autoridad administrativa, política o judicial que corresponda,
10 para acreditar el dominio de la arrendadora sobre los bienes
11 arrendados. **Tres.-** La arrendataria permitirá el acceso al
12 arrendador, sus agentes o dependientes dentro de su horario
13 de funcionamiento, para que inspeccionen los bienes
14 arrendados, siempre con aviso previo dado con una
15 anticipación razonable. **NOVENO: Riesgo de destrucción,**
16 **pérdida y deterioro. Uno.-** Todos los riesgos de destrucción,
17 pérdida o deterioro de los inmuebles arrendados, sea total o
18 parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso
19 fortuito o fuerza mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de
20 sus dependientes o de terceros, son asumidos y serán
21 soportados por la arrendataria. **Dos.-** En mérito de lo anterior,
22 si por efectos de un siniestro se destruyere totalmente los
23 inmuebles arrendados y como consecuencia de ello el contrato
24 de arrendamiento celebrado a su respecto terminare, la
25 arrendataria deberá continuar pagando al arrendador las
26 mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las
27 mismas oportunidades allí señaladas, hasta el término
28 estipulado para el arrendamiento, sin perjuicio que, si el
29 siniestro se hallare cubierto por un seguro, se aplique lo
30 dispuesto en la cláusula siguiente. **Tres.-** Si el siniestro que

1 afectare a los inmuebles arrendados produjere su pérdida
2 parcial, el contrato de arrendamiento continuará plenamente
3 vigente y la arrendataria deberá pagar la renta de
4 arrendamiento pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin
5 perjuicio asimismo que, si el siniestro se hallare cubierto por
6 un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente.
7 **DÉCIMO: Seguro del inmueble arrendado. Uno.-** Todos los
8 riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble
9 arrendado son asumidos y serán soportados por la parte
10 arrendataria. Por lo anterior, si un siniestro total o parcial
11 afectare al inmueble arrendado, la parte arrendataria deberá
12 continuar pagando a la arrendadora las rentas estipuladas en
13 la cláusula décimo segunda de este instrumento, en las mismas
14 condiciones allí señaladas, hasta el término estipulado para el
15 arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior, durante toda la
16 vigencia del arrendamiento, el inmueble será asegurado por el
17 **BANCO SANTANDER CHILE**, en su propio beneficio, por todas
18 y cada una de las coberturas exigidas por el arrendador.
19 **BANCO SANTANDER CHILE** será el beneficiario único de la
20 respectiva Póliza de Seguros, lo cual deberá constar,
21 explícitamente, en el referido documento. **Dos.-** La
22 arrendataria deberá respetar todas las cláusulas y condiciones
23 de las pólizas de seguro contratadas, e informar de inmediato
24 a la arrendadora el siniestro que hubiere afectado al inmueble
25 arrendado, indicando su fecha, lugar y circunstancias, la
26 naturaleza y el monto estimado de los daños. Igual información
27 deberá dar al asegurador, oportunamente. **Tres.-** Si el siniestro
28 fuere total, sin perjuicio de lo ya estipulado, la indemnización
29 que pague el asegurador al **BANCO SANTANDER CHILE** será
30 destinada al pago de las cantidades vencidas y/o pendientes.



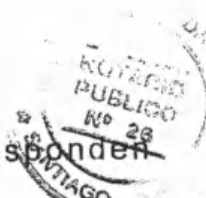
1 de vencimiento a la fecha de ocurrido el siniestro y hasta el
2 término del contrato, más el precio de venta del inmueble
3 arrendado establecido en la cláusula de décimo segunda. Si no
4 hubiere indemnización, o su monto no alcanzare a cubrir el
5 total de lo que la parte arrendataria deba pagar, la parte
6 arrendataria deberá enterar al contado la diferencia a la
7 arrendadora. **Cuarto.-** Si el siniestro fuere parcial y, por
8 cualquier causa, el asegurador no pagare la indemnización, o
9 esta fuere insuficiente, la parte arrendataria deberá asumir de
10 su cargo el valor de la reparación no cubierto por el seguro.
11 **Quinto.-** Igualmente, si el asegurador no pagare la
12 indemnización para reparar el daño causado a terceros, por
13 cualquier causa, o la que pagare fuere insuficiente, la parte
14 arrendataria pagará al **BANCO SANTANDER CHILE**, a su sólo
15 requerimiento, cualquier suma que esta última hubiere debido
16 desembolsar. **Sexto.-** La rehabilitación de todos los seguros,
17 después de ocurrido un siniestro, será de cargo y costo
18 exclusivo de la parte arrendataria. **UNDÉCIMO: Duración del**
19 **Arrendamiento.** El presente contrato de arrendamiento tendrá
20 un plazo fijo de duración de sesenta meses, contados desde el
21 veinticinco de Marzo del año dos mil dos. **DUODÉCIMO: Oferta**
22 **irrevocable de venta. Uno.-** Una vez terminado el presente
23 contrato y cumplidas oportunamente por parte de la
24 arrendataria todas las obligaciones contraídas por la misma,
25 **BANCO SANTANDER - CHILE** se obliga irrevocablemente a
26 venderle los bienes arrendados en el precio de **ciento treinta**
27 **coma nueve mil ciento treinta y ocho Unidades de Fomento,**
28 pagaderos al contado en moneda nacional, al momento de
29 suscribir la compraventa respectiva, de acuerdo al valor de la
30 Unidad de Fomento vigente al día de pago efectivo. En caso de

1 aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante el
2 otorgamiento y suscripción de la respectiva escritura pública,
3 dentro del plazo de treinta días siguientes al vencimiento del
4 plazo de duración del contrato de arrendamiento, en la Notaría
5 que al efecto designe la arrendadora. La oferta caducará si la
6 arrendataria incurre en cualquier incumplimiento de las
7 obligaciones que le corresponden en virtud del presente
8 contrato de arrendamiento y/o de cualquier otro contrato que
9 haya celebrado, o en el futuro celebre, con la arrendadora, y
10 no será exigible a **BANCO SANTANDER - CHILE** en el evento
11 que la arrendataria le adeude cualquier suma de dinero o se
12 encuentre pendiente algún litigio respecto o a causa de los
13 bienes arrendados, a menos que la arrendataria caucione
14 suficientemente a **BANCO SANTANDER - CHILE**, las resultas
15 del juicio. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen
16 con motivo de la compraventa y de la posterior transferencia
17 del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo
18 exclusivo. "Dos.- La arrendataria deberá comunicar por carta
19 certificada a **BANCO SANTANDER - CHILE** la opción que
20 hubiere decidido ejercer, con una anticipación de treinta días
21 al vencimiento del plazo del presente contrato de
22 arrendamiento. Con todo, la aceptación expresa de la oferta de
23 venta se entenderá hechas bajo la condición que la
24 arrendataria pague oportunamente el precio de la compraventa
25 y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo en que
26 conste. En caso contrario, se entenderá que ha optado por la
27 devolución de los bienes arrendados, debiendo proceder a este
28 efecto en la forma señalada en el número siguiente. Tres.- Si
29 la arrendataria decide devolver los bienes arrendados deberá
30 entregar los inmuebles dentro de los cinco días hábiles



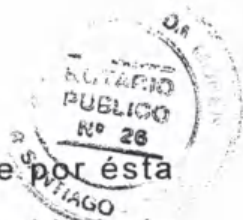
1 siguientes al vencimiento del plazo de duración del contrato,
2 en perfecto estado de aseo y conservación, sin más desgaste
3 que el normal de su propio uso. Todos los gastos que se
4 originen con motivo u ocasión de la restitución serán de cargo
5 exclusivo de la arrendataria. En caso de mora o simple retardo
6 en la restitución, la arrendataria deberá pagar a **BANCO**
7 **SANTANDER - CHILE**, a título de indemnización moratoria por
8 los perjuicios evaluados anticipadamente por las partes, una
9 suma equivalente a un cuatro por ciento de la última renta de
10 arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso.
11 **Cuatro.- Ejercicio anticipado de la opción de compra.** Una
12 vez transcurridos a lo menos doce meses a contar de esta
13 fecha, y cumplidas oportunamente por parte de la arrendataria
14 todas las obligaciones contraídas por la misma, la arrendataria
15 podrá hacer valer anticipadamente su opción de compra,
16 pagando una cantidad equivalente a la suma de todas las
17 rentas de arrendamiento pactadas y no pagadas más el valor
18 de la opción de compra. En este caso, las cuotas pendientes
19 de pago no devengadas se descontarán a una tasa de seis
20 coma dos por ciento anual. Del mismo modo, una vez
21 transcurrido a lo menos veinticuatro meses y cumplidas
22 oportunamente por parte de la arrendataria todas las
23 obligaciones contraídas por la misma, la arrendataria podrá
24 hacer valer anticipadamente su opción de compra, pagando
25 una cantidad equivalente a la suma de todas las rentas de
26 arrendamiento pactadas y no pagadas más el valor de la
27 opción de compra. En este caso, las cuotas pendientes de
28 pago no devengadas se descontarán a una tasa de seis coma
29 siete por ciento anual. **DÉCIMO TERCERO: Incumplimiento de**
30 **la arrendataria. Uno.-** El incumplimiento de cualquiera de las

1 obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden
2 a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de
3 dos rentas seguidas de arrendamiento pactadas en la cláusula
4 cuarta, facultará a **BANCO SANTANDER - CHILE** para ejercer,
5 a su opción uno cualquiera de los siguientes derechos: a) A
6 dar por terminado el contrato, sin necesidad de trámite ni
7 declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata
8 devolución de los inmuebles arrendados, el pago de la
9 totalidad de las rentas de arrendamientos vencidas, y en
10 concepto de cláusula penal por los perjuicios valuados
11 anticipadamente y de común acuerdo por las partes, un
12 cincuenta por ciento de las rentas que se encontraban
13 pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento y las
14 que se devenguen hasta que la parte arrendataria restituya
15 todos los bienes arrendados; o bien, b) A exigir el pago de
16 todas las rentas de arrendamiento vencidas y, sin necesidad de
17 trámites ni declaración alguna, el de todas las rentas de
18 arrendamiento sucesivas hasta el término del arrendamiento,
19 las que se entenderán devengadas por todo el período
20 correspondiente y vencidas por ese solo hecho. En este caso
21 y sólo si todas las rentas con sus intereses moratorios fueren
22 pagadas y la arrendataria no adeudare suma alguna a **BANCO**
23 **SANTANDER - CHILE**, conservará su derecho a ejercer la
24 opción de compra pactada en la cláusula anterior, en los
25 términos, plazos y condiciones allí señaladas. **Dos.-** Lo
26 estipulado en esta cláusula es sin perjuicio del derecho de
27 **BANCO SANTANDER - CHILE** a cobrar intereses moratorios,
28 en los términos establecidos en la cláusula décimo quinta.
29 **DÉCIMO CUARTO: Caducidad del plazo.** **Uno.-** Sin perjuicio
30 de lo estipulado en la cláusula precedente, en caso que se

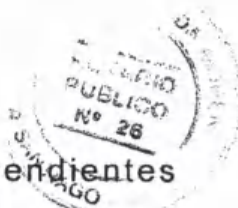


1 solicite la quiebra de la arrendataria, incluso por ella misma o
2 si ella o más acreedores formulan proposiciones de convenio
3 judicial o extrajudicial, la arrendadora podrá optar por declarar
4 la caducidad del plazo de vigencia del presente contrato y
5 exigir, en consecuencia, la devolución de los inmuebles
6 arrendados, el pago de las rentas de arrendamiento
7 devengadas y todas las que se devenguen hasta que el
8 arrendatario restituya los bienes arrendados, más la multa
9 pactada en la cláusula anterior o exigir el pago anticipado de
10 las rentas sucesivas de arrendamiento, en los mismos términos
11 indicados en la letra b) de la cláusula anterior. **Dos.- BANCO**
12 **SANTANDER - CHILE** podrá ejercer una de las opciones
13 indicadas sin necesidad de trámite ni declaración judicial
14 alguna. **DÉCIMO QUINTO: Intereses moratorios.** **Uno.-**
15 Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a
16 la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a
17 **BANCO SANTANDER - CHILE** para cobrar a la arrendataria el
18 interés máximo que la Ley permita estipular para operaciones
19 reajustables, el que se calculará desde el vencimiento de cada
20 renta morosa hasta la fecha de pago efectivo de cada una de
21 ellas, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se
22 hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando
23 la variación que hubiere experimentado la Unidad de Fomento
24 entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en
25 que se haga efectivo o en su reemplazo, el Índice de Precios
26 al Consumidor, en la misma forma indicada en la cláusula
27 cuarta. **Dos.-** Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier
28 gasto que **BANCO SANTANDER - CHILE** realice por cuenta de
29 la arrendataria. **DÉCIMO SEXTO: Compensación.** Cualquier
30 suma que la arrendataria adeude a la arrendadora por

1 cualquier concepto, podrá ser deducida directamente por ésta
2 de las cantidades que deba restituirle, sin necesidad de
3 declaración de ninguna especie, compensándose de esa
4 manera los créditos hasta la suma menor, sin perjuicio de los
5 derechos de **BANCO SANTANDER - CHILE**, para cobrar
6 cualquier diferencia que se pudiera producir. **DÉCIMO**
7 **SÉPTIMO: Expropiaciones. BANCO SANTANDER - CHILE** no
8 será responsable de las expropiaciones a que está o pueda
9 estar afecto el predio objeto de este contrato de arrendamiento
10 con opción de compra, cuyo riesgo declara asumir la parte
11 arrendataria, declarando desde ya que renuncian a toda acción
12 civil, administrativa o de cualquier naturaleza que por este
13 concepto pudieren entablar en contra de **BANCO SANTANDER**
14 **- CHILE. DÉCIMO OCTAVO: Cesión de contrato. Uno.-** La
15 arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el
16 derecho de cobrar las rentas de arrendamiento pactadas en la
17 cláusula cuarta y/o los demás derechos que para ella emanan
18 del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien
19 para designar un diputado para su cobro. **Dos.-** Las partes
20 convienen expresamente que, si en virtud del derecho que se
21 le otorga en la presente cláusula, **BANCO SANTANDER -**
22 **CHILE** prestare a favor de un tercero los créditos que en
23 virtud de este contrato tiene en contra de la arrendataria, será
24 notificación suficiente para ésta el aviso que se le enviare por
25 carta certificada. **DECIMO NOVENO: Derecho a Información.**
26 **BANCO SANTANDER - CHILE** podrá requerir al arrendatario,
27 cuando lo estime oportuno, un informe detallado y actualizado
28 sobre sus estados financieros. Con este objeto el arrendatario
29 faculta a **BANCO SANTANDER - CHILE** para requerir de los
30 Bancos e Instituciones Financieras, información sobre



1 estados de situación y demás antecedentes financieros o
2 personales del arrendatario, relativos a operaciones que éste
3 haya realizado o se encuentre actualmente realizando con
4 dichos Bancos e Instituciones Financieras. En todo caso, el
5 arrendatario deberá proporcionar sus estados financieros cada
6 seis meses contados desde el inicio del período del
7 arrendamiento. Por su parte **BANCO SANTANDER - CHILE**
8 mantendrá estricta reserva sobre la información que el
9 arrendatario le proporcione, la que no será revelada a terceros
10 sin la autorización expresa de éste. **VIGÉSIMO:** Considerando
11 que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento de que
12 da cuenta el presente instrumento, será adquirido por **BANCO**
13 **SANTANDER - CHILE** por instrucciones de la arrendataria y
14 con el preciso y exclusivo objeto de arrendárselo; las partes
15 acuerdan dar por terminado el presente contrato de
16 arrendamiento, en el caso de producirse uno cualquiera de los
17 siguientes eventos: a) Si por causas no imputables a **BANCO**
18 **SANTANDER - CHILE** no prospera en definitiva la celebración
19 del contrato de compraventa que debe suscribir con esta
20 misma fecha entre las mismas partes; b) Si, por cualquier
21 causa, no es posible inscribir el dominio del inmueble referido
22 a nombre de **BANCO SANTANDER - CHILE**; y c) Si aún inscrito
23 el dominio a nombre de **BANCO SANTANDER - CHILE**, el
24 Certificado de Hipotecas y Gravámenes solicitado una vez
25 inscrito el dominio, acredita la existencia de gravámenes,
26 prohibiciones o litigios. Si se produce la terminación del
27 contrato de arrendamiento según se ha referido, las cantidades
28 pagadas por la arrendataria serán devueltas por la
29 arrendadora, una vez deducidos todos los gastos en que
30 hubiere incurrido la arrendadora con ocasión de la celebración



1 del contrato, y siempre que no existan cuestiones pendientes
2 que resolver con la vendedora. **VIGÉSIMO PRIMERO:**
3 **Indivisibilidad de las Obligaciones de la Arrendataria.** Las
4 partes acuerdan expresamente que, todas y cada una de las
5 obligaciones derivadas de este contrato tendrán el carácter de
6 indivisibles para la arrendataria, sus herederos y/o sucesores,
7 ello para todos los efectos legales que procedan, y en especial
8 aquellos contemplados en los artículos mil quinientos veintiséis
9 número cuatro y mil quinientos veintiocho del Código Civil.
10 **VIGÉSIMO SEGUNDO: Arbitraje.** a) Toda y cualquier duda o
11 dificultad que surja entre las partes con motivo u ocasión del
12 presente contrato, de su interpretación, cumplimiento,
13 incumplimiento, validez, ejecución, terminación, resolución,
14 nulidad y el cobro de toda suma, multa, indemnización,
15 reembolsos, o rentas de arrendamiento que deriven de este
16 contrato, y cualquier otra, de cualquier clase que sea, será
17 resuelta cada vez de acuerdo con el procedimiento que más
18 adelante se conviene, por un árbitro arbitrador en contra de
19 cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, renunciando
20 desde luego las partes a ellos. b) Las partes designan en
21 calidad de árbitro arbitrador a don Rafael Gómez Balmaceda y
22 si éste no quisiere o no pudiere aceptar o ejercer el cargo aun
23 por una causal sobreviniente, a don Miguel Leighton Puga. c)
24 A falta de los árbitros, la designación corresponderá a la
25 justicia ordinaria, debiendo en tal caso recaer en un abogado
26 que se desempeñe como profesor titular de la cátedra de
27 derecho civil o comercial en una de las facultades de derecho
28 con sede en Santiago de la Universidad de Chile o Universidad
29 Católica de Chile o se desempeñe o haya desempeñado como
30 abogado integrante de la Corte Suprema por dos períodos.



1 consecutivos a lo menos. d) La notificación, aceptación o
2 rechazo para el ejercicio del cargo de árbitro será efectuada y
3 certificada por medio de un Notario Público de la ciudad y
4 comuna de Santiago quien dejará testimonio de ello en acta
5 por él suscrita. e) Las partes convienen que el arbitraje antes
6 convenido se sujetará a las normas procesales que al efecto
7 regulan el artículo seiscientos siete y siguientes del Código de
8 Procedimiento Civil. f) Sin perjuicio de lo anterior, las acciones
9 que correspondan a Banco Santander - Chile por las materias
10 antes señaladas, podrán ser deducidas ante la Justicia
11 ordinaria o ante él árbitro, a opción unilateral de Banco
12 Santander -Chile. **VIGÉSIMO TERCERO: Domicilio.** Para
13 todos los efectos del presente contrato, las partes fijan
14 domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, sometiéndose a
15 la competencia de sus Tribunales. **VIGÉSIMO CUARTO:**
16 **Gastos e Impuestos.** Serán de cargo de la arrendataria todos
17 los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración
18 del presente contrato, sean estos originados antes, durante y
19 al término del contrato de arrendamiento. **La personería de**
20 **los representantes de BANCO SANTANDER - CHILE** consta
21 en la escritura pública de fecha once de Marzo de mil
22 novecientos noventa y tres, otorgada en la Notaría de Santiago
23 de don Eduardo Pinto Peralta. **La personería de don Marcelo**
24 **Rodrigo cabo Osmer y de doña Margarita Virginia cabo**
25 **Osmer para representar a Inversiones e Inmobiliaria Santa**
26 **Clara Limitada,** consta de la escritura pública de fecha
27 dieciséis de Agosto de mil novecientos noventa y nueve,
28 otorgada en la Notaría de Santiago, de don Pablo González.
29 Estas escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes
30 y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura,

HQM

HUMBERTO
QUEZADA
MORENO
26° NOTARIA
DE SANTIAGO

1 firman los comparecientes el presente instrumento. Di copia.

2 Doy fe. PUBLICO
N° 26

7 BANCO SANTANDER - CHILE

6.519.714-6

10 MARCELO RODRIGO CABO OSMER

12 PP. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

16 MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER

17 PP. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

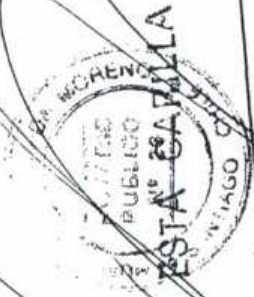
18 AUTORIZA EN CONFORMIDAD A LO ESTABLE-
CIDO EN EL INCISO FINAL DEL ARTICULO 402
DEL CODIGO ORGANICO DE TRIBUNALES.

FIRMO Y SELLO LA PRESENTE COPIA QUE
ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL.
SANTIAGO,

11 MAR 2002

30 REPERTORIO NUMERO: 198-200

INUTILIZADA ESTA CARTILLA



11 MAR 2005