

FELIX JARA CADOT
NOTARIO PUBLICO
HUERFANOS 1160 — LOCALES 11-12
☎ 696 72 00 - 696 58 49
FAX: 695 84 45
CASILLA 74-D — SANTIAGO



ARR/TLG

Rep. N° 1.532

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SANTANDER LEASING S.A.

-a-

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintisiete días de Marzo de mil novecientos noventa y seis, ante mí, FELIX JARA CADOT, Notario Público de Santiago, Titular de la Notaría Cuadragésima primera, con oficio en Huérfanos mil ciento sesenta, local doce, comparecen: don VICTOR HASSI SABAL, chileno, casado, ingeniero civil, Cédula Nacional de Identidad número cinco millones trescientos diecisiete mil setecientos treinta y uno guión K, y don JUAN ALFREDO MELLA MORALES, chileno, casado, ingeniero civil, Cédula Nacional de Identidad número ocho millones novecientos tres mil ochocientos cuarenta guión cinco, ambos en representación de **SANTANDER LEASING S.A.**, del giro de su denominación, Rol Unico Tributario número noventa y seis millones quinientos treinta y cinco mil seiscientos veinte guión siete, todos domiciliados en calle Estado ciento cincuenta y dos, séptimo piso, Santiago, en adelante también "la arrendadora", por una parte; y por la otra, doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, chilena, casada, diseñadora industrial, Cédula Nacional de Identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER, chileno, casado, ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad número

seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guión K, y don MARCELO RODRIGO CABO OSNER, chileno, soltero, administrador de empresas, Cédula Nacional de Identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cincuenta guión uno, todos en representación, como se acreditará, de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, Rol Unico Tributario número setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve, todos domiciliados en Santa Rosa número siete mil ochocientos setenta y seis, Santiago, en adelante también "la arrendataria"; todos mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes indicadas y exponen: **PRIMERO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE ARRENDADO.** - La sociedad SANTANDER LEASING S.A. es dueña del Lote A del Lote Tres de la Parcela número cuatro del plano de la parcelación del Fundo denominado Viña Victoria o Chacra Santa Victoria, hoy Zona Industrial de la Victoria; según plano archivado bajo el número dos mil ochocientos sesenta y uno, con una superficie de dos mil quinientos noventa metros cuadrados y con los siguientes deslindes particulares: al Norte, en treinta y cinco metros con parte Lote dos de la subdivisión de la Parcela cuatro; al Sur, en treinta y cinco metros con calle Linares; al Oriente, en setenta y cuatro metros con lote B y; al Poniente: en setenta y cuatro metros con parte de la Parcela dos. - La o las propiedades descritas en adelante serán denominadas como "el bien arrendado", "la propiedad arrendada", "el inmueble arrendado" o las mismas denominaciones expresadas en plural, entendiéndose, en todo caso, que siempre se hace referencia a la o las propiedades descritas en esta

FELIX JARA CADOT
NOTARIO PUBLICO
HUERFANOS 1160 — LOCALES 11-12
☎ 696 72 00 - 696 58 49
FAX: 695 84 45
CASILLA 74-D — SANTIAGO



cláusula primera. **SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.** - Por el presente instrumento, SANTANDER LEASING S.A. da en arrendamiento a INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA el inmueble individualizado en la cláusula precedente. La arrendataria acepta para sí el inmueble arrendado y declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales. - **TERCERO: ENTREGA.** - La entrega del inmueble arrendado se efectúa en este acto, a entera satisfacción de la arrendataria. **CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO. - UNO.** - La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal a **ciento setenta y seis coma cinco mil seiscientos treinta y cuatro Unidades de Fomento.** - **DOS.** - Las rentas estipuladas se pagarán por periodos mensuales vencidos, en las oficinas de SANTANDER LEASING S.A. en Santiago. En general, todo pago que deba hacerse conforme a este contrato por la arrendataria deberá efectuarse en ese lugar salvo que SANTANDER LEASING S.A. notificare a la arrendataria en contrario con la debida anticipación por carta certificada dirigida a su domicilio consignado en este contrato. - La primera renta se pagará el **veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y seis** o el día hábil siguiente, y las siguientes, el día **veintisiete** de cada mes. - **TRES.** - Los pagos se efectuarán por el equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, según el valor vigente para la Unidad de Fomento al día del pago efectivo. Si dejare de determinarse el valor de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional

de Estadísticas o del organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas pendientes de vencimiento se reajustarán en igual proporción de las variaciones experimentadas por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la Unidad de Fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagadas antes de ocurrir algunos de los eventos indicados.

QUINTO: SANEAMIENTO. UNO. - La sociedad SANTANDER LEASING S.A. no responderá a la arrendataria por las turbaciones que pueda sufrir en el goce del bien arrendado por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por la arrendadora y cualquiera sea también la privación que, como consecuencia de ello, sufra la arrendataria. **DOS.** - La sociedad SANTANDER LEASING S.A. no tendrá responsabilidad alguna por el mal estado o calidad del inmueble arrendado, cualquiera sea su causa y haya o no existido al tiempo de celebrarse el presente contrato, incluso cuando haya sido conocida de la arrendadora o hubiese debido conocerla. **TRES.** La arrendataria renuncia a efectuar a SANTANDER LEASING S.A. cualquier reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le correspondía a la arrendadora y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente del pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos. - **SEXTO: MANTENCION Y CONSERVA-**



CIÓN DEL BIEN ARRENDADO. - UNO. La arrendataria deberá mantener de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea su causa. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado. **DOS.** Las mejoras de cualquier naturaleza que la arrendataria introduzca al inmueble arrendado pertenecerá a SANTANDER LEASING S.A. desde el momento de su incorporación y sin derecho a reembolso de su valor a la arrendataria y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizadas por escrito por la arrendadora y su retiro no causare detrimento al bien arrendado. **TRES.** La sociedad SANTANDER LEASING S.A. no tendrá responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por efectos del uso y goce del inmueble arrendado, puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad que corresponde íntegra y totalmente a la arrendataria. **CUATRO.** Corresponderá a la arrendataria el pago del impuesto territorial que grava al inmueble arrendado y cuentas por consumos de servicios domiciliarios, debiendo acreditar a SANTANDER LEASING S.A. el oportuno cumplimiento de la obligación. **SEPTIMO: CONSENTIMIENTO PREVIO DE LA ARRENDADORA.** La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de SANTANDER LEASING S.A., para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con

el inmueble arrendado: a) "Introducirle" modificaciones, mejoras o alteraciones de "cualquier clase." b) Cambiarle el destino. c) Constituir cualquier derecho sobre el inmueble en favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para él emanan del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, SANTANDER LEASING S.A. autoriza expresamente a la arrendataria para subarrendar el inmueble objeto de dicho contrato, a las sociedades Inversiones Forestales S.A., Rol Unico Tributario número noventa y seis millones quinientos cincuenta y seis mil seiscientos veinte guión uno; Maderas Imperial Limitada, Rol Unico Tributario número setenta y ocho millones ciento ochenta mil ochocientos ochenta guión seis; Ulpiano Cabo Río y Compañía Limitada, Rol Unico Tributario número ochenta y seis millones trescientos noventa y cuatro mil seiscientos guión K, con las siguientes limitaciones, que son condición esencial y determinante para el otorgamiento de la presente autorización: a) El plazo de subarrendamiento, no podrá, en caso alguno, exceder el plazo del arrendamiento, señalado en la cláusula undécima del presente contrato de leasing; b) El contrato de subarrendamiento no podrá ser celebrado por escritura pública; c) El contrato de subarrendamiento no podrá ser inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente; d) En el contrato de subarrendamiento deberá estipularse expresamente que, en el evento que la arrendataria no pague oportuna e íntegramente la renta mensual de arrendamiento, la arrendadora tendrá derecho a cobrar y percibir directamente la renta de subarrendamiento e imputarla a las rentas de arrendamiento



vencidas e impagas. e) En el contrato de arrendamiento deberá dejarse constancia de que el inmueble es de propiedad de SANTANDER LEASING S.A. y; f) Una copia del contrato de subarrendamiento deberá ser entregada a SANTANDER LEASING S.A. dentro de las veinticuatro horas siguientes a su otorgamiento. En el evento que se infrinja una, algunas o todas las limitaciones señaladas, o alguna de las obligaciones asumidas por el arrendatario en el presente contrato de leasing, o ésta se encuentre en mora en el pago de una o más rentas de arrendamiento, la presente autorización se resolverá de pleno derecho, y en consecuencia, el arrendatario habrá incurrido en falta grave, quedando SANTANDER LEASING S.A. autorizada para ejercer los derechos que sean procedentes y aplicar las sanciones estipuladas en el presente contrato de leasing. **OCTAVO: DOMINIO DEL INMUEBLE ARRENDADO. - UNO.** - La arrendataria reconoce que el dominio del inmueble arrendado pertenece a SANTANDER LEASING S.A. y, por lo tanto, se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de estos actos. **DOS.** - Si la arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones mediante los cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de SANTANDER LEASING S.A. o derivaren o pudieren derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho, deberá ponerlo en su conocimiento de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o judicial que corresponda, para acreditar el dominio de la arrendadora sobre el bien arren-

dado. **TRES.** - La arrendataria permitirá el acceso al arrendador, sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen el bien arrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable. - **NOVENO: RIESGO DE DESTRUCCION, PERDIDA Y DETERIORO.** -

UNO. - Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado, sea total o parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros, son asumidos y serán soportados por la arrendataria. **DOS.** - En mérito de lo anterior, si por

efectos de un siniestro se destruyere totalmente el inmueble arrendado y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento celebrado a su respecto terminare, la arrendataria deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta el término estipulado para el arrendamiento, sin perjuicio que, si el siniestro se hallare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente. **TRES.** - Si el siniestro

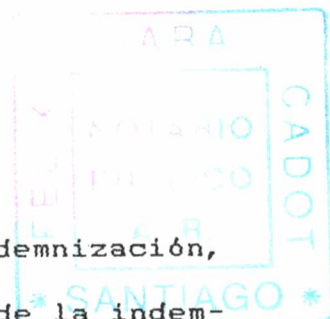
que afectare al inmueble arrendado produjere su pérdida parcial, el contrato de arrendamiento continuará plenamente vigente y la arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin perjuicio asimismo que, si el siniestro se hayare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente.

DECIMO: SEGURO DEL INMUEBLE ARRENDADO. - **UNO.** - Durante todo el período de vigencia del arrendamiento, las construcciones existentes o que se levanten en el inmueble arrendado, y los inmuebles por adherencia, los inmuebles por destina-



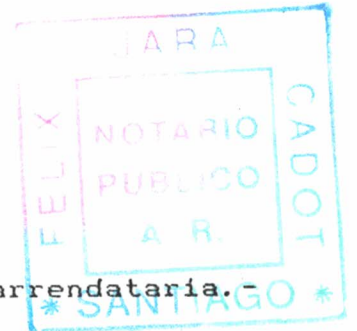
ción y los bienes corporales muebles arrendados, deberán mantenerse aseguradas, contra todo riesgo normal y asegurable que pudiere afectarle, incluyendo los riesgos de incendio, terremoto, hechos de la naturaleza, actos terroristas y/o maliciosos, explosión y lucro cesante. **DOS.** - El costo de dichos seguros serán de cargo exclusivo de la arrendataria y serán tomados o endosados a favor de SANTANDER LEASING S.A., debiendo la arrendataria enviarle oportunamente las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial del inmueble arrendado, el que a esta fecha las partes estiman en el equivalente a **dos mil setecientas treinta y tres Unidades de Fomento** y el lucro cesante en el equivalente a **dos mil ciento diecinueve Unidades de Fomento**. Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros o no pagare las primas, SANTANDER LEASING S.A. queda desde ya facultada para hacerlo por su cuenta, debiendo reembolsarle todos los gastos en que hubiere incurrido, desde el momento en que se formule un simple requerimiento por escrito en tal sentido. **TRES.** - La arrendataria deberá respetar todas las cláusulas y condiciones de las pólizas de seguros contratadas, cuidando de evitar que por cualquier hecho, acto u omisión de su parte, pueda producirse su resolución o caducidad. **CUATRO.** - Si los seguros fueren contratados con franquicia o deducibles, los perjuicios que por dicha causa no indemnice la aseguradora, serán cubiertos por la arrendataria. **CINCO.** - La arrendataria deberá informar de inmediato a SANTANDER LEASING S.A., el siniestro que hubiere afectado al inmueble arrendado, cualquiera sea el daño o la pérdida que haya sufrido y se

encuentre o no cubierto por un seguro, indicando la fecha y circunstancias del siniestro, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. **SEIS.** - La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro, será de cargo y costo exclusivo de la arrendataria. **SIETE.** - Si el siniestro fuere total y sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, el monto de la indemnización que pague el asegurador a SANTANDER LEASING S.A. será destinada al pago de las cantidades vencidas y/o pendientes de vencimiento a esa fecha que la arrendataria debe efectuar una vez ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de la opción de compra del inmueble arrendado establecido en la cláusula décimo segunda o bien, destinarla a la reconstrucción integral del inmueble a elección de SANTANDER LEASING S.A. - Si no hubiere indemnización o su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar, deberá de enterar de contado la diferencia a SANTANDER LEASING S.A.. En caso contrario el exceso pertenecerá a la arrendataria y le será pagado por SANTANDER LEASING S.A.. **OCHO.** - Si el siniestro fuere parcial y el asegurador no pague la indemnización, cualquiera sea el seguro comprometido, o la indemnización que pague fuere insuficiente para reparar integralmente el inmueble arrendado, cualquiera sea la causa de la ausencia o insuficiencia de la indemnización o del siniestro, incluido el caso fortuito o fuerza mayor, la arrendataria deberá reparar integralmente por sí misma el inmueble o complementar la indemnización pagada por el asegurador, si fuere insuficiente, asumiendo de su cargo el valor de la reparación no cubierto por el seguro. **NUEVE.** - Con todo, en caso de que el



sinistro parcial, sea o no suficiente la indemnización, SANTANDER LEASING S.A. sólo entregará el valor de la indemnización pagada por el asegurador una vez que el inmueble haya sido íntegramente reparado a su satisfacción. **DIEZ.** - Mediante este acto la arrendataria se obliga a pagar las primas de seguros, conjuntamente con las rentas de arrendamiento estipuladas en este contrato, venciendo cada una de ellas el mismo día y mes del vencimiento de dichas rentas. Las primas de seguros se expresarán en Unidades de Fomento y se pagarán por su equivalente en moneda nacional de acuerdo al valor vigente de la Unidad de Fomento al día del pago efectivo. - El incumplimiento en el pago de esta obligación otorga a SANTANDER LEASING S.A. la facultad de cobrar el interés máximo convencional que sea lícito estipular en este tipo de operaciones. El monto de cada prima será la cantidad de **dos coma cuatro mil cuatrocientas noventa y cuatro Unidades de Fomento**. Las pólizas tendrán una vigencia igual al período de arrendamiento. En la eventualidad de que las condiciones de la renovación de las pólizas se modificaran, SANTANDER LEASING S.A. dará aviso a la arrendataria de tales modificaciones. - **UNDECIMO: DURACION DEL ARRENDAMIENTO.** - El presente contrato de arrendamiento tendrá un plazo fijo de duración de **cuarenta y ocho meses**, contados desde el **veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y seis**. - **DUODECIMO: OFERTA IRREVOCABLE DE VENTA.** - **UNO.** - Una vez terminado el presente contrato y cumplidas oportunamente por parte de la arrendataria todas las obligaciones contraídas por la misma, SANTANDER LEASING S.A. se obliga irrevocablemente a venderle el bien arrendado en el precio de **ciento setenta y seis coma cinco mil**

seiscientos treinta y cuatro Unidades de Fomento, pagaderos al contado en moneda nacional, de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento vigente al día de pago efectivo. En caso de aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y suscripción de la respectiva escritura pública, dentro del plazo de treinta días siguientes al vencimiento del plazo de duración del contrato de arrendamiento.- La oferta caducará si la arrendataria incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato de arrendamiento. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la compraventa y de la posterior transferencia del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo exclusivo. **DOS.-** La arrendataria deberá comunicar por carta certificada a SANTANDER LEASING S.A. la opción que hubiere decidido ejercer, con una anticipación de al menos treinta días al vencimiento del plazo del presente contrato de arrendamiento. Con todo, la aceptación expresa de la oferta de venta se entenderá hecha bajo la condición que la arrendataria pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo en que conste. En caso contrario, se entenderá que ha optado por la devolución del bien arrendado, debiendo proceder a este efecto en la forma señalada en el número siguiente. **TRES.-** Si la arrendataria decide devolver el bien arrendado deberá entregar el inmueble dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de duración del contrato, en perfecto estado de aseo y conservación, sin más desgaste que el normal de su propio uso. Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la



restitución serán de cargo exclusivo de la arrendataria.-

En caso de mora o simple retardo en la restitución, la arrendataria deberá pagar a SANTANDER LEASING S.A., a título de indemnización moratoria por los perjuicios avaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un cuatro por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. **CUATRO. Ejercicio anticipado de la opción de compra:** Una vez transcurridos a lo menos dos años a contar de esta fecha, y cumplidas oportunamente por parte de la arrendataria todas las obligaciones contraídas por la misma, la arrendataria podrá hacer valer anticipadamente su opción de compra, pagando todas las cuotas que falten para completar las rentas convenidas, más el valor de la opción de compra. En este caso, a las cuotas pendientes de pago no devengadas se les descontará una tasa de **siete coma doce por ciento anual.** - Esta oferta caducará si la arrendataria incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato de arrendamiento. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la compraventa y de la posterior transferencia del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo exclusivo. -

DECIMO TERCERO: INCUMPLIMIENTO DE LA ARRENDATARIA. - UNO. -

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de dos rentas seguidas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta, facultará a SANTANDER LEASING S.A. para ejercer, a su opción uno cualquiera de los siguientes derechos: a) A dar por terminado ipso facto el contrato, sin necesidad de

trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución del inmueble arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamientos vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, un cincuenta por ciento de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento; o bien, b) A exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y, sin necesidad de trámites ni declaración alguna, el de todas las rentas de arrendamiento sucesivas hasta el término del arrendamiento, las que se entenderán devengadas por todo el período correspondiente y vencidas por ese solo hecho. En este caso y sólo si todas las rentas con sus intereses moratorios fueren pagadas y la arrendataria no adeudare suma alguna a SANTANDER LEASING S.A., conservará su derecho a ejercer la opción de compra pactada en la cláusula anterior, en los términos, plazos y condiciones allí señaladas. **DOS.** - Lo estipulado en esta cláusula es sin perjuicio del derecho de SANTANDER LEASING S.A. a cobrar intereses moratorios, en los términos establecidos en la cláusula décimo quinta. **DECIMO CUARTO:**

CADUCIDAD DEL PLAZO. - UNO. - Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, en caso que se solicite la quiebra de la arrendataria, incluso por ella misma o si ella o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, la arrendadora podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del presente contrato y exigir, en consecuencia, la devolución del inmueble arrendado o exigir el pago anticipado de las rentas sucesivas de arrendamiento, en los mismos términos



indicados en la letra b) de dicha cláusula. **DOS.** - SANTANDER LEASING S.A. podrá ejercer una de las opciones indicadas sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada a la arrendataria comunicándole su decisión. **DECIMO QUINTO: INTERESES MORATORIOS. - UNO.** - Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a SANTANDER LEASING S.A. para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la Ley permita estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando la variación que hubiere experimentado la Unidad de Fomento entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se haga efectivo o en su reemplazo, el Índice de Precios al Consumidor, en la misma forma indicada en la cláusula cuarta. **DOS.** - Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que SANTANDER LEASING S.A. realice por cuenta de la arrendataria. - **DECIMO SEXTO: COMPENSACION.** - Cualquier suma que la arrendataria adeude a la arrendadora por cualquier concepto, podrá ser deducida directamente por ésta de las cantidades que deba restituirle, sin necesidad de declaración de ninguna especie, compensándose de esa manera los créditos hasta la suma menor, sin perjuicio de los derechos de SANTANDER LEASING S.A., para cobrar cualquier diferencia que se pudiera producir. **DECIMO SEPTIMO: EXPROPIACIONES.** - La sociedad SANTANDER LEASING S.A. no será responsable de las expropiaciones a que está o pueda estar afecto el predio objeto de

este contrato de arrendamiento con opción de compra, cuyo riesgo declara asumir INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA, declarando desde ya que renuncian a toda acción civil, administrativa o de cualquier naturaleza que por este concepto pudiera entablar en contra de SANTANDER LEASING S.A. - La indemnización se imputará a las rentas de arrendamiento pendientes y el saldo si lo hubiere, se entregará a la arrendataria a título de indemnización. -

DECIMO OCTAVO: CESION DE CONTRATO. - UNO. - La arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta y/o los demás derechos que para ella emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. **DOS.** - Las partes convienen expresamente que, si en virtud del derecho que se le otorga en la presente cláusula, SANTANDER LEASING S.A. prestare a favor de un tercero los créditos que en virtud de este contrato tiene en contra de la arrendataria, será notificación suficiente para ésta el aviso que se le enviare por carta certificada. **DECIMO NOVENO: ARBITRAJE. UNO.** -

Todas las diferencias que surjan entre SANTANDER LEASING S.A. y la arrendataria, relacionadas directa o indirectamente con este contrato, serán sometidas al conocimiento y decisión de un árbitro mixto, debiendo este sustanciar la causa conforme a las reglas del procedimiento sumario y pronunciar su fallo conforme a derecho, siendo la sentencia susceptible de todos los recursos ordinarios y extraordinarios, inclusive el de queja. - **DOS.** - Las partes designan en la calidad de árbitro mixto a don LUIS HERNAN MERINO ESPI-NEIRA y si éste no quisiere o no pudiere aceptar o ejercer



el cargo, aún por una causal sobreviniente, a don MARIO OLIVOS BAMBACH.- **TRES.** - A falta de ambos árbitros, la designación corresponderá a las partes de común acuerdo. A falta de acuerdo, corresponderá a la Justicia Ordinaria, debiendo en tal caso recaer el nombramiento en una persona que se desempeñe o haya desempeñado como Abogado integrante de la Excelentísima Corte Suprema o de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago por dos periodos consecutivos a lo menos. **CUATRO.** - No obstante lo anterior, quedan expresamente excluidos de este arbitraje las cuestiones que digan relación con las acciones de cobro de las rentas y demás prestaciones pecuniarias que pueda adeudar la arrendataria a SANTANDER LEASING S.A., así como los juicios de terminación de contrato de arrendamiento a que pudiere haber lugar por incumplimiento de su obligación de pagar las rentas de arrendamiento. **VIGESIMO: DOMICILIO.** - Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales.- **VIGESIMO PRIMERO: GASTOS E IMPUESTOS.** - Serán de cargo de la arrendataria todos los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato, sean estos originados antes, durante y al término del contrato de arrendamiento.- **PERSONERIAS.** - La personería de doña Margarita Virginia Cabo Osmer, de don Enrique Alejandro Cabo Osmer y de don Marcelo Rodrigo Cabo Osmer, para actuar conjuntamente en representación de INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA, consta de la escritura pública de fecha seis de Abril de mil novecientos noventa y tres, otorgada en la Notaría de Santiago, de don Humberto Quezada Moreno.- La personería de don Víctor Hassi Sabal y

don Juan Alfredo Mella Morales, para actuar conjuntamente en representación de SANTANDER LEASING S.A., consta en las escrituras públicas de fechas veintisiete de Marzo y once de Agosto de mil novecientos noventa y dos, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot.- Estas escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura de este instrumento, firman los comparecientes.- Se da copia.- Se anotó en el Repertorio con el número mil quinientos treinta y dos.- Doy fe.-


VICTOR HASSI SABAL


JUAN A. MELLA MORALES
p. SANTANDER LEASING S.A.


MARGARITA V. CABO OSMER
p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA


ENRIQUE A. CABO OSMER
p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA


MARCELO RODRIGO CABO OSMER
p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA


ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.

- 3 ABR. 1996

SANTIAGO

18


RAUL CIFUENTES ARCE
NOTARIO SUPLENTE

