

NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

N. REPERTORIO N° 888

15-72/7

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SANTANDER LEASING S.A.

- A -

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

+++++

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintiocho de Agosto de mil novecientos noventa y siete, ante mí, **JOSE MUSALEM SAFFIE**, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Octava Notaría de Santiago, con oficio en esta ciudad, Huérfanos setecientos setenta, tercer piso, comparecen: don **MAXIMILIANO BERNARDO JOHNEN CARRASCO**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones ciento sesenta y un mil doscientos sesenta y seis guión K, y don **CARLOS FANTA DE LA BARRA**, chileno, casado, empleado, cédula nacional de identidad número cuatro millones setecientos sesenta y dos mil seiscientos treinta y uno guión cinco, ambos en representación, como se acreditará, de **SANTANDER LEASING S.A.**, del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y seis millones quinientos treinta y cinco mil seiscientos veinte guión siete, todos domiciliados en calle Agustinas número novecientos veinte, cuarto piso, Santiago, en adelante también "**la arrendadora**"; por una parte y; por la otra 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, 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, y don MARCELO RODRIGO CABO OSMER, chileno, soltero, Administrador de Empresas, Cédula Nacional de Identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cincuenta guión uno, todos en representación, según se acreditará, de la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, del giro de su denominación, Rol Unico Tributario número setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve, todos domiciliados en calle Santa Rosa número siete mil ochocientos setenta y seis, La Granja, Santiago, en adelante también "**la arrendataria**"; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes indicadas y exponen:

PRIMERO: Descripción del inmueble arrendado. Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselos en arrendamiento, conforme a las estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, SANTANDER LEASING S.A., procederá a adquirir para sí a doña TERESA DE LAS MERCEDES RUBIO MIRANDA y a la sociedad MADERAS JAIME VENTURELLI Y COMPAÑIA LIMITADA, los siguientes inmuebles: A) A doña TERESA DE LAS MERCEDES RUBIO MIRANDA: Inmueble ubicado en calle La Victoria número cero treinta y cinco, hoy número cero ciento veinticinco,

NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.



que corresponde al lote número uno, de la parcela cuatro del Proyecto de Parcelación del Fundo denominado Viña Santa Victoria o Chacra Santa Victoria, Comuna de La Granja, y que deslinda: AL NORTE: calle La Victoria, con franja de terreno cedido a la Ilustre Municipalidad de La Granja de por medio; AL SUR: con lote número dos del plano de subdivisión: AL ORIENTE: con parcela número seis; y AL PONIENTE: con lote número dos del mencionado plano de subdivisión; y B) A la sociedad MADERAS JAIME VENTURELLI Y COMPAÑIA LIMITADA: el Inmueble ubicado en calle La Victoria número cero ciento quince, correspondiente al lote número dos del plano de subdivisión de la propiedad ubicada en calle La Victoria número trescientos cincuenta y uno, de la Comuna de la Granja y que deslinda: AL NORTE: en línea quebrada de veinte metros con calle La Victoria, de tres coma diez metros, de tres coma cincuenta metros y treinta y tres coma cuarenta metros con lote número uno que se reserva al vendedor; AL SUR: en sesenta metros con lote número tres del plano; AL ORIENTE: en cincuenta y uno coma ochenta metros con parcela D que es deslinde general del plano, en diez coma veinte metros, seis coma cincuenta metros y diecisiete metros con lote uno; y AL PONIENTE: en ochenta y cinco coma cincuenta metros con Parcela número dos que es deslinde general. 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 cláusula primera. SEGUNDO: Arrendamiento. Por el presente instrumento, **SANTANDER LEASING S.A.** da en

arrendamiento a **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA** los inmuebles individualizados en la cláusula precedente. La arrendataria acepta para sí los inmuebles arrendados y declara que los destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales. **TERCERO: Entrega.** La entrega de los inmuebles arrendados 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 cuatrocientos cincuenta y siete coma mil quinientos noventa Unidades de Fomento. **Dos.** Las rentas estipuladas se pagarán por períodos 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 al domicilio consignado en este contrato. La primera renta se pagará el día **veintisiete de Septiembre de** mil novecientos noventa y siete 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 dejara 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 a las variaciones experimentadas por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha de pago de a 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 pagada antes de concurrir alguno de los eventos indicados. **QUINTO: Saneamiento.** Las partes dejan expresa y especial constancia que **SANTANDER LEASING S.A.** ha adquirido el inmueble objeto del presente contrato, a expresa solicitud de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento con opción de compra, en consecuencia: **Uno.** - La sociedad **SANTANDER LEASING S.A.** no responderá a la arrendataria por las turbaciones que pueda sufrir en el goce de los bienes arrendados 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 de los inmuebles arrendados, 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 reconoce haber tenido a su disposición los títulos de la propiedad arrendada, y declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su única y exclusiva responsabilidad.

En conformidad a lo anterior, cualquier rectificación, aclaración o enmienda, sea judicial, administrativa o convencional, que deba efectuarse, así como las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueran pertinentes, serán realizadas directamente por la arrendataria, a su propio cargo y riesgo, sin derecho a exigir ningún reembolso por este concepto, o disminución de rentas por parte de **SANTANDER LEASING S.A. Cuatro.** Si al momento de tomar posesión física del inmueble arrendado, éste se encuentra ocupado por alguna persona, serán de cargo de la arrendataria todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo de los mismos. La arrendadora no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo correrá por cuenta exclusiva de la arrendataria. **Cinco.** La arrendataria renuncia a efectuar a **SANTANDER LEASING S.A.** cualquier reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponda 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: Mantenición y conservación de los bienes arrendados.** **Uno.** - La arrendataria deberá mantener de su cargo y costo, los inmuebles arrendados 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 a los inmuebles arrendados. **Dos.** Las mejoras de cualquier naturaleza que la arrendataria introduzca a los inmuebles arrendados pertenecerán 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 de los inmuebles arrendados, 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 a los inmuebles arrendados y cuentas por consumos de servicios domiciliarios, debiendo acreditar a **SANTANDER LEASING S.A.** el oportuno cumplimiento de la obligación. Además serán de cargo de la parte arrendataria las contribuciones o impuesto territorial, que a esta fecha estén pendientes de pago, cualquiera que sea su antigüedad y/o las que se devenguen durante la vigencia del presente contrato. Asimismo serán de cargo de la parte arrendataria, los gastos comunes y cuentas por servicios domiciliarios, que a esta fecha estén pendientes de pago, cualquiera que sea su antigüedad. **SÉPTIMO: Consentimiento previo de la arrendadora.** La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de **SANTANDER LEASING S.A.**, para

ejecutar una cualquiera de los siguientes actos en relación con los inmuebles arrendados: a) Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase. b) Cambiarle el destino. c) Constituir cualquier derecho sobre los inmuebles 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 los inmuebles objeto del presente contrato a las sociedades **EMPRESA DE TRANSPORTES ASTUR LIMITADA**, Rol Unico Tributario número setenta y ocho millones ochocientos ochenta y siete mil ochocientos cuarenta guión cero, **MADERAS IMPERIALES LIMITADA**, Rol Unico Tributario número setenta y ocho millones ciento ochenta mil ochocientos ochenta guión seis, y **ULPIANO CABO RIO Y COMPAÑIA LIMITADA**, Rol Unico Tributario número ocho 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 y; 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 subarrendamiento deberá dejarse constancia de que los inmuebles son de propiedad de SANTANDER LEASING S.A.. 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 éste 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.** autorizado para ejercer los derechos que sean procedentes y aplicar las sanciones estipuladas en el presente contrato. **OCTAVO: Dominio de los inmuebles arrendados.** **Uno.** - La arrendataria reconoce que el dominio de los inmuebles arrendados 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 los bienes arrendados. **Tres.** La arrendataria permitirá el acceso al arrendador, sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen los bienes arrendados, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable. **NOVENO: Riesgo de destrucción, pérdida y deterioro.**

Uno. - Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro de los inmuebles arrendados, 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 los inmuebles arrendados 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 a los inmuebles arrendados 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 hallare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente. **DÉCIMO: Seguro de los inmuebles arrendados.** **Uno.** Durante todo el período de vigencia del arrendamiento, las construcciones existentes o que se levanten en los inmuebles arrendados, y los inmuebles por

adherencia, los inmuebles por destinación 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 de los inmuebles arrendados. 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 a los inmuebles arrendados, cualquiera sea el daño o la pérdida que haya sufrido y se encuentren o no cubiertos 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 de los inmuebles arrendados establecidos en la cláusula décimo segunda o bien, destinarla a la reconstrucción íntegra de los inmuebles 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 pagare la indemnización, cualquiera sea el seguro comprometido, o la indemnización que pagare fuere insuficiente para reparar íntegramente los inmuebles arrendados, 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 íntegramente por si misma los inmuebles 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 siniestro 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 los inmuebles hayan sido íntegramente reparados a su satisfacción.

NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

UNDÉCIMO: Duración del Arrendamiento. El presente contrato de arrendamiento tendrá un plazo fijo de duración de **cuarenta y ocho meses**, contados desde el día **veintisiete de Agosto de mil novecientos noventa y siete**. **DUODÉCIMO: 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 los bienes arrendados en el precio de **cuatrocientos cincuenta y siete coma mil quinientos noventa Unidades de Fomento**, pagaderos al contado en moneda nacional, al momento de suscribir la compraventa respectiva, 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, en la Notaría que al efecto designe la arrendadora. La oferta caducará si la arrendataria incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato de arrendamiento y/o de cualquier otro contrato que haya celebrado, o en el futuro celebre, con la arrendadora, y no será exigible a **SANTANDER LEASING S.A.** en el evento que la arrendataria le adeude cualquier suma de dinero o se encuentre pendiente algún litigio respecto o a causa de los bienes arrendados, a menos que la arrendataria caucione suficientemente a **SANTANDER LEASING S.A.**, las resultas del juicio. 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 a lo 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 de los bienes arrendados, debiendo proceder a este efecto en la forma señalada en el número siguiente. **Tres.** Si la arrendataria decide devolver los bienes arrendados deberá entregar los inmuebles 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 evaluados 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, las cuotas

pendientes de pago no devengadas se descontarán a una tasa de siete 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. **DÉCIMO 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 de los inmuebles arrendados, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamientos vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios, valuados 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. **DÉCIMO 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 de los inmuebles arrendados 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. **DÉCIMO 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. **DÉCIMO SEXTO: Compensación.** 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. **DÉCIMO SÉPTIMO: 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 pudieren 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. Sin

perjuicio de lo anterior, en el evento que una futura expropiación afecte el predio objeto del presente contrato de arrendamiento con opción de compra, la rebaja que resulte de la imputación establecida precedentemente, será aplicada con una tasa de descuento del siete por ciento anual. **DÉCIMO**

OCTAVO: Cesión 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.** prendare 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:** **Derecho a Información.** SANTANDER LEASING S.A. podrá requerir al arrendatario, cuando lo estime oportuno, un informe detallado y actualizado sobre sus estados financieros. Con este objeto el arrendatario faculta a Santander Leasing S.A. para requerir de los Bancos e Instituciones Financieras, información sobre los estados de situación y demás antecedentes financieros o personales del arrendatario, relativos a operaciones que éste haya realizado o se encuentre actualmente realizando con dichos Bancos e Instituciones Financieras. En todo caso, el arrendatario deberá proporcionar sus estados financieros cada seis meses contados desde el inicio del período del arrendamiento. Por su parte SANTANDER LEASING S.A. mantendrá estricta reserva sobre la información que el arrendatario le proporcione, la que no será revelada a terceros sin la autorización expresa de éste. **VIGESIMO:** Considerando que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento de que da cuenta el presente instrumento, será adquirido por SANTANDER LEASING S.A. por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de arrendarselo; las partes acuerdan dar por terminado ipso facto el presente contrato de arrendamiento, en el caso de producirse uno cualquiera de los siguientes eventos: a) Si por

causas no imputables a SANTANDER LEASING S.A. no prospera en definitiva la celebración de los contratos de compraventa que debe suscribir con doña TERESA DE LAS MERCEDES RUBIO MIRANDA y con la sociedad MADERAS JAIME VENTURELLI Y COMPAÑIA LIMITADA; b) Si, por cualquier causa, no es posible inscribir el dominio de los inmuebles referidos a nombre de SANTANDER LEASING S.A; y c) Si aún inscrito el dominio a nombre de SANTANDER LEASING S.A, el Certificado de Hipotecas y Gravámenes solicitado una vez inscrito el dominio, acredita la existencia de gravámenes, prohibiciones o litigios. Si se produce la terminación del contrato de arrendamiento según se ha referido, las cantidades pagadas por la arrendataria serán devueltas por la arrendadora, una vez deducidos todos los gastos en que hubiere incurrido la arrendadora con ocasión de la celebración del contrato, y siempre que no existan cuestiones pendientes que resolver con la vendedora. **VIGESIMO PRIMERO: Arbitraje.** a) Toda y cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo u ocasión del presente contrato, de su interpretación, cumplimiento, incumplimiento, validez, ejecución, terminación, resolución, nulidad y el cobro de toda suma, multa, indemnización, reembolsos, o rentas de arrendamiento que deriven de este contrato, y cualquier otra, de cualquier clase que sea, será resuelta cada vez de acuerdo con el procedimiento que más adelante se conviene, por un árbitro arbitrador en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, renunciando desde luego las partes a ellos. b) Las partes designan en calidad de árbitro arbitrador a don Mario Olivos Bambach y si éste no quisiere o no pudiere aceptar o ejercer el cargo aun por una causal sobreviniente, a don Rafael Gómez Balmaceda, y si el anterior

tampoco quisiere o no pudiere aceptar o ejercer el cargo aún por una causal sobreviniente, a don Miguel Leighton Puga. c) A falta de los árbitros, la designación corresponderá a la justicia ordinaria, debiendo en tal caso recaer en un abogado que se desempeñe como profesor titular de la cátedra de derecho civil o comercial en una de las facultades de derecho con sede en Santiago de la Universidad de Chile o Universidad Católica de Chile o se desempeñe o haya desempeñado como abogado integrante de la Corte Suprema por dos períodos consecutivos a lo menos. d) La notificación, aceptación o rechazo para el ejercicio del cargo de árbitro será efectuada y certificada por medio de un Notario Público de la ciudad y comuna de Santiago quien dejará testimonio de ello en acta por él suscrita. e) Las partes convienen que el arbitraje antes convenido se sujetará a las normas procesales que al efecto regulan el artículo seiscientos siete y siguientes del Código de Procedimiento Civil. f) Sin perjuicio de lo anterior, las acciones que correspondan a Santander Leasing S.A. por las materias antes señaladas, podrán ser deducidas ante la Justicia ordinaria o ante el árbitro, a opción unilateral de Santander Leasing S.A. VIGÉSIMO SEGUNDO: A) Por el presente acto, **SANTANDER LEASING S.A.**, representada en la forma indicada en la comparecencia, constituye prenda de crédito sobre el contrato de leasing del que da cuenta el presente instrumento, en favor de los tenedores de bonos, a fin de garantizarles a éstos que la emisión de bonos se efectúe conforme a lo señalado en la escritura pública del dieciocho de Agosto de mil novecientos noventa y tres, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, e inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y

NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

Seguros con el número ciento sesenta y ocho, con fecha veintinueve de Septiembre de mil novecientos noventa y tres y dando cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula décima de la TERCERA EMISIÓN DE BONOS DE SANTANDER LEASING S.A. B) Presentes a este acto don OSVALDO SALDIAS HERNANDEZ, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número cinco millones diecinueve mil doscientos noventa y ocho guión nueve, y don EWALD ANTHON DOERNER ALVAREZ, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número cuatro millones trescientos cuarenta y cinco mil doscientos uno guión cero, ambos domiciliados en calle Huérfanos número mil doscientos diecinueve, Santiago, en representación, como se acreditará, del **DRESDNER BANQUE NATIONALE DE PARÍS**, antes Banco Credit Lyonnais- Chile, antes Banco Continental, y éste en su calidad de representante de los tenedores de bonos, el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula antes indicada y expone: Que en la representación en que comparece acepta los términos de la presente escritura y en especial la prenda que en ella se constituye en favor de los tenedores de bonos. C) Se deja constancia que el cambio de nombre del BANCO CREDIT LYONNAIS-CHILE por **DRESDNER BANQUE NATIONALE DE PARIS** consta en escritura pública de fecha veinticinco de Marzo de mil novecientos noventa y seis otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, modificación que fue autorizada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras mediante resolución número treinta y tres de fecha veintiséis de Marzo de mil novecientos noventa y seis. D) La arrendataria,

representada en la forma indicada en la comparecencia, por el presente acto se da por notificada expresamente de la constitución de prenda de crédito en favor de los tenedores de bonos de la emisión antes individualizada.

VIGÉSIMO TERCERO: 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. **VIGÉSIMO CUARTO: 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. **LA PERSONERIA** de don Maximiliano Bernardo Johnen Carrasco y don Carlos Fanta De la Barra para actuar conjuntamente en representación de **SANTANDER LEASING S.A.** consta en las escrituras públicas de fechas dieciocho de Abril de mil novecientos noventa y seis y veintisiete de Marzo de mil novecientos noventa y dos, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot. **La personería** de los representantes 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 OSVALDO SALDIAS HERNANDEZ y don EWALD ANTHON DOERNER ALVAREZ, para actuar conjuntamente en representación del **DRESDNER BANQUE NATIONALE DE PARÍS**, antes Banco Credit Lyonnais-Chile, consta de la escritura pública de fecha treinta de Agosto de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante el Notario de Santiago don Iván Torrealba Acevedo. Estas escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario

NOTARIA
JOSE
MUSALEM S.

que autoriza. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se otorga copia. DOY FE.

ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER en representación de la sociedad INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER en representación de la sociedad INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

MARCELO RODRIGO CABO OSMER en representación de la sociedad INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

MAXIMILIANO BERNARDO JOHNEN CARRASCO en representación de SANTANDER LEASING S.A.

CARLOS FANTA DE LA BARRA en representación de SANTANDER LEASING S.A.

OSVALDO SALDIAS HERNANDEZ en representación del DRESDNER
BANQUE NATIONALE DE PARÍS

EWALD ANTHON DOERNER ALVAREZ en representación del DRESDNER
BANQUE NATIONALE DE PARÍS

La presente copia es
testimonio fiel de su original

2 - OCT 1997

JOSE MUSALEM SAFFIE
NOTARIO PUBLICO