

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*6967339 / *9401400
Santiago



REPERTORIO N° 18.484-2.011

FOLIO 9866209

OT 517.284

1
2
3
4
5
6

7 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

8
9
10

BANCO DE CHILE

11

A

12
13
14
15

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a treinta y uno de mayo del año dos mil once, ante mí, **RENE BENAVENTE CASH**, abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, Paseo Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: Don **CARLOS FERNANDO MARTINEZ AMIGORENA**, chileno, casado, técnico financiero, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos setenta y dos mil ochocientos sesenta y siete guión siete y doña **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**, chilena, soltera, contador auditor, cédula nacional de identidad nueve millones trescientos dieciséis mil seiscientos cincuenta y dos guión tres, ambos en representación del **BANCO DE CHILE**, según se acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guión cinco, en adelante referida también e indistintamente como "el Banco" o "el arrendador", todos domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y uno; y doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**,

~~W~~

chilena, casada con separación de bienes, empresaria, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve, en adelante también referida como "el arrendatario", todos domiciliados en Avenida Santa Rosa número siete mil ochocientos setenta y seis, La Granja, Santiago, todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido el siguiente contrato de arrendamiento: **PRIMERO: Descripción del inmueble arrendado.** El Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, procederá a adquirir para sí a la sociedad **Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada**, el inmueble consistente en la propiedad ubicada en calle la Victoria número sesenta y cinco, de una cabida de once mil setecientos uno coma cuarenta metros cuadrados y que corresponde al sitio dos A del plano de fusión de los lotes correspondientes a las propiedades de calle La Victoria número cero ciento cinco, formado por los lotes tres, cuatro, cinco, seis, siete, y ocho del plano de subdivisión respectivo y del inmueble de calle La Victoria número sesenta y cinco, que es parte de la parcela C de la parcelación del Fundo Viña Victoria o Chacra Santa Victoria, de la Comuna de la Granja, Región Metropolitana que deslinda según plano y resolución número seis de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de la Granja, archivado bajo el número ocho mil cuatrocientos cincuenta y dos del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, de la siguiente forma: NORTE: en ochenta y siete metros sesenta centímetros con calle La Victoria, entre los puntos A-F del plano de fusión; SUR: en sesenta metros cuarenta centímetros con calle Linares, entre los puntos D-E del plano de fusión, y en veintisiete metros sesenta centímetros entre los puntos B-C del plano de fusión; ORIENTE: en ciento cincuenta y cuatro metros sesenta centímetros



entre los puntos E-F del plano de fusión, PONIENTE: en sesenta y ocho metros sesenta centímetros entre los puntos C-D del plano de fusión y en ochenta y cuatro metros cincuenta centímetros entre los puntos A-B del plano de fusión.- **SEGUNDO: Arrendamiento.** Por el presente instrumento, el arrendador da en arriendo al arrendatario, quien acepta para sí, el bien inmueble individualizado en la cláusula precedente.- Se deja constancia que la propiedad será adquirida por un precio total mil trescientos setenta y tres millones doscientos veintidós mil novecientos setenta pesos.- **Condición suspensiva:** El presente contrato de arrendamiento queda sujeto a la condición suspensiva, consistente en que el inmueble individualizado en la cláusula primera precedente sea adquirido por el Banco y se inscriba a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, todo ello antes del día veinticinco de agosto del año dos mil once. Se deja expresa constancia que el Banco de Chile adquirirá el inmueble arrendado sólo una vez que los títulos de dicho inmueble se encuentren en orden y ajustados a derecho, a juicio exclusivo del abogado externo que el Banco de Chile designe al efecto.- **TERCERO: Entrega.** El arrendatario expone que en consideración a que el Banco adquirirá el inmueble individualizado por expresas instrucciones de aquel, con el único objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, acepta las condiciones de entrega material del inmueble que se arrienda por este acto, sus especificaciones de arquitectura, técnicas y de planos, renunciando desde luego a cualquier derecho o reclamo que pudiese interponer en contra del arrendador por dichos conceptos. El arrendatario declara haber recibido conforme y a su entera satisfacción el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, y renuncia a efectuar al Banco cualquier reclamación por concepto de la calidad del inmueble arrendado, cualquiera fuese su origen, no respondiendo el arrendador de las turbaciones que el arrendatario pueda sufrir en el bien arrendado, cualquiera fuese las causas de ellas.- **CUARTO: Duración del contrato y Rentas de**

Arrendamiento. El presente contrato se iniciará el día de hoy y durará hasta el día **veinticinco de agosto** del año **dos mil veintiuno**. Las rentas de arrendamiento se pagarán en el domicilio del arrendador en su equivalente en pesos chilenos a la fecha del pago efectivo, en la siguiente forma: **Ciento veinte** rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a **seiscientas cincuenta y nueve coma sesenta y dos** Unidades de Fomento cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del día **veinticinco de agosto** del año **dos mil once**. Las referidas rentas de arrendamiento no incluyen el Impuesto al Valor Agregado, en adelante también referido como IVA, el que a esta fecha asciende al diecinueve por ciento de las mismas, y que el arrendatario se obliga a pagar conjuntamente con cada una de ellas.- Si el IVA fuese modificado, el arrendatario deberá pagar las rentas de arrendamiento de acuerdo a la nueva tasa vigente.- El Banco otorgará la respectiva factura de renta a nombre del arrendatario, al tiempo de percibir el pago de la respectiva renta de arrendamiento y sólo por el valor de lo percibido.- Si dejare de existir una fijación oficial de la Unidad de Fomento, las rentas pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha unidad y se reajustarán, en igual porcentaje a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces entre la fecha en que dejó de existir dicha Unidad y la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas.- **QUINTO: Saneamiento y otras responsabilidades del arrendatario.** Las partes dejan expresa y especial constancia que el Banco de Chile ha adquirido el inmueble objeto del presente contrato, a expresa solicitud del arrendatario y con el único objeto de dárselo en arrendamiento con opción de compra. En consideración a lo anterior, las partes acuerdan: **a)** Que el Banco de Chile no responderá al arrendatario 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 el bien arrendado, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la



1 celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por el arrendador
2 y cualquiera sea la privación que, como consecuencia de ello, sufra el
3 arrendatario.- **b)** El arrendatario reconoce haber tenido a su disposición los
4 títulos del inmueble arrendado, y declara que cualquier vicio que de éstos se
5 pueda derivar será de su única y exclusiva responsabilidad. El arrendatario
6 exime de toda responsabilidad al Banco por cualquier diferencia de superficie
7 que eventualmente pudiere aparecer en los títulos jurídicos y/o administrativos
8 de la propiedad objeto del presente contrato, con la superficie efectivamente
9 recibida por el arrendatario.- En conformidad a lo anterior, cualquier
10 rectificación, aclaración o enmienda, sea judicial, administrativa o
11 convencional que deba efectuarse, así como las inscripciones,
12 subinscripciones y anotaciones que fueran pertinentes, serán realizadas
13 directamente por el arrendatario, a su propio cargo y riesgo, sin derecho a
14 exigir ningún reembolso por este concepto o disminución de las rentas por
15 parte del Banco de Chile.- **c)** Si al momento de tomar posesión física del
16 inmueble arrendado, éste se encuentra ocupado por alguna persona, serán
17 de cargo del arrendatario todas las gestiones judiciales o extrajudiciales
18 necesarias para obtener el desalojo de los mismos. El arrendador no asume
19 responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo
20 correrá por cuenta exclusiva del arrendatario.- **d)** El arrendatario asume a su
21 entera responsabilidad los trámites y actuaciones necesarios realizar para
22 regularizar cualquier problema que sufra el inmueble arrendado, de cualquier
23 naturaleza y ante cualquiera y toda autoridad.- **e)** El arrendatario se obliga a
24 realizar todos los trámites necesarios ante los organismos que correspondan
25 con el objeto de que el inmueble tenga el destino y uso señalado en la
26 cláusula siguiente, si no lo tuviere, y que nada de ello obstará al cabal
27 cumplimiento del presente contrato.- **f)** El arrendatario asume de su cuenta y
28 cargo el pago de cualquier gasto, costo, impuesto, multa y/o desembolso de
29 cualquier naturaleza que diga relación con el inmueble arrendado, cualquiera
30 sea su antigüedad, y que el Banco se vea obligado a pagar en su calidad de

W
A



1 propietario del bien arrendado.- **g)** El arrendatario renuncia a efectuar al
2 Banco de Chile cualquier reclamación por alguno de los conceptos indicados,
3 cuya responsabilidad no le corresponda al arrendador y a pedir la terminación
4 del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus
5 obligaciones emanadas del mismo, especialmente el pago del valor total de la
6 renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos.- **SEXTO:**
7 **Mantención y conservación del inmueble arrendado y otras obligaciones**
8 **del arrendatario.** **Uno)** El arrendatario deberá usar y destinar el "bien
9 arrendado", sólo para **destino comercial** y deberá mantenerlo en buen
10 estado de conservación, realizando cuanto fuese necesario para su
11 mantención.- **Dos)** El arrendatario, sus trabajadores y dependientes usarán el
12 bien arrendado solamente en el giro de su negocio, en forma cuidadosa y
13 normal, obligándose el arrendatario a adoptar en su uso tecnologías probadas
14 y que no atenten en contra del medio ambiente, la salud pública y la seguridad
15 de las personas.- **Tres)** El arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen
16 estado de conservación y en condiciones de trabajo normal el bien arrendado,
17 debiendo efectuar a su costa todas las reparaciones, cualquiera sean las que
18 se requieran para mantenerlo en perfectas condiciones.- **Cuatro)** Serán de
19 cargo y cuenta exclusiva del arrendatario todos los gastos de mantención y
20 conservación del inmueble, así como las reparaciones locativas y no locativas
21 del mismo. De igual manera serán de cargo del arrendatario las mejoras
22 necesarias, útiles y voluntarias que se introdujeren en el inmueble arrendado.-
23 **Cinco)** Cualquier mejora o edificación que se efectúe en el inmueble será de
24 dominio del arrendatario, salvo en las siguientes situaciones: **a)** Si el Banco
25 pusiera término anticipado al presente contrato, en cuyo evento, y sin perjuicio
26 de lo dispuesto en la cláusula décimo tercera, las mejoras o edificaciones
27 pasarán a dominio del Banco a título de indemnización de perjuicios; **b)** Si el
28 arrendatario no ejerce la opción de compra pactada en la cláusula décimo
29 quinta, en cuyo evento el arrendatario deberá retirarlas dentro de los veinte
30 días siguientes al vencimiento del plazo estipulado para el ejercicio de la



1 señalada opción, y si así no se hiciera en plazo estipulado, dichas mejoras o
2 edificaciones quedarán en beneficio del inmueble, a título de indemnización
3 por el incumplimiento. En todo caso, el retiro de las mejoras o edificaciones
4 que tuviera derecho a efectuar no podrán producir detrimiento en el inmueble
5 objeto del presente contrato, y si así fuese estas siempre quedarán en
6 beneficio de la propiedad.- **Seis)** Cualquier transformación del inmueble
7 requerirá de la autorización previa dada por escrito por el arrendador.- **Siete)**
8 Será de cargo del arrendatario el pago de los gastos y cuentas por consumos
9 de electricidad, agua, gas u otros servicios, así como de los gastos comunes
10 que afecten al inmueble arrendado, cualquiera sea su antigüedad. El
11 arrendatario declara haber revisado el estado actual de los pagos
12 correspondientes a dichos consumos domiciliarios, liberando al Banco de
13 Chile de cualquier responsabilidad en este sentido, por lo que corresponderá
14 al arrendatario el pago de cualquier cuenta relativa a un período anterior a
15 esta fecha o que aún no hubiere sido liquidada por la compañía proveedora
16 del servicio.- **Ocho)** El arrendatario se obliga a proporcionar en forma
17 periódica al Banco de Chile la información financiera que éste requiera para
18 los efectos de dar cumplimiento a las instrucciones de la Superintendencia de
19 Bancos e Instituciones Financieras.- **SEPTIMO: Contribuciones de bienes**
20 **raíces:** El arrendatario se obliga a pagar oportunamente y por cuenta del
21 Banco, el impuesto territorial que grave al inmueble arrendado, sea por cobros
22 ordinarios o suplementarios del referido tributo, lo que deberá acreditar
23 remitiendo al Banco el comprobante original del pago efectivo de éstas, dentro
24 de los diez días siguientes a la fecha de vencimiento en que cada uno de ellas
25 deba efectuarse, y si así no lo hiciese el Banco estará facultada para efectuar
26 el pago aludido y repetir en contra del arrendatario para recuperar lo pagado
27 con los correspondientes intereses. El valor de las referidas contribuciones
28 que pague el arrendatario constituirán una renta de arrendamiento adicional,
29 por igual monto al del respectivo tributo.- Además será de cargo del
30 arrendatario las contribuciones que a esta fecha se encuentren pendientes de

1 pago, cualquiera sea su antigüedad.- Asimismo, será de cargo del
2 arrendatario el pago de cualquier otro impuesto directo que grave al inmueble
3 arrendado.- El arrendatario no podrá en caso alguno celebrar con la Tesorería
4 General de la República o con cualquier organismo estatal, cualquier tipo
5 convenio o acuerdo relativo al pago de contribuciones atrasadas.- **OCTAVO:**
6 **Seguros.** Durante el tiempo de vigencia de este contrato y de sus eventuales
7 prórrogas, el bien arrendado se asegurará contra todo riesgo asegurable de
8 acuerdo a la naturaleza del bien arrendado, incluyendo los riesgos de
9 incendio, terremoto, hechos de la naturaleza, actos terroristas y explosión.-
0 Los seguros mencionados deberán ser contratados por el arrendatario a favor
1 del Banco a contar desde la fecha de recepción del "bien arrendado",
2 debiendo aquel pagar las primas y demás gastos incurridos con motivo de
3 dicho seguro.- Asimismo, el arrendatario queda obligado a enviar al
4 arrendador la correspondiente póliza y los comprobantes de pago de las
5 primas y demás gastos.- El incumplimiento o retardo incurrido por el
6 arrendatario en la contratación o renovación de los seguros o en el pago de
7 las primas correspondientes, producirá los mismos efectos que el no pago
8 oportuno de las rentas de arrendamiento. No obstante lo expuesto, el Banco
9 podrá contratar dichos seguros por cuenta y cargo del arrendatario si éste así
0 no lo hiciere. El monto asegurado será igual al valor comercial de lo
1 construido en el inmueble arrendado, valor que a esta fecha las partes de
2 común acuerdo avalúan en el equivalente a cincuenta mil setecientas ochenta
3 y ocho Unidades de Fomento. Los seguros contratados deberán prever que la
4 indemnización, en caso de siniestro, será pagada al Banco directamente. El
5 arrendatario asume todos los riesgos por accidentes o deterioros que pueda
6 sufrir el "bien arrendado" por cualquier causa, aún cuando ellos provengan de
7 fallas de fabricación, de materiales, armaduría, casos fortuitos y otros, sin
8 limitación alguna.- El arrendatario asume también los riesgos por cualquier
9 accidente producido por la utilización del bien arrendado que ocasione daños
en las personas o en bienes de terceros, los que serán de su entera



1 responsabilidad.- **NOVENO: Regulación de siniestros.** En caso de siniestro,
2 daño o pérdida del bien arrendado, cualquiera sea su causa y su gravedad, el
3 arrendatario deberá informar al Banco, de inmediato o a más tardar al día
4 siguiente hábil, el accidente sobrevenido, indicando su fecha, lugar y
5 circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de daños,
6 obligándose además a formular en tiempo y forma la correspondiente
7 denuncia a la Compañía de Seguros respectiva.- Producido un accidente o
8 deterioro, el arrendatario tendrá la obligación de reparar, el bien arrendado
9 hasta dejarlo en funcionamiento normal, en el menor plazo posible,
10 compatible con la magnitud del accidente o deterioro.- Ningún accidente o
11 daño que pueda sufrir el bien arrendado, cualquiera que fuese la causa,
12 liberará al arrendatario de cumplir en todas sus partes el presente contrato de
13 arrendamiento, incluida la obligación de pagar las rentas. En consecuencia
14 éste continuará vigente y exigible por todo el plazo pactado. Las
15 indemnizaciones por siniestro, serán aplicadas por el arrendador a la
16 reparación o reposición por compra de los ítem dañados en el bien
17 arrendado.- Si la reposición o arreglo fuere hecha por el arrendatario con sus
18 dineros, el Banco pagará dichos gastos o arreglos sólo con los dineros
19 provenientes de la indemnización, cuando el bien arrendado haya sido
20 reparado a su entera y total satisfacción.- En caso que el arrendatario no
21 cumpliera con su obligación de contratar los seguros correspondientes, o
22 bien, que contratados éstos por cualquier razón la entidad aseguradora no
23 indemnizara algún siniestro, el arrendatario deberá reparar el bien arrendado
24 a sus expensas.- En el evento, que la suma que pagara la Compañía de
25 Seguros fuera insuficiente para realizar las reparaciones necesarias, se
26 aplicará el pago que haga la Compañía Aseguradora, a estos efectos,
27 quedando obligado el arrendatario a pagar la diferencia que no alcancase a
28 quedar cubierta por el seguro, incluyendo el de responsabilidad civil que
29 pueda afectar al arrendador por daño a terceros.- En el evento que un
30 siniestro, a juicio del arrendador, afecte a la aptitud y uso normal del "bien

1 arrendado", como tal, por no ser comercialmente reparable y el seguro acepte
2 la declaración de pérdida total, no se declarará terminado el contrato de
3 arrendamiento del "bien arrendado". Si se repone el "bien arrendado" y el
4 seguro no cubre el total del costo de reposición, el arrendatario deberá pagar
5 la diferencia entre lo que pague la Compañía de Seguros y el costo de
6 reposición del bien, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al
7 requerimiento que en tal sentido le efectúe el Banco. Si no se repone el "bien
8 arrendado", y éste ha sufrido pérdida total, el arrendatario se obliga a adquirir
9 al Banco la indemnización que pague la Compañía de Seguros, dentro del
0 plazo de diez días contados desde la fecha en que la compañía aseguradora
1 efectúe el pago, en un precio equivalente al valor de las rentas pendientes de
2 vencimiento hasta el término inicialmente pactado, más el valor de la opción
3 de compra indicado en la letra b) de la cláusula décimo quinta. En todo caso,
4 para que el arrendatario adquiera la indemnización en los términos señalados
5 precedentemente, éste deberá pagar previamente al Banco las rentas que se
6 encontraran vencidas a esa fecha y cualquier otra suma que adeudara al
7 arrendador, todo ello con sus intereses moratorios correspondientes.-
8 Pagadas las sumas antes señaladas y el precio de adquisición de la
9 indemnización se pondrá término al contrato de arrendamiento.- Si el siniestro
0 fuera total y el arrendatario no cumpliera con su obligación de contratar los
1 seguros correspondientes, o bien, que contratados éstos, la compañía
2 aseguradora no pagara la correspondiente indemnización, el arrendatario se
3 obliga a pagar al Banco las rentas vencidas, más cualquier otra suma que el
4 arrendatario adeudara al arrendador, todo ello con sus intereses moratorios
5 correspondientes, y a título de indemnización una suma equivalente al valor
6 de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término pactado del
7 contrato, más el valor de la opción de compra establecido en la letra b) de la
8 cláusula décimo quinta de este contrato; pagadas estas sumas se pondrá
9 término al contrato de arrendamiento.- **DECIMO: Expropiación.** Si durante la
vigencia del contrato de arrendamiento, el bien arrendado fuera expropiado en



1 su totalidad, la indemnización que por dicha expropiación perciba el
2 arrendador ingresará a su patrimonio, hasta por el valor de las rentas de
3 arrendamiento no pagadas y no vencidas más el precio de la opción de
4 compra, y el arrendador rebajará en un monto igual al percibido por concepto
5 de indemnización el valor correspondiente a la suma de las rentas impagadas si
6 las hubiera, más el valor de las rentas no vencidas, más el valor de la opción
7 de compra, poniéndose término al contrato de arrendamiento de inmediato si
8 ambas cantidades coincidieran. Si la cantidad pagada a título de
9 indemnización, fuera inferior al valor total de las rentas más el valor de la
10 opción de compra, el arrendatario deberá pagar al arrendador todas las rentas
11 no cubiertas por dicha deducción en el plazo de quince días contados desde
12 la fecha en que se pague la indemnización por parte del Fisco de Chile.
13 Pagadas todas las rentas y el valor equivalente a la opción de compra, se
14 dará por terminado el contrato de arrendamiento del bien arrendado. Si con el
15 señalado descuento se dieran por pagados al Banco todas las rentas, opción
16 de compra y dineros adeudados o pendientes de pago, y aún quedara un
17 remanente, éste deberá ser entregado por el arrendador al arrendatario. Si el
18 bien arrendado sólo fuera expropiado parcialmente, el arrendador deberá
19 deducir un monto igual al que por dicho concepto perciba a las más próximas
20 rentas de arrendamiento hasta su total aplicación, manteniéndose vigente en
21 todo lo demás los términos pactados en el presente instrumento. El
22 arrendatario renuncia expresamente a formular cualquier reclamo o iniciar
23 cualquier acción en contra del arrendador que tuviera por origen el acto
24 expropiatorio o el monto de la indemnización pagada a éste.- Por este acto, el
25 Banco de Chile cede al arrendatario todas las acciones y excepciones de
26 cualquier naturaleza que al Banco le correspondieren como propietario de los
27 inmuebles, para ejercer ante cualquier organismo, institución privada o
28 pública, tribunales ordinarios o especiales dichas acciones y excepciones,
29 subrogándose ésta en la primera para estos efectos, y liberando al Banco de
30 Chile de toda responsabilidad en este sentido.- El arrendatario se obliga a

ejercer estos derechos y acciones oportuna y diligentemente.- En todo caso, se excluye expresamente de la cesión antes referida la facultad de percibir el monto de la indemnización.- **DECIMO PRIMERO: Dominio del inmueble arrendado.** El arrendatario reconoce que el dominio del bien arrendado pertenece al Banco de Chile y, por lo tanto, se compromete a no transferirlo, venderlo, enajenarlo ni ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio. Asimismo, el arrendatario no podrá constituir derecho alguno sobre el bien arrendado en favor de terceros. Tampoco podrá ceder bajo ningún título su uso o mera tenencia, salvo consentimiento escrito del arrendador. Atendido que la propiedad del bien arrendado es del arrendador, el arrendatario debe, en todo momento, adoptar todas las medidas para evitar toda perturbación del dominio del arrendador, debiendo dar noticia escrita a éste de cualquier situación que pueda afectar su derecho.- El arrendatario deberá cooperar con el arrendador cuando proceda reafirmar ante cualquier contingencia el título de dominio, que el arrendador tiene sobre el "bien arrendado".- Si las contingencias se originan por causa del arrendatario, éste deberá pagar todos los gastos en que al respecto haya tenido que incurrir el arrendador.- El arrendatario sólo podrá subarrendar el bien arrendado, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones: a) El contrato de subarrendamiento no podrá ser pactado por un plazo superior al que reste para el término del contrato de arrendamiento que se celebra por este instrumento; b) En el contrato de subarrendamiento se deberán establecer para el subarrendatario las mismas obligaciones de mantención y cuidado que las que asume por este instrumento el arrendatario, como asimismo la obligación del subarrendatario de destinar el bien sólo a los usos permitidos en el contrato; c) El subarrendatario deberá declarar conocer y aceptar los términos del presente contrato de arrendamiento; d) Deberá estipularse que, ante cualquier incumplimiento del subarrendador de las obligaciones contraídas en favor del Banco, se pondrá término inmediato al contrato de subarrendamiento que se celebre en conformidad a esta cláusula,



1 renunciando el subarrendatario a cualquier reclamo, derecho o indemnización
2 que por el término anticipado pudiere corresponderle en contra del Banco.- El
3 arrendatario se obliga a comunicar al Banco la circunstancia de haber
4 celebrado un contrato de subarrendamiento en los términos previstos en esta
5 cláusula.- **DECIMO SEGUNDO: Derecho a inspección.** Durante la vigencia
6 de este contrato, el Banco, previo aviso y respetando las normas internas de
7 funcionamiento del arrendatario, tendrá derecho, a inspeccionar el bien
8 arrendado, su conservación y utilización, así como las reparaciones o mejoras
9 que se hagan, cuando lo estimase conveniente por intermedio de la o las
10 personas que al efecto comisione, de manera de fiscalizar el adecuado
11 cumplimiento, por el arrendatario de las disposiciones de este contrato.- El
12 arrendatario se obliga por su parte a dar acceso al inmueble arrendado y a
13 prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su
14 cometido por aquellos.- **DECIMO TERCERO: Incumplimiento del**
15 **arrendatario.** El arrendatario incumplirá el contrato en los siguientes casos: a)
16 Si no paga oportunamente una cualquiera de las rentas o de los impuestos
17 directos o contribuciones que afecten al inmueble arrendado, o no efectúa
18 oportunamente cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos
19 del presente contrato.- b) Si no cumple oportuna y totalmente cualquier
20 obligación establecida en el presente contrato.- c) Si, el arrendatario incumple
21 cualquier obligación contraída actualmente o que en el futuro contrajere con el
22 Banco de Chile, ya sea que éstas fueren directas o indirectas, en moneda
23 nacional o extranjera, conjunta o separadamente, ya sea como suscriptor,
24 aceptante, girador, endosante o avalista de letras de cambio, libranzas,
25 pagarés u otras órdenes de pago distintas de los cheques, incluyendo la
26 responsabilidad de su calidad de obligado a cualquier título de los
27 documentos endosados al Banco de Chile en garantía o por créditos que este
28 último adquiera como cesionario; por novaciones debidas a cambio de deudor
29 u objeto; ya sea que el obligado adeude tales obligaciones o documentos
30 como deudor principal, como fiador o como codeudor solidario o a cualquier



M

1 otro título; por los intereses, reajustes y costas, en su caso, que
2 correspondan; por las renegociaciones o reprogramaciones de todas aquellas
3 operaciones y documentos, a favor del Banco de Chile; y en especial todas
4 aquellas obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento con
5 opción de compra suscritos por las partes.- d) Si el arrendatario ha sido
6 declarado en quiebra, o si solicita su propia quiebra, o simplemente proponga
7 convenios preventivos.- e) Si dentro de sesenta días a partir de esta fecha, el
8 arrendatario no inscribe a su nombre y vende al Banco de Chile la propiedad
9 ubicada en calle La Victoria número cero sesenta y cinco, que es parte de la
0 Parcela C de la parcelación del fundo Viña Victoria o Chacra Santa Victoria de
1 la Comuna de la Granja, Región Metropolitana.- Producido alguno de estos
2 incumplimientos o hechos, el Banco estará facultado para solicitar la
3 terminación del presente contrato y, por lo tanto, para exigir la inmediata
4 restitución del bien arrendado y el pago de todas las rentas de arrendamiento
5 vencidas pendientes de pago a la época de la terminación anticipada del
6 contrato, declarada judicialmente, con los intereses moratorios que
7 correspondan; y a título de estimación anticipada de los perjuicios que el
8 incumplimiento y término anticipado del contrato pudiera causar al arrendador,
9 una cantidad única equivalente a la suma de todas las rentas de
10 arrendamiento pactadas en el contrato, con vencimiento entre la fecha de
11 terminación anticipada del mismo, declarada judicialmente, y hasta el día en
12 que el arrendamiento hubiera terminado naturalmente, conforme al plazo
13 estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato; más el monto señalado
14 en la cláusula décimo quinta siguiente como precio de venta del bien
15 arrendado. El arrendatario renuncia expresamente a la presunción de pago
16 establecida en el artículo mil quinientos setenta del Código Civil, siendo en
17 consecuencia de su cargo la prueba de los pagos que afirmare haber
18 realizado.- En todo caso, una vez ejercido el derecho del Banco de Chile de
19 ponerle término inmediato al contrato por alguna de las causales indicadas, el
20 arrendatario tendrá un plazo de sesenta días para optar por la compra de los



1 bienes objeto del presente contrato en un valor igual al valor de las rentas
2 pendientes de vencimiento hasta el término pactado del contrato, más el valor
3 de la opción de compra. En todo caso, para que el arrendatario opte por esta
4 alternativa deberá pagar previamente al Banco las rentas que se encontraran
5 vencidas a esa fecha, así como cualquier otra obligación vencida que
6 mantuviera con el Banco y cualquier gasto que se ocasione o tenga su causa
7 directa o indirecta en el presente contrato o en su cumplimiento, incluidas las
8 costas personales y/o procesales, todo ello con sus intereses moratorios
9 correspondientes.- En el caso en que el arrendatario opte por la compra de
10 los bienes arrendados de conformidad a lo dispuesto en esta cláusula y pague
11 el precio establecido para ello, el arrendador contrae las mismas obligaciones
12 pactadas para el evento de que el arrendatario ejerza la opción de compra al
13 término del contrato de acuerdo a lo previsto en la cláusula décimo quinta de
14 este contrato.- **DECIMO CUARTO: Regulación ejercicio facultad artículo**
15 **mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil.** El arrendatario sólo
16 podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del artículo mil
17 novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro del plazo
18 de diez días corridos contados desde el no pago de una cualquiera de las
19 rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea que le
20 sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto, una
21 garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía
22 Bancaria por el monto de las rentas faltantes, en cuyo caso, ésta deberá ser
23 expresada en la misma moneda pactada en el contrato.- Queda entendido
24 que todos los gastos, impuestos, derechos y cualquier otro desembolso que
25 se genere con motivo del ejercicio de la facultad reglamentada
26 precedentemente y contenida en el inciso segundo del artículo mil
27 novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de cargo del arrendatario.-
28 El ejercicio del derecho que se le reconoce al arrendatario, no será
29 impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los derechos que le
30 correspondan al arrendador en contra del arrendatario por el incumplimiento

del contrato - DECIMO QUINTO: Opciones al término del arrendamiento.

El contrato de arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado.- No obstante, el arrendatario, a lo menos, con diez días de anticipación a la fecha de término del presente contrato, según lo indicado en la cláusula cuarta precedente podrá pronunciarse por escrito por alguna de las siguientes opciones, todas las cuales surtirán efecto al expirar el plazo del contrato primitivo: **a) Devolver el bien arrendado.- b) El arrendatario comprará el "bien arrendado" en la misma fecha que termine el presente contrato, debiendo en tal caso pagar la cantidad de **seiscientas cincuenta y nueve coma sesenta y dos** Unidades de Fomento, más todos los gastos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada el día **veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno**.** Si el arrendatario no se pronuncia respecto de alguna de las dos opciones con la anticipación indicada, se entenderá que opta por la compra del bien arrendado. En el evento que el arrendatario no pague el valor de la opción de compra, el contrato de arrendamiento termina definitivamente y el arrendatario deberá restituir el "bien arrendado".- En este caso el "bien arrendado" se entregará al término del contrato de arrendamiento en el estado en que se encuentre, habida consideración del desgaste por uso legítimo y teniendo en cuenta que el arrendatario ha debido cumplir con todas las obligaciones de conservación a que se refiere este contrato, de no ser así se avalúan los perjuicios de común acuerdo por las partes en la cantidad de **seiscientas cincuenta y nueve coma sesenta y dos** Unidades de Fomento.- Asimismo, en el evento que el arrendatario no restituya el bien arrendado en tiempo y forma, las partes están de acuerdo en que el arrendatario estará obligado a pagar, a título de cláusula penal, un tres coma treinta y cinco por ciento del valor mensual de la renta de arrendamiento establecido en la cláusula cuarta, por cada día y por todo el tiempo que transcurra hasta obtener la restitución efectiva del bien arrendado de parte del arrendatario. Si el arrendatario hace valer oportunamente su opción de compra, en ese mismo acto, el arrendador contrae la obligación



irrevocable de vender el "bien arrendado", sujeto ello a la condición que se indica a continuación en esta cláusula, y firmar la correspondiente escritura pública, dentro del plazo de treinta días contados desde el término del contrato de arrendamiento, siempre que el arrendatario haya cumplido con el pago total e íntegro de las obligaciones emanadas del presente contrato de arrendamiento y se encuentre al día en el cumplimiento de las demás obligaciones contraídas en favor del Banco de Chile.- En el evento que el arrendatario mantenga con el Banco de Chile, a la época en que se ejerza la opción de compra, deudas directas o indirectas no vencidas, el arrendatario se obliga a constituir en favor del Banco de Chile, primera hipoteca sobre el bien arrendado, y prohibición de gravar y enajenar sin el consentimiento del Banco de Chile, con el fin de garantizar a éste el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cualesquiera de las obligaciones que el arrendatario tenga a esa época o tuviere en el futuro con el Banco de Chile directa o indirectamente. La hipoteca y la prohibición de gravar y enajenar deberá otorgarse en la misma escritura en virtud del cual el Banco de Chile venga al arrendatario el bien arrendado. Todos los gastos que se ocasionen con la constitución de la referida garantía serán de cargo del constituyente.- Las partes acuerdan que en tanto el arrendatario no otorgue la hipoteca y prohibición referidas precedentemente, el Banco de Chile se entenderá liberado de su obligación de vender el bien arrendado.- Asimismo, las partes acuerdan que la compraventa con hipoteca y prohibición aludida será condicional, en conformidad al artículo mil ochocientos siete del Código Civil, esto es, se efectuará bajo la condición suspensiva que dichos gravámenes queden inscritos legalmente y de primer grado en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces que corresponda a favor del Banco de Chile.- Asimismo, las partes acuerdan que los gastos derivados de la contratación de los seguros necesarios en favor del bien arrendado, durante el plazo en que éste permanezca en el dominio del Banco, serán de cargo del arrendatario, quien deberá reembolsárselos dentro de los quince días siguientes al término



1 del plazo pactado como duración del contrato, siéndoles en todo caso
2 aplicables los reajustes e intereses de éste.- **DECIMO SEXTO: Intereses**
3 **moratorios.** Si el arrendatario no pagara oportunamente cualquiera de las
4 rentas o no pagara cualquier otra suma que adeudare al arrendador,
5 conforme al presente contrato, las cantidades adeudadas devengarán
6 automáticamente y a contar de la mora o retardo, el interés máximo que es
7 posible pactar en operaciones de crédito de dinero, hasta el día en que se
8 haga el pago efectivo y total.- Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier
9 gasto que el Banco de Chile deba realizar por cuenta del arrendatario.- Todo
0 esto sin perjuicio de los demás derechos del arrendador.- **DECIMO**
1 **SEPTIMO: Notificaciones.** Todas las notificaciones o avisos relacionados
2 con el presente contrato, serán hechos por carta dirigida a los domicilios de
3 cada una de las partes, si el arrendatario cambiara su domicilio deberá dar
4 aviso al arrendador de tal hecho.- **DECIMO OCTAVO: Cesión de contrato.** El
5 arrendador se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar y
6 percibir las rentas de arrendamiento que se pactan y mencionan en este
7 contrato, y/o ceder los demás derechos que para el emanen del presente
8 contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado
9 para su cobro.- En el este evento, el arrendatario deberá ser notificado de tal
0 cesión por medio de un notario público.- Por su parte, el arrendatario no podrá
1 ceder los derechos y obligaciones que le corresponden en virtud del presente
2 contrato, sin el consentimiento otorgado por escrito por el arrendador.-
3 **DECIMO NOVENO: Gastos e impuestos.** Serán de cargo del arrendatario
4 todos los gastos, impuestos, derechos, tasas y/o gravámenes, que tengan su
5 causa directa o indirecta en el presente contrato, incluyendo los que afecten o
6 puedan afectar a la compraventa y/o transferencia del bien arrendado en caso
7 que el arrendatario decidiese hacer uso de la opción de compra que se le
8 otorga precedentemente. Asimismo, será de cargo del arrendatario el pago de
9 cualquier multa e indemnización de perjuicios, de cualquier naturaleza, y en
general todo desembolso realizado por el Banco de Chile por cuenta del



1 arrendatario con ocasión del uso y goce del bien arrendado.- De igual
2 manera, corresponderá al arrendatario el pago de cuantos gastos se
3 ocasionen o tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que
4 para él emanan del presente contrato, incluidas las costas procesales y
5 personales.- El arrendatario deberá efectuar el pago de las sumas que se
6 deriven de los conceptos referidos en esta cláusula dentro del plazo de cinco
7 días contados desde la fecha en que el Banco requiera en tal sentido.- En
8 todo caso, el arrendatario cuenta correntista del Banco otorga mandato
9 irrevocable al Banco de Chile, para debitar o cargar en su Cuenta Corriente,
10 los montos ocasionados por los conceptos antes señalados, como asimismo,
11 el valor de las rentas de arrendamiento referidas en el presente instrumento
12 que se encontraran vencidas, sus intereses y los gastos originados por éste
13 y/o su cumplimiento incluso judicial.- El Banco efectuará el cargo o débito en
14 la cuenta corriente del arrendatario en cuanto el pago que hubiere hecho el
15 Banco se hubiera realizado, bastando con dar cuenta de tal hecho en su
16 próximo informe periódico, para lo cual se le otorga desde ya mandato
17 irrevocable.- **VIGESIMO : Domicilio y jurisdicción.** Para todos los efectos
18 legales de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los
19 tribunales de justicia de la comuna y ciudad de Santiago. Sin perjuicio de lo
20 anterior y para todos los efectos legales de este contrato, los
21 comparecientes convienen que para el caso que el demandante fuere el
22 Banco de Chile, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de
23 justicia de la comuna y ciudad de Santiago, o del domicilio del
24 arrendatario señalado en el presente contrato o del que fuere competente
25 conforme a las normas generales, a elección del Banco.- Todos los plazos
26 indicados en el presente contrato, se entienden que son días corridos.-
27 **PERSONERIA:** La personería de don Carlos Fernando Martínez Amigorena y
28 de doña Ximena del Carmen Guasch Castro para representar al Banco de
29 Chile, consta de escrituras públicas de fecha diecinueve de Diciembre del año
30 dos mil uno, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René



Benavente Cash. La personería de doña **Margarita Virginia Cabo Osmer** para representar a **Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada**, consta de escritura pública de fecha diecinueve de julio del año dos mil diez, otorgada en la notaría de Santiago de don Armando Arancibia Calderón, las que no se insertan por ser conocidas de las partes.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los comparecientes con el notario que autoriza.-

Se da copia. Doy fe.-

Se da copia. Doy fe.-

MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER

CARLOS FERNANDO MARTINEZ AMIGORENA

XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO

CERTIFICO: Que la presente
copia que consta de 4 foljas,
es testimonio fiel de su original.

Santiago, 18 III 2011

REINER BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO 45^a

R 18.484-2011
31-05-2011