

PROMESA DE COMPRAVENTA

JORGE ANDRES LABBE DIAZ

A

MARIA PAULINA SEPULVEDA VELEZ

Y OTROS

En Santiago de Chile, a **1 de diciembre** de noviembre del 2023, por una parte, don **JORGE ANDRES LABBE DIAZ**, cédula de Identidad número **16.367.546-3**, chileno, ingeniero comercial, casado con separación de bienes, domiciliado en calle Recife N°1916, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, **en adelante el “PROMITENTE COMPRADOR” o la parte PROMITENTE COMPRADORA ; y doña MARIA PAULINA SEPULVEDA VELEZ**, cédula nacional de identidad número **10.888.615-3**, chilena, viuda, Técnico Financiero, domiciliada en Martin Alonso Pinzón N° 4845 departamento 503, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, doña **MARIA JOSE SEPULVEDA VELEZ**, cédula de identidad número **10.888.643-9** chilena, casada y separada de bienes, educadora de párvulos, domiciliada en Camino del Monte N° 13, comuna de Colina, Región Metropolitana, doña **MARIA TERESA ANDREA SEPULVEDA VELEZ**, cédula de identidad número **10.888.619-6**, chilena, divorciada, decoradora de interiores, domiciliada en Santa Magdalena de Sofía N° 805 , comuna de Las Condes, Región Metropolitana, don **CARLOS ANDRES RAFAEL SEPULVEDA VELEZ**, cédula de identidad número **10.895.757-3**, chileno, casado y separado de bienes ingeniero comercial domiciliado en El Atardecer N°4384 Rosario de Peñuelas, comuna de Coquimbo, Región de Coquimbo **y doña EMA MARIA TERESA VELEZ RODRIGUEZ**, cédula nacional de identidad número **4.109.625-K**, chilena, viuda , domiciliada en Avenida Cristóbal Colón N° 4710 departamento 42, Comuna de las Condes, Región Metropolitana, **en adelante los “PROMITENTES VENDEDORES “o la parte PROMITENTE VENDEDOR**, se ha convenido por intermedio de Sociedad Los Bosques Ltda., franquicia de Fuenzalida Franquicias S.p.A.,

quien hace como intermediario y corredor, el siguiente contrato de promesa de compraventa de inmueble:

PRIMERO: Inmueble. LOS PROMITENTES VENEDORES o la PARTE PROMITENTE VENDEDOR, antes individualizados declaran ser los únicos y exclusivos dueños en común del dominio pleno del inmueble, ubicado en calle Mar Blanco número mil ochocientos trece que corresponde al sitio número ciento sesenta y siete del plano respectivo, comuna de Vitacura, Región Metropolitana que deslinda: **NORTE**, en veinte metros cincuenta centímetros con sitio o lote número ciento sesenta y seis; **SUR**, en igual medida con lote o sitio ciento setenta y tres; **ORIENTE**, en doce metros cincuenta y cinco centímetros con lote o sitio setenta y tres; **PONIENTE**, en igual medida con calle interior, hoy Mar Blanco.

La adquirieron por herencia de don Carlos Ernesto Sepúlveda Cerón, según resolución inscrita a fojas 72651 número 106028 del año 2022 y la última además por los gananciales que correspondan de acuerdo al artículo 30 de la ley 16.271. La inscripción especial de herencia a nombre de los Promitentes Vendedores rola a fojas 72652 número 106029 del registro de propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Dejan constancia que las calidades que invocan sobre el inmueble aparece en el certificado de posesión efectiva emitido por el Servicio de Registro Civil e identificación y que en éste figura dentro de los bienes del causante el inmueble que se promete vender y además consta la declaración de exención de pago del impuesto a las asignaciones.

SEGUNDO: Promesa de compraventa. Por el presente acto e instrumento, LOS PROMITENTES VENEDORES o la parte PROMITENTE VENDEDORA, individualizados precedentemente prometen vender, ceder y transferir al PROMITENTE COMPADOR o la parte PROMITENTE COMPRADORA, también singularizado, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, el inmueble individualizado en la cláusula primera precedente.

TERCERO: Precio. El precio de la compraventa prometida asciende a la suma de **UF 10.250.-** (diez mil doscientas cincuenta Unidades de Fomento), que el PROMITENTE COMPRADOR pagará a los PROMITENTES VENDEDORES de la siguiente Forma:

A) Con la Cantidad de **UF 2.050.-**, (dos mil cincuenta Unidades de Fomento), al contado, en su equivalente en pesos según su valor a la fecha de la suscripción de la escritura de compraventa, mediante vale vista tomado en un banco de la plaza, a la orden del promitente comprador y endosado en blanco por éste, para lo cual las partes se obligan al suscribir el contrato definitivo de compraventa, a dar las instrucciones precisas al Notario que autorice esa escritura definitiva de compraventa y así suscribirlas de que el vale vista mencionado y extendido en la forma indicada solo podrá ser entregados a los vendedores una vez que se acredite a dicho notario en forma copulativa: 1.- que el inmueble de que se trata, ha quedado inscrito debidamente a nombre del promitente comprador en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces que corresponda; 2.- y también libre de toda o cualquier hipoteca o hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones, embargos, declaración de bien familiar, derechos preferentes a favor de terceros o cualquiera otra limitación al dominio, con la sola excepción de las servidumbres pasivas que pudieran gravar al inmueble a raíz de estar inscritas en el Registro Conservatorio correspondiente con anterioridad a esta fecha y que las partes declaran conocer y aceptar, y de las hipotecas y prohibiciones del caso que el promitente comprador constituya a favor del banco o institución que financie la operación de la compra de esta propiedad; 3.- Que le haya sido entregado materialmente el inmueble al comprador, lo que se acreditará con acta de entrega firmada por este y la corredora de propiedades. Para los efectos de lo anterior se acreditará al notario con copia autorizada con vigencia de la nueva inscripción de dominio a nombre del promitente comprador y con el correspondiente certificado de hipotecas y gravámenes e interdicciones, otorgado a nombre del mismo por el Conservador de Bienes Raíces respectivo;

B) Con la cantidad de **UF 8.200.-** (ocho mil doscientas Unidades de Fomento), que el Promitente Comprador pagará al momento de suscribirse la escritura pública que dé cuenta del contrato de compraventa con el producto de un mutuo hipotecario que un Banco o institución financiera le otorgará por dicha cantidad y cuyas condiciones se pactarán en la misma escritura de compraventa. El crédito será pagado a los Promitentes Vendedores por la Institución Bancaria o Financiera, conforme a las políticas vigentes que tuviera esta Institución, una vez que esté inscrito el inmueble señalado prometido vender a nombre del PROMITENTE COMPRADOR, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, libre de toda hipoteca, gravamen, prohibición o embargo salvo el correspondiente a las servidumbres inscritas con anterioridad a esta fecha, y las hipotecas y prohibiciones que el PROMITENTE COMPRADOR debe constituir o constituya a favor del banco que lo financie. Todos los pagos se efectuarán en pesos moneda nacional, por el valor de la Unidad de Fomento al día del pago. En todo caso será responsabilidad exclusiva del promitente comprador que un banco o institución financiera de la plaza apruebe y le otorgue el crédito para completar el precio de la compraventa en las condiciones convenidas en este contrato.

CUARTO: Forma de la compraventa. El Inmueble se venderá como especie o cuerpo cierto, en el estado en el que actualmente se encuentra, que el PROMITENTE COMPRADOR declara conocer, libre de todo ocupante de cualquier naturaleza que sea, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, tanto activas como pasivas, libre de todo gravamen, hipoteca, prohibición, embargo o litigio, derechos preferentes en favor de terceros, declaración de bien familiar o cualquier otra limitación al dominio, sin perjuicio de las servidumbres activas y pasivas inscritas con anterioridad a esta fecha, y de los gravámenes que se constituyan en favor del Banco que financie la operación en los términos señalados en la cláusula anterior, con sus contribuciones y deudas al día de Bienes Raíces pagadas y sin que existan Convenios de Pago vigentes con Tesorería General de La República que involucren deudas de impuesto territorial asociadas al rol de avalúo fiscal del INMUEBLE, lo

que se deberá acreditar con los documentos respectivos al momento de la entrega material del INMUEBLE. Los PROMITENTES VENDEDORES responderán del saneamiento de la evicción y de los vicios redhibitorios de conformidad a la ley.

QUINTO: Condiciones. El contrato de compraventa definitivo se celebrará suscribiendo las partes comparecientes la escritura definitiva de compraventa dentro del plazo indicado en la cláusula octava siguiente, en la Notaria que designe o señale la institución bancaria que financie la operación según lo antes dicho, el que antes de su vencimiento podrá ser prorrogado expresamente y por escrito por ambas partes, y además quedará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones, que tendrán el carácter de copulativas, a saber: Uno) Que los títulos al menos por diez años del INMUEBLE se encuentren ajustados a derecho, cuestión que determinará la institución financiera que otorga el crédito hipotecario al comprador, en términos que no adolezcan de vicios que no sean susceptibles de ser subsanados, esto es, que no sea razonablemente posible de solucionar, resolver o sanear según sea el caso, dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a su comunicación por escrito a los PROMITENTES VENDEDORES;

Dos) Que el INMUEBLE se encuentre, a la fecha de la firma del contrato definitivo de compraventa, libre de hipotecas, prohibiciones, interdicciones, litigios, embargos y gravámenes de cualquier clase o naturaleza, así como de derechos a favor de terceros o cualquiera otra limitación al dominio, que limiten de cualquier forma o manera el derecho de dominio y su ejercicio, actualmente o en el futuro, salvo las servidumbres activas y pasivas inscritas con anterioridad a la fecha del presente instrumento y también de los gravámenes que se constituyan en favor del banco que financie esta operación según se ha señalado. Si existieren gravámenes en favor de alguna institución bancaria o crediticia, podrá ella concurrir a la escritura de compraventa alzando y cancelando los mismos;

Tres) Que el INMUEBLE no esté afecto total o parcialmente a expropiación por causa de utilidad pública calificada por ley, demostrándose lo anterior con los documentos correspondientes y hábiles para tal efecto;

En el evento de fallar cualquiera de las condiciones indicadas precedentemente, el presente contrato de promesa de compraventa quedará ipso facto y de pleno derecho sin efecto, extinguiéndose así todos los derechos y obligaciones que emanen de éste, sin necesidad de declaración judicial alguna y, como se dijo, sin ulteriores consecuencias entre las partes, que nada se deberán entre sí, para cuyo efecto y en esta situación, desde luego, se otorgan el más amplio y completo finiquito, renunciando a todas las acciones y reclamaciones que pudieran deducir en este caso. Las partes convienen que las condiciones antes referidas han sido establecidas en beneficio del PROMITENTE COMPRADOR, por lo cual éste podrá renunciarlas en todo o en parte, dentro del plazo estipulado para la celebración del contrato de compraventa prometido.

SEXTO: Títulos. LOS PROMITENTES VENDEDORES entregarán al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los próximos 30 días hábiles siguientes a la fecha de celebración de este contrato, copia de los títulos completos de dominio del INMUEBLE, prorrogables si fuere necesario por acuerdo entre las partes, los que deberán contener a lo menos los antecedentes y documentos correspondientes por 10 años o más, según sea requerido por el abogado del PROMITENTE COMPRADOR, o la institución financiera que otorgue al comprador el crédito hipotecario. Será condición esencial de esta promesa y, por tanto, para la celebración del contrato definitivo, que los títulos del INMUEBLE se encuentren ajustados a derecho, según lo estipulado en la cláusula anterior.

SÉPTIMO: Autorizaciones y alzamientos. Las partes se obligan a obtener dentro del plazo fijado en la cláusula siguiente todas las autorizaciones, poderes y alzamiento de gravámenes y prohibiciones que sean necesarios para la celebración del contrato prometido.

OCTAVO: Plazo. La celebración del contrato de compraventa prometido, a través de la firma de la escritura de compraventa, se realizará a más tardar dentro del plazo de 90 días corridos a contar de esta fecha, en la Notaría que designe el banco que financiará la operación al PROMITENTE COMPRADOR. La concurrencia o ausencia de alguna o cualquiera de ellas a firmar se acreditará con certificado del Notario que corresponda. En caso de ser necesario y de común acuerdo entre las partes, se podrá renovar el plazo por 30 días corridos adicionales, los que serán obligatorios cuando se trate de corregir vicios o defectos de los títulos o completar los mismos con los documentos que corresponda y tratándose de los primeros que sean subsanables según el informe del o los abogados del promitente comprador, o de la institución financiera que otorga el crédito hipotecario.

NOVENO: Entrega material. La entrega material del INMUEBLE se efectuará desocupándola, o sea libre de ocupantes y enseres o utensilios que no pertenezcan a ésta y se hará a la fecha en que el INMUEBLE quede inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a nombre de los PROMITENTE COMPRADOR, de lo que se dejará constancia en acta de entrega respectiva suscrita por el comprador y la representante de la corredora de propiedades. Dicho acto se efectuará mediante la entrega material en la forma antes señalada debiendo acreditar encontrarse al día en el pago del impuesto territorial y sin que existan Convenios de Pago vigentes con Tesorería General de La República que involucren deudas por contribuciones asociadas al rol de avalúo del INMUEBLE. Deberá además estar pagada o hacerse el pago de la parte proporcional de las contribuciones del trimestre que estuviere corriendo y que así se devengaren. Así mismo deberá además también deberá acreditarse al comprador en estos momentos que se encuentran pagadas las cuentas correspondientes a servicios que digan relación con el inmueble de que se trata y que correspondan a los consumos devengados hasta ese momento.

Para tal efecto, al momento de la entrega, se levantará por las partes un acta de recepción material de la Propiedad. Los promitentes vendedores deberán entregar los certificados correspondientes que acrediten que el inmueble no tenga deudas de ninguna especie y acompañar los antecedentes documentales que acrediten el cumplimiento de las demás exigencias que se establecen en esta cláusula. El simple atraso o la mora en la entrega del inmueble que se promete vender en los términos señalados hará incurrir a los promitentes vendedores y en favor del promitente comprador en una multa que corresponde a la valuación anticipada de los perjuicios que sufrirán por esta circunstancia, por su equivalente en pesos al día del pago efectivo a 1 Unidades de Fomento por cada día de atraso, la que se devengará hasta el día anterior a aquel en que efectivamente se produzca la entrega, todo sin perjuicio de los demás derechos y acciones que la ley entrega en este caso al contratante diligente.

DÉCIMO: Multa y derechos por incumplimientos. El incumplimiento total o parcial, o el retardo sin justa causa de las obligaciones estipuladas en el presente instrumento, dará derecho a la parte diligente, a su exclusiva elección, para solicitar la resolución del contrato o su cumplimiento forzado, quedando en ambos casos obligada la parte incumplidora a pagar una multa a título de indemnización convencional, anticipada y compensatoria de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento a la parte diligente, ascendente a la suma equivalente al 10% del precio total de la compraventa prometida, señalado en la cláusula tercera del presente instrumento. La no concurrencia de una de las partes a suscribir, la escritura de compraventa pertinente se acreditará por medio de un certificado emitido por el Notario pertinente. No procederá multa alguna en el evento que fallen o no cumplan las condiciones previstas en la cláusula sexta precedente, ni en el evento que la compraventa no pudiera celebrarse en virtud de una resolución judicial.

DECIMO PRIMERO: **Comisión de corretaje Comisión de corretaje.** Por el presente instrumento ambas partes declaran que están siendo asesoradas por Sociedad los Bosques Limitada franquicia de Fuenzalida Franquicias S.p.A., representada por don Cristián Gonzalez Palma, la que actúa como intermediaria para todos los efectos, obligándose los “promitentes vendedores”, al pago a su favor, de una comisión equivalente al 2% más IVA, sobre el precio de venta del inmueble, y la parte “promitente compradora”, al pago a su favor, de una comisión equivalente al 2% más IVA. Dichos pagos se realizarán mediante la entrega de cheques al momento de celebración del contrato prometido que permanecerán en custodia del señor notario que otorgue la respectiva escritura de compraventa, con instrucciones de ser entregados al representante de la corredora don Cristian González Palma, una vez inscritos los inmuebles a nombre de la compradora, libre de hipotecas, gravámenes, prohibición o embargo a excepción de aquellas que se constituyan a favor del Banco o institución financiera que otorgue el crédito hipotecario.

DECIMO SEGUNDO: Mediación y arbitraje. Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Santiago. Toda controversia o dificultad que pueda surgir entre las partes y/o entre ellas y el corredor con motivo del presente instrumento o de cualquier documento relacionado con esta operación será resuelta por el árbitro que se designe, quién actuará como arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo. El árbitro será designado conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, renunciando las partes expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. El arbitraje se llevará a efecto en

Santiago. Toda notificación que deba efectuarse con motivo u ocasión del presente documento se considerará válidamente efectuada por el sólo hecho de dirigirlas a la dirección, teléfonos y demás antecedentes señalados en el presente documento. Cualquier cambio será de responsabilidad de la parte respectiva, debiendo informar por escrito a la otra en forma oportuna.

DECIMO TERCERO: Gastos.

Todos los gastos Notariales que se originen en virtud de la presente promesa de compraventa serán compartidos.

Todos los gastos, derechos, aranceles e impuestos derivados del Contrato de Compraventa prometido, serán de cargo de Promitente Comprador. En este sentido, el Promitente comprador se obliga a entregar a los Promitentes VENDEDORES una copia de la escritura pública que contenga el contrato de compraventa prometido.

DECIMO CUARTO: Domicilio. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y prorrogan competencia para ante el tribunal arbitral señalado.

Se deja expresamente establecido que todo cambio de domicilio de los comparecientes deberá ser comunicado a la otra parte mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado en la comparecencia y, en tanto no se efectúe dicha notificación, se entenderá para todos los efectos legales que las partes mantienen el domicilio señalado en la comparecencia.

DECIMO QUINTO: Copias. El presente instrumento se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada parte y otro en poder del Corredor.

JORGE ANDRES LABBE DIAZ
PROMITENTE COMPRADOR

MARIA PAULINA SEPULVEDA VELEZ
PROMITENTE VENDEDOR

MARIA JOSE SEPULVEDA VELEZ
PROMITENTE VENDEDOR

MARIA TERESA ANDREA SEPULVEDA VELEZ
PROMITENTE VENDEDOR

CARLOS ANDRES RAFAEL SEPULVEDA VELEZ
PROMITENTE VENDEDOR

EMA MARIA TERESA VELEZ RODRIGUEZ
PROMITENTE VENDEDOR