



1 **Repertorio N° 2700-2007**

2

3 **CONTRATO DE COMPRAVENTA Y MUTUO HIPOTECARIO TASA FIJA UF**

4

5 **LANATA FUENZALIDA, ANA MARIA**

6

7 **A**

8 **GODOY GODOY, ARIEL MAXIMILIANO**

9

10 **Y**

11 **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**

12

13 En la ciudad de Temuco, República de Chile, el treinta de Julio del año dos mil siete,

- 3 -

14 ante mí, **CARLOS RAMDOHR JANSSEN**, Abogado, Notario Público Titular de la

15 Primera Notaría de Temuco, con oficio en calle Antonio Varas número ochocientos

16 cincuenta y cuatro.- Comparecen: Como vendedor don **ERWIN HAROLD KOPPLIN**

17 **ORMENO**, chileno, empleado, casado, cédula nacional de identidad número seis

18 millones doscientos sesenta y un mil cuatrocientos cuarenta y siete guión uno,

19 domiciliado en Concepción, calle Las Margaritas número mil seiscientos dieciséis, de

20 paso por ésta, en representación de doña **Ana María Lanata Fuenzalida**, chilena,

21 cirujano dentista, casada y separada totalmente de bienes según se acreditará,

22 cédula nacional de identidad número ocho millones novecientos treinta y nueve mil

23 seiscientos treinta y uno guión K, domiciliada en Concepción, calle Las Margaritas

24 número mil seiscientos dieciséis; por otra parte el comprador, don **ARIEL**

25 **MAXIMILIANO GODOY GODOY**, chileno, empleado, soltero, cédula nacional de

26 identidad número trece millones ciento treinta y cinco mil cuatrocientos uno guión

27 cero, con domicilio en Pucón, calle Fresia número quinientos cincuenta y dos, de paso

28 por ésta; y don **JUAN FERNANDO FUENTES NOVOA**, chileno, casado, factor de

29 comercio, cédula nacional de identidad número ocho millones novecientos veintinueve
30 mil ochocientos treinta y cuatro guión dos, en representación del **BANCO DEL**



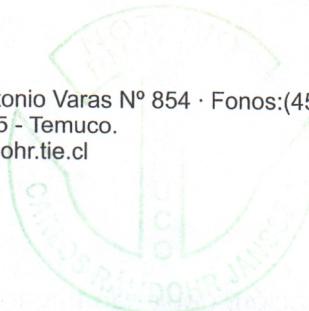
1 **ESTADO DE CHILE**, empresa autónoma del Estado, dedicada al giro de su nombre,
2 ambos domiciliados en Pucón, calle O'Higgins numero doscientos cuarenta, de paso
3 por ésta, en adelante denominado también "el Banco", todos mayores de edad,
4 quienes acreditan su identidad y nacionalidad con sus respectivas cédulas y
5 exponen: **PRIMERO:** Don **ERWIN HAROLD KOPPLIN ORMEÑO**, en representación
6 de doña **ANA MARIA LANATA FUENZALIDA**, vende, cede y transfiere a don **ARIEL**
7 **MAXIMILIANO GODOY GODOY**, quien compra y acepta para sí el inmueble ubicado
8 en Pucon, Pasaje Los Gladiolos número cincuenta y ocho que corresponde al Sitio
9 nueve de la manzana L del Loteo del Conjunto Habitacional denominado "SOR
10 MARIA THEOLA JARDINES DEL CLARO" de una superficie de ciento veintisiete
11 coma cuarenta y ocho metros cuadrados y deslinda: **NORTE**: en ocho coma treinta y
12 seis metros con lote diez; **SUR**, en cinco coma trece metros con Pasaje Nueve cuatro
13 y en cuatro coma cero cero metros con calle Nueva dos; **ORIENTE**, en trece coma
14 diez metros con calle Nueva dos; **PONIENTE**, en dieciséis coma catorce metros con
15 lote ocho.- Los deslindes generales de la propiedad en que se encuentra el citado lote
16 materia de la presente inscripción son los siguientes según sus títulos: NORTE,
17 Estero Claro; SUR, Camino Internacional; ORIENTE, Carlos Navarro Parra, separado
18 por cerco; Y PONIENTE, Roberto Poff Marchan y Reducción Saturnino Epulef, ambos
19 separado por cerco. Plano de Loteo se encuentra archivado con el número
20 ochocientos noventa al Registro de Documentos del año mil novecientos noventa y
21 siete, modificado por Resolución número cero cero nueve de la Dirección de Obras
22 Municipales de fecha veintiséis de Mayo de mil novecientos noventa y ocho, la que
23 junto al plano se encuentra archivada con el número seiscientos nueve, seiscientos
24 once y seiscientos doce al Registro de Documentos del año mi novecientos noventa y
25 ocho del conservador a mi cargo.- El Loteo fue modificado según consta de
26 documento agregado con el número trescientos setenta y cinco del citado
27 conservado.- La vivienda construida corresponde al Modelo ARM sesenta y cinco y
28 se encuentra afecta al Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos
29 cincuenta y nueve y sus modificaciones, conforme al Permiso de Edificación número
30 cero diez del veintinueve de Agosto de mil novecientos noventa y siete reducido a



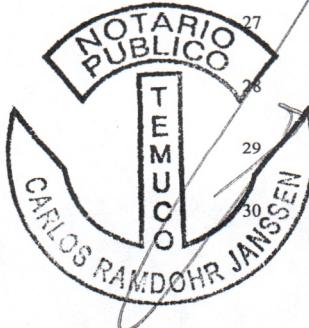
1 escritura pública con fecha diez de Junio de mil novecientos noventa y ocho ante el
2 Notario de Temuco don Claudio González Rosas, y Permiso de Edificación número
3 cero diez e fecha doce de Enero de dos mil a escritura pública el siete de agosto de
4 mil novecientos noventa y ocho ante el mismo notario. La vivienda cuenta con
5 Certificado Especial de Urbanización de fecha siete de Julio de dos mil, Certificado de
6 Recepción Definitiva número cero noventa y cinco de fecha treinta y uno de agosto de
7 dos mil, ambos emitidos por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustres
8 Municipalidad de Pucón.- El vendedor adquirió la propiedad por compra a
9 CONSTRUCTORA BAYONA S.A., según consta de escritura pública de fecha
10 veintiséis de Enero de dos mil uno, otorgada en la Notaría de Temuco de don Claudio
11 González Rosas, inscrita a fojas **novecientos ochenta y dos número quinientos**
12 **cuarenta y dos** del Registro de Propiedad del año **dos mil uno** del Conservador de
13 Bienes Raíces de Pucón.- **SEGUNDO:** El precio de la venta es el equivalente en
14 pesos, moneda legal, de **novecientas veinte Unidades de Fomento**, por su valor
15 diario a la fecha del presente contrato, que el Banco del Estado de Chile entrega al
16 vendedor, por cuenta y riesgo del comprador, con cargo a un mutuo que por la misma
17 cantidad el Banco otorga al comprador en la cláusula quinta de esta escritura.- El
18 comprador declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la
19 propiedad raíz materia de este contrato.- El vendedor declara haber recibido la
20 totalidad del precio y lo declara, en consecuencia, íntegramente pagado.- Las partes
21 renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del
22 presente contrato.- **TERCERO:** Las partes declaran cumplida cualquiera promesa de
23 compraventa celebrada entre ellas, relativa al inmueble objeto de este contrato
24 respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito.-
25 **CUARTO:** La venta se hace como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se
26 encuentra lo vendido, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y
27 pasivas, libre de todo gravamen. El comprador declara que conoce el estado de la
28 propiedad.- **QUINTO:** El Banco del Estado de Chile a fin de enterar la parte del precio
29 de venta señalada en la cláusula segunda precedente, da en préstamo a don **ARIEL**
30 **MAXIMILIANO GODOY GODOY** en adelante "el deudor" o "el mutuario", la cantidad



1 de **novecientas veinte Unidades de Fomento**, por su equivalencia en pesos
2 moneda legal a la fecha del presente contrato, declarando el deudor haber recibido el
3 importe de este mutuo a su entera y total satisfacción y conformidad. La obligación
4 rige a contar del día primero del mes siguiente a la fecha de este contrato. El
5 mutuario, en este acto, entrega dicha suma al Banco del Estado de Chile y le confiere
6 un mandato mercantil irrevocable y gratuito, en conformidad a los artículos doscientos
7 treinta y cinco, doscientos treinta y ocho, doscientos cuarenta y uno y siguientes del
8 Código de Comercio, para que entregue directamente al vendedor, y por su cuenta, el
9 importe del referido mutuo, al valor en pesos moneda legal que tenga la Unidad de
10 Fomento a la fecha en que se verifique dicha entrega una vez que se encuentre
11 inscrita, con el carácter de primer grado, en el Registro de Hipotecas del Conservador
12 de Bienes Raíces competente, la hipoteca que el deudor constituye en favor del
13 Banco para garantizar dicho mutuo y a que se hace referencia en esta escritura. El
14 Banco acepta este mandato en los términos señalados.- **SEXTO:** El deudor se obliga
15 a pagar al Banco la expresada cantidad de **novecientas veinte Unidades de**
16 **Fomento**, en **doscientos cuarenta cuotas** mensuales, a contar del día primero del
17 **tercer mes siguiente** al de la fecha de esta escritura, por medio de igual número de
18 dividendos o cuotas mensuales, vencidos y sucesivos. Dichos dividendos o cuotas
19 comprenderán la amortización y los intereses.- La tasa de interés que devenga el
20 presente mutuo será del **cinco coma uno** por ciento anual, que se devengará desde
21 el día en que rija esta obligación y hasta el pago del último dividendo del crédito.- El
22 dividendo o cuota mensual que corresponderá pagar hasta el pago del último
23 dividendo del crédito, considerará el interés señalado y además el correspondiente
24 monto de amortización del préstamo. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor faculta al
25 Banco para reducir a escritura pública o para protocolizar el desarrollo de la deuda, si
26 este último lo estima necesario.- Los dividendos o cuotas podrán incluir, además, las
27 primas correspondientes a los seguros de que da cuenta esta escritura.- Los
28 dividendos o cuotas se pagaran por mensualidades vencidas, dentro de los primeros
29 diez días corridos del mes siguiente a aquel en que se hubieren devengado. Se
30 estipula expresamente que las obligaciones que emanen de este préstamo tendrán el



1 carácter de indivisibles y de solidarias para todos los efectos legales.- Sin perjuicio de
2 lo anterior, en el evento que el deudor tuviere abierta una **cuenta corriente** en el
3 Banco del Estado de Chile, y hubiere otorgado un mandato para debitar en dicha
4 cuenta el importe del dividendo de este préstamo, y siempre que estas condiciones se
5 verifiquen a esta fecha, en tal situación el Banco consiente en que el interés que se
6 devengará a contar del día en que rija esta obligación será del **cuatro coma cuatro**
7 % anual, caso en el cual el dividendo o cuota mensual comprenderá este interés y el
8 correspondiente monto de amortización, conforme al desarrollo de la deuda según lo
9 anteriormente estipulado. Este consentimiento del Banco regirá solo mientras el
10 deudor mantenga vigente la **cuenta corriente** y el mandato para debitar el servicio
11 de este préstamo. El deudor faculta al Banco para reducir a escritura pública o para
12 protocolizar el desarrollo de la deuda, si este último lo estima necesario.- De acuerdo
13 a lo señalado en esta cláusula, el Banco otorga al deudor un plazo de gracia **dos**
14 meses para el pago de su primer dividendo. El deudor faculta al Banco para
15 capitalizar los intereses devengados en el periodo de gracia, y para los efectos de su
16 pago prorrtearlos en todas las cuotas o dividendos de este préstamo, lo que se
17 reflejará en los desarrollos de la deuda.- **SEPTIMO:** Los dividendos o cuotas
18 señalados en la cláusula precedente deberán ser pagados en dinero efectivo por el
19 equivalente del valor de las Unidades de Fomento a la fecha de su pago efectivo.- Sin
20 perjuicio de lo anterior, si el dividendo no fuere pagado dentro del plazo establecido
21 para su pago, devengará desde el día primero del mes en que debió haberse pagado
22 un interés penal igual al máximo que la ley permita estipular para operaciones de
23 crédito de dinero en moneda nacional reajustable. El deudor abonará asimismo, el
24 interés máximo que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en
25 moneda nacional reajustable, sobre todas las sumas que el Banco hubiere
26 desembolsado por él para hacer efectivas las obligaciones emanadas de este contrato
27 y por las sumas que eventualmente hubiere anticipado por concepto de impuesto
28 territorial, como también por cualquiera suma que el Banco tuviere que desembolsar
29 con ocasión de este préstamo.- **OCTAVO:** El deudor puede reembolsar
30 anticipadamente todo o una parte no inferior a un veinticinco por ciento del saldo de la



1 obligación, debiendo pagar el capital que se anticipa y los intereses calculados hasta
2 la fecha de pago efectivo, más una comisión de prepago de un mes y medio de
3 intereses calculados sobre el capital que se prepaga. En consecuencia, el acreedor
4 puede rechazar cualquier amortización que no se ajuste al mínimo de capital e
5 intereses ya señalado. Además, y si correspondiere deberá pagar los intereses
6 devengados durante los meses de carencia que a la fecha del prepago no se hubieren
7 pagado. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias, éstas se harán
8 únicamente en moneda corriente y por el equivalente al valor de las Unidades de
9 Fomento a la fecha de hacerse efectiva la amortización. A virtud de estas
10 amortizaciones parciales, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos
11 posteriores a la amortización, sin alteración del plazo de la deuda.- El deudor al
12 solicitar el mutuo de que da cuenta esta escritura, contrató en el Banco del Estado de
13 Chile los siguientes productos: Cuenta Corriente del Banco del Estado de Chile, con
14 línea de crédito, Pago automático del dividendo a través de Cuenta Corriente del
15 Banco del Estado de Chile, tarjeta de crédito del Banco del Estado de Chile. En caso
16 de prepago de todo o una parte no inferior a un veinticinco por ciento del saldo de la
17 obligación, el deudor estará exento del pago de comisión de prepago correspondiente
18 a un mes y medio de intereses calculados sobre el capital que se prepaga, siempre
19 que se cumplan las siguientes condiciones copulativas: a.) Que el prepago se efectúe
20 después de transcurridos catorce meses contados desde el día primero del mes
21 siguiente al de la fecha de esta escritura. b.) Que el deudor se encuentre al día en el
22 pago de la deuda; c.) Que el deudor mantenga en el Banco del Estado de Chile todos
23 y cada uno de los productos antes detallados.- **NOVENO:** Para asegurar el exacto
24 cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se establecen en este
25 contrato, el deudor constituye **primera hipoteca** a favor del Banco del Estado de
26 Chile, sobre la propiedad que por el presente instrumento adquiere e individualizada
27 en la cláusula primera.- **DECIMO:** Queda obligado el deudor a **no enajenar ni gravar**
28 **ni celebrar** contrato alguno sobre la propiedad que se hipoteca por esta escritura, sin
29 previo consentimiento escrito del Banco del Estado de Chile, prohibiciones que se
30 inscribirán en los registros correspondientes conjuntamente con la hipoteca que da



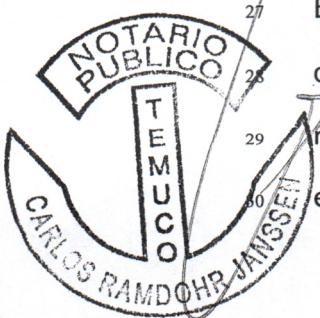
1 cuenta esta escritura.- **DECIMO PRIMERO:** A fin de garantizar al Banco del Estado de
2 Chile el cumplimiento de cualquier obligación que don **ARIEL MAXIMILIANO**
3 **GODOY GODOY** haya contraído o contrajere en el futuro con dicho Banco; las
4 obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento con o sin opción de compra, de
5 avales otorgados o que se otorguen por el Banco del Estado de Chile a créditos
6 concedidos o que se le concedan por terceros, y también de cualquiera otra
7 obligación que por cualquier causa o motivo adeude o llegare a adeudar al Banco, sea
8 directa o indirectamente, como deudor principal o como obligado a su pago, como
9 fiador, codeudor solidario, avalista o de otra manera, o como consecuencia de
10 renovaciones, reprogramaciones, prórrogas o ampliaciones del plazo de dichas
11 obligaciones, don **ARIEL MAXIMILIANO GODOY GODOY** constituye **hipoteca de**
12 **segundo grado** sobre la propiedad que adquiere individualizada en la cláusula
13 primera de esta escritura.- **DECIMO SEGUNDO:** Se obliga el deudor a mantener
14 asegurados contra riesgos de incendio las construcciones existentes o que se
15 efectúen en la propiedad hipotecada, por una suma no inferior al valor de tasación
16 efectuada por el propio Banco. Además, el deudor se obliga a contratar por un valor
17 asegurado no inferior al valor de tasación de las construcciones existentes o que se
18 efectúen en la propiedad hipotecada, los siguientes seguros adicionales: Daños
19 materiales causados por construcción o demolición de edificios colindantes -CAD uno
20 noventa cero cero cinco-; Daños materiales causados por aeronaves -CAD uno
21 noventa cero cero siete-; Daños materiales causados por vehículos motorizados,
22 incluyendo los propios -CAD uno noventa cero cero ocho-; Daños materiales
23 causados por rotura de cañerías o por desbordamiento de estanques matrices -CAD
24 uno noventa cero cero nueve-; Incendio y explosión a consecuencia directa de huelga,
25 desorden popular o actos terroristas -CAD uno noventa cero once-; Daños materiales
26 a consecuencia directa de huelga o desorden popular -CAD uno noventa cero doce-;
27 Saqueo durante huelga o desorden popular -CAD uno noventa cero trece-; Daños
28 materiales causados por viento, inundación y desbordamiento de cauces -CAD uno
29 noventa y ocho cero treinta y tres-; Daños materiales causados por salida de mar -
CAD uno noventa cero dieciséis-; Avalanchas, aluviones y deslizamientos -CAD uno



1 noventa cero diecisiete-; Combustión espontánea -CAD uno noventa cero veintiuno-
2 ; Daños materiales causados por peso de nieve o hielo -CAD uno noventa cero
3 veinticuatro-; Remoción de Escombros, hasta un sublimite del cinco por ciento del
4 monto total asegurado por ubicación -CAD uno noventa cero veinticinco-, adicional al
5 Monto Asegurado por cada propiedad; Incendio a consecuencia de fenómenos de la
6 naturaleza -CAD uno noventa y uno cero cero tres-; Daños materiales causados por
7 explosión -CAD uno noventa y uno cero cero cuatro-; Colapso de edificio -CAD uno
8 noventa y dos cero veintinueve-; Inhabitabilidad de la vivienda, hasta un máximo de
9 **quince** UF mensuales por ubicación y con un límite máximo de **seis** meses de
10 indemnización por ubicación -CAD uno noventa y cinco cero cincuenta y cinco-,
11 adicional al Monto Asegurado por CAD a propiedad, más gastos de traslado para
12 mudanza con un limite de **diez** UF ida y vuelta; Daños materiales causados por Sismo
13 -CAD uno noventa cero diecinueve-; Incendio a consecuencia de Sismo -CAD uno
14 noventa y uno cero cero dos.- Las obligaciones antes indicadas regirán mientras se
15 encuentre vigente el préstamo de que da cuenta este instrumento.- El deudor se
16 obliga a contratar un seguro de desgravamen hipotecario, por un monto equivalente a
17 la deuda, y por todo el tiempo que se encuentre ésta vigente.- La póliza de seguro de
18 incendio, con sus cláusulas adicionales, deberá tomarse a favor del Banco del Estado
19 de Chile como acreedor hipotecario. La póliza correspondiente al seguro de
20 desgravamen, deberá indicar como beneficiario de ella al Banco del Estado de Chile.
21 El pago de las primas será de cargo exclusivo del deudor.- Compete al deudor
22 acreditar la contratación de los seguros en los términos antes señalados, cada vez
23 que sea necesario o cuando el Banco así lo exija. En caso de que tales seguros
24 fueren tomados por el deudor directamente en una compañía aseguradora del ramo,
25 las pólizas estarán sujetas a calificación previa y a aprobación del Banco,
26 especialmente respecto a las coberturas y al pago de las primas.- A petición del
27 deudor, el Banco podrá contratar los seguros mencionados por cuenta de aquél, en la
28 compañía con que exista convenio vigente, caso en que las primas serán pagadas por
29 el deudor conjuntamente con el pago del dividendo respectivo. Con todo, el Banco
30 queda expresamente facultado, aún con la prescindencia del deudor, para contratar y



1 renovar los respectivos seguros, pagar las primas si el deudor no lo hiciere
2 oportunamente y cargarle el costo de ellas conjuntamente con los dividendos del
3 préstamo. Ninguna responsabilidad afectará al Banco por la no contratación o por la
4 no renovación del seguro a raíz de la inactividad del deudor, o por cualquier otra
5 causa referente a la póliza o a la Compañía Aseguradora, que determine la ineffectuac
6 o extinción anticipada de las coberturas respectivas.- **DECIMO TERCERO:** El Banco
7 del Estado de Chile, representado en la forma antedicha declara que está conforme
8 con lo estipulado y que acepta el reconocimiento de la deuda y la constitución de las
9 hipotecas a su favor en los términos expuestos y la prohibición de gravar, enajenar ni
10 celebrar contrato alguno sobre la propiedad sin consentimiento escrito del Banco.-
11 **DECIMO CUARTO:** El Banco otorgará recibo del pago de dividendos indicando
12 separadamente las sumas que correspondan a amortizaciones e intereses.- **DECIMO**
13 **QUINTO:** No obstante lo estipulado en la cláusula sexta queda facultado el Banco del
14 Estado de Chile para hacer exigible el inmediato pago de la suma a que esté reducida
15 la deuda en los casos siguientes: a) Si se retarda el pago de cualquier dividendo más
16 de diez días; b) Si la propiedad experimenta deterioro que a juicio del Banco haga
17 insuficiente la garantía y el deudor no diere dentro de diez días después de requerido,
18 nueva garantía a satisfacción del Banco; c) Cuando sin consentimiento escrito del
19 Banco se demoliere todo o parte de los edificios o construcciones existentes en el
20 predio hipotecado, o se efectuare cualquier transformación, alteración o modificación
21 en los referidos edificios o construcciones, aún cuando no disminuyan la garantía, ni
22 la hagan insuficiente; d) Si resultare que la propiedad está sujeta a cualesquiera
23 gravámenes, prohibiciones o acciones resolutorias o de nulidad; e) Si el deudor cae
24 en insolvencia, entendiéndose configurada esta situación por el hecho de cesar en el
25 pago de una obligación para con cualquier acreedor, pudiendo acreditarse la
26 insolvencia por cualquier medio; f) Si el deudor no acredite a satisfacción del
27 Banco en las oportunidades que éste se lo exija, de que el préstamo ha sido
28 destinado o está afecto al cumplimiento del objeto de la operación señalada en la
29 respectiva solicitud, la que para estos efectos se considera como parte integrante de
30 este contrato; g) Si el deudor contraviene lo estipulado en la cláusula décima; y, h) Si



1 no se pagare oportunamente el impuesto territorial o cualquier otro impuesto, tasa,
2 derecho, contribución o servicios a que se encuentre afecto lo hipotecado o si el
3 deudor no contratare uno cualquiera de los seguros referidos en este instrumento o no
4 pagare oportunamente y en la forma antes pactada, las pólizas de seguros aludidas.-

5 El no ejercicio oportuno por parte del Banco del derecho que se le reconoce en esta
6 cláusula no significará en manera alguna renuncia al mismo, reservándose el Banco
7 la facultad de ejercerlo cuando lo estime conveniente.-

DECIMO SEXTO: Para todos
8 los efectos de este contrato, el deudor constituye domicilio en la comuna de **Pucón**,
9 sin perjuicio del que corresponde al lugar de su respectiva residencia a elección del

10 Banco. Los pagos y demás operaciones a que dé lugar el presente instrumento se

11 efectuarán en las oficinas del Banco del Estado de Chile.- **DECIMO SEPTIMO:** El
12 deudor declara haber recibido del Banco toda la información, en forma oportuna y
13 completa, acerca de los gastos aproximados de esta operación, por concepto de
14 impuestos, derechos notariales y del Conservador de Bienes Raíces, primas de
15 seguros, tasación del inmueble, estudio de títulos y redacción de escritura. Asimismo,

16 el deudor declara haber sido informado en detalle por el Banco respecto del sistema
17 bajo el cual se rigen estos mutuos hipotecarios, sobre el mecanismo de
18 financiamiento, su plazo y tasa de interés. Asimismo, el deudor declara conocer y
19 aceptar que el Banco tasa e informa los títulos del inmueble que se le ofrece en

20 garantía hipotecaria, de acuerdo a pautas y criterios internos que aseguren la validez
21 de dicha garantía, en resguardo de sus derechos, siendo de exclusiva responsabilidad
22 de las partes de la compraventa el contratar sus propios asesores, profesionales y

23 técnicos que resguarden sus derechos, declarando que está en pleno conocimiento
24 de los antecedentes legales, judiciales, municipales o administrativos relativos al
25 inmueble objeto de la presente compraventa, de manera tal que asume la total
26 responsabilidad de toda contingencia, de cualquier naturaleza, que pudiere afectar al
27 inmueble, liberando de toda responsabilidad al Banco.-

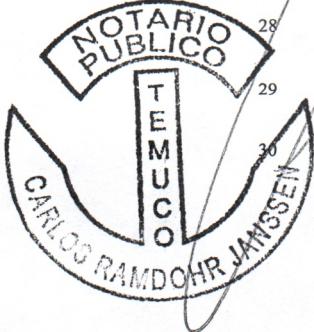
DECIMO OCTAVO: El
28 vendedor, de acuerdo a lo estipulado en las cláusulas segunda de este instrumento,
29 se da por recibido del importe del préstamo señalado en dicha cláusula segunda,
30 aceptando expresamente que el Banco se lo entregue efectiva y materialmente sólo



1 una vez inscrita en primer grado la hipoteca que se constituye en favor del mismo
2 Banco en esta escritura. Asimismo, por el presente instrumento confiere al BANCO
3 DEL ESTADO DE CHILE mandato mercantil irrevocable y gratuito, en los términos del
4 artículo doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y ocho y doscientos cuarenta y
5 uno del Código de Comercio, con el objeto de que entregue el importe del mutuo
6 referido precedentemente, al **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA CHILE**, para
7 que éste lo impute al pago de cualquier deuda directa y/o indirecta que tenga en ese
8 momento el vendedor doña **ANA MARIA LANATA FUENZALIDA**, para con dicha
9 Institución. A objeto de llevar a efecto el poder conferido, el mandante faculta al Banco
10 del Estado de Chile para firmar todos los documentos necesarios para el eficaz
11 desempeño de su cometido, liberándolo expresamente de la obligación de rendir
12 cuenta de su gestión. El Banco acepta este mandato en los términos relacionados.-

13 **DECIMO NOVENO:** Por el presente instrumento, los comparecientes otorgan
14 mandato especial, irrevocable y gratuito al Banco del Estado de Chile, para que
15 rectifique, complemente y/o aclare la presente escritura, respecto de cualquier error u
16 omisión existente en las cláusulas relativas al inmueble vendido, al precio de venta, al
17 mutuo otorgado por el Banco, sus condiciones, a las garantías que lo caucionan, a los
18 seguros, como también de cualquier error u omisión en cualquier cláusula no principal
19 del contrato. El mandatario queda especialmente facultado para suscribir todos los
20 instrumentos públicos necesarios para el cumplimiento de su cometido. El Banco del
21 Estado de Chile acepta el presente mandato y se obliga a cumplirlo fielmente y en la
22 forma más rápida desde que se tenga conocimiento del error u omisión.- **VIGESIMO:**
23 Se facilita al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir al
24 Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones, subinscripciones y
25 anotaciones que procedan.- **VIGESIMO PRIMERO:** Los gastos que origine la
26 presente escritura serán de cargo del comprador y vendedor por partes iguales. Los
27 gastos de impuesto al mutuo e inscripciones serán de cargo exclusivo de la parte
compradora.- **VIGESIMO SEGUNDO:** La **personería** de don **JUAN FERNANDO**

FUENTES NOVOA, representante del Banco del Estado de Chile, consta de escritura
pública de fecha ocho de febrero de dos mil siete, otorgada en la notaría de Santiago



1 de don Pedro Reveco Hormazabal, la que no se inserta por ser conocida de las partes
2 y del notario que autoriza.- **VIGESIMO TERCERO:** El vendedor declara que a la fecha
3 de esta escritura, no existe constituido ningún derecho real de usufructo, uso o
4 habitación que afecte a la propiedad individualizada en la cláusula primera de este
5 instrumento. Esta declaración se formula en consideración a lo preceptuado en el
6 artículo ciento sesenta de la Ley General de Bancos.- **VIGESIMO CUARTO:**
7 Convienen las partes, que el deudor contrae con el Banco del Estado de Chile,
8 además las siguientes obligaciones especiales: a) Avisar a la mayor brevedad al
9 Banco sobre cualquier acción judicial intentada en su contra con el objeto de dejar sin
10 efecto el título de dominio en virtud del cual adquirió la propiedad, sea por la
11 declaración de nulidad o rescisión, la evicción de la cosa comprada, el ejercicio de
12 una acción resolutoria, reivindicatoria o posesoria; b) Contratar a su exclusivo costo la
13 asesoría legal necesaria para su oportuna defensa en el juicio antes indicado; c) Si
14 fuere procedente, citar de evicción al vendedor en forma oportuna, esto es, antes de
15 la contestación de la demanda de evicción interpuesta en su contra; d) Si fuere
16 procedente, citar de evicción oportunamente al tercero y demás antecesores de quien
17 su vendedor adquirió la propiedad cuya evicción se pretende; e) Ejercer
18 oportunamente la acción reivindicatoria o las posesorias que procedan a fin de
19 conservar o recuperar la posesión del inmueble que se hipoteca; f) No resciliar la
20 compraventa o el acto o contrato mediante el cual el deudor adquirió el inmueble que
21 se hipoteca, ni convenir dejarlos sin efecto voluntariamente; g) No someter a arbitraje
22 la acción de saneamiento de la evicción interpuesta en su contra; y, h) No ceder ni
23 transferir a ningún título las indemnizaciones a que pudiere tener derecho con ocasión
24 de la evicción del inmueble.- Por el presente instrumento, el deudor confiere mandato
25 irrevocable y gratuito al Banco del Estado de Chile, para que en caso de no cumplir
26 oportunamente con cualquiera de las obligaciones anteriormente señaladas, lo que
27 será calificado exclusivamente por el Banco, contrate en nombre y representación y a
28 exclusivo costo del mandante, la asesoría legal necesaria para su defensa en
29 cualquier juicio en que se pretenda dejar sin efecto el título en virtud del cual adquirió
30 la propiedad que se hipoteca al Banco, o cuyo resultado sea la privación del dominio

1 por su parte, sea por la declaración de nulidad o rescisión, la evicción de la cosa
2 comprada, el ejercicio de una acción resolutoria, reivindicatoria o posesoria; para
3 conferir poder judicial amplio, con las limitaciones que el Banco estime pertinente, al
4 abogado o estudio profesional que se contrate; para oponer sus excepciones y
5 defensas, evacuar cualquier trámite o diligencia judicial y para reconvenir e interponer
6 todos los incidentes y recursos procesales que sean procedentes; para citar de
7 evicción al vendedor y al o los terceros de quien este último adquirió el dominio de la
8 propiedad; para aceptar y ratificar la tradición del dominio; para cobrar y percibir las
9 restituciones, indemnizaciones y reembolsos que procedan y aplicarlos, en primer
10 lugar, al pago de los honorarios del abogado y las costas del juicio, y posteriormente,
11 al pago de cualquier crédito que mantenga vigente con el Banco. Este mandato se
12 otorga por el plazo de diez años contados desde la fecha en que se inscribió en el
13 registro de propiedad respectivo, la propiedad a nombre del constituyente de la
14 garantía hipotecaria. Queda liberado el Banco de la obligación de rendir cuenta.-

15 **VIGESIMO QUINTO:** Presentes a este acto: doña **ANA MARIA LANATA**
16 **FUENZALIDA**, debidamente representada, y su cónyuge don **ERWIN HAROLD**
17 **KOPPLIN ORMEÑO**, quien también comparece por sí, ambos ya individualizados,
18 quienes exponen: A.) Que a la fecha de esta escritura no han solicitado judicialmente
19 la declaración de la calidad de "Bien Familiar" del inmueble que se vende por el
20 presente instrumento. B.) Que el cónyuge no propietario, don **ERWIN HAROLD**
21 **KOPPLIN ORMEÑO**, en conformidad a lo dispuesto en el artículo ciento cuarenta y
22 dos y siguientes del Código Civil, viene en consentir y aceptar expresamente los
23 términos del presente contrato, y, en especial, la venta del inmueble objeto del
24 contrato de compraventa que da cuenta esta escritura.- **VIGESIMO SEXTO:** Presente
25 al acto don **ALEJANDRO CAMPOS MARDONES**, chileno, casado, Ingeniero
26 Comercial, cédula nacional de identidad número doce millones novecientos sesenta y
27 dos mil doscientos ochenta y dos guión dos, y don **SERGIO ANTONIO MUÑOZ**
28 **HERNANDEZ**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad
29 número seis millones seiscientos cuarenta y tres mil cuatrocientos sesenta y cinco
30 guión seis, ambos como mandatarios y en representación, según se acreditará, del



1 **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, CHILE**, sociedad anónima bancaria, Rol
2 Unico Tributario número noventa y siete millones treinta y dos mil guión ocho, todos
3 domiciliados en Temuco, calle Andrés Bello número ochocientos noventa, mayores de
4 edad, quienes acreditan su identidad y nacionalidad con las cédulas respectivas y
5 exponen: uno) Que don doña **ANA MARIA LANATA FUENZALIDA** constituyó en
6 favor del **BBVA BANCO BHIF, hoy denominado BANCO BILBAO VIZCAYA**
7 **ARGENTARIA, CHILE**, Hipoteca y Prohibición sobre el inmueble individualizado en la
8 cláusula primera de esta escritura; la Hipoteca se encuentra inscrita a fojas
9 **ochocientos cincuenta y ocho número doscientos**, en el Registro de Hipotecas
10 del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año **dos mil uno**, y la Prohibición se
11 encuentra inscrita a fojas **seiscientos tres número doscientos treinta** del año **dos**
12 **mil uno**, del Registro de Prohibiciones del mismo Conservador.- dos) Por el
13 presente acto y por medio del presente instrumento don **ALEJANDRO**
14 **CAMPOS MARDONES** y don **SERGIO ANTONIO MUÑOZ HERNANDEZ**, en
15 la calidad en que comparecen, vienen en ALZAR y CANCELAR la hipoteca y
16 prohibición singularizadas precedentemente, constituidas en favor del **BANCO**
17 **BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA**.- El señor Conservador de Bienes Raíces
18 competente procederá a los referidos alzamientos bajo la condición suspensiva de
19 que previamente se encuentren inscrito el dominio a nombre del comprador e inscritas
20 las hipotecas y la prohibición que por el presente instrumento se constituyen en favor
21 del **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, libre de cualquier otra prohibición, gravamen o
22 embargo, por lo que, en caso contrario, continuarán plenamente vigentes las
23 hipotecas y prohibición que se alzan bajo dicha condición. Tres) La **personería** de
24 don Alejandro Campos Mardones y don Sergio Antonio Muñoz Hernández,
25 constan respectivamente, de escritura de fecha treinta y uno de Mayo del dos
26 mil siete y veinticuatro de Abril de mil novecientos noventa y uno, ambas
27 otorgadas ante el Notario de Santiago don José Musalem Saffie, que no se
28 insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.- En Junta
29 Extraordinaria de Accionistas celebrada en Santiago el diecisiete de Marzo
30 del año dos mil tres, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha

1 dieciocho de Marzo del año dos mil tres en la Notaría de Santiago de don José
2 Musalem Saffie, se acordó cambiar el nombre del BBVA Banco Bhif por BANCO
3 BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, CHILE; la reforma fue aprobada por Resolución
4 número veintiséis de veinticuatro de Marzo del año dos mil tres de la
5 Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, publicada en el Diario Oficial
6 con fecha veintinueve de Marzo del año dos mil tres e inscrita a fojas siete mil
7 novecientas cuarenta y cinco número seis mil doscientos sesenta y ocho en el
8 Registro de Comercio del año dos mil tres del Conservador de Bienes Raíces de
9 Santiago.- La personería de don **ERWIN HAROLD KOPPLIN ORMEÑO**, en
10 representación de doña **ANA MARIA LANATA FUENZALIDA**, consta de escritura
11 pública de fecha diecinueve de Junio de dos mil siete, otorgada en la Notaría de
12 Concepción de don Jorge Condeza Vaccaro, la que es del siguiente tenor: Jorge
13 Condeza Vaccaro, Abogado Notario. Concepción, Chile.- Repertorio mil doscientos
14 noventa y uno.- **MANDATO ESPECIAL. ANA MARIA LANATA FUENZALIDA**
15 **A ERWIN KOPPLIN ORMEÑO.**- REPUBLICA DE CHILE, EN CONCEPCION,
16 **DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SIETE, ANTE MI, JORGE CONDEZA**
17 **VACCARO, ABOGADO - NOTARIO TITULAR DE ESTA CIUDAD, CON OFICIO EN**
18 **CALLE BARROS ARANA NOVECIENTOS SETENTA Y UNO, LOCAL**
19 **VEINTICUATRO, COMPARECE Y DECLARA:** doña **ANA MARIA LANATA**
20 **FUENZALIDA**, cirujano dentista, casada y separada totalmente de bienes, domiciliada
21 en San Pedro de la Paz, calle Las Margaritas número mil sedientos dieciséis casa
22 número seis, cédula nacional de identidad número ocho millones novecientos treinta y
23 nueve mil seiscientos treinta y uno guión K; la compareciente chilena, mayor de edad,
24 quien acredita su identidad con su cédula exhibida la que se anotará al pie de su firma
25 y expone: **CLAUSULA PRIMERA.**- Que es dueña del inmueble consistente en casa y
26 sitio ubicada en Pucón, pasaje Los Gladiolos Número cincuenta y ocho que
27 corresponde al sitio nueve de la manzana L, del plano del loteo del Conjunto
Habitacional denominado "Sor María Theola Jardines del Claro" de una superficie de
28 ciento veintisiete coma cuarenta y ocho metros cuadrados y deslinda: **Norte**, en ocho
29 coma treinta y seis metros con lote diez; **Sur**, en cinco coma trece metros con Pasaje
30 Carlos Ramdohr Janssen

1 Nuevo cuatro y en cuatro coma cero cero metros con calle Nueva dos; **Oriente**, en
2 trece coma diez metros con calle Nueva Dos; **Poniente**, en dieciséis coma catorce
3 metros con lote ocho, inscrito a fojas novecientos ochenta y dos número quinientos
4 cuarenta y dos en el Registro de Propiedad del año dos mil uno del Conservador de
5 Bienes Raíces de Pucón.- **CLAUSULA SEGUNDA.**- Por el presente instrumento doña
6 Ana María Lanata Fuenzalida confiere poder a don **ERWIN HAROLD KOPPLIN**
7 **ORMEÑO**, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos sesenta y
8 un mil cuatrocientos cuarenta y siete guión uno, para en su nombre y representación
9 procedan a vender, ceder y enajenar el inmueble singularizado en la cláusula anterior,
10 pudiendo suscribir al efecto las escrituras públicas que corresponda. Para ello el
11 mandatario tendrán las más amplias facultades, pudiendo fijar precios, formas de
12 pago, fijar cabidas, deslindes, determinar garantías por saldos de precios, cobrar y
13 percibir todo lo que se adeude a la mandante, dar recibos de dinero, firmar todo tipo
14 de escrituras públicas o privadas, contraescrituras, escrituras aclaratorias o
15 rectificadorias, tendientes a llevar a buen término dicha enajenación, incluso podrá
16 prometer vender dicho inmueble, hacer todo tipo de declaraciones incluso renunciar a
17 las acciones resolutorias, etcétera tal y como su actuara la mandante. Para el mismo
18 efecto estará facultado para dar todo tipo de instrucciones a los notarios que
19 participen en la compraventa del inmueble. Además, estará facultado para solicitar
20 ante cualquier entidad pública o privada todo tipo de antecedentes legales,
21 reglamentarios o técnicos del inmueble.- **SEPARACION DE BIENES.**- La separación
22 de bienes de doña Ana María Lanata Fuenzalida con don Erwin Kopplin Ormeño
23 consta en capitulaciones matrimoniales.- En el acto del matrimonio los contrayentes
24 pactaron separación total de bienes.- Matrimonio celebrado con fecha doce de Mayo
25 de mil novecientos ochenta, según da cuenta Inscripción número quinientos noventa y
26 tres.- Circunscripción: Concepción, año mil novecientos ochenta.- La presente
27 escritura se ha confeccionado en base a minuta redactada por el Abogado don Juan
28 Carlos Condeza Neuber, domiciliado en Concepción, O'Higgins seiscientos treinta,
29 oficina seiscientos tres.- Así lo otorgan y firman previa lectura, revisión y
30 conformidad.- Ejecutor doña Sandra Mardones Fuentes, registro de repertorio doña

1 Jeanette Oñate Grandón, ambas del domicilio del Oficio, Barros Arana novecientos
2 setenta y uno.- Se da copia.- DOY FE.- Firma; cédula identidad número ocho millones
3 novecientos treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno raya K; nombre: Ana María
4 Lanata Fuenzalida. Hay firma, JORGE CONDEZA VACCARO, NOTARIO. Un timbre,
5 Pasó ante mí firmo y sello esta copia testimonio fiel de su original. Diecinueve Junio
6 dos mil siete, Hay firma, Jorge Condeza Vaccaro, Notario Concepción, Chile.
7 Conforme.- BORRADOR REDACTADO POR LA ABOGADO DOÑA MARIA PIA
8 CASANUEVA AGUILA, CON OFICINA EN TEMUCO, ANTONIO VARAS número
9 ochocientos cincuenta y cuatro, OFICINA quinientos uno.- Se copian los siguientes
10 documentos: Servicio de Registro Civil e Identificación, Chile. Certificado de
11 Matrimonio. Circunscripción, Concepción; número inscripción, quinientos noventa y
12 tres; año mil novecientos ochenta; nombre Marido, Edwin Harold Kopplin Ormeño;
13 nombre Mujer, Ana María Lanata Fuenzalida. Fecha celebración, doce Mayo mil
14 novecientos ochenta. En el acto del matrimonio los contrayentes pactaron **separación**
15 **total de bienes**. Hay firma, Ana Susana Sandoval Aedo. Un timbre. Conforme.- Si
16 Online. Certificado de avalúo fiscal. Avalúos en pesos del **Segundo** semestre de dos mil siete.
17 Comuna, **Pucón**; número rol, **doscientos cincuenta y dos raya nueve**; dirección propiedad,
18 Pje Los Gladiolos cincuenta y ocho Jardines del Claro; Avalúo total y **exento**, Siete millones
19 setecientos noventa y cinco mil ciento noventa y ocho pesos. Por orden del Director. Hay firma
20 digitalizada Ernesto Terán Moreno, Subdirector de Evaluaciones, Servicio de Impuestos
21 Internos. Conforme.- Previa lectura firman.- Di Copias.- Doy Fe.-
22
23

24
25 
26 **Edwin H. Kopplin Ormeño**
27 c.i. 6261447-1

por Ana M^a Lanata Fuenzalida



Ariel M. Godoy Godoy
c.i. 13.135.401-0



1
2
3
4



Juan Fuentes Novoa

5 por Banco del Estado de Chile

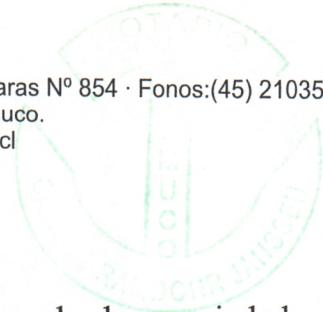
8.929.834-2

9 Alejandro Campos Mardones - Sergio Muñoz Hernández

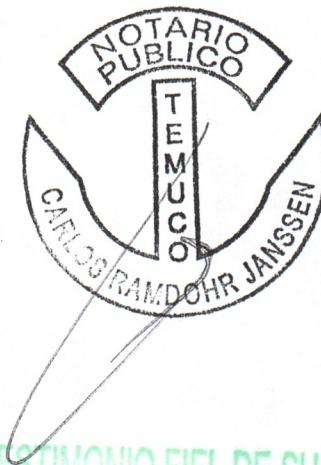
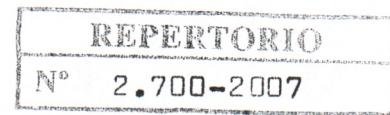
10 por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile



21 A continuación de las firmas y en conformidad al artículo cuatrocientos diez del
22 Código Orgánico de Tribunales, copio los siguientes documentos en lo
23 pertinente. **Pago de impuesto al mutuo.** F. veinticuatro. Declaración y pago de
24 impuestos de timbres y estampillas. Folio. Cuatro uno uno uno siete siete seis.
25 Godoy Godoy Ariel Maximiliano. Monto del mutuo: diecisiete millones
26 doscientos sesenta y nueve mil quinientos veintidós pesos. Tasa impuesto: uno
27 coma cinco por ciento. Notaria Carlos Ramdohr Janssen.- Total a pagar:
28 doscientos cincuenta y nueve mil cuarenta y tres pesos. Un timbre. Pagada.
29 Banco del estado de Chile. Dos de Agosto de dos mil siete. Conforme.-
30 **Certificado de avalúo.** Segundo semestre dos mil siete. Comuna de **Pucon.**
Número de rol: doscientos cincuenta y dos raya nueve. Dirección: Pje. Los



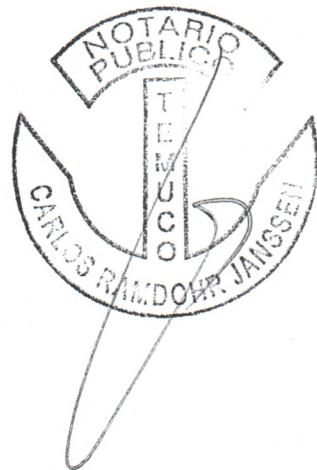
Gladiolos cincuenta y ocho, Jardines del Claro. Destino de la propiedad: Habitación. Avalúo total: siete millones setecientos noventa y cinco mil ciento noventa y ocho pesos. Avalúo **exento** de impuesto: siete millones setecientos noventa y cinco mil ciento noventa y ocho pesos. Un timbre y firma.- Servicio de Impuestos Internos. Conforme.- **Certificado de matrimonio.** Circunscripción: Concepción. Número de inscripción: quinientos noventa y tres. Año mil novecientos ochenta. Marido: Erwin Harold Koppling Ormeño. Mujer: Ana Maria Lanata Fuenzalida. Fecha de celebración; doce mayo mil novecientos ochenta. En el acto del matrimonio los contrayentes pactaron separación total de bienes. Un timbre y firma.- Registro Civil e identificación. Temuco. Conforme.-



ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
TEMUCO, 25 SEP 2007



CARILLA INUTILIZADA



DE TESTIMONIO DE SU ORIGEN
TAMBOO

