1 Estos se dejarán endosados a la orden de la vendedora, en custodia del Notario autorizante
2 con las correspondientes instrucciones de las partes para que los primeros documentos sean
3 entregados a los vendedores, **una vez que: a) inscripción.** se le acredite al notario, mediante
4 la exhibición de las correspondientes copias de la inscripciones de dominio, de hipoteca y de
5 prohibiciones y certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones y litigios
6 correspondiente, que el inmueble objeto de este contrato se encuentra inscrito a nombre de la
7 Promitente Compradora, libre de todo gravamen, hipoteca, arrendamiento, prohibición,
8 embargo y/o litigio, declaración de bien familiar o cualquier otra que pueda significar algún tipo
9 de restricción al derecho de dominio sobre el inmueble y, **b) entrega material:** se acredite que
10 el inmueble se encuentra totalmente desocupado y ha sido entregado materialmente a la
11 compradora, con todas sus cuentas y contribuciones al día, en los términos señalados en la
12 cláusula cuarta siguiente, con todos sus gastos de consumo y contribuciones de bienes raíces
13 al día. Este hecho se acreditará mediante la inspección personal efectuada por la compradora
14 e informada por ésta al notario respectivo, y la exhibición de los correspondientes
15 comprobantes, o bien, con acta o certificado otorgado por Notario Público que dé cuenta de la
16 entrega en los términos antes señalados;. **Tres)** En la escritura de compraventa las partes
17 renunciarán a la acción resolutoria.

18 **CUARTO: Entrega Material.** (a convenir).

19 **QUINTO: Forma en que se hará la compraventa.** La venta se hará como especie o cuerpo
20 cierto, libre de todo gravamen, litigio, expropiación, prohibición o embargo, y con todos sus
21 cuentas y contribuciones al día. La Promitente Vendedora se obligará en la compraventa
22 definitiva a responder del saneamiento de la evicción en conformidad a la ley.

23 **SEXTO: Suscripción del contrato de compraventa prometido.** La escritura pública de
24 compraventa deberá suscribirse en la Notaría_____, a más tardar dentro del **plazo de**
25 _____ **contados desde la fecha de cumplimiento de las condiciones**
26 **que se pacta en la cláusula siguiente.** La concurrencia o inconcurrencia de las partes a
27 firmar en la oportunidad convenida se acreditará con certificado del indicado Notario. Con todo,
28 los comparecientes podrán, de común acuerdo, prorrogar el plazo de celebración del contrato
29 prometido. En el evento que se cumplan todas las condiciones establecidas en la cláusula
30 séptima y sólo reste el otorgamiento del contrato definitivo, y si por alguna causa no imputable

1 a la parte promitente compradora el otorgamiento éste se postergare, el plazo de _____ días
2 **corridos** referido en esta cláusula se aumentará en tantos sean necesarios, con el único
3 objeto que la compraventa sea otorgada. **SEPTIMO: Condiciones Suspensivas.** La
4 compraventa prometida queda sujeta al cumplimiento copulativo de las siguientes condiciones
5 suspensivas, las que se elevan a la calidad de esenciales y determinantes para el
6 otorgamiento de este contrato de promesa: **a) Títulos.** Que los títulos de la Propiedad se
7 encuentren ajustados a derecho y libre de embargos, litigios y cualquier gravamen que afecte
8 o pueda afectarle, a juicio de los abogados designados por la Promitente Compradora. El
9 examen de los títulos se hará conforme a los más estrictos criterios, cubriendo no sólo los
10 relativos al Inmueble propiamente tal, sino también los relativos a sus propietarios en cuanto
11 sean pertinentes al examen de los títulos, así como los que acrediten la existencia de deudas
12 u otros tipos de gravámenes, limitaciones o circunstancias materiales o jurídicas relativas a la
13 Propiedad, tales como servidumbres de cualquier especie u opciones o promesas de
14 constitución de derechos reales sobre el inmueble, inscritas o no inscritas, planes de
15 expropiación, destinación y uso de suelos, saldos de contribuciones, deslindes, pedimentos
16 mineros, pertenencias o mineras de exploración o explotación, etcétera; **b) otras condiciones**
17 **que pudieran surgir (a convenir).** En caso de que cualquiera de estas condiciones falle, esa
18 sola circunstancia constituirá justa causa para que la Promitente Compradora se desista de la
19 celebración del contrato de compraventa prometido. Con todo, se conviene expresamente que
20 estas condiciones se pactan en exclusivo beneficio e interés de la Promitente Compradora y,
21 en consecuencia, son plenamente renunciables por la misma, quien podrá siempre exigir la
22 suscripción del contrato de compraventa prometido durante cualquier momento de vigencia
23 del plazo previsto en la cláusula anterior. Por tanto, la Promitente Vendedora sólo podrá exigir
24 el cumplimiento de este contrato una vez vencido este plazo y cumplidas todas las condiciones
25 suspensivas pactadas.

26 **OCTAVO: Caso en que una o más condiciones no se cumplan oportunamente o se**
27 **hagan imposibles. _____ Dos) Causa de que una o más condiciones fallen o se**
28 **hagan imposibles por culpa o dolo. _____.**

29 **NOVENO: Entrega de antecedentes.** La Promitente Vendedora se obliga a entregar a la
30 Promitente Compradora, dentro del plazo de _____ días contados desde que esta última los

1 solicite, mediante correo electrónico enviado a las siguiente direcciones electrónicas:
2 nicolas.pizarro@aspsa.cl y hugocaceres@legaltalca.cl o materialmente a la dirección Los
3 Maños seis mil trescientos noventa y cinco de la comuna de San Pedro de la Paz -atención
4 Señor Nicolás Pizarro Valdebenito-, todos los antecedentes que estime necesarios para poder
5 efectuar el correspondiente estudio de títulos. Lo mismo ocurrirá en el evento que sean
6 necesarios y se soliciten otros que no hayan sido entregados o se entreguen antes del
7 vencimiento del plazo señalado en la cláusula octava.

8 **DÉCIMO: Incumplimiento de las obligaciones. Multa compensatoria:** En caso de que
9 cualquiera de las partes de este contrato incumpla las obligaciones esenciales señaladas en
10 el presente contrato, dará derecho a la parte diligente, a desistirse de celebrar el contrato
11 prometido y tendrá derecho a que el otro contratante le indemnice los perjuicios que el
12 incumplimiento le hubiese ocasionado, los cuales se avalúan, anticipadamente y de común
13 acuerdo, en la cantidad de _____. En especial, tendrá lugar la aplicación de
14 esta multa en caso que cualquiera de las partes de este contrato no concurra a la firma de la
15 compraventa prometida, y siempre que, previamente, se le hubiere comunicado, por correo
16 electrónico despachado en los términos de la cláusula _____, el hecho de existir la matriz de
17 escritura disponible para su firma, expresando la Notaría en que se encuentra, y que ésta dé
18 cuenta del acto prometido en la forma que por este instrumento se estipula, dentro del plazo
19 de ____ días corridos desde que el correo electrónico sea enviado a la o las casillas
20 electrónicas indicadas en este instrumento. La multa anterior no se aplicará en caso de que la
21 inconcurrencia a suscribir la matriz dentro del plazo indicado sea consecuencia de un hecho
22 de fuerza mayor, el que deberá acreditarse debidamente. Esta indemnización se fija como
23 única y excluyente sin que, en caso alguno, proceda otra de ninguna naturaleza.

24 **UNDÉCIMO: Gastos.** Los gastos notariales del presente contrato serán de cargo de ambas
25 partes, por mitades iguales, aquellos derivados del contrato de compraventa prometido serán
26 de cargo de la Promitente Compradora, así como también los de inscripción en el Conservador
27 de Bienes Raíces y de impuestos, si procediere.

28 **DUODÉCIMO: Domicilio especial.** Para todos los efectos derivados del presente contrato,
29 las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Concepción.

1 **DÉCIMO TERCERO: Prohibición de celebrar actos.** Mientras se encuentre vigente la
2 presente promesa de compraventa, la parte Promitente Vendedora se obliga a no enajenar, ni
3 gravar con hipotecas, ni a celebrar actos o contratos, opciones, promesas u ofertas de venta,
4 sobre el inmueble objeto del presente contrato, cualquiera sea su naturaleza o denominación,
5 ni a constituir sobre él servidumbres o gravámenes de cualquier naturaleza o denominación.
6 Sin perjuicio de lo anterior, vencido el plazo pactado para el cumplimiento de las condiciones,
7 contados desde la firma de este instrumento, más el plazo pactado para la suscripción de la
8 escritura de compraventa de treinta días corridos contados desde el cumplimiento de las
9 condiciones, más sus prórrogas si correspondiere, queda facultado el portador de copia
10 autorizada de esta misma escritura, para requerir el alzamiento de dicha prohibición. El señor
11 Conservador procederá al alzamiento requerido sin más trámite.

12 **DÉCIMO CUARTO: Cesión.** (de proceder).

13 **DÉCIMO QUINTO: Notificaciones.** Sin perjuicio de lo demás pactado en este instrumento,
14 todas las notificaciones que se contemplan o sean procedentes, deberán efectuarse por
15 escrito mediante correo electrónico a todas las direcciones más adelante señaladas. Las
16 notificaciones a las partes se harán llegar a las siguientes direcciones: A. A la Promitente
17 Compradora: Atención: _____, domiciliado en _____, Fono _____, correo electrónico
18 _____; con copia a _____. B.- Al **Promitente Vendedor:** Atención; _____, domiciliado en
19 _____; Email; _____;

20 **DÉCIMO SEXTO: Mandato.** Las partes confieren poder especial a Hugo Cacéres Gueudinot
21 y a Nicolás Pizarro Valdebenito a fin de que, obrando indistintamente uno cualquiera de ellos,
22 en su nombre y representación, otorguen las escrituras complementarias, aclaratorias o
23 rectificatorias de la presente y que estimen menester. El presente mandato se mantendrá
24 vigente incluso en caso de fallecimiento del promitente vendedor, entendiéndose que está
25 destinado a su cumplimiento en el evento que ello ocurriere. La misma cláusula se incorporará
26 en el contrato prometido.

27 **DÉCIMO SÉPTIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para
28 requerir las inscripciones, anotaciones y subinscripciones que fueren menester. El presente
29 mandato se mantendrá vigente incluso en caso de disolución de las partes, entendiéndose

1 que está destinado a su cumplimiento en el evento que ello ocurriere. La misma cláusula se
2 incorporará en el contrato prometido.

3 **DÉCIMO OCTAVO: CONSENTIMIENTOS. De ser el caso.**

4 **DÉCIMO NOVENO: DECLARACIONES DE BIEN FAMILIAR: de ser el caso.**

5 **PERSONERÍAS: _____.**

6

7 Minuta redactada por el abogado don _____ y recibida vía correo electrónico. En
8 comprobante, previa lectura y aceptación firman los comparecientes. - DOY FE.-

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

1 |
2