

CONDICIONES GENERALES DE ARRENDAMIENTO MIBODEGA

Primero: En virtud del presente contrato de arrendamiento, que para todos los efectos legales y convencionales a que haya lugar se entiende formado tanto por este Anexo N° 2 como por el documento que se adjunta, denominado Anexo N° 1, Rentas La Castellana S.A. (o "RLC S.A.") entrega en arrendamiento la unidad de almacenamiento (o "Inmueble") que se singulariza en el Anexo N° 1, declarando el arrendatario recibirla en perfecto estado de aseo y conservación.

Segundo: El presente contrato, que comenzará a regir en la fecha indicada en el Anexo N° 1, tendrá una vigencia de un mes, y se renovará en forma automática, tácita y sucesiva por períodos de igual duración cada vez.

Tercero: El arrendatario se obliga a pagar la renta de arrendamiento que las partes han pactado por escrito en el Anexo N° 1, en forma mensual, por mes completo, anticipada y dentro de los 5 primeros días corridos de cada mes; y deberá pagarse en el domicilio del arrendador, en cualquier otro lugar de pago debidamente autorizado por éste, o mediante cargo automático en la cuenta corriente o tarjeta de crédito previa suscripción del convenio respectivo. En el evento que el arrendamiento se inicie en un día distinto del primero del respectivo mes calendario, esta primera renta será proporcional, esto es, se pagará sólo por los días arrendados del mes respectivo; y el pago deberá hacerse, con respecto a ese período, dentro de los 5 primeros días corridos del mismo. La renta de arrendamiento se verá reajustada dos veces al año, al comienzo de cada semestre, conforme a la variación que haya experimentado el índice de precios al consumidor (IPC) durante dicho período, lo que será en cada oportunidad comunicado mediante carta certificada enviada al domicilio del arrendatario. En caso que se proceda a la restitución del inmueble antes del término del período de arriendo, habrá derecho a exigir el reembolso o devolución de la renta de arrendamiento proporcional, esto es, aquella que correspondiente al período de tiempo en que no se usará o usó del inmueble arrendado.

Cuarto: Por cada día de atraso en el pago de la renta el arrendatario deberá pagar el interés máximo convencional que corresponda a obligaciones no reajustables.

Quinto: Será responsabilidad del arrendatario informar oportunamente y por escrito a RLC S.A. de cualquier cambio de domicilio.

Sexto: El arrendatario declara que ha sido informado y acepta que RLC S.A. ha contratado en beneficio de la bodega arrendada una póliza de seguro para amparar los bienes que el arrendatario pueda mantener, conservar o guardar en el inmueble. Asimismo, el arrendatario declara que conoce las condiciones de la póliza, y acepta que ésta es hasta por 100 unidades de Fomento, que no ampara ante todo tipo de riesgos, y que tiene los acostumbrados deducibles. No obstante lo anterior, es obligación del arrendatario contratar los seguros que hicieren falta con tal de poner dichos bienes a cubierto totalmente de los riesgos a que considere que se encuentran expuestos. Por tanto, el arrendatario libera al arrendador de toda responsabilidad por todo daño o perjuicio que pudieren experimentar dichos bienes, con motivo de un incendio, inundación, anegamiento, temblor, terremoto o robo y, en general, por todo hecho o acto no imputable al dolo del arrendador. Considerando lo dispuesto en el artículo 1558 del Código Civil, para los efectos a que haya lugar, las partes acuerdan dejar establecido de antemano que, en el caso de llegarse a establecer la necesidad de pagar alguna indemnización, todo eventual lucro cesante tendrá el carácter de daño o perjuicio imprevisto. Cuando fuere del caso, en cuanto a la prueba del daño emergente, y para todos los demás efectos a que hubiere lugar, las partes acuerdan que el ingreso a la bodega, el avalúo y la titularidad de los referidos bienes, cuando se alegare que alguno supera el valor del millón de pesos, deberá fundarse siempre en prueba documental, y en ningún caso en prueba testimonial.

Séptimo: El arrendatario declara estar en conocimiento del derecho legal de retención que, a favor del arrendador, consagra el artículo 1942 del Código Civil, derecho éste establecido para la seguridad del pago de la renta de arrendamiento y de las indemnizaciones a que RLC S.A. podría tener derecho como consecuencia de la celebración del presente contrato. En el evento que incumpla con una o más de sus

obligaciones, el arrendatario faculta al arrendador para vender los bienes almacenados en el inmueble, en la forma y condiciones que se indican en este instrumento.

Octavo: A la firma del presente contrato el arrendatario deja en garantía el equivalente a una renta de arrendamiento considerando un mes de 31 días, la que será devuelta dentro de los 10 días corridos siguientes a aquel en que el arrendatario haya hecho restitución del inmueble, a menos que la restitución se hubiere hecho en forma conjunta con el otorgamiento de la respectiva acta de entrega, en cuyo caso la renta dada en garantía se entregará juntamente con la firma de dicha acta.

Noveno: El arrendador declara bajo juramento ser verdadero todo lo que sobre su identidad o datos personales informa en el Anexo N° 1, así como los referidos a la persona que representa —si fuera del caso—, los que han sido una consideración esencial para el arrendador al momento de acordar este contrato.

Décimo: Las instalaciones podrán ser utilizadas sólo para guardar bienes muebles de propiedad del arrendatario, quien será el único que mantendrá el total control y supervisión sobre ellos. El sólo hecho de introducir por el arrendatario las especies en la bodega hace presumir que dichas especies son de su dominio exclusivo, para todos los efectos a que haya lugar. La unidad no podrá ser utilizada para tener animales o seres vivos de cualquier tipo, ni personas, ni podrá ser usado como centro de distribución; y las personas que ingresen al inmueble podrán hacerlo sólo con el objeto de acceder temporalmente a los bienes del arrendatario, como para proceder al depósito o retiro de los mismos. No está permitido almacenar basura u otros materiales de desecho, como asimismo el depósito de productos perecibles, elementos peligrosos o riesgosos de cualquier clase o condición, tales como productos biológicos no almacenables, materiales inflamables y explosivos, así como elementos que produzcan malos olores y cualquier otro cuya tenencia en poder de particulares, de acuerdo a la legislación vigente, esté prohibida, limitada o restringida de cualquier modo.

Decimoprimer: El arrendador queda desde ya facultado para limitar o restringir al arrendatario su acceso al inmueble, como al lugar o recinto donde se encuentra, en caso que no esté al día en el pago de la renta, de las indemnizaciones que correspondan, o haya incumplido en todo o en parte alguna de las demás obligaciones que le son exigibles en virtud de este contrato. No obstante los derechos del arrendador y arrendatario, desde ya el arrendatario acepta las siguientes causas de restricción, limitación o regulación del derecho a acceder al inmueble, como al lugar o recinto donde se encuentra: a) el establecimiento de horarios o días de acceso; b) la verificación y necesidad de identificación del arrendatario y c) la previa firma del arrendatario o de las personas habilitadas por él, tanto para el ingreso y salida, así como para trasladar hacia y desde el inmueble bienes del arrendador.

Decimosegundo: Son y serán parte integrante de este mismo contrato, como si se tratase de uno solo y el mismo acto, siendo por tanto del todo obligatorias para ambas partes, las normas de los reglamentos e instrucciones de operación y funcionamiento que dicte el arrendador durante la vigencia de este contrato, y desde que sean oportunamente comunicadas.

Decimotercero: El arrendatario declara recibir el inmueble limpio y en perfecto estado de aseo y conservación. Se obliga a darle un uso legítimo, mantenerla en el mismo estado en que declara haberla recibido, y realizar prontamente toda reparación que resulte conveniente para la mantención del inmueble, cualquiera haya sido la causa o motivo del daño sufrido por el inmueble. El arrendatario no podrá hacer alteraciones o modificaciones al inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de RLC S.A. En caso de cualquier defecto, daño o problema del inmueble, como podría ser el mal funcionamiento de sus eventuales instalaciones, el arrendatario se obliga a dar aviso inmediato al arrendador. En cualquier caso, al término del arrendamiento el arrendatario deberá restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió.

Decimocuarto: El arrendador podrá ingresar al inmueble sin la autorización previa del arrendatario en todos aquellos casos en que estime que existe algún riesgo o peligro para la integridad o seguridad de los demás inmuebles o del recinto donde éstos se ubican, o cuando sea necesario efectuar reparaciones en ella.

Decimoquinto: Este contrato puede ser desahuciado por el arrendador en cualquier momento, sin expresión de causa, mediante aviso enviado por carta certificada y a través de Notario Público al domicilio del arrendatario que figura en el contrato. El desahucio se entenderá notificado al tercer día de la fecha de envío. El arrendatario deberá restituir el inmueble dentro de los siete días corridos siguientes a la notificación. El arrendatario también podrá desahuciar el contrato en cualquier momento, sin

expresión de causa, bastando que así lo informe de modo expreso al arrendador con al menos siete días de anticipación a la fecha en que se desea poner término al contrato y restituir el inmueble. Pese a todo, el contrato se entenderá subsistir hasta que se efectúe la restitución o entrega efectiva del inmueble, lo que deberá constar en la respectiva acta de entrega, firmada por ambas partes. Por tanto, el arrendador podrá negarse a recibir el inmueble si no le han sido pagados todos los días de uso del mismo, además de las respectivas indemnizaciones.

Decimosexto: El arrendatario no podrá hacer abandono del inmueble sin previo aviso al arrendador, el que podrá ser el mismo del desahucio, y de haberse efectuado la respectiva restitución. Pese a todo, en caso que el inmueble quede sin el candado del arrendatario por más de siete días seguidos; o que no se pague la renta de arrendamiento durante dos períodos consecutivos, se presumirá que el contrato ha sido desahuciado y el inmueble ha sido abandonado por el arrendatario. En ambos casos RLC S.A. se entenderá expresamente facultada para acceder al inmueble, pudiendo registrar e inventariar los bienes que se encontraren en su interior; tomar posesión material y legal de ellos con plenas facultades de administración; dar por terminado el arrendamiento, y disponer de los bienes abandonados en la forma que más adelante se señala. De acuerdo a lo establecido por la ley, el arrendador tiene un derecho legal de retención sobre los bienes que el arrendatario mantiene en el inmueble, con el cual se garantiza el pago de las rentas de arrendamiento y las demás indemnizaciones a las que en virtud de la ley y del contrato podría tener derecho. Sin perjuicio de las demás garantías que la ley o el presente instrumento confieren al arrendador para el caso de no pago de la referida renta de arrendamiento, también el arrendatario desde ya faculta en forma expresa e irrevocable al arrendador para adoptar las siguientes medidas: a) tomar posesión material inmediata y recuperar el uso y goce del inmueble, evento éste que de tener lugar significará de pleno Derecho el término del contrato de arrendamiento; b) proceder a la venta, en pública subasta, de todos aquellos bienes que al momento de recuperación del inmueble se encontraren en él y, con el producto de su venta, se pague de todas las acreencias, deudas y demás gastos, comisiones, derechos y honorarios en que haya sido necesario incurrir. El saldo, si lo hubiere, quedará a disposición del arrendatario, a quién se avisará por escrito dirigido a su domicilio indicado al inicio de este contrato; y c) comunicar a DICOM el incumplimiento producido, a fin que se incorpore tal información en la base de datos de esa entidad.

Decimoséptimo: Queda prohibido al arrendatario ceder, transferir o subarrendar todo o parte, en forma temporal o permanente, y a cualquier título, tanto el inmueble como el contrato de arrendamiento de que dan cuenta estos instrumentos sin la autorización previa y escrita de RLC S.A.

Decimoctavo: Si el arrendador tuviere que iniciar en contra del arrendatario cualquiera acción de cobranza judicial o extrajudicial para exigir el cumplimiento de una o más de las obligaciones que emanan del presente contrato, el arrendatario deberá rembolsar al arrendador todos los gastos, costos y honorarios en que haya debido incurrir, incluidos pero no limitados a los siguientes: Gastos de correo, publicaciones, bodegaje, derechos del martillero y honorarios de abogados.

Decimonoveno: Por el presente acto el arrendatario declara que libera de toda responsabilidad al arrendador, a sus socios, directores, gerentes y empleados o dependientes, por el perjuicio que pudiera experimentar con motivo de toda pérdida, daño o deterioro que por cualquier causa pudieren experimentar los bienes mantenidos en el inmueble. A mayor abundamiento, renuncia a todas las acciones civiles que pudieren derivar de las circunstancias antes descritas y que eventualmente pudieren corresponderle en contra del arrendador, sus socios, directores, gerentes y empleados, aún cuando éstas pudieren ser causadas por actos, hechos o situaciones que pudieren constituir casos fortuitos o fuerza mayor por la que pudiere llegar a responder el arrendador. En cuanto corresponda, y sin que esto signifique asunción de responsabilidad alguna, los daños sufridos por los bienes podrán ser indemnizados al tenor del seguro y póliza aludidos en la cláusula sexta. El arrendatario reconoce y acepta que la liberación de responsabilidad y renuncia de acciones precedentes ha sido condición determinante para la celebración del presente contrato, y se ha tenido en especial consideración para la fijación de la renta de arrendamiento establecida en el mismo.

Vigésimo: La o las puertas de acceso y cierre del inmueble cuentan con dispositivos para ser cerrados con dos candados. Uno de ellos es para el uso exclusivo del arrendatario, y el otro para el uso exclusivo del arrendador. El arrendador no está obligado a hacer uso de ese dispositivo, por lo que no tiene responsabilidad ninguna con la seguridad del lugar. El inmueble arrendado será abierto y cerrado exclusivamente por el arrendatario. La llave de su candado quedará en su poder, siendo su custodia y

uso de su exclusiva responsabilidad. En el evento que el arrendatario use a su favor también el dispositivo previsto para el arrendador y, por ejemplo, utilice dos candados, el arrendador se reserva el derecho de retirar a la fuerza aquel utilizado en el lugar que ha sido reservado para su uso. Para el efecto anterior, el arrendatario faculta desde ya en forma irrevocable al arrendador para actuar en la forma antes señalada. Si de acuerdo al criterio del arrendador el candado o elemento de seguridad usado por el arrendatario es ineficaz para los propósitos de seguridad que se persiguen, o el inmueble arrendado se torna inseguro en cualquier forma, en forma discrecional el arrendador podrá tomar cualquier medida que estime necesaria para otorgar mejor seguridad al inmueble como a la forma de acceder a él. No obstante lo anterior, el arrendador no se hará responsable si dejase de adoptar las medidas referidas o no avisa al arrendatario que, a su juicio, el inmueble o su acceso ha dejado de ser seguro. El hecho que el arrendador haya tomado medidas para asegurar el acceso al inmueble de acuerdo a lo dispuesto en este número en nada afecta la liberación de responsabilidad que el arrendatario ha reconocido a favor de RLC S.A. en virtud de lo dispuesto en el número anterior.

Vigésimo primero: Ningún acuerdo, término, condición o modificación a las disposiciones acordadas en este contrato se podrá interpretar como una liberación de responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario. La modificación o supresión de cualquiera obligación deberá ser especial y específicamente consignada en un documento firmado por ambas partes. La mera tolerancia o simple pasividad por parte del arrendador con respecto a algún comportamiento del arrendatario que no se encuentre ajustado a los términos del contrato no constituirá un derecho adquirido de éste y tampoco podrá invocarse como modificación tácita de las estipulaciones de este contrato.

Vigésimo segundo: En caso que el arrendatario sea más de una persona natural o jurídica, cada uno de ellos será solidariamente responsables de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato. Asimismo y por este acto, cada uno de ellos confiere recíprocamente a las demás personas que conforman el arrendatario, para los efectos de este contrato, un mandato irrevocable para que su apoderado pueda ser válidamente notificado de las acciones que el arrendador eventualmente decida iniciar en su contra.

Vigésimo tercero: Cualquier dificultad o conflicto que se produzca a causa o como consecuencia del otorgamiento del presente contrato, ya sea en cuanto a su aplicación, interpretación, cumplimiento o incumplimiento, será resuelto en única instancia por una persona designada de común acuerdo por las partes, quien desempeñará el cargo en calidad de árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y al fallo. En caso de desacuerdo en la designación de la persona del árbitro, el nombramiento se hará conforme a las reglas pertinentes del Centro de Arbitraje y mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, y recaerá necesariamente entre aquellos que figuren en la nómina de Cuerpo Arbitral del citado centro. El árbitro designado de esta última forma será mixto, esto es, procediendo como arbitrador en cuanto al procedimiento y resolviendo conforme a derecho, y en única instancia.

Vigésimo cuarto: Para todos los efectos legales derivados de la celebración del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.