

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL DERECHO DE PROPIEDAD FUNERARIA DE UNA SEPULTURA DE USO PERPETUO EN PESOS**

### **CONDICIONES GENERALES DE CONTRATO**

En la fecha indicada en las Condiciones Especiales, que hace referencia tanto al presente instrumento como al Anexo Codeudor Solidario, las Partes, individualizadas en las letras h) e i) de la Cláusula Primera (1°), han convenido en celebrar un **Contrato de Promesa de Compraventa del Derecho de Propiedad Funeraria sobre una Sepultura de Uso Perpetuo**, el que consta de: 1) Condiciones Generales, 2) Condiciones Especiales, 3) Anexo de Productos y Promociones, 4) Anexo Codeudor Solidario, en adelante denominados Documentos del Contrato, los cuales se entienden formar parte de este instrumento.

#### **PRIMERO (1°). Definiciones.**

Las Partes convienen que, a los efectos de interpretar y aplicar el presente Contrato de Promesa de Compraventa, las palabras o expresiones no definidas expresamente tendrán el sentido y alcance que mejor se condiga con el espíritu del presente contrato, las disposiciones contenidas en el artículo 1554 del Código Civil y las demás normas legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Para los efectos de esta Promesa de Compraventa, las siguientes palabras o términos tendrán el significado que en cada caso se indica a continuación:

- a. Documentos del contrato:** Todos aquellos que forman parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa para todos los efectos legales.
- b. Cementerio Parque:** Es el establecimiento destinado a la inhumación o la incineración de cadáveres o restos humanos, cuando sea el caso, y a la conservación de cenizas provenientes de incineraciones, en el cual se encuentra localizada la Sepultura a que se refiere el Derecho de Propiedad Funeraria de Uso Perpetuo –según este término se define en la letra k) siguiente- objeto del Contrato de Promesa de Compraventa y cuya individualización consta en el Párrafo 2 (dos) de las CONDICIONES ESPECIALES.

El Cementerio Parque se rige por las normas legales y reglamentarias aplicables a los establecimientos de este tipo, previstas en el Libro Octavo del Código Sanitario; en el Reglamento General de Cementerios, cuyo texto consta del Decreto Supremo N° 357 publicado en el Diario

Oficial de fecha 18 de junio de 1970, y por las normas particulares del Reglamento Interno del Cementerio Parque.

- c. **Cuota de Mantención:** Es la cantidad de dinero anual, expresada en Unidades de Fomento y reajustada de acuerdo a lo establecido en el Artículo Transitorio del Reglamento Interno del Cementerio Parque, destinada a contribuir al pago de los servicios propios e indispensables para el cumplimiento de las normas de higiene, salubridad, seguridad, mantención y administración del Cementerio Parque, y cuyo monto se indica en el Anexo de Productos y Promociones. Lo anterior, sin perjuicio de los casos en que se contrate el Pago Liberador de Mantención Anual.
- d. **Pie:** Es la suma de dinero al contado expresada en UF, cuyo monto se indica en el Párrafo 3 (tres) de las Condiciones Especiales de Contrato, a cuyo pago íntegro se sujeta el perfeccionamiento y vigencia del presente Contrato de Promesa de Compraventa.
- e. **Reserva:** Manifestación, mediante el abono parcial del pie, de la intención de las Partes de celebrar un Contrato de Promesa de Compraventa para adquirir el Derecho de Propiedad Funeraria sobre una Sepultura de Uso Perpetuo que existe o se espera que exista, ubicada en cualquiera de los Cementerios Parques de Inmobiliaria Parques y Jardines S.A. Por el tiempo que medie entre el pago parcial y el pago total del pie, la reserva, en cuanto sólo expresa una intención de contratar, no constituye un Contrato de Promesa de Compraventa del Derecho de Propiedad Funeraria sobre una Sepultura de Uso Perpetuo.
- f. **Modalidades Contratadas:** Son cada una de las siguientes formas en que las Partes pueden acordar cumplir el presente Contrato de Promesa de Compraventa:
  - i. **Necesidad Inmediata (NI):** Es la Modalidad en virtud de la cual el Promitente Comprador es autorizado a usar como mero tenedor, en forma anticipada e inmediata, esto es, a partir de la celebración de la Promesa de Compraventa, la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria de Uso Perpetuo objeto del Contrato Prometido, conforme a los requisitos y condiciones establecidas en estos instrumentos.
  - ii. **Necesidad Futura (NF):** Es la Modalidad en virtud de la cual el Promitente Comprador es autorizado a usar la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del Contrato Prometido, como mero tenedor, a partir del vencimiento del Período de Carencia, según este término se define más adelante en la letra h), conforme a los requisitos y condiciones establecidas en estos instrumentos.
- g. **Partes:** Son las personas, naturales o jurídicas, que concurren con su voluntad a la celebración del presente Contrato de Promesa de Compraventa, obligándose a celebrar el Contrato de

Compraventa Prometido, por el cual se transferirá la Propiedad Funeraria de una Sepultura, conforme se define más adelante, una vez que se haya dado cumplimiento a las condiciones establecidas en el presente contrato, en la forma que se estipula en los capítulos del presente instrumento.

- h. Período de Carencia:** Es el plazo establecido en el Anexo de Productos y Promociones, durante el cual no podrá ser utilizada la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria de Uso Perpetuo objeto del Contrato Prometido, salvo lo indicado en la Cláusula Octava (8°) y Novena (9°) del presente instrumento.
- i. Promitente Comprador:** Es la persona natural o jurídica, que suscribe el presente Contrato de Promesa de Compraventa, cuya individualización completa consta en el Párrafo 1 (uno) de las Condiciones Especiales.
- j. Promitente Vendedor:** Es la sociedad “**Inmobiliaria Parques y Jardines S.A.**”, Rol Único Tributario N° 96.516.000-0, representada legalmente por su Gerente General, ambos domiciliados en calle Enrique Mac Iver número 225, oficina 1901, comuna de Santiago quien comparece en este acto y suscribe el presente Contrato.
- k. Derecho de Propiedad Funeraria de la Sepultura:** Es el derecho en virtud del cual su titular puede usar a perpetuidad, transferir y transmitir por causa de muerte el Derecho de Propiedad Funeraria de una Sepultura de uso perpetuo, en conformidad a la Ley y Reglamento General de Cementerios.
- l. Reglamento Interno:** Es el conjunto de normas de carácter obligatorio establecidas por la Administración del Cementerio Parque, en conformidad a la Ley y al Reglamento General de Cementerios contenido en el D.S. N° 357 de 1970 del Ministerio de Salud, para el funcionamiento del Cementerio Parque, cuyo cuerpo fue debidamente autorizado e informado por y a la Autoridad Sanitaria competente.
- m. Sepultura:** Es el lugar físico ubicado dentro del Cementerio Parque en el cual se inhuman cadáveres y/o restos humanos, cuya dimensión estándar es de 0,83 metros de ancho por 2,5 metros de largo, por lo que toda urna que exceda de dicha medida dará lugar al cumplimiento alternativo que más adelante se indica. Dicho lugar se individualiza en el Párrafo 2 (dos) de las Condiciones Especiales, y que pueden ser de los siguientes tipos:
  - i. Fracción Jardín o Bóveda:** Es la Sepultura consistente en dos o más niveles subterráneos superpuestos o contiguos, destinados a la inhumación de cadáveres y/o restos humanos, que permiten realizar las sepultaciones y reducciones que en cada caso se indican en el Anexo de Productos y Promociones y en el respectivo Reglamento Interno del Cementerio

Parque.

- ii. **Fracción Jardín individual:** Es la Sepultura consistente en un nivel subterráneo destinado a la inhumación de un cadáver y/o restos humanos, que permite realizar la sepultación o reducción que se indica en el Anexo de Productos y Promociones. La Fracción Jardín Individual puede encontrarse en uno cualquiera de los niveles subterráneos superpuestos de sepultación que determine la Administración del Cementerio Parque dentro de una misma Fracción Jardín o Bóveda, conforme al respectivo Reglamento Interno.
  - iii. **Nichos:** Es la Sepultura superficial ubicada en la rasante del suelo de pabellones o galerías destinada a la inhumación de cadáveres y/o restos humanos que permiten realizar las sepultaciones o reducciones que se indican en el Anexo de Productos y Promociones y el respectivo Reglamento Interno.
  - iv. **Columbario:** Es la Sepultura donde se depositan las urnas o ánforas cinerarias, según lo señalado en el Anexo de Productos y Promociones y el respectivo Reglamento Interno.
- n) **Unidad de Fomento o UF:** Es la unidad de reajustabilidad fijada por el Banco Central de Chile, de acuerdo a las disposiciones del Artículo 35 N° 9 del Artículo primero de la Ley N° 18.840, como asimismo del Capítulo II.B.3 “Sistemas de Reajuste Autorizados por el Banco Central de Chile” del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile.
- o) **Reducción de restos humanos:** Servicio prestado por el Promitente Vendedor, de acuerdo al Reglamento General de Cementerios contenido en el D.S. N° 357 de 1970 del Ministerio de Salud, realizado por el personal del cementerio y cuyo costo se informa en el Artículo Transitorio de su Reglamento Interno, por el que, previo cumplimiento de los requisitos indicados en las Cláusulas Décima (10°) y Décima Primera (11°) del presente contrato, y siempre que fuere factible, de acuerdo a la evaluación técnica por parte del Promitente Vendedor o quien él designe, se efectúa un proceso complejo, consistente en el traslado de osamentas desde su urna original, a una caja de reducción y su posterior sepultación.
- La o las reducción(es) que la sepultura permita realizar constan en el Anexo de Productos y Promociones y, sea que se solicite la realización de una o más de ellas, ocuparán un nivel completo de sepultación, dentro de una misma Fracción Jardín o Bóveda, conforme al respectivo Reglamento Interno.
- p) **Condiciones Especiales:** Parte integrante del presente Contrato de Promesa de Compraventa, en el cual se contienen las especificaciones referentes a la individualización del Promitente Comprador, la Sepultura sobre la cual recae el Derecho de Propiedad Funeraria sobre una Sepultura de Uso

Perpetuo objeto del Contrato Prometido, el precio anticipado a pagar por ella, entre otra información básica relevante.

- q) **Condiciones Generales:** El presente instrumento, integrante del Contrato de Promesa de Compraventa del Derecho de Propiedad Funeraria sobre una Sepultura de Uso Perpetuo, que da cuenta de las condiciones comunes de contratación, derechos y obligaciones de las partes, incumplimientos al contrato, y otras de relevancia.
- r) **Pago Liberador de Mantención:** Arancel informado en el Reglamento Interno del Cementerio Parque, en virtud de cuyo pago, el Promitente Comprador, sus herederos o cesionarios quedarán liberados por un número determinado de años o a perpetuidad, según corresponda, de pagar cuota anual de mantención respecto de la sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria sobre una Sepultura de Uso Perpetuo objeto del contrato prometido.
- s) **Pago anticipado Parcial o Total del saldo de precio:** Corresponde a la acción de pago anticipado total o parcial del saldo de precio estipulado en las Condiciones Especiales del Contrato de Promesa de Compraventa, conforme a lo señalado en la Cláusula Séptima (7°) siguiente.
- t) **Zona de Transición Colectiva:** Sector al interior del Cementerio Parque, protegido con puerta, sin pasto y limpio, que podrá recibir y resguardar cuerpos identificados, provenientes de la restitución de la Propiedad Funeraria de una Sepultura de uso Perpetuo de acuerdo a lo indicado en la Cláusula Décimo Quinta (15°) siguiente. Es una zona colectiva, donde cada Sepultura podrá albergar hasta tres cuerpos, en tres niveles separados cada uno en su cripta y siempre todos identificados en la lápida. Es una zona de transición, dado que el titular, siempre tendrá la posibilidad de retirar los restos, sea para trasladarlo a alguna sepultura dentro del mismo parque o a otro cementerio.

## **SEGUNDO (2°): Antecedentes.**

- a) **Propiedad Funeraria de la Sepultura de Uso Perpetuo.** El Promitente Vendedor es propietario del Cementerio Parque y de la Sepultura de Uso Perpetuo sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del Contrato de Compraventa Prometido y que se haya debidamente singularizada en el Párrafo 2 (dos) de las Condiciones Especiales. En consecuencia de conformidad a la Ley y Reglamento General de Cementerios, el Promitente Vendedor se encuentra autorizado para destinar el establecimiento a la inhumación o la incineración, cuando corresponda, de cadáveres o restos humanos, o a la conservación de cenizas provenientes de incineraciones, y/o a constituir, ceder y/o transferir el Derecho de Propiedad Funeraria sobre una Sepultura de Uso Perpetuo.
- b) **Contrato de Promesa de Compraventa.** Las Partes suscriben en este acto el Contrato de Promesa

Compraventa del Derecho de Propiedad Funeraria de la Sepultura de Uso Perpetuo que se individualiza en el Párrafo 2 (dos) de las Condiciones Especiales, de acuerdo a los términos y condiciones que se señalan a continuación. El Contrato Prometido será inscrito en el Registro de Propiedad de Sepulturas de Uso Perpetuo que lleva el Cementerio de conformidad a lo establecido en el Artículo 46 N° 9 del Reglamento General de Cementerios, una vez que la presente Promesa de Compraventa se encuentre pagada en su totalidad.

- c) Condición de Vigencia.** Los efectos del presente Contrato comenzarán a regir una vez que el Promitente Comprador haya pagado la suma de contado o pie expresado en UF de forma íntegra, tal como se indica en el Párrafo 3 (tres) y 4 (cuatro) de las Condiciones Especiales de Contrato.

### **TERCERO (3°): Promesa de Compraventa.**

Por el presente instrumento el Promitente Vendedor, promete vender, ceder y transferir al Promitente Comprador quien promete comprar, aceptar y adquirir bajo la modalidad que se indica en el Párrafo 3 (tres) de las Condiciones Especiales (Necesidad Inmediata o Necesidad Futura), para sí o para la persona que éste designe en ese mismo capítulo o, a más tardar, en el Contrato de Compraventa Prometido, el Derecho de Propiedad Funeraria de la Sepultura sobre una Sepultura de Uso Perpetuo que se indica en las CONDICIONES ESPECIALES.

El Decreto Supremo N° 357 publicado en el Diario Oficial de fecha 18 de junio de 1970, para autorizar el funcionamiento del Cementerio Parque, exige la existencia de un Reglamento Interno, el que ha sido aprobado por la autoridad sanitaria competente conforme a la ley. Una copia del Reglamento Interno del Cementerio Parque, se hace entrega en este acto al Promitente Comprador, el que además se encuentra publicado en la página web [www.sendero.cl](http://www.sendero.cl) y disponible en todas las oficinas comerciales y de Atención a Cliente del Promitente Vendedor.

### **CUARTO (4°): Plazo.**

Sujeto al cumplimiento de las condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Contrato de Promesa de Compraventa, el Contrato de Compraventa Prometido se celebrará en el plazo máximo de 60 (sesenta) días corridos, o el siguiente día hábil si éste recayere en un día sábado, domingo o festivo, contado desde la última fecha de vencimiento de las cuotas mensuales, iguales y sucesivas en que se pactó el precio anticipado, de acuerdo a lo establecido en el Párrafo 3 (tres) y 5 (cinco) de las Condiciones Especiales.

Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato de Compraventa Prometido podrá celebrarse antes del vencimiento del plazo previamente indicado, si así expresamente, y por escrito, lo acordaran las Partes. El Promitente Vendedor, dará aviso al Promitente Comprador acerca del cumplimiento de las

condiciones para la celebración del Contrato de Compraventa Prometido por la vía más expedita y rápida, ya sea vía telefónica, correo electrónico y/o carta certificada remitida al domicilio indicado por el Promitente Comprador en las Condiciones Especiales del presente contrato.

#### **QUINTO (5°): Precio.**

El precio del Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato prometido, corresponde a la suma de dinero expresada en Unidades de Fomento que se indica en el Párrafo 3 (tres) de las Condiciones Especiales. El Promitente Comprador se obliga a pagar el precio anticipadamente a la fecha de la suscripción del Contrato de Compraventa, mediante el pago de una suma de contado o pie expresado en UF equivalentes en pesos al valor de la UF a la fecha de suscripción del presente contrato, y el saldo, en cuotas mensuales, iguales y sucesivas cuyo valor se expresa en pesos, considerando el valor de la UF a la fecha de suscripción del presente contrato, con sus respectivos intereses, todo según se indica en el Párrafo 3 (tres) y 5 (cinco) de las Condiciones, los cuales no superarán el interés máximo convencional.

#### **SEXTO (6°): Cesión del Contrato**

Las Partes convienen que el Promitente Vendedor podrá ceder a un tercero los derechos que emanan del presente contrato. En el caso de los documentos referidos en la cláusula anterior, las partes expresamente convienen que el Promitente Vendedor podrá cederlos, de forma independiente de los demás documentos y obligaciones que forman parte del contrato.

La Promitente Vendedora ejecutará la cesión conforme a los artículos 1901 y siguientes del Código Civil. Así, se tendrá por notificación suficiente y válida la comunicación certificada que se le envíe al Promitente Comprador al domicilio señalado por éste en el Párrafo 1 (uno) de las Condiciones Especiales, notificación que contendrá al menos la individualización del cesionario y de los derechos o documentos que se ceden.

El mismo derecho asistirá al Promitente Comprador, quien podrá ceder los derechos y obligaciones objeto del presente contrato conforme a lo establecido en los artículos 1901 y siguientes del Código Civil, siempre y cuando se configuren todos los requisitos establecidos en el artículo 42 del Decreto N°357 publicado en el Diario Oficial de fecha 18 de junio de 1970 para transferir sepulturas de familia. Para ello, el Promitente Comprador deberá solicitar la cesión directamente en las oficinas de atención al cliente del Promitente Vendedor, a fin de que éste proceda a verificar el cumplimiento de los requisitos que las normas aplicables establecen y que resultan necesarios para perfeccionarla. Para ello, el Promitente Vendedor mantendrá en sus oficinas, la documentación a suscribir y guía necesaria para que el cedente y cesionario puedan perfeccionar la cesión y con ello proceder a realizar las inscripciones que correspondan.

**SEPTIMO (7°): Pago Anticipado.**

El Promitente Comprador, conforme al artículo 10 letra a) de la Ley 18.010, podrá anticipar su pago aún en contra de la voluntad del Promitente Vendedor siempre que pague el capital o saldo de precio insoluto que se anticipa y los intereses pactados calculados hasta la fecha de pago efectivo, más la comisión de prepago. Dicha comisión, no podrá exceder el valor de un mes de intereses pactados calculados sobre el capital que se prepaga.

**OCTAVO (8°): Entrega anticipada a título de mera tenencia.**

Sujeto a que el Promitente Comprador se encuentre al día en el pago de las cuotas anticipadas del precio del Contrato de Compraventa Prometido, así como en el pago de las cuotas de mantención de corresponder, el Promitente Comprador, sus herederos o cesionarios según sea el caso, podrán requerir la entrega material anticipada de la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato prometido, aún cuando se encuentre pendiente el plazo de la Promesa de Compraventa, formulando, al efecto, un requerimiento por escrito y con las formalidades que se establecen para ello en la Cláusula Décimo (10°) y Décimo Primero (11°) del presente contrato. El Promitente Vendedor efectuará dicha entrega al Promitente Comprador, o a quien corresponda, para su uso como mero tenedor, en conformidad y en cumplimiento de las condiciones que a tal efecto se indican en la Cláusula Décimo (10°) y Décimo Primero (11°).

**NOVENO (9°): Cuota de Mantención.**

En conformidad a lo convenido precedentemente, como contraprestación del derecho que asiste al Promitente Comprador en orden a requerir en cualquier tiempo, encontrándose pendiente el plazo para otorgar el Contrato de Compraventa Prometido, la entrega anticipada de la Sepultura para su uso como mero tenedor, las Partes convienen que el Promitente Comprador, sus herederos o cesionarios, según corresponda, se encontrarán obligados a contribuir al pago de los servicios propios e indispensables para el cumplimiento de las normas de higiene, salubridad, seguridad, mantención y administración del Cementerio Parque en que se encuentra la referida Sepultura, mediante el pago anual de la Cuota de Mantención referido en el Anexo de Productos y Promociones. Lo anterior no tendrá aplicación en el caso en que se hubiese efectuado el Pago Liberador de Mantención Anual.

Las partes dejan constancia que el Promitente Vendedor podrá realizar la mantención y administración del Cementerio Parque por sí misma o por un tercero, circunstancia que será informada al Promitente Comprador por un medio idóneo, como por ejemplo correo electrónico, carta certificada, mensajería de texto o llamado telefónico. En caso que el Promitente Vendedor contrate con un tercero los servicios señalados precedentemente, la Cuota de Mantención será pagadera por el Promitente Comprador, sus herederos o cesionarios, según corresponda, directamente al tercero encargado de dicha mantención

y administración. Asimismo, si el Promitente Comprador es una persona jurídica, ella será la que pagará los gastos de mantención y de administración del Cementerio Parque.

**DÉCIMO (10°): Requisitos generales para el uso anticipado de la Sepultura.**

En adición a encontrarse al día en el pago de las cuotas anticipadas del precio del Contrato de Compraventa Prometido, y de haberse pagado las Cuotas de Mantención anual que correspondan, para ejercer el derecho de usar anticipadamente como mero tenedor la Sepultura a que se refiere el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del Contrato Prometido, el Promitente Comprador deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones como condiciones suspensivas y copulativas:

- a) Pagar los aranceles establecidos en el Reglamento Interno del Cementerio Parque, tales como el derecho de sepultación, grabado de lápida y otros aranceles por servicios opcionales ofrecidos a promitentes compradores, que en el futuro se incluyan en dicho Reglamento Interno del Cementerio Parque, tales como responsos, ceremonias conmemorativas, entre otras.
- b) Tratándose de inhumaciones, dar aviso por escrito a la Administración del Cementerio del ejercicio del derecho referido con 24 (veinticuatro) horas de anticipación al momento en que se pretenda usar la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato prometido.
- c) En el caso de ser necesario hacer una reducción, comunicar a la Administración del Cementerio Parque, que dicha reducción se efectuará en las capacidades disponibles de la Sepultura. El Promitente Comprador hará esta notificación por escrito y con una anticipación mínima de 10 días hábiles. Para efectuar reducciones se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 56 del Reglamento General de Cementerios y deberán haber transcurrido, a lo menos, 5 años desde la inhumación del cadáver que se desea reducir y la o las reducciones deberán ser factibles biológicamente, es decir, que el estado del cadáver permita su reducción sin poner en riesgo la vida o salud de terceros, lo que será evaluado por especialistas del Promitente Vendedor e informado por escrito al Promitente Comprador.
- d) Tratándose de promesas de compraventa celebradas bajo la modalidad de Necesidad Futura, si se encontrare pendiente el período de carencia, el Promitente Comprador deberá además, pagar el equivalente en pesos del monto estipulado como descuento de carencia en el Párrafo 3 (tres) de las Condiciones Especiales.
- e) En el caso del fallecimiento del Promitente Comprador, los derechos y obligaciones emanados de la presente Promesa de Compraventa que suscribe serán debidamente asumidas por sus herederos o causahabientes, conforme a las reglas que fueran procedentes en materia de

sucesión intestada del Código Civil, o testada, en caso que el Promitente Comprador haya otorgado válidamente un testamento.

- f) Que se dé cumplimiento a la legislación y reglamentación vigente sobre inhumaciones, exhumaciones, reducciones, traslados y otros servicios relacionados. Conforme a lo establecido en los artículos 56 y siguientes del Reglamento General de Cementerios, en el caso de exhumaciones, reducciones y traslados, el Promitente Comprador o quien legítimamente ejercite sus derechos deberá contar con la autorización expresa y escrita del cónyuge sobreviviente cuyo cadáver se desee exhumar, reducir y/o trasladar. A falta de éste, deberá acreditar contar con la autorización escrita de la mayoría de los ascendientes o descendientes en primer grado, mayores de edad.

### **DÉCIMO PRIMERO (11°): Requisitos Particulares para uso de la Sepultura.**

En caso que se requiera el uso de la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato prometido, para inhumar el cadáver o restos humanos de una persona distinta de aquellas señaladas en el artículo 30 del Reglamento General de Cementerios, esto es, de los propietarios fundadores, sus cónyuges, ascendientes, descendientes y de los cónyuges de éstos hasta la tercera generación, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de la norma antes citada, para lo cual el Promitente Comprador deberá concurrir personalmente o debidamente representado a las oficinas de atención al cliente del Cementerio Parque.

Si el Promitente Comprador es una persona jurídica, de acuerdo a lo señalado en el artículo 31 del Reglamento General de Cementerios, reconoce y acepta que en la Sepultura de uso perpetuo sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato prometido, sólo pueden inhumarse aquellas personas que se encuentren inscritas en la nómina y registro que la institución contratante deberá enviar anualmente a la dirección del Cementerio. Esta obligación deberá cumplirse anualmente, en el mismo mes de suscripción del Contrato y quedará vigente la última nómina recibida en forma. De esta manera, en el evento que una persona no esté inscrita en la referida nómina, su cadáver no podrá ser inhumado en la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria materia del contrato prometido. Las inscripciones en las listas y las exclusiones de ellas deben ser comunicadas a la Administración del Parque dentro del mes en que se produzcan, no permitiéndose la sepultación de miembros de la institución titular, con menos de seis meses de afiliación a esa institución. La reducción o traslado de los cadáveres que se encuentren inhumados en la fracción jardín no requerirá de la aprobación de los representantes de la institución titular, bastando únicamente la autorización expresa y por escrito del cónyuge sobreviviente del difunto, cuyo cadáver o restos humanos se desea reducir o trasladar y a falta de éste, la autorización de los parientes en el orden indicado en los artículos 57 y

siguientes del Reglamento General de Cementerios.

### **DÉCIMO SEGUNDO (12°): Otorgamiento del Contrato Prometido.**

Sujeto al cumplimiento de las condiciones y obligaciones establecidas en el presente Contrato de Promesa de Compraventa, el Contrato de Compraventa Prometido se celebrará en el plazo convenido en la Cláusula Cuarta (4°) de este Capítulo. Para tal efecto y previo aviso conforme lo establece el inciso final de la Cláusula Cuarta (4°), el Promitente Vendedor propondrá al Promitente Comprador el texto del contrato de Compraventa Prometido, dejándolo a su disposición en la oficina del Promitente Vendedor en la Cláusula Primera (1°) letra j) indicada de este contrato, para lo cual dará aviso mediante carta certificada, mensajería de texto o llamado telefónico, o bien remitiéndoselo al domicilio del Promitente Comprador indicado en las Condiciones Especiales, dentro del plazo de 15 días corridos contados desde la fecha del último vencimiento de las cuotas mensuales, iguales y sucesivas en que se pactó el pago anticipado del precio.

Otorgado y suscrito por las Partes el Contrato de Compraventa prometido, personalmente o en la forma que se indica en la cláusula siguiente, el Promitente Vendedor procederá a practicar la inscripción que establece el artículo 46 N° 9, del Reglamento General de Cementerios. Hecho lo anterior, a requerimiento del Comprador, emitirá el respectivo Certificado del Derecho Propiedad Funeraria de la Sepultura adquirida a nombre del Comprador.

### **DÉCIMO TERCERO (13°): Poder Especial.**

En este acto el Promitente Comprador le otorga poder suficiente a la sociedad Inmobiliaria Parques y Jardines S.A., sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 96.516.000-0, para que actuando por medio de su mandatario suscriba, en su nombre y representación, el contrato de compraventa prometido, en el evento que al término del plazo indicado en la Cláusula Cuarta (4°) precedente, el Promitente Comprador no suscribiere el Contrato de Compraventa Prometido. Este poder es esencialmente revocable.

Para este caso, las Partes acuerdan que el Contrato de Compraventa Prometido deberá contener, al menos, las siguientes cláusulas: a) la individualización de ambas Partes, indicándose que la sociedad Inmobiliaria Parques y Jardines S.A. obra en su calidad de mandatario civil en representación del entonces Comprador; b) la singularización del Contrato de Promesa de Compraventa previamente suscrito, con su número; c) la Identificación de la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria que se adquiere; d) Contener la venta, cesión y transferencia del Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato; e) Contener la entrega del derecho que se promete transferir, indicándose expresamente que si en virtud del Contrato de Promesa, se hubiere efectuado una entrega a título de mera tenencia, aplica la norma del artículo 684 Número 5 del Código Civil; f) Indicar el precio del

Derecho de Propiedad Funeraria objeto del Contrato de Compraventa Prometido, la declaración de la parte vendedora de haber recibido la totalidad del mismo y la renuncia del Comprador a la acción resolutoria que pudiere emanar del Contrato celebrado; g) Indicar que el Comprador debe proveer a la mantención y Administración del Cementerio Parque en que se encuentra emplazada la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria que se adquiere, obligándose el Comprador, sus herederos, beneficiarios, cesionarios, y en general quien le suceda en el dominio o posesión del referido Derecho de Propiedad Funeraria, a pagar anualmente la Cuota de Mantención que fue establecida en el Anexo de Productos y Promociones del Contrato de Promesa de Compraventa, por concepto de mantención de la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria que se adquiere. Se dejará también expresa constancia por las Partes, que el cumplimiento de la obligación de pago de Cuota Anual de Mantención, será un elemento determinante para que el Vendedor celebre el Contrato y por tanto, su incumplimiento constituirá una infracción grave, en los términos, condiciones y penas estipuladas en el mismo Contrato de Compraventa. h) La condición de que para ejercer el uso del Derecho de Propiedad Funeraria objeto del Contrato, el Comprador deberá encontrarse al día en el Pago de las Cuotas de Mantención anual y cumplir con las siguientes obligaciones: h.1) Pagar los aranceles establecidos en el Reglamento Interno, tales como el derecho de sepultación, grabado de lápida y aquellos otros por servicios opcionales que pudieran ser requeridos por el Comprador, tales como responsos, ceremonias conmemorativas, entre otros. h.2) Dar aviso por escrito a la Administración del Cementerio del ejercicio del derecho referido con 24 (veinticuatro) horas de anticipación al momento en que se pretenda usar la Sepultura, tratándose de inhumaciones. h.3) En caso de ser necesario hacer una reducción, comunicar a la Administración del Cementerio Parque, que aquella se efectuará en las capacidades disponibles de la Sepultura. Esta notificación debe hacerla por escrito y con una anticipación mínima de 10 días hábiles. Para efectuar reducciones se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 56 del Reglamento General de Cementerios y deberán haber transcurrido, a lo menos, 5 años desde la inhumación del cadáver que se desea reducir siempre y cuando dicha reducción sea factible biológicamente de acuerdo a la evaluación técnica por parte del Vendedor o quien ella designe. h4) En el caso de fallecimiento del Comprador, los derechos y obligaciones emanados del Contrato de Compraventa que suscribe serán debidamente asumidas por sus herederos o causahabientes, conforme a las reglas que fueran procedentes en materia sucesión intestada del Código Civil, o testada, en caso que el Promitente Comprador haya otorgado válidamente un testamento. h.5) Que se dé cumplimiento a la legislación y reglamentación vigente sobre inhumaciones, exhumaciones, reducciones, traslados y otros servicios. Particularmente, en el caso de exhumaciones, reducciones y traslados, el Promitente Comprador, y conforme a lo establecido en los artículos 56 y siguientes del Reglamento General de Cementerios, se deberá contar con la autorización

expresa y escrita del cónyuge sobreviviente cuyo cadáver se desee exhumar, reducir y/o trasladar. A falta de éste, se deberá acreditar contar con la autorización escrita de la mayoría de los ascendientes y descendientes en primer grado, mayores de edad. i) Indicar que los requisitos particulares para el uso de la sepultura son los establecidos en el artículo 30 y 31 del Reglamento General de Cementerios; j) La estipulación expresa de que en el evento que el Vendedor se viere en la imposibilidad de entregar la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato de Compraventa sea por fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditado, las Partes convendrán que el Vendedor podrá entregar una Sepultura sobre la que recaiga dicho Derecho, de características y condiciones equivalentes a la vendida, para su uso en carácter de transitoria. El Comprador faculta desde ya a la Administración del Cementerio para trasladar, a costa de ésta última los restos en ella inhumados a la sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria, en el plazo máximo de 45 días corridos a contar de la fecha de inhumación; o alternativamente sustituir la fracción jardín sobre la que recae dicho derecho, por otra que esté habilitada para su uso, de estándar equivalente a la que contrató en lo que dice relación con precio, características y sector. k) Señalarse que las Partes estipulan que en caso de mora o simple retardo en el cumplimiento de la Cuota de Mantención o de los demás que se señalan, el Vendedor deberá notificar el incumplimiento de la obligación por medio de carta certificada al Comprador dirigida al domicilio señalado en el contrato, detallándose el incumplimiento grave, los montos devengados y adeudados y un plazo de 60 días corridos contados desde el despacho de la carta para que dentro del mismo plazo el Comprador subsane el incumplimiento y pague la cantidad total de lo adeudado. Transcurrido el plazo indicado en la carta sin que el Comprador haya subsanado las infracciones graves, el Vendedor tendrá derecho a terminar el contrato de compraventa, informando dicha terminación por medio de carta certificada despachada al domicilio del Comprador señalada en el contrato. Se considerará incumplimiento grave de las obligaciones que impone el contrato de compraventa que se suscribirá, además de la mora o simple retardo en que incurra el Comprador en el cumplimiento del pago de la Cuota de Mantención, las siguientes: k.1) Efectuar en la Sepultura o sobre la superficie de la misma o contorno de ella, cualquier tipo de construcción, edificación u obras accesorias diferentes a las realizadas por el Vendedor, o efectuar en ella modificaciones de cualquier especie. k.2) Cualquier infracción al Reglamento Interno del Cementerio. k.3) La infracción al Código Sanitario, Decreto N°357 del Ministerio de Salud del año 1970 y a toda legislación, reglamentación o cualquier norma que se dictare en materia de cementerios; l) La que contemple que en caso de terminación del Contrato de Compraventa por incumplimiento grave del Comprador, las Partes convienen que el Comprador incurrirá en una multa a favor del Vendedor equivalente al monto que hubiere pagado por concepto de precio hasta el momento en que haya operado la terminación de la Compraventa. Las Partes acuerdan que el Vendedor tendrá el derecho a

retener en forma definitiva la totalidad de los montos que el Comprador haya pagado hasta la fecha de terminación, y avalúan convencional y anticipadamente los perjuicios conforme al artículo 1542 del Código Civil, en la suma que resulte de la aplicación de lo ya señalado en términos que se miran como equivalentes y de valores suficientes en atención a las obligaciones de ambas Partes. Además, el Comprador que tenga inhumados y que no cumpla con las obligaciones contraídas, deberá restituir al Vendedor, la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria que le hubiere entregado, en las mismas condiciones, esto es, desocupada y sin inhumados, obligándose al pago de las tarifas establecidas en el Reglamento Interno del cementerio y en caso contrario, el Vendedor podrá trasladar los cadáveres y/o restos humanos ya sepultados a otro lugar del Parque Cementerio, en los términos y condiciones que este determine, de acuerdo a la reglamentación vigente, tales como: Zona de Transición Colectiva o cualquier otro sector desprovisto de césped y de lápidas, cuyo acceso se encontrará prohibido al público; de igual forma, en caso que el Contrato de Compraventa termine por incumplimiento grave del Vendedor, las Partes convendrán que el Vendedor incurrirá en una multa a favor del Comprador ascendente al monto que el Comprador hubiere pagado por concepto de precio, o de las Cuotas de Mantenimiento efectivamente pagadas hasta la fecha de terminación del contrato, según corresponda, estipulándose en esa cláusula que el Comprador podrá optar entre cobrar dicha cláusula penal como única indemnización de todos los perjuicios derivados del incumplimiento del Vendedor, para lo cual las Partes deberán suscribir un contrato de transacción en que se indique expresamente que el Comprador no ha renunciado anticipadamente a sus derechos conforme a la Ley 19.496; o demandar el pago de todos los perjuicios derivados del incumplimiento del Vendedor ante el tribunal competente, conforme a las reglas generales de la Ley 19.496. m) La facultad del Vendedor para aplicar los mismos recargos establecidos en el Contrato de Promesa de Compraventa, y para exigir por el solo hecho de vencer el término estipulado para cada obligación de pago, un recargo mensual equivalente al interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero en unidades de fomento. Por su parte, en el caso que el Comprador incurra en mora en el pago de la(s) cuota(s) de mantenimiento, la obligación se recargará mensualmente en una tasa de interés equivalente al máximo convencional que la ley permita estipular para operaciones de crédito en moneda nacional reajustables. n) La estipulación que indique que para todos los efectos legales las Partes fijarán su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, facultándose al Vendedor para recurrir a los tribunales de la comuna o ciudad de Santiago o del domicilio del Comprador a su elección sin perjuicio de la regla que al efecto establece el artículo 50 A de la Ley 19.496, esto es, que los jueces de policía local conocerán de todas las acciones que emanan de la ley de protección a los derechos del consumidor, siendo competente aquel que corresponda a la comuna en que se hubiera celebrado el contrato respectivo, se hubiere cometido la infracción o dado inicio a su ejecución, a elección del actor ; o) La

obligación del Comprador de comunicar por escrito al Vendedor todo cambio de domicilio; p) Indicar el contenido de la misma cláusula de Unidad de Reajuste establecida en el Contrato de Promesa de Compraventa; q) Indicar que los productos que se indican en el Anexo de Productos y Promociones, corresponden a los tipos de sepultura que la Vendedora somete a elección del Comprador y que consideran tanto la Sepultura de uso perpetuo sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato, como la factibilidad de realizar reducciones dentro de sus capacidades, así como, indistintamente, los Derechos de Sepultación, Servicios Funerarios, Traslados Internos, Servicios de Cremación y/o Ánfora u otros que, a modo de promoción les correspondan, según se informa en el Anexo de Productos y Promociones, pudiendo ser procedente/s una o más de las promociones y/o liberaciones que se informan en el Anexo de Productos y Promociones, siempre que además se cumpla en forma copulativa con las condiciones y requisitos de cada promoción y/o liberación; r) Indicar que las promociones indicadas en el Anexo de Productos y Promociones serán procedentes de acuerdo a los requisitos ahí establecidos, siendo además indispensable para su otorgamiento que al momento de solicitar cualquiera de las promociones señaladas, el Comprador, se encuentre al día y haya cumplido de manera íntegra y en tiempo y forma, todas las obligaciones emanadas del contrato de Compraventa, desde la fecha de suscripción; s) Establecer el número de ejemplares del contrato; t) Indicar la personería del Gerente General vigente a la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa.

#### **DÉCIMO CUARTO (14°): Cumplimiento Alternativo.**

En el evento que el Promitente Vendedor se viere en la imposibilidad de entregar anticipadamente la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria objeto del contrato de Compraventa prometido sea por causa de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditado, conforme a lo convenido en las Cláusulas Octava (8°) y siguientes, las Partes convienen que el Promitente Vendedor podrá entregar una Sepultura sobre la que recaiga dicho Derecho, de características y condiciones equivalentes a la prometida vender, para su uso como mero tenedor por parte del Promitente Comprador, en carácter de transitoria. El Promitente Comprador faculta desde ya a la Administración del Cementerio para trasladar a costa de ésta última los restos en ella inhumados a la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria, en el plazo máximo de 45 días corridos a contar de la fecha de inhumación o alternativamente sustituir la fracción jardín sobre la que recae dicho derecho, por otra que esté habilitada para su uso, de estándar equivalente a la que contrató en lo que dice relación con su precio, características y sector, sin perjuicio de que deban constar las autorizaciones de los dueños del cuerpo para efectos del traslado a la sepultura definitiva, como también la autorización de la autoridad sanitaria correspondiente.

#### **DÉCIMO QUINTO (15°): Terminación anticipada.**

Las Partes acuerdan que en caso de incumplimiento grave o caso de mora en que incurra el Promitente Comprador en el cumplimiento del pago de cinco o más cuotas del saldo de precio y/o de tres o más cuotas de Mantención, entendiéndose que el Promitente Comprador estará constituido en mora cuando no ha dado cumplimiento las obligaciones de pago establecidas en el Párrafo 5 (cinco) de las Condiciones Especiales que asume en virtud de la presente Promesa de Compraventa, lo que será considerado un incumplimiento grave del presente contrato. Para ello, el Promitente Vendedor, habiendo previamente agotado los medios de comunicación que la ley dispone para notificar el incumplimiento contractual, incluyendo el despacho de un carta común al domicilio señalado en el Párrafo 1 (uno) de las Condiciones Especiales de Contrato, así como llamados telefónicos, mensajería de texto y/o correo electrónico, y habiendo el Promitente Vendedor notificado dicho incumplimiento al Promitente Comprador mediante carta certificada enviada al domicilio señalado por éste último en el Párrafo 1 (uno) de las Condiciones Especiales, se pondrá término al presente contrato, transcurridos 60 días corridos desde que el Promitente Vendedor haya enviado la referida carta al domicilio del Promitente Comprador.

Para los efectos aquí estipulados, se considerará además incumplimiento grave de las obligaciones que impone este Contrato, para el Promitente Comprador, las siguientes:

- a) Efectuar en la Sepultura o sobre la superficie de la misma o contorno de ella, cualquier tipo de construcción, edificación u obras accesorias diferentes a las realizadas por el Promitente Vendedor o quien este designe, o efectuar en ella modificaciones de cualquier especie.
- b) Cualquier infracción a las prohibiciones establecidas en el Artículo 18 del Reglamento Interno del Cementerio, esto es: realizar obras o construcción en el Cementerio; instalar maceteros, jarrones u objetos similares, y lápidas o lozas no proveídas por la Administración del Cementerio; plantar pasto, árboles y flores por personas no autorizadas o remover o trasladar plantas y árboles existentes; circular en vehículos de todo tipo dentro de los recintos del Cementerio sin autorización de la Administración; ingresar animales, alimentos y bebidas; el ingreso de menores de 13 años sin estar acompañados y bajo la responsabilidad de un mayor de edad; el encendido de velas, inciensos u otros objetos que produzcan fuego o humo; la venta de todo tipo de bienes o la prestación de servicios en el Cementerio, a menos que la Administración lo autorice expresamente; y arrojar basuras o desperdicios en todos los recintos del Cementerio, debiendo usarse los receptáculos destinados al efecto.
- c) La infracción al Código Sanitario, Decreto N°357 del Ministerio de Salud del año 1970 y a toda normativa que se dictare en materia de cementerios, que pudieran ser infringidas por los titulares de Sepulturas en un cementerio.

**DÉCIMO SEXTO (16°): Cláusula Penal.**

**16.1.-** En caso de terminación anticipada de esta Promesa de Compraventa por incumplimiento grave del Promitente Comprador según lo establecido en la cláusula precedente, y atendido a que el Promitente Vendedor no ha podido disponer libremente de la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria prometido vender por todo el tiempo en que la presente Promesa de Compraventa se haya mantenido vigente, las Partes convienen que el Promitente Comprador incurrirá en una multa a favor del Promitente Vendedor, equivalente al monto que hubiere pagado por concepto de precio, hasta el momento en que haya operado la terminación anticipada de la Promesa de Compraventa. Para estos efectos, las Partes avalúan convencional y anticipadamente los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del Promitente Comprador conforme al artículo 1542 del Código Civil, en la suma que resulte de la aplicación de lo anteriormente señalado en esta cláusula.

Además, el Promitente Comprador que habiendo hecho uso anticipado de la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria, presente en ella inhumados y no cumpla con las obligaciones contraídas y, como consecuencia de ello, no celebre el contrato prometido, deberá restituir al Promitente Vendedor la Sepultura sobre la que recae el Derecho de Propiedad Funeraria que le hubiere entregado a título de mera tenencia, en las mismas condiciones, esto es, desocupada y sin inhumados, en el plazo de 60 días corridos contados desde la expiración del plazo de 60 días que tiene el Promitente Comprador para subsanar su incumplimiento que gatilla la terminación contrato de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta (15°) precedente y obligándose al pago de las tarifas establecidas en el Reglamento Interno del Cementerio, especialmente aquella que permite la realización de la Exhumación de los restos, debiendo contratar además los servicios funerarios con la Empresa Funeraria de su elección para su destino final en otro Camposanto, dando cumplimiento así a lo establecido en el Decreto Ley 357 del Ministerio de Salud o Reglamento General de Cementerios. En caso contrario, el Promitente Vendedor podrá trasladar los cadáveres y/o restos humanos ya sepultados a otro lugar del Parque Cementerio, en los términos y condiciones que este determine, de acuerdo a la reglamentación vigente; tales como, Zona de Transición Colectiva o cualquier otro sector al interior del Cementerio que el Promitente Vendedor haya destinado para dicho fin. En tal caso, habiéndose realizado por la Administración del Cementerio el traslado según lo descrito, el Promitente Comprador podrá siempre y en cualquier momento, previo pago de las tarifas establecidas en el Reglamento Interno del Cementerio, realizar el traslado interno a otro sector del Cementerio que adquiera o prometa adquirir, o bien su traslado a otro Cementerio, debiendo para ello además, cumplir con las autorizaciones correspondientes establecidas en la normativa vigente y debiendo realizar los trámites que se requieran al efecto con la autoridad sanitaria.

**16.2.-** Inversamente, en caso que esta Promesa de Compraventa sea terminada anticipadamente por incumplimiento del Promitente Vendedor, a causa de la no prestación del servicio de Propiedad Funeraria definida en la letra k de la Cláusula Primera (1°) de las definiciones, las partes convendrán que Promitente Vendedor incurrirá en una multa a favor del Promitente Comprador ascendente al monto que el Promitente Comprador hubiere pagado por concepto de precio hasta la fecha de terminación contrato, según corresponda. El Promitente Comprador podrá optar entre cobrar dicha cláusula penal como única indemnización de todos los perjuicios derivados del incumplimiento del Promitente Vendedor, para lo cual las Partes deberán suscribir un contrato de transacción o demandar el pago de todos los perjuicios derivados del incumplimiento del Promitente Vendedor ante el tribunal competente, conforme a las reglas generales de la Ley 19.496.

### **DÉCIMO SÉPTIMO (17°) Cobranza extrajudicial.**

- a) De conformidad a lo establecido en el artículo 37 de la Ley número 19.496, se informa que en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones de pago que se establece en el presente contrato, según la modalidad de contrato que corresponda, el Promitente Vendedor aplicará la siguiente tabla de recargo por concepto de cobranza:
- i. En operaciones de hasta UF 10, un recargo del 9%;
  - ii. Por la parte que excede de UF 10 y hasta UF 50, un recargo del 6%;
  - iii. Por la parte que excede de UF 50, un recargo del 3%.

Los recargos indicados en los numerales precedentes deberán aplicarse sobre la cuota vencida y sólo serán exigibles una vez transcurrido los primeros veinte días de atraso. Además, no corresponderá su imputación respecto de saldos de capital insoluto del monto moroso o de cuotas vencidas que ya hubieren sido objeto de la aplicación de los porcentajes referidos precedentemente. En ningún caso los gastos de cobranza extrajudicial podrán devengar un interés superior al corriente ni se podrán capitalizar para los efectos de aumentar la cantidad permitida de gastos de cobranza.

- b) Las Partes convienen que la cobranza de las sumas adeudadas por mora, podrá efectuarla la Empresa por sí misma, por una empresa ligada a ella, según lo informado en [www.sendero.cl](http://www.sendero.cl) o por las empresas de cobranza que ella contrate al efecto, especialmente una de las siguientes: INVERCARD, SERCOAC. En caso que la Empresa contrate los servicios de otra empresa diferente a las indicadas, se le informará al Promitente Comprador en mora, por medio de carta enviada, al domicilio registrado en el Párrafo 1 (uno) de las Condiciones Especiales.
- c) Las empresas que realicen cobranza extrajudicial en nombre del Promitente Vendedor, o el Promitente Vendedor por sí, al iniciar cualquier gestión destinada a la obtención del pago de la deuda, deberán

informar al Deudor o Promitente Comprador lo siguiente:

- i. Individualización de la persona, empresa, mandante o proveedor del crédito, según corresponda;
  - ii. Mención precisa del o de los contratos, de su fecha de suscripción, de la fecha en que debió pagarse la obligación adeudada o de aquella en que se incurrió en mora y del monto adeudado.
  - iii. En el caso que se cobren intereses, la liquidación de los mismos, con mención expresa, clara y precisa de las tasas aplicadas, del tipo de interés y del periodo sobre el cual aquellos recaen;
  - iv. En el caso que sean aplicables costos o gastos de cobranza, la mención expresa de estos, su monto, causa y origen de conformidad a la Ley, así como también de los impuestos, de los gastos notariales, si los hubiere, y de cualquier otro importe permitido por Ley;
  - v. La posibilidad de pagar la obligación adeudada o las modalidades de pago que se ofrezcan, y;
  - vi. Los derechos que le asisten en conformidad a Ley 19.496 en materia de cobranza extrajudicial, en especial el requerir el envío por escrito de la información señalada en los numerales precedentes. En caso que el Promitente Comprador guarde silencio al respecto, y una vez transcurridos quince días desde que la información fue entregada, el Promitente Vendedor o la empresa designada por éste al efecto, deberá enviársela por escrito.
- d)** En ningún caso la comunicación entregada podrá contener menciones a eventuales consecuencias de procedimientos judiciales que no se hayan iniciado o relacionadas a registros o bancos de dato de información de carácter económico, financiero o comercial, debiendo indicar expresamente que no se trata de un procedimiento que persiga la ejecución de los bienes y del deudor. La (s) empresa (s) de cobranza (s) deberá (n) resguardar que la información dispuesta en cumplimiento de los numerales precedentes, sólo sea de conocimiento del deudor o Titular, evitando cualquier acción que haga pública esta información.
- e)** La cobranza se realizará según lo indicado en la Ley 19.496, Ley 21.320 y el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil, es decir, se hará teniendo en consideración los principios de proporcionalidad, razonabilidad, justificación, transparencia, veracidad, respeto a la dignidad, respeto a la integridad física y psíquica y la privacidad del hogar. Asimismo ésta no se podrá realizar con más de un contacto telefónico o visita por semana. Y por último, se llevará a cabo en horario hábil, de Lunes a Sábado de entre 8:00 y 20:00 horas, pudiendo realizarse de las siguientes formas: Telefónicamente y con cobradores en terreno (solo un contacto o visita por semana), en tanto que por correspondencia, mensaje de texto, correo electrónico, internet y/o notificaciones, se llevara a cabo con un máximo de dos gestiones por semana y con una separación, entre una y otra, de , al menos, dos días. Respecto de cualquiera de las formas de cobranza señaladas, la Empresa velará porque ellas no afecten la

privacidad del hogar del Promitente Comprador, la convivencia normal de sus miembros, ni su situación laboral.

- f) Si los plazos de pago excedieren de un año, el Promitente Vendedor está facultado, conforme lo establecido en la Ley N° 19.496, para modificar anualmente las modalidades y procedimientos de cobranza extrajudicial, en términos de que no resulte más gravoso ni oneroso para el Comprador ni se discrimine a su respecto, debiendo el Vendedor notificar al Promitente Comprador al domicilio registrado en las CONDICIONES ESPECIALES el cambio, con una anticipación mínima de dos meses a la fecha de modificación.
- g) Asimismo, el Comprador faculta al Promitente Vendedor a que, mientras se mantenga vigente el presente contrato o durante el plazo que establezca la normativa y reglamentación sobre la materia, sus nombres, cédulas de identidad y monto eventual de la deuda morosa puedan ser enviados, procesados y comunicados en sistemas de información para hacer pública su morosidad y así obtener la integridad del pago respectivo, todo de acuerdo a la Ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada. La eventual deuda morosa, será distribuida en sistemas de información públicos, relativos a antecedentes comerciales morosos que mantiene la empresa Equifax, la Cámara de Comercio (Boletín Comercial), Transunión, Sinacofi. Está autorización es revocable de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de la Ley N° 19.628.

#### **DÉCIMO OCTAVO (18°): Constitución Codeudor Solidario:**

Por el presente instrumento, la(s) persona(s) individualizada(s) en el Anexo de Contrato de Promesa de Compraventa denominado Codeudor Solidario, se constituyen en codeudor (es) solidario (s) de todas las obligaciones emanadas del presente Contrato y del Contrato de Compraventa según lo indicado en la Cláusula Décimo Tercera (13°), especialmente aquellas relativas a la obligación de pagar el precio y las de pagar la(s) cuota(s) anuales de mantención sobre la propiedad funeraria de uso perpetuo prometida vender y/o vendida. Asimismo, el/los codeudor (es) acepta(n), lo establecido en la Cláusula Décimo Séptima (17°) de las Condiciones Generales del Contrato, como cualquier modificación que se pudiese acordar entre el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador quedando subsistente la responsabilidad solidaria en el carácter de indivisible, no viéndose afectada ésta en forma alguna por otras garantías que se hallen constituidas o en adelante se constituyan para seguridad de las mismas obligaciones objeto de la codeuda solidaria, manteniendo plena vigencia la responsabilidad solidaria, aún cuando otras personas tomen sobre sí las obligaciones caucionadas en cualquier forma y aunque dichas terceras personas se hagan cargo de las obligaciones respectivas.

#### **DÉCIMO NOVENO (19°): Interés por Mora.**

La falta de pago dentro del término estipulado en las Condiciones Especiales del Contrato, de

cualquiera de las obligaciones de pago pactadas, tales como la(s) cuota(s) de saldo de precio o cuota(s) de mantención constituirá(n) en mora al Promitente Comprador. En el caso que el Promitente Comprador incurra en mora en el pago del saldo de precio insoluto la obligación se recargará mensualmente en una tasa de interés equivalente al máximo convencional que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en pesos. Por su parte, en el caso que el Promitente Comprador incurra en mora en el pago de la(s) cuota(s) de mantención, la obligación se recargará mensualmente en una tasa de interés equivalente al máximo convencional que la ley permita estipular para operaciones de crédito en moneda nacional reajustables. Lo anterior, es sin perjuicio de la facultad que el presente contrato le confiere al Promitente Vendedor de ponerle término conforme establece la Cláusula Décimo Quinta (15°).

### **VIGÉSIMO (20°): Competencia.**

Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, estando facultado el Promitente Vendedor para recurrir a los tribunales de la comuna y ciudad de Santiago o del domicilio del Promitente Comprador, a su elección, sin perjuicio de la regla que al efecto establece el artículo 50 A de la Ley 19.496, esto es, que los jueces de policía local conocerán de todas las acciones que emanan de la ley de protección a los derechos del consumidor, siendo competente aquel que corresponda a la comuna en que se hubiera celebrado el contrato respectivo, se hubiere cometido la infracción o dado inicio a su ejecución, a elección del actor.

### **VIGÉSIMO PRIMERO (21°): Obligación de Aviso.**

El Promitente Comprador se obliga a comunicar oportunamente al Promitente Vendedor, por escrito, todo cambio de domicilio, correo electrónico y teléfono.

### **VIGÉSIMO SEGUNDO (22°): Datos Personales.**

**22.1.-** De conformidad con los derechos y obligaciones establecidos la Ley N° 19.628 sobre protección de la vida privada, por el presente instrumento el Promitente Comprador autoriza expresamente a el Promitente Vendedor a recopilar, procesar, utilizar y compartir sus Datos Personales, de acuerdo con la Política de Privacidad de Sendero y las directrices emanadas de la Ley N° 19.628 de Protección de la Vida Privada y/o sus modificaciones, con el fin principal de proporcionar el mejor servicio posible, mantener un registro actualizado de usuarios y/o clientes y mejorar nuestros productos y servicios. En dichos términos se autoriza al Promitente Vendedor a:

- a) Utilizar sus Datos Personales e Información Personal con la finalidad de desarrollar estudios con data desagregada y/o anonimizada con el objeto de mejorar la calidad del Servicio que ésta ofrece y el desarrollo de nuevos productos y servicios, así como también para realizar promoción a los productos

y servicios comercializados por el Promitente Vendedor e invitar y promocionar eventos en los parques y oficinas Sendero, durante todo el tiempo que se mantenga vigente la relación de consumo.

- b)** Almacenar y procesar sus Datos Personales y/o los transfiera o transmita a sus empresas relacionadas conforme al artículo 100 de la Ley 18.045 sobre Mercado de Valores, o aquellas entidades afiliadas y subcontratistas, siempre con el objeto de cumplir con los objetivos por los cuales se han compilado y procesado sus Datos Personales e Información Personal. En estos casos, el Promitente Vendedor velará porque se cumplan ciertos estándares, mediante la firma de acuerdos o convenios cuyo objeto sea la privacidad de tales Datos Personales, así como, que se cumplan los objetivos por los cuales éstos se han de compilar y procesa, verificando contractualmente que las personas antes señaladas cumplan los estándares legales aplicables.
- c)** Recopilar, utilizar y compartir los Datos Personales e Información Personal del Promitente Comprador, con el fin de proporcionar seguridad, cumplir con la legislación vigente y/o que los Servicios sean prestados correctamente. De esta forma, el Promitente Vendedor podrá utilizar la información recopilada para:
- (i)** Crear y actualizar la cuenta del Promitente Comprador.
  - (ii)** Verificar la identidad del Promitente Comprador.
  - (iii)** Comprobar la veracidad de los Datos Personales del Promitente Comprador, en particular, nombre, nacionalidad, fecha de nacimiento, edad, número de cédula de identidad, documento de identidad, correo electrónico, teléfono, domicilio, y de las personas que concurren como sus sucesores legales o testamentarios.
  - (iv)** Entregar a los Clientes información de los productos y servicios contratados y toda aquella información comercial relacionada que sea requerida por ellos.
  - (v)** Entregar a los Clientes información sobre eventos o actividades especiales que se puedan realizar en parques y oficinas Sendero.
  - (vi)** Realizar pruebas, investigaciones y análisis respecto a la prestación de los Servicios y de los productos adquiridos por los Clientes, como también para futuros desarrollos de productos y servicios.
  - (vii)** Efectuar las gestiones pertinentes para el desarrollo de la etapa precontractual, contractual y post-contractual en relación con cualquiera de los productos o servicios ofrecidos o requeridos, o

respecto de cualquier negociación que se tenga o inicie con el Promitente Vendedor en su calidad de proveedor de productos y servicios.

- (viii) Verificar el cumplimiento de requerimientos regulatorios, posibles conflictos de interés, viabilidad financiera, jurídica y comercial devengada de las relaciones comerciales con sus clientes y proveedores.

**22.2.-** El Promitente Vendedor se reserva el derecho a solicitar comprobantes y/o datos adicionales a efectos de corroborar los Datos Personales y la identidad del Comprador. Conforme a la Ley N° 19.628, el Promitente Comprador en tanto titular de datos tiene derecho a requerir al Promitente Vendedor la modificación de aquellos datos personales que sean erróneos, inexactos, equívocos o incompletos. Por lo que el Promitente Vendedor no será responsable en caso de que los datos personales del Promitente Comprador no fueran veraces, exactos, vigentes o auténticos, si el Promitente Comprador tuviere conocimiento de ello y no le requiriera al Promitente Vendedor su corrección y/o actualización.

**22.3.-** Se le reconocen al Promitente Comprador en cuanto titular de datos personales, los derechos de información, modificación, cancelación y/o bloqueo de sus datos personales, conforme a la Ley N° 19.628 sobre protección de la vida privada y sus modificaciones posteriores, de forma gratuita, para lo cual el Promitente Vendedor pondrá a disposición del Promitente Comprador los medios para ejercer tales derechos. Una vez efectuada la solicitud de nuevas modificaciones o eliminación de datos, el Promitente Comprador podrá obtener una copia gratuita del registro actualizado ejerciendo la solicitud de forma personal, esto con el fin de verificar que las modificaciones o eliminación de datos han sido efectuadas. En caso de requerir y solicitar una nueva copia gratuita del registro actualizado en una nueva ocasión, el Promitente Comprador deberá esperar un plazo mínimo de seis meses desde la última solicitud realizada, de lo contrario esta última tendrá un costo asignado.

**23.4.-** Para los efectos del cumplimiento de las obligaciones en materia de datos, el Oficial de Seguridad Sendero, el cual es el encargado de velar por el cumplimiento en materia de Protección de Datos es don Andrés Suárez, quien estará a cargo de la gestión de las solicitudes a efectos de dar completa satisfacción a las obligaciones aquí establecidas en la materia

### **VIGÉSIMO TERCERO (23°): Impuesto al Valor Agregado (IVA).**

Se deja constancia que el Contrato de Promesa de Compraventa y el Contrato Prometido del Derecho de Propiedad Funeraria sobre una Sepultura de Uso Perpetuo objeto de este Contrato no está afecta al Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Sin perjuicio de ello, si durante la vigencia del Contrato de Promesa de Compraventa o del Contrato Prometido, se produjere alguna modificación del Impuesto al Valor Agregado, ya sea respecto de su

aplicación a la venta objeto del presente contrato o a su tasa, las partes convienen que será el Cliente quien deberá asumir el costo de dicho impuesto.

Lo anterior resultará también aplicable a la cuota anual de mantención de la Sepultura, definida en la Cláusula Novena (9°) del presente instrumento, cuando correspondiere.

**VIGÉSIMO CUARTO (24°): Unidad de Reajuste.**

Todos los pagos de este contrato de Promesa de Compraventa deberán calcularse con el valor en pesos moneda corriente nacional conforme al valor que tenga dicha Unidad de Fomento al día de pago efectivo. En caso que no exista la Unidad de Fomento o ésta se deje de aplicar como índice de reajustabilidad, las sumas se calcularán conforme la variación que experimente el Índice de Precio al Consumidor determinado por el INE o por quien lo reemplace, entre el mes precedente al de la conversión de la Unidades de Fomento a pesos y el mes precedente al pago.

**VIGÉSIMO QUINTO (25°): Ejemplares.**

El presente Contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando un ejemplar en poder del Promitente Comprador y uno en poder de Inmobiliaria Parques y Jardines S.A.

**VIGÉSIMO SEXTO (26°): Personería.**

La personería de don Rubén Aracena Yáñez, Gerente General de Inmobiliaria Parques y Jardines S.A., consta en Sesión Extraordinaria de Directorio, reducida a escritura pública en la Séptima Notaría de Santiago, de doña María Soledad Santos Muñoz, con fecha 14 de enero de 2022, bajo el repertorio N° 444/2020.