

“Sociedad Contractual Minera C. (XXX) con R. R. Chile S.A. (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. SAMUEL LIRA OVALLE

23 DE SEPTIEMBRE DE 1998

Rol 58-97

SUMARIO: Contrato de opción de compraventa. Contingencia de inversiones. Desistimiento unilateral del contrato. Mejor esfuerzo.

DOCTRINA: Contrato de opción de compraventa es un contrato en cuya virtud una persona denominada oferente propone a otra denominada beneficiario la celebración de un contrato de compraventa que especifica en todas sus partes y que se perfecciona por la aceptación que de ella haga en tiempo y forma el beneficiario, quien goza del derecho de aceptar o rechazar libremente la oferta, lo cual constituye característica saliente del contrato. En los contratos de opción de compra minera, salvo pacto en contrario, existe la contingencia de inversiones no recuperables asumidas por el beneficiario si no resulta favorable la exploración del yacimiento comprometido, reconociéndosele por ello la facultad de desistirse unilateralmente del contrato. La expresión “su mejor esfuerzo en obtener...” indica sólo un compromiso de instar a la constitución de las pertenencias en un plazo determinado. Si la expresión “dentro de un plazo de quince meses...” está señalando la existencia una obligación a cumplirse necesariamente en un plazo determinado, querría decir que las palabras “su mejor esfuerzo” carecerían de sentido. Negligencia en la tramitación de constitución de las pertenencias mineras, significaría que no realizó “su mejor esfuerzo”. Es usual en los contratos de opción de compra de pertenencias mineras, que por la exclusividad y facultades que estos otorgan al beneficiario, se pacte en favor del oferente al momento de su celebración el pago de una cierta cantidad de dinero.

HECHOS: Entre XXX y ZZZ se celebró un contrato de opción de compraventa de concesiones mineras regulado por el artículo 169 inciso final, del Código de Minería, conjuntamente, con un contrato de asociación o cuentas en participación. Se convino que el plazo para ejecutar la opción sería de 4 años contados desde el 25 de agosto de 1995, siendo facultativo para la sociedad beneficiaria aceptar la opción, y si con antelación al cumplimiento de la obligación de constitución de las pertenencias, la sociedad beneficiaria renunciara a la opción materia del contrato, debería pagar una cuota del precio total, en cuanto la oferente le presentara los documentos que acreditare las inscripciones de las sentencias constitutivas de las concesiones de explotación. Con fechas 21 y 22 de abril XXX envió a ZZZ las copias de las publicaciones e inscripciones de las concesiones mineras de explotación, y con fecha 5 de mayo de 1997 fue notificada notarialmente que por escritura pública de fecha 17 de abril de 1997 la sociedad beneficiaria hizo valer su derecho de no perseverar en el contrato de opción de compra. Deduce que conforme al referido contrato debió pagar la cuota, que es la que demanda, más intereses, como así también los gastos de constitución de las concesiones de explotación. ZZZ contesta la demanda y deduce reconvencción. En la contestación expresa que de acuerdo al contrato de opción de compra la constitución de las pertenencias mineras objeto de la compraventa ofrecida debía obtenerse dentro de un plazo de 15 meses a contar de la fecha de la escritura (25 de agosto de 1995), que caducó el 25 de noviembre de 1996, y en esa

fecha no se encontraba terminada la tramitación de las pertenencias mineras, produciéndose la causal de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de la demandante, que no demandó por tratarse de una opción de compra desistible, y tratándose de un contrato de opción de compra, ZZZ optó por desistirse de su opción mediante declaración por escritura pública. Demanda reconvencionalmente indemnización de perjuicios, fundando la acción en que la demandante no obtuvo la constitución de las pertenencias mineras materia del contrato de opción dentro del plazo estipulado, lo que le originó una serie de gastos y le impidió el cumplimiento de sus programas de recaudaciones de capital.

LEGISLACIÓN APLICADA: Artículos 222, 223, 225 y 234 del Código Orgánico de Tribunales, 138 y siguientes, 170, 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 167 y 169 del Código de Minería y 1.483, 1.489, 1.545 y siguientes, 1.554 y 1.560 y siguientes del Código Civil.

RESOLUCIÓN:

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que entre XXX y ZZZ se celebró por escritura pública de fecha 25 de agosto de 1995, otorgada ante el Notario de Santiago don Kamel Saquel Zaror, un contrato de opción de compraventa de concesiones mineras regulado por el artículo 169 inciso final, del Código de Minería;

SEGUNDO: Que dicho contrato se celebró conjuntamente, con un contrato de asociación o cuentas en participación, entre las mismas partes, con la misma fecha y en la misma Notaría, siendo ambos contratos modificados por escritura pública de fecha 11 de octubre de 1995 ante el mismo Notario Sr. Saquel;

TERCERO: Que el contrato de opción de compraventa es un contrato en cuya virtud una persona denominada oferente propone a otra denominada beneficiario la celebración de un contrato de compraventa que especifica en todas sus partes y que se perfecciona por la aceptación que de ella haga en tiempo y forma el beneficiario, quien goza del derecho de aceptar o rechazar libremente la oferta, lo cual constituye característica saliente del contrato;

CUARTO: Que el contrato de opción referido ha recaído sobre la totalidad de las pertenencias mineras resultantes de las concesiones de exploración P. I, P. II, P. III, P. IV y P. V de propiedad de XXX;

QUINTO: Que respecto de las pertenencias mineras objeto del contrato de opción y que se originen en las concesiones de exploración mencionadas en el considerando precedente, la oferente, XXX, se obligó por la cláusula segunda del mencionado contrato a hacer "su mejor esfuerzo en obtener sentencia constitutiva de concesión de exploración sobre las mismas dentro de un plazo de quince

meses a contar desde esta fecha”, esto es, desde el 25 de agosto de 1995, día en que se celebró el contrato de que se trata;

SEXTO: Que, por la cláusula Cuarta del aludido contrato de opción, se pactó que en el evento que la oferente no obtenga sentencia constitutiva de concesión de explotación resultante de los pedimentos “P.” ya mencionados, la beneficiaria podrá optar, a su arbitrio, por no ejercer la opción de compra y demandar la restitución de las cantidades pagadas a la oferente por concepto de la compraventa definitiva de las pertenencias;

SÉPTIMO: Que es un hecho no discutido y que por lo demás consta de la documentación acompañada a fs. 63, la cual no ha sido objetada, que la demandante constituyó las pertenencias P. Uno 1 al 219, P. Uno 2, 1 al 12, P. Dos 1 al 216, P. Tres 1 al 200, P. IV 1 al 200 y P. V, 1 al 97 derivadas de las concesiones de exploración P. I, P. II, P. III, P. IV y P. V y que el asunto que se controvierte al respecto dice relación con la naturaleza y características del plazo pactado para llevar a cabo la constitución de las mencionadas pertenencias;

OCTAVO: Que, en efecto, la demandada ha fundado su defensa en el incumplimiento en que habría incurrido XXX de la obligación contraída en la mencionada cláusula segunda del contrato de opción en orden a constituir las pertenencias ofrecidas vender dentro de un plazo de quince meses a contar desde la fecha de la escritura de opción, plazo que habría vencido o caducado el 25 de noviembre de 1996, sin que a esa fecha se encontrase terminada la tramitación de la constitución de las pertenencias;

NOVENO: Que atendido lo expuesto en el considerando anterior, la demandada solicita que se declare la resolución del contrato de opción por incumplimiento de la demandante de su obligación de constituir las pertenencias de que se trata en el plazo antedicho, no obstante reconocer que optó por desistirse del contrato de opción mediante declaración por escritura pública de 17 de abril de 1997, acompañada a los autos, y que fue notificada a la actora con fecha 5 de mayo de 1997;

DÉCIMO: Que la actora ha sostenido que no se obligó a obtener la constitución de las pertenencias mineras objeto del contrato dentro de un plazo predeterminado, a lo cual, afirma, mal podría obligarse si se considera que no es posible predecir al tiempo que demora tal constitución, atendida la naturaleza de la tramitación de la concesión minera;

DÉCIMO PRIMERO: Que la obligación de que se trata está contenida en la cláusula segunda del contrato de opción y se reproduce en su parte pertinente en el considerando quinto de esta sentencia, pudiendo advertirse que la actora se obliga, por una parte, a hacer “su mejor esfuerzo en obtener sentencia constitutiva”, ello, por otra parte, “dentro de un plazo de quince meses a contar desde esta fecha”, que es la fecha del contrato;

DÉCIMO SEGUNDO: Que la expresión “su mejor esfuerzo en obtener...” condiciona todo el sentido

de la frase de que se trata, ya que tal expresión indica sólo un compromiso de instar a la constitución de las pertenencias en un plazo determinado, compromiso que debería entenderse incumplido en el caso de que la actora no hubiere realizado su mejor esfuerzo en obtener las referidas sentencias constitutivas. Si estimáramos que la expresión “dentro de un plazo de quince meses...” está señalando la existencia una obligación a cumplirse necesariamente en un plazo determinado, querría decir que las palabras “su mejor esfuerzo” con que se inicia tal frase, carecerían de sentido;

DÉCIMO TERCERO: Refuerza la conclusión anterior el hecho de que, según se lee en la cláusula Décima del contrato de opción, las partes se pusieron en el caso de que las fechas establecidas para el pago de las cuotas finales del saldo de precio se prorrogaran por todo el lapso que la oferente se retrasare en la exhibición de los documentos que acreditan la inscripción de la sentencia constitutiva de la concesión de explotación, lo que resulta indicativo de que el plazo establecido al efecto no tiene el carácter que le atribuye la demandada;

DÉCIMO CUARTO: Que no se ha rendido prueba y no existen antecedentes en autos que permitan afirmar que la actora fue negligente en la tramitación de la constitución de las pertenencias mineras, es decir, que al respecto no realizó “su mejor esfuerzo”, lo que aparece corroborado de la lectura de las sentencias constitutivas de las respectivas pertenencias, que se han acompañado a los autos;

DÉCIMO QUINTO: Que por lo anterior es forzoso concluir que la actora no ha incumplido la obligación establecida en la cláusula segunda del contrato de opción de compra, y si la obtención de las sentencias constitutivas de las pertenencias no se realizó dentro del plazo de quince meses, ello no se debió a que no realizó al efecto, “su mejor esfuerzo”;

DÉCIMO SEXTO: Que por lo anterior no es posible acoger la defensa de la demandada en cuanto solicita la resolución del contrato de opción fundada en el incumplimiento dentro de plazo de la obligación de constitución de las pertenencias objeto del contrato; defensa que, por lo demás, no resulta congruente con el desistimiento que con fecha 17 de abril de 1997 hizo del contrato de opción, en uso de la facultad que le otorgaba dicho contrato;

DÉCIMO SÉPTIMO: Que el plazo pactado para la opción fue de cuatro años contados desde la fecha de celebración del contrato y el precio, con las modificaciones introducidas por la escritura pública de fecha 11 de octubre de 1995, ascendió a la suma total en su equivalente en pesos moneda nacional de 1.250.000 dólares, moneda de los Estados Unidos de América, cantidad que se convino se pagaría en tres cuotas de 150.000 dólares, 100.000 dólares y 1.000.000 de dólares;

DÉCIMO OCTAVO: Que la primera cuota de 150.000 dólares debía pagarse, según reza la letra a) de la cláusula Novena del contrato de opción, “una vez que se obtenga sentencia constitutiva de concesión de exploración de las pertenencias materia de este contrato, debidamente inscritas en el Conservador de Minas competente y publicada en extracto en el Boletín Oficial, en tiempo y forma. Si con antelación al cumplimiento de obligación que contrae “la oferente”, consignada en la cláusula segunda precedente, la “beneficiaria” renunciare a la opción materia de este contrato,

deberá en todo caso pagar la cuota de ciento cincuenta mil dólares referida en este literal, en cuanto la oferente le presente la inscripción de las concesiones de explotación”. La segunda y tercera cuotas se pactaron pagaderas a los 24 y 48 meses contados desde la firma del contrato;

DÉCIMO NOVENO: Que es usual en los contratos de opción de compra de pertenencias mineras, que por la exclusividad y facultades que éstos otorgan al beneficiario, se pacte en favor del oferente al momento de su celebración el pago de una cierta cantidad de dinero, que en el presente caso estaría representado por la primera cuota convenida de 150.000 dólares, cuyo pago aparece lógicamente diferido para cuando se constituyan las pertenencias mineras objeto del contrato;

VIGÉSIMO: Que conforme se pacta en la cláusula Décimo Primera del contrato de opción, acreditado que fuese por la oferente la existencia de las aludidas inscripciones a satisfacción de la beneficiaria, esta disponía de un plazo adicional de treinta días, contados desde la fecha en que materialmente recibiera las copias autorizadas de los títulos de dominio y expresara su conformidad, para dar curso al pago efectivo de las cuotas del saldo de precio, quedando facultado el oferente, en caso de no pago, para poner, a su exclusivo arbitrio, término al contrato de opción;

VIGÉSIMO PRIMERO: Que a fs. 41 y 43 rolan las cartas de fechas 21 y 22 de abril de 1997, no objetadas de contrario, dirigidas por XXX a ZZZ y que aparecen recepcionadas por el representante de dicha sociedad, por las cuales se le adjuntan copias de las inscripciones de mensuras que contienen las sentencias constitutivas de las pertenencias objeto del contrato de opción, junto con los correspondientes certificados de dominio, hipotecas y gravámenes, prohibiciones e interdicciones y litigios;

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que de lo anterior se desprende que la obligación contenida en la letra a) de la cláusula Novena del contrato de opción, se habría hecho exigible transcurridos que fueron treinta días contados desde la recepción de los documentos referidos en el considerando anterior, esto es, el día 22 de mayo de 1997, o a más tardar el 22 de julio de 1997, fecha en que el abogado de la demandada expresa que éstos se encontraban ajustados a derecho y recomienda a su cliente la revisión de las mensuras por un perito, no existiendo en autos constancia de que existiera disconformidad con respecto a los expresados títulos de dominio;

VIGÉSIMO TERCERO: Que, por otra parte, por la cláusula tercera del tantas veces aludido contrato de opción, se pactó que “los gastos que demande la tramitación de la manifestación, mensura y de la sentencia constitutiva de la concesión de explotación serán de cargo de la beneficiaria” y que la oferente debe presentar cuenta detallada y justificada de dichos gastos a la beneficiaria, que puede aceptarlos o rechazarlos sobre bases razonables, quedando excluidos de reembolso los gastos motivados por vicios de legalidad, oposiciones de terceros y demás entorpecimientos producidos por error o negligencias cometidas por el oferente;

VIGÉSIMO CUARTO: Que la actora ha demandado por el concepto mencionado en el considerando anterior la suma de \$ 7.290.515 suma que la ha reducido a fs. 199 a la cantidad de \$ 5.075.453.-

y que con la documentación comprobatoria acompañada, debe estimarse probada sólo en la suma de \$ 4.901.513.-;

VIGÉSIMO QUINTO: Que la demandada no ha objetado la existencia de la obligación ni los documentos acompañados para probar el monto de ella, si no que ha argumentado en el sentido que tal obligación no sería exigible porque, tanto la cuota del precio reclamada como los gastos de que se trata, “emanarían de un contrato resuelto”, lo que no resulta efectivo, desde que es esa la declaración que se pide ahora al Tribunal en la contestación de la demanda, respecto del contrato de opción del que la demandada se desistió en 1997, por todo lo cual debe hacerse lugar a este capítulo de la demanda, pero reducido en su monto a la suma de \$ 4.901.513.-;

VIGÉSIMO SEXTO: Que la demandada ha deducido demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios en contra de XXX, fundada en el hecho de que ésta no obtuvo la constitución de las pertenencias mineras materia del contrato de opción dentro del plazo que venció el 25 de noviembre de 1996, sino más de seis meses después, atraso que le impidió el cumplimiento de sus programas de recaudaciones de capital, lo que unido a que los minerales ofrecidos en venta no cumplían con las expectativas que de ellos se esperaba, hizo que los gastos de evaluación fueran a fondo perdido. Agrega que los rubros por los que demanda indemnización de perjuicios están constituidos por los gastos realizados en Chile en el respectivo Proyecto los que suman UF 7.371,93 y honorarios que se pagaron en Canadá a geólogos por U\$ 100.000 dólares. Acompaña al efecto un documento emanado del contador de la empresa para acreditar los gastos efectuados en Chile, documento que fue objetado de contrario;

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que en los considerando precedentes ha quedado establecido que el plazo pactado para constituir las pertenencias mineras representaba un compromiso en el sentido de hacer el mejor esfuerzo para efectuar tal constitución en ese plazo y que no se probó que éste no se hubiera realizado; a mayor abundamiento, aparece claramente en el contrato de opción, que el programa de exploración y prospección minera pactado en la cláusula décimo quinta lo asumiría la demandada, tanto en su costo como en el riesgo de ejecución, contándose los plazos convenidos para sus diferentes etapas desde la fecha en que la concesión o concesiones se encontraren inscritas a nombre de la actora, de todo lo cual se deriva la improcedencia de reclamar gastos que fueron efectuados con anterioridad el hecho de estar constituidas las pertenencias o al menos con prescindencia de tal hecho.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, además, debe tenerse presente que en los contratos de opción de compra minera, salvo pacto en contrario, existe la contingencia de inversiones no recuperables asumidas por el beneficiario si no resulta favorable la exploración del yacimiento comprometido, reconociéndosele por ello la facultad de desistirse unilateralmente del contrato, de lo que se sigue que no puede fundarse en el fracaso de las exploraciones, la solicitud de indemnización de perjuicios demandada reconvenzionalmente;

VIGÉSIMO NOVENO: Que, por otra parte, aún cuando pudieran darse por acreditados parte de los

gastos incurridos por la demandante reconvenicional en las labores de exploración y prospección realizadas, tales gastos, conforme se pactó en la cláusula décimo quinta del contrato de opción, son de su cuenta y cargo, por lo que no son reembolsables o recuperables;

TRIGÉSIMO: Que las consideraciones anteriores llevan a la conclusión que no procede acoger una demanda reconvenicional de indemnización de perjuicios que supone que el Tribunal acoja la resolución del contrato de opción de compra sub-lite, a cuyo respecto la demandada ya hizo uso de la facultad de desistirse, poniendo así término a la relación contractual que lo ligaba con la actora.

Por estas consideraciones, y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 222, 223, 225 y 234 del Código Orgánico de Tribunales, 138 y siguientes, 170, 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 167 y 169 del Código de Minería y 1.483, 1.489, 1.545 y siguientes, 1.554 y 1.560 y siguientes del Código Civil,

SE DECLARA:

PRIMERO: Que se acoge la demanda de XXX y se condena a ZZZ a pagarle dentro de quinto día de ejecutoriada esta sentencia, la cantidad de 150.000 dólares (ciento cincuenta mil dólares), moneda de los Estados Unidos de América, en su equivalente en moneda nacional al valor del tipo de cambio "observado" fijado por el Banco Central de Chile, a la fecha del pago, con más el interés máximo legal para operaciones de crédito de dinero en moneda extranjera, a partir de la fecha de la presente sentencia.

SEGUNDO: Que se acoge, en parte, la demanda en cuanto se condena a ZZZ a pagar a la XXX la cantidad de \$ 4.901.513, por concepto de gastos de constitución de pertenencias, dentro de quinto día de ejecutoriada la presente sentencia, con más el interés máximo para operaciones de dinero en moneda nacional para operaciones de crédito no reajustables.

TERCERO: Que se rechaza la demanda reconvenicional.

CUARTO: Que cada parte pagará sus propias costas y las comunes se pagarán por mitad entre las partes, declarándose que han tenido motivos plausibles para litigar.

Notifíquese.

Pronunciada por el árbitro arbitrador, abogado Samuel Lira Ovalle.