

**Jorge Carey Tagle**

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 30 de enero de 2015

**ROL: 1792-2013**

**MATERIAS:** Resolución de contratos de compraventa de acciones y contratos de compraventa de concesiones mineras - indemnización de perjuicios - pacto comisorio calificado - cláusula penal - resciliación - Árbitro Arbitrador.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** Los demandantes, XX1 y otros, celebraron sendos contratos de compraventa de acciones y concesiones mineras con las sociedades demandadas, ZZ1 y ZZ2. En dichos contratos pactaron que el precio se pagaría en parcialidades, y que en caso de no pago de cualquiera de las cuotas dichos contratos se resolverían ipso facto. Como consecuencia del cese en el pago de las parcialidades acordadas, XX1 y otros, solicitan se declare que los contratos se resolvieron ipso facto, y piden indemnización por concepto de daño patrimonial y extrapatrimonial.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código Civil: Artículos 1.489, 1.537, 1.539, 1.543, 1.877 y 1.879.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 18 y 84.

Código de Comercio: Artículo 155.

**DOCTRINA:** En el caso específico de un contrato de compraventa, como los de la especie, el incumplimiento por concepto de no pago del precio produce como consecuencia la resolución del contrato, el cual “se reputa no haber existido jamás”. Esta resolución se produce de pleno derecho, u opera ipso facto, lo que significa que no es necesario para que el contrato se resuelva, de una declaración judicial o arbitral. Así por lo demás lo entendieron y pactaron las partes al señalar, en cada uno de los referidos contratos y de manera expresa, que “se resolverá ipso facto el presente contrato de compraventa, sin que se requiera al efecto declaración alguna, arbitral o judicial” (Considerando N° 49).

Que si bien la cláusula penal en este caso tiene la naturaleza de una “avaluación anticipada de perjuicios”, tal y como las partes expresamente lo reconocen en la cláusula antes transcrita, no es menos cierto que ello no impide al demandante optar entre la aplicación de la cláusula penal acordada o la solicitud de indemnización de perjuicios. Así se desprende del Artículo 1.537 del Código Civil el cual dispone que: “Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal” (Considerando N° 58).

Conforme consta en la cláusula de Pacto Comisorio Calificado pactada en cada uno de los contratos materia de este arbitraje, las partes acordaron que: “Para tal efecto, las partes acuerdan otorgar mandato especial irrevocable al Árbitro que sea designado conforme a la cláusula decimosexta de este instrumento para otorgar, a requerimiento del Vendedor y acreditándose de manera breve, sumaria y meramente documental el incumplimiento de la Compradora de la obligación de pagar una cuota de saldo de precio dentro del plazo máximo de sesenta días desde su respectivo vencimiento, la escritura de resciliación del presente contrato de compraventa y, consecuentemente, de alzamiento de la hipoteca y prohibición constituida también por este instrumento, de manera que las concesiones mineras queden inscritas nuevamente a nombre del Vendedor (...)”. De lo anterior se desprende que este Árbitro estaría facultado para suscribir los pertinentes contratos de resciliación, a consecuencia de haber operado el Pacto Comisorio Calificado. Sin perjuicio de lo anterior, y como se indica en la parte resolutive, este Árbitro procederá a firmar las referidas escrituras de resciliación, en el evento de que las demandadas, o quien sus derechos represente, se nieguen a hacerlo en el plazo que se

fija para ello, bastando en dicho caso una certificación notarial que corrobore la negativa de las demandadas a suscribir las referidas escrituras de resciliación y la solicitud por escrito de las demandantes en este sentido (Considerando N° 86).

**DECISIÓN:** Se acoge la demanda en cuanto se declara que los contratos objeto del arbitraje han quedado resueltos de pleno derecho. Se condena a las demandadas a pagar a las demandantes por concepto de perjuicios la suma de USD 3.500.000. Se ordena a las demandadas o a quien sus derechos representen, suscribir las correspondientes escrituras de resciliación. No se condena en costas a las partes.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

En Santiago de Chile, a 30 de enero de 2015.

**VISTOS:**

1. Con fecha 16 de mayo de 2013, don XX1 por sí, y en representación de: XX2, XX3, XX4, XX5, XX6, XX7, XX8, y XX9, solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. (en adelante CAM) el inicio de un proceso arbitral en contra de ZZ1 y ZZ2. Lo anterior, con el objeto de que un Árbitro Arbitrador se pronunciara respecto de la eventual resolución ipso facto de los contratos de Compraventa de Acciones, repertorios 00.095 y 00.098, y Compraventa de Concesiones Mineras, repertorios 00.090 a 00.094, todos de fecha 12 de octubre de 2012, conforme al pacto comisorio calificado contenido en ellos (en adelante los Contratos), además de la eventual aplicación de la pena contenida en la cláusula penal convenida en ellos, con reajustes, intereses y toda otra indemnización que en derecho corresponda.
2. Con fecha 27 de mayo de 2013, don Peter T. Hill, en su calidad de presidente del CAM, designó como Árbitro Arbitrador para zanjar la presente controversia al infraescrito. Lo anterior, conforme a la presentación de don XX1 de fecha 16 de mayo de 2013 antes referida; lo estipulado en las cláusulas arbitrales de los contratos señalados; lo acordado por el Consejo Directivo del CAM con fecha 16 de mayo de 2013; y lo dispuesto en el Artículo 8 del Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM.
3. Con fecha 11 de junio de 2013, el infraescrito aceptó el cargo de Árbitro Arbitrador para resolver la controversia de autos, jurando desempeñar el cargo fielmente y en el menor tiempo posible.
4. A su turno, con fecha 26 de junio de 2013, se tuvo por constituido el compromiso y se citó a las partes a la audiencia de fijación de bases del procedimiento.
5. Sin perjuicio de lo anterior y previo a la celebración de la audiencia señalada, las demandadas ZZ1 y ZZ2, efectuaron sendas presentaciones a este Árbitro en que solicitaron, a fs. 523 y 527, respectivamente: **(i)** que se desglosara el procedimiento en nueve expedientes distintos para efectos de conocer separadamente las controversias surgidas con motivo de los nuevos contratos suscritos entre los solicitantes ZZ1, ZZ2 y el señor AB1, argumentando para ello que en el proceso no se cumpliría con lo dispuesto en el Artículo 18 del Código de Procedimiento Civil y que en el proceso arbitral no se habría incluido como demandados a personas que participaron en la celebración de dichos contratos; **(ii)** que se rectificara la persona del demandado en lo que se refiere a las diferencias surgidas de los contratos celebrados por XX4; y **(iii)** hacían presente que la demandada ZZ2 presentó una serie de documentos con fecha 5 de agosto de 2013.
6. A fs. 655 se dio traslado a los solicitantes.
7. A fs. 666 y 683 las demandantes evacuaron el traslado conferido.

8. Respecto de la presentación de ZZ1 (presentada a fs. 523 y contestada a fs. 666), las demandantes solicitaron: **(i)** que se rechazara la solicitud de desglose solicitada, argumentando que habría precluido el derecho de las demandadas para promover el incidente, y que éste habría sido promovido de forma extemporánea al haberse interpuesto previo a la traba de la litis; de forma subsidiaria por no haberse interpuesto en el plazo indicado en el Artículo 84 del Código de Procedimiento Civil; y de forma subsidiaria, por no ser efectivos los supuestos en que se funda; **(ii)** que se allanaban a la solicitud de rectificación de la persona del demandado en lo que se refiere a las diferencias surgidas de los contratos celebrados por XX4, solicitando que se eliminara como demandante a dicha empresa; y **(iii)** que se incluyera como demandados a los señores S.V. y P.S. en sus calidades de fiadores y codeudores solidarios de las demandadas.

9. En lo que dice relación con la presentación de ZZ2 (presentada a fs. 527 y contestada a fs. 683), las demandantes señalaron: **(i)** que se rechazara la solicitud de desglose de la causa en nueve expedientes por idénticas razones y por los mismos argumentos esgrimidos respecto de la solicitud de ZZ1; **(ii)** que se rectificaran las bases del procedimiento en el sentido de incluir como objeto del arbitraje las dos escrituras en virtud de las cuales las partes modificaron los siete contratos materia del presente arbitraje; **(iii)** que se rectificaran las bases del procedimiento en el sentido de eliminar como demandante a XX4; y **(iv)** que se incluyera como demandados a los señores S.V. y P.S. en sus calidades de fiadores y codeudores solidarios de las demandadas.

10. A fs. 786, el infraescrito falló el incidente promovido, declarando que: **(A)** respecto de las presentaciones de ZZ1 y ZZ2: **(i)** no ha lugar a la solicitud de desglose; y **(ii)** no ha lugar a la solicitud de rectificación solicitada por improcedente. **(B)** respecto de la presentación de fs. 666 que: **(i)** que no ha lugar a la solicitud de desglose; **(ii)** no ha lugar a la rectificación de las bases del procedimiento respecto de la exclusión de la empresa XX4 como demandante en autos; y **(iii)** no ha lugar a la rectificación de las bases del procedimiento en el sentido de incluir a los señores S.V. y P.S. como demandados en el presente procedimiento; **(C)** respecto de la presentación de fs. 683 que: **(i)** no ha lugar a la solicitud de desglose; **(ii)** no ha lugar a la rectificación de las bases del procedimiento respecto de la exclusión de la empresa XX4 como solicitante en autos; **(iii)** no ha lugar a la rectificación de las bases del procedimiento en el sentido de incluir a los señores S.V. y P.S. como demandados en el presente procedimiento; y **(iv)** no ha lugar a la solicitud para incluir los contratos de modificación de los siete contratos objeto del presente juicio arbitral.

11. Con fecha 5 de agosto de 2013 se llevó a cabo la audiencia de fijación de bases del procedimiento. En dicha audiencia, según consta de Acta de fs. 655 de autos, se fijaron las normas de procedimiento aplicables a estos autos y se determinaron los honorarios de este Árbitro y la tasa administrativa CAM Santiago.

12. A fs. 794 las partes, de común acuerdo, solicitaron la suspensión del proceso arbitral por encontrarse en conversaciones en orden a alcanzar un acuerdo extrajudicial en relación al conflicto de autos. A fs. 795 el infraescrito acogió dicha solicitud.

13. A fs. 796 las partes, de común acuerdo, solicitaron una prórroga del plazo de suspensión indicado, solicitud que fue acogida por el infraescrito a fs. 797.

14. Conforme a las normas de procedimiento acordadas, las demandantes dedujeron demanda con fecha 17 de enero de 2014 mediante escrito de fs. 798 y siguientes de autos. En dicha demanda, XX1, XX2, XX3, XX4, XX5, XX6, XX7, XX8, y XX9, todos con domicilio en DML1, dedujeron demanda de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, en contra de las sociedades ZZ1 y ZZ2, ambas representadas por don P.S., don AB y don AB1, todos domiciliados en DML2.

En su libelo, las demandantes exponen que hace varios años emprendieron un proyecto minero en la región de RR y SS, el que terminó por abarcar alrededor de 50.000 hectáreas en la Pampa de LL, comuna de LL.

Indican que durante 2011, don S.V., inversionista de origen indio y nacionalizado norteamericano y controlador de la sociedad norteamericana ZZ1 USA, TR1, le manifestó a las demandantes, por medio de su representante en Chile, don P.S., su intención de suscribir un contrato de opción minera de todas las concesiones mineras ubicadas en el sector Caleta PP-Pampa LL, y que eran de propiedad de los miembros de la familia de XX1.

Señalan que dicha oferta dio origen a una serie de negociaciones, las cuales culminaron en la suscripción de dos contratos de "Promesa de Celebrar Contratos de Opción", de fecha 12 de enero de 2012. Uno de dichos contratos habría sido suscrito por ZZ1 y XX1 y otros; y el otro por don S.V. con XX1 y otros. En conjunto, ambos contratos tenían como objeto la totalidad de las concesiones mineras de las demandantes ubicadas en la comuna de RR, las cuales se detallaban en el anexo y plano general adjuntado a los contratos. Para la celebración del contrato definitivo se habrían acordado una serie de condiciones que se detallan en los documentos referidos. En esa misma fecha (12 de enero de 2012), don XX1 y las sociedades y personas representadas por éste, celebraron un "Acuerdo de Confidencialidad" con ZZ1.

Declaran las demandantes que el 17 de febrero de 2012 las partes de esos contratos suscribieron sendos "Anexos Complementarios y Aclaratorios" de dichos instrumentos, en los cuales se cubrieron diversas materias. En estos acuerdos se habrían dividido geográficamente las propiedades mineras en "al Norte y al Sur de la Quebrada DD".

Prosiguen las demandantes indicando que con posterioridad a la suscripción de los contratos de "Promesa de Celebrar Contratos de Opción", las partes decidieron modificar la naturaleza jurídica de los contratos prometidos, mas no su objeto.

En razón de ello, se suscribieron por las partes nueve contratos, cinco de ellos correspondientes a "compraventa de concesiones mineras", y cuatro a "cesión de acciones en sociedad contractual minera". Señalan que el objeto de dichos contratos habría sido transferir las concesiones mineras ubicadas al norte de Quebrada DD a la sociedad ZZ1, y las ubicadas al sur de dicha Quebrada a la sociedad ZZ2.

Aclaran las demandantes que, si bien la operación de enajenación de las pertenencias se hizo de manera fragmentada, el objetivo acordado por las partes siempre fue la venta del total de dichas pertenencias, por corresponder a una misma "área de interés" minera.

El detalle de los contratos aludidos, conforme a las demandantes, sería:

- a. Contrato de compraventa de 9.999 acciones de la sociedad TR2, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.095-2012, entre ZZ1 y XX3, por la suma de US\$ 1.060.074, pagaderos en la forma indicada en dicho contrato.
- b. Contrato de compraventa de 9.999 acciones de la sociedad TR3, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.098-2012, entre ZZ2 y XX3, por la suma de US\$ 12.438.577, pagaderos en la forma indicada en dicho contrato.
- c. Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.090-2012, entre ZZ2 y XX2, por la suma de US\$ 68.750, pagaderos en la forma indicada en dicho contrato.
- d. Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.091-2012, entre ZZ2 y XX9, por la suma de US\$ 1.000.000, pagaderos en la forma indicada en dicho contrato.

- e. Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.092-2012, entre ZZ2 y XX1 y otras, por la suma de US\$ 4.491.429, pagaderos en la forma indicada en dicho contrato.
- f. Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.093-2012, entre ZZ1 y XX1 y otras, por la suma de US\$ 908.571, pagaderos en la forma indicada en dicho contrato.
- g. Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.094-2012, entre ZZ1 y XX2, por la suma de US\$ 31.250, pagaderos en la forma indicada en dicho contrato.

Indican las demandantes que por diversas razones, en particular por solicitud de las demandadas, se modificaron los contratos de compraventa indicados. Las mencionadas modificaciones constan, según las demandantes, en los siguientes instrumentos:

- a. Modificación contratos de compraventa de concesiones mineras, XX3, XX9, XX1 y otros a XX2 y ZZ2, repertorio N° 02-2013, de fecha 9 de enero de 2013.

Respecto de este contrato, las demandantes transcriben las cláusulas que, a su juicio, son las más importantes, las que, en general, dicen relación con el pago de sumas de dinero que se imputan en la forma indicada a los contratos de compraventa mencionados más arriba, con la modificación del vencimiento de algunas cuotas pactadas del saldo de precio de dichos contratos, y con reiteración de los pactos comisorios, entre otros.

- b. Modificación contratos de compraventa de concesiones mineras, XX3, XX1 y otras, XX2 y ZZ1, repertorio N° 01-2013, de fecha 9 de enero de 2013.

Nuevamente, las demandantes transcriben ciertas cláusulas de dicho contrato, las que dicen relación con la modificación del vencimiento de algunas de las cuotas pactadas del saldo de precio y reiteración del pacto comisorio calificado.

En cuanto a los hechos, las demandantes señalan que, por diversas circunstancias en las cuales no les cabe ninguna participación, las demandadas habrían dejado de cumplir con el pago de las parcialidades pactadas en los distintos contratos aludidos. Indican que sólo habrían recibido parte del dinero pactado, tanto a la fecha de celebración de los contratos originales, con motivo de las modificaciones mencionadas, como en abril de 2013. El total de dichos pagos ascendería a USD 5.650.000. Alegan que desde las referidas fechas hasta la interposición de la demanda no han recibido algún otro pago adicional.

Alegan las demandantes que son estos incumplimientos los que dan origen al proceso arbitral de autos. A mayor abundamiento, indican que en siete de los nueve contratos celebrados existe un pacto comisorio calificado, el cual dispone que en caso de retraso por más de sesenta días en el pago de cualquiera de las cuotas del saldo de precio, se resolverá ipso facto el contrato respectivo, sin que se requiera al efecto ninguna declaración arbitral o judicial, y sin perjuicio del derecho del vendedor para cobrar la multa convenida en dichos contratos. Además, se faculta al Árbitro respectivo a otorgar la escritura de resciliación del contrato correspondiente, y con ello a alzar las hipotecas y prohibiciones contenidas en ellos.

Señalan a continuación las demandantes que, pese a lo estipulado, las demandadas habrían retrasado el pago de las respectivas cuotas (incluyendo la primera de ellas de noviembre de 2012). Estos retrasos habrían gatillado que las demandadas presentaran solicitudes tendientes a modificar los montos y recibir prórrogas,

aun cuando reconocían los incumplimientos y la procedencia de las multas (las cuales nunca habrían sido canceladas, según las demandantes).

Indican las demandantes que fueron las solicitudes de los compradores las que habrían motivado la suscripción de los dos contratos de modificación de fecha 9 de enero de 2013, y por los cuales se modificaron los contratos de fecha 12 de octubre de 2012. Afirman las demandantes que en los referidos contratos de modificación se habría reiterado el pacto comisorio calificado contenido en los otros.

Finalizan las demandantes argumentando que los incumplimientos referidos hacen plenamente aplicable el pacto comisorio calificado contenido en los respectivos contratos, así como la aplicación de las multas pactadas en ellos. En virtud de lo anterior, explican las demandantes, este Árbitro estaría plenamente facultado para declarar la resolución de todos los contratos respectivos, reconociendo la potestad de las demandantes para retener de los precios pagados por concepto de cuotas, el valor de las multas correspondientes.

En un apartado especial de su demanda, denominado “Otras cuestiones de importancia para la continuidad de la propiedad minera y de las Sociedades TR2 y TR3”, las demandantes expresan que las concesiones mineras, sean de explotación o exploración, en trámite o constituidas, tienen la obligación de pagar una patente anual denominada “amparo”. Indican que el pago de dicha patente es anticipado (efectuándose en el mes de marzo de cada año) y que su no pago implica que se iniciará un procedimiento judicial para sacar la concesión a remate público. Señalan que ante el escenario de incertidumbre respecto de la propiedad de las concesiones, han decidido cancelar ellos dicho monto, el cual solicitan sea reembolsado por la parte demandada.

En lo que al Derecho corresponde y de los antecedentes antes expuestos, las demandantes afirman que de los contratos de compraventa nacieron obligaciones recíprocas para las partes. Para el vendedor nació la obligación de entregar las cosas vendidas, obligaciones que habrían sido plenamente cumplidas por las demandantes. Para el comprador, por su parte, surgió la obligación de pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos, tal cual lo disponen los Artículos 155 del Código de Comercio y 1.872 del Código Civil. A mayor abundamiento, señalan que el Artículo 1.873 del Código Civil autoriza al vendedor para exigir la resolución del contrato de compraventa en caso de no pago del precio por el comprador, situación que procedería plenamente en autos. Terminan señalando que, junto con la resolución de los respectivos contratos, tienen derecho a la indemnización de perjuicios por no haber recibido el pago del precio oportunamente, por haber tenido que destinar fondos propios para afrontar nuevos negocios (sin contar con el precio o los bienes vendidos), así como por la merma en el prestigio de las demandantes por el nulo emprendimiento comercial durante gran parte de 2013, esto último a consecuencia de carecer de caja, bienes inmuebles (concesiones mineras) y sociedades contractuales mineras, cuyos activos son propiamente concesiones mineras.

En cuanto a los perjuicios, las demandantes hacen presente que los bienes objeto del juicio, al momento de su restitución, deberán ser comercializados en menor valor, habida consideración del estado de restitución y del retraso en la posibilidad de desarrollar sondajes, monitoreo de mina, entre otros. A ello, señalan, se debe agregar el auge minero en la región. A mayor abundamiento, señalan que desde la fecha de venta hasta la interposición de la demanda han transcurrido quince meses, plazo que debe ser tenido en mente al momento de calcular la disminución en valorizaciones, al no tener las demandantes la titularidad sobre las concesiones y no poder desarrollar sobre ellas trabajos mineros. Agregan que para ellos constituye un riesgo comercial gravísimo la comercialización de bienes que se vendieron hace más de quince meses.

En vista de lo anterior, las demandantes solicitan indemnización de perjuicios por los siguientes conceptos y montos:

- a. “USD 20.000.000 más intereses desde la fecha de compra, por concepto de pérdida de valorización de las concesiones mineras. Puesto que no se ha producido trabajos mineros

dentro de estas concesiones y a consecuencia no se ha desarrollado un mayor valor. Así mismo, las concesiones mineras hoy tienen valores mucho mayor al pactado con la parte compradora, por el mayor atractivo regional en el área de la minería, lo cual ha imposibilitado a generar ganancias mayores, sino sólo un empobrecimiento injustificado por la serie de incumplimientos en los pagos pactados en los contratos.

- b.** El incumplimiento por parte de las demandadas de sus obligaciones para con mis representados, ha significado un grave desprestigio, lo que ha ocasionado un grave daño moral para mis representados (personas naturales), el que estimamos en una suma equivalente a los USD 500.000”.

Concluyen las demandantes señalando que “en mérito de lo expuesto, de las disposiciones legales citadas y de lo prescrito en los Artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, como igualmente en el acta del comparendo de 5 de agosto de 2013 que fijó las normas aplicables a la conducción del procedimiento, Ruego a US se sirva tener por interpuesta en tiempo y forma la presente demanda de resolución de contratos con indemnización de perjuicios en contra de ZZ1, y ZZ2, ambas ya individualizadas, acogerla a tramitación y declarar en definitiva que ha lugar a ella en todas sus partes con expresa condenación en costas”.

**15.** A fs. 820 se dio traslado para la contestación de la demanda.

**16.** A fs. 822 las partes, de común acuerdo, solicitaron la suspensión del proceso arbitral por encontrarse en conversaciones en orden a alcanzar un acuerdo extrajudicial en relación al conflicto de autos. A fs. 823 el infraescrito acogió dicha solicitud.

**17.** A fs. 824 las partes, de común acuerdo, solicitaron una prórroga del plazo de suspensión indicado. A fs. 825 el infraescrito aceptó la solicitud de las partes.

**18.** A fs. 826 y siguientes las demandadas evacuaron el traslado conferido. En su contestación, las demandadas exponen que los contratos de fecha 12 de octubre de 2012 fueron celebrados por ellas como parte del desarrollo de un proyecto minero, el cual incluye la construcción de un mega-puerto del cual será exportado el mineral. Señalan que para la realización de dicho proyecto, las demandadas se organizaron jurídicamente en las sociedades ZZ2 y ZZ1.

Indican las demandadas que una vez celebrados los contratos de compraventa de autos, y durante el 2013, sufrieron ciertas dificultades y retrasos con los pagos de determinadas cuotas, lo que habría sido alertado en todo momento al señor S.L., quien habría actuado como representante de los vendedores. Señalan que para cumplir con sus obligaciones contractuales y dar curso a su proyecto minero, las demandadas habrían sostenido permanentes negociaciones con inversionistas extranjeros.

Dichas negociaciones habrían tenido éxito, pues se habría acordado la venta de las propiedades mineras al holding extranjero TR4 Limited (en adelante TR4), compromiso que se habría materializado en una “Letter of Intent” de fecha 6 de enero de 2014. Indican las demandadas que pusieron en conocimiento a las demandantes de esta situación, solicitándoles que se suspendiera el proceso de autos a fin de concretizar la operación de venta aludida. Señalan las demandadas que esta actitud reflejaría de modo inequívoco su intención de cumplir con sus obligaciones contractuales. A mayor abundamiento, las demandadas señalan que la voluntad de TR4 por finiquitar la operación de venta en comento constaría en sendas cartas que fueron remitidas a las demandantes, y que la propia TR4 le habría remitido fondos suficientes para pagar las patentes mineras involucradas en los siete contratos de octubre de 2012, pago que se habría efectuado en marzo de 2014. Agregan, además, que la operación de venta se habría demorado por las exigencias de TR4, y porque los entes reguladores de Hong Kong aún no habrían otorgado los permisos suficientes para perfeccionar dicha operación.

Indicaron las demandadas que ellos estaban dispuestos a exhibir, en una audiencia especial al efecto, la referida "Letter of Intent", que por razones de confidencialidad no estaban autorizados a acompañar en autos.

En vista de lo anterior, y teniendo en consideración que pronto recibirían la transferencia de fondos por parte de TR4, las demandadas solicitaron la suspensión del procedimiento hasta el 9 de junio de 2014, fecha en que recibirían los fondos mencionados.

En cuanto a la contestación propiamente tal de la demanda, se allanan a lo expuesto por las demandantes en el "Acápite I –Antecedentes Previos" de su demanda, pero sólo en lo que dice relación con el número cuatro de dicha sección, y en el "Acápite I –Antecedentes Previos", sólo en lo que respecta a sus números cinco y seis.

A continuación, las demandadas presentan un detalle acabado de la situación de cada uno de los contratos, indicando para cada caso el valor o precio del contrato, las cuotas canceladas hasta el momento de la contestación, y el saldo por pagar. En razón de dicha exposición, las demandadas señalan que a la fecha de la contestación han cancelado USD 5.655.166.

En relación a la exposición de los hechos efectuada por las demandantes en su libelo, reconocen las demandadas el incumplimiento en el pago de los saldos de precios de los contratos de compraventa. A mayor abundamiento, reconocen la efectividad y procedencia de la solicitud de resolución de los contratos presentada por las demandantes, así como la procedencia de la indemnización de perjuicios.

Sin perjuicio de lo anterior, las demandadas aclaran que dicho reconocimiento no constituye allanamiento a la demanda, pues junto con operar el pacto comisorio calificado (cuya procedencia no cuestionan ni discuten), debe operar la cláusula penal presente en cada contrato de compraventa, la cual establece expresamente la obligación del vendedor de hacer devolución a la compradora del exceso de dinero, por sobre el monto estipulado en la cláusula penal del respectivo contrato, que hubiere recibido por concepto de pagos de cuota del precio e incluso estableciéndose un plazo para efectuar dicha devolución. Es por estas consideraciones que las demandadas declaran que estarán llanas a aceptar la resolución de los contratos objeto de autos, sólo una vez que el exceso de precio enterado que no sea imputable a la cláusula penal respectiva, sea debidamente restituido por las demandantes.

Respecto de los perjuicios alegados por las demandantes, las demandadas señalan que no discuten el derecho de los primeros en orden a ser indemnizados a raíz de los incumplimientos contractuales en que incurrieron, aunque sí cuestionan los montos y los conceptos invocados por las demandantes en su libelo. En lo que respecta a la solicitud de indemnización de USD 20.000.000 requerida por las demandantes, las demandadas señalan que ella es improcedente y antojadiza. Arguyen, para ello, que las demandantes sólo tendrían derecho, por concepto de indemnización de perjuicios, al pago de la cláusula penal pactada en cada contrato, además de que las demandantes no habrían probado el cumplimiento de cada uno de los requisitos exigidos para la procedencia de la indemnización de perjuicios en relación a cada contrato y contratante en particular. Respecto de la solicitud de indemnización de perjuicios por el monto de USD 500.000 por concepto de daño moral, las demandadas argumentan que la solicitud de las demandantes es vaga y caprichosa en cuanto a su monto y construcción jurídica y material. Reiteran, además, que las demandantes sólo tendrían derecho a cobrar las cláusulas penales correspondientes por concepto de indemnización de perjuicios. Finalmente, señalan que las demandantes no habrían descrito con el rigor y especificación exigida en qué consiste el daño moral que debe ser indemnizado.

En la misma línea que lo anterior, las demandadas señalan que en los diversos contratos de autos se habrían pactado sendas cláusulas penales, las que constituyen una evaluación anticipada y convencional de los perjuicios. Desconocer su fuerza vinculante pugnaría con lo dispuesto en el Artículo 1.545 del Código Civil.



Finalmente, y en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1.539 del Código Civil, señalan que acreditado el pago de parte del precio en cada uno de los contratos y la aceptación de éste por parte de las demandantes, se debe rebajar proporcionalmente dicho monto de la pena.

Por todo lo anterior, las demandadas en autos solicitan que se tenga por contestada la demanda, pidiendo el rechazo de esta última, y solicitando que se acojan sus planteamientos y se declare, en definitiva: **(i)** la resolución de todos y cada uno de los contratos individualizados en el cuerpo del de este escrito y que son materia del presente juicio, sólo una vez que las demandantes hayan consignado el monto correspondiente a la restitución del precio ya pagado; **(ii)** que, a título de indemnización de perjuicios se debe aplicar la cláusula penal estipulada en cada uno de los contratos, con la reducción proporcional pertinente que SJA determine en conformidad al Artículo 1.539 del Código Civil; **(iii)** el monto resultante de la aplicación de lo señalado en la letra (b) precedente, podrán las demandantes descontarlo de la restitución del precio ya pagado; **(iv)** que se rechaza, en todas sus partes, la indemnización de perjuicios por pérdida de valorización de las concesiones mineras y por daño moral, solicitadas en la demanda de autos; y **(v)** que, las demandantes deben cancelar las costas de este juicio”.

En el primer otrosí de su demanda, las demandadas acompañan la liquidación que da cuenta de la cláusula penal aplicable en cada uno de los contratos, junto con las sumas de dinero pagadas por las demandadas en cada uno de dichos contratos, sin perjuicio de la reducción del monto de la cláusula penal que corresponda conforme al Artículo 1.539 del Código Civil.

**19.** A fs. 909 se tuvo por contestada la demanda, dándose traslado para la réplica. Asimismo, se rechazó la solicitud de suspensión del procedimiento requerida por las demandadas en su contestación.

**20.** A fs. 910 se tuvo por evacuado el trámite de la réplica. En dicha oportunidad, las demandantes expusieron que las demandadas habrían reconocido la facultad de don S.V. para actuar en representación de las compradoras. Además, reprochan que las demandadas hayan manifestado que la operación consistió en la suscripción de siete contratos y no nueve, y que en ciertos pasajes consideren la suscripción de dichos contratos como una única operación, mientras que en otras traten cada contrato como un negocio jurídico independiente.

Señalan, a continuación, que la relación de las demandadas con TR4 no les empece, y que independientemente de las negociaciones que hayan surgido entre los dos últimos, lo cierto es que las obligaciones contractuales de las demandadas se encuentran incumplidas.

A mayor abundamiento, las demandantes señalan que es improcedente la reclamación de las demandadas en orden a que habrían cancelado parte del precio de los contratos, pues el monto cancelado sólo constituye el 29% del precio total del negocio. Además, reprochan que las demandadas nieguen el derecho de las demandantes a la indemnización de perjuicios, y reconocen mantener un diálogo con las demandadas en orden a finiquitar el negocio emprendido.

Indican las demandantes que con fecha 31 de marzo de 2014, se habría firmado un documento denominado “Memorandum of Understanding”, suscrito por las diversas partes, y que revestiría todas las características de una transacción extrajudicial. En dicho instrumento se habrían acordado una serie de asuntos relativos a la operación de venta de las propiedades mineras (valor o precio total de los contratos, valuación de los perjuicios sufridos, pago por derechos, etc.), se habrían hecho concesiones recíprocas, y se contemplaban los efectos en caso de incumplimiento. Afirman que dicho instrumento debe ser tenido en cuenta al momento de determinar los perjuicios sufridos por cuanto: **(i)** las partes habrían acordado que el valor total de la operación es de USD 23.400.000 (y no USD 20.000.000 como se habría acordado inicialmente); **(ii)** que las partes avalúan en USD 2.000.000 adicionales a la cláusula penal los perjuicios sufridos, lo que daría en definitiva un

monto total de USD 7.400.000, monto que excedería los USD 2.000.000 pactados inicialmente como cláusula penal; y **(iii)** que el valor total de las pertenencias mineras es del orden de USD 26.400.000.

En lo que respecta a la alegación de las demandadas en orden a que la indemnización de perjuicios debe regularse conforme a la cláusula penal pactada en los diversos contratos, las demandantes exponen que en conformidad al Artículo 1.543 tienen el derecho facultativo de solicitar la pena o la indemnización de perjuicios, habiendo optado por esta última, en atención a que los perjuicios realmente sufridos serían mayores al monto acordado como cláusula penal. Dicha facultad se encontraría respaldada, además, por el Artículo 1.537 del Código Civil, el cual debe aplicarse en conjunto con el Artículo 1.551 del mismo cuerpo legal. Citan jurisprudencia y doctrina en apoyo de su postura. Sin perjuicio de lo anterior, las demandantes señalan que las demandadas habrían reconocido expresamente que el monto mínimo a indemnizar es el valor de USD 2.500.000.

Prosiguen las demandantes señalando que, en contradicción a lo indicado por las demandadas, en autos, sí se cumplirían todos los requisitos exigidos para la indemnización de perjuicios, pasando a analizar cada uno de ellos. Afirman, además, que la indemnización por daño moral procedería plenamente en el caso sub-lite, lo que sería reconocido uniformemente por la doctrina y jurisprudencia.

En la última parte de la réplica, las demandantes rechazan la argumentación de las demandadas en orden a que sólo restituirán los bienes disputados una vez que se les haya consignado el monto correspondiente a la devolución del precio ya pagado, por no habérseles concedido dicho derecho en ninguno de los instrumentos suscritos por las partes. A mayor abundamiento, indican que en los contratos suscritos claramente se acordó un pacto comisorio calificado, el cual precisamente buscaba que la eventual restitución de los bienes se efectuara de forma expedita y simple.

Concluyen las demandantes solicitando que se tenga por evacuado el trámite de réplica, y que se dé curso progresivo a los autos.

En el primer otrosí de su réplica las demandantes objetaron la liquidación de pagos efectuada por las demandadas en su contestación.

- 21.** A fs. 931 se tuvo por evacuado el trámite de la réplica, y se dio traslado para la dúplica.
- 22.** A fs. 933 las demandadas objetaron algunos de los documentos acompañados por las demandantes en su réplica, objeción que fue rechazada por el infraescrito, mediante resolución de fs. 964, por no fundamentarse en causales legales de impugnación.
- 23.** A fs. 935 los abogados de las demandadas renunciaron a su patrocinio y poder.
- 24.** A fs. 938 el infraescrito dio traslado del escrito de “objeta documentos”, y tuvo presente la renuncia antes indicada, suspendiendo el procedimiento por el plazo de diez días para que las demandadas constituyeran nuevo patrocinio en la causa.
- 25.** A fs. 939, don S.V. envió una carta al suscrito solicitando que se suspendiera la causa por treinta días, a efecto de poder contratar los servicios de un nuevo abogado que asuma el patrocinio y poder en la causa.
- 26.** A fs. 957 se dio traslado a las demandantes para formular observaciones a la carta mencionada en el punto anterior, suspendiéndose el procedimiento mientras se resolvía dicho incidente.
- 27.** A fs. 958 las demandantes presentaron un escrito de “téngase presente” en que daban cuenta del mal estado financiero de las demandadas, entre otras cosas.

- 28.** A fs. 961 evacuaron el traslado conferido a fs. 938 y fs. 957.
- 29.** A fs. 964 el infraescrito resolvió las solicitudes e incidentes mencionados en los puntos anteriores, concediendo un plazo de cinco días a las demandadas para designar abogado patrocinante en la causa.
- 30.** A fs. 968, y con fecha 28 de julio de 2014, las demandantes solicitaron una audiencia al infraescrito para exponer sus aprensiones respecto de la situación financiera que atravesaban las demandadas. Se concedió dicha audiencia a fs. 969, con fecha 29 de julio de 2014.
- 31.** A fs. 970, con fecha 30 de julio de 2014, se tuvo por evacuado en rebeldía de las demandadas el trámite de dúplica. Además, se citó a las partes a audiencia de conciliación, la cual se celebró el día 29 de agosto de 2014, conciliación que no se produjo al no haber concurrido la parte demandada.
- 32.** El 14 de agosto, a fs. 972, las demandantes solicitaron al infraescrito que extendiera las escrituras de resciliación de los contratos suscritos entre las partes, y solicitaron la medida precautoria de los Artículos 290 N° 2, 293 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, y demás pertinentes del Código Civil, consistente en designar a don XX1 como administrador o interventor de las propiedades mineras y acciones de las sociedades contractuales mineras.
- 33.** A fs. 1021, con fecha 5 de septiembre de 2014, las demandantes retiraron la solicitud indicada en el punto anterior, y en cambio solicitaron la designación de un administrador de las distintas concesiones mineras.
- 34.** El 15 de septiembre de 2014, a fs. 1070, el infraescrito resolvió las presentaciones de fecha 14 de agosto y 5 de septiembre de 2014, declarando que se tiene por retirada la solicitud de nombramiento de interventor y declarando que no ha lugar la solicitud de nombramiento de administrador por no cumplirse con los requisitos legales para ello.
- 35.** Con fecha 23 de septiembre de 2014, las demandantes solicitaron que se recibiera la causa a prueba.
- 36.** Con fecha 29 de septiembre de 2014, a fs. 1073, el presente Árbitro dictó la interlocutoria de prueba, fijando como hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos, los siguientes: **“1.** Hechos y circunstancias que dan cuenta del incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de las demandadas ZZ1 y ZZ2, respecto de los contratos indicados a continuación, monto adeudado a título de precio respecto de cada uno de ellos: **a)** Contrato de compraventa de concesiones mineras celebrado con fecha 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.092-2012, en la Notaría de don NT; **b)** Contrato de compraventa de acciones celebrado con fecha 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.098-2012, en la Notaría de don NT; **c)** Contrato de compraventa de concesiones mineras celebrado con fecha 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.091-2012, en la Notaría de don NT; **d)** Contrato de compraventa de concesiones mineras celebrado con fecha 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.090-2012, en la Notaría de don NT; **e)** Contrato de compraventa de acciones celebrado con fecha 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.095-2012, en la Notaría de don NT; **f)** Contrato de compraventa de concesiones mineras celebrado con fecha 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.093-2012, en la Notaría de don NT; **g)** Contrato de compraventa de concesiones mineras celebrado con fecha 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.094-2012, en la Notaría de don NT. **2.** Gastos y expensas de conservación en los que habrían incurrido las demandantes respecto de los objetos de los contratos de compraventa individualizados en el punto primero anterior, luego de la celebración de los respectivos contratos. Monto, naturaleza y época de los mismos. **3.** Naturaleza, monto y cuantía de los perjuicios sufridos por las demandantes a consecuencia de los incumplimientos contractuales que imputa a las demandadas”.

**37.** A fs. 1076 las demandantes presentaron su respectiva lista de testigos, a lo que se tuvo por acompañada la referida lista mediante resolución de fecha 23 de octubre de 2014.

**38.** Durante el período de prueba, las demandantes acompañaron, entre otros, los siguientes documentos:

- Los contratos materia del arbitraje.
- Copias de registros de accionistas de Minas que dan cuenta del traspaso de acciones a favor de las demandadas.
- Copias del Registro de Propiedad que dan cuenta de las respectivas inscripciones de dominio e favor de las Demandadas a consecuencia de los contratos de compraventa materia de este arbitraje.
- Copias de Registros de Prohibiciones de pertenencias mineras.
- Copias de Registros de Hipotecas y Gravámenes sobre pertenencias mineras.
- Copia de escritura de constitución de sociedad demandada.
- Copias reducción de actas de sesiones de directorio de las demandadas.
- Copia de registro de comercio.
- Copia de diversos mandatos judiciales de las demandantes.
- Copia de Acta de junta extraordinaria de accionistas de las sociedades demandantes.
- Memorandum of Understanding between S.V./ TR4 and XX1, y agregado al final de los registros del notario otorgante bajo el número 1-14 según anotación N° 00 del Repertorio de Instrumentos Públicos de fecha 03 de abril de 2014 de don NT1, Notario suplente de don NT2 de la ciudad de Santiago.
- Set de correos electrónicos entre don F.R. y don XX1.
- Copia de cheques y otros pagos realizados por don XX1.
- Copia de comprobantes de pago de honorarios a doña L.P.
- Copia de modificación de contratos de compraventa de concesiones mineras, objeto del presente arbitraje.
- Copia de escritura de constitución de TR5.
- Copia de estatuto social de Inversiones TR6.
- Cuadro de situación tributaria de: Inversiones TR6. XX6; y, TR5.
- Copia simple de concesiones mineras de explotación (manifestaciones) supuestamente perdidas (o caducas).
- Memorándum de entendimiento entre don S.V. y XX1, de octubre de 2013 firmado en Hong Kong.
- Set de correos electrónicos entre don XX1 y banco BO, en los cuales se demostraría el retraso en los pagos de cuotas bancarias.
- Proyectos no concretados por las demandantes por el aparente incumplimiento de las demandadas.
- Resolución de tesorería y acta de embargo que ordena la retención y embargo de bienes determinados de la vendedora XX6, en la cual se embargan dineros y depósitos a plazo a su nombre.
- Informe de pérdida de propiedad minera TR7 y otras, emitido en octubre de 2014, por doña L.P.
- Informe geológico que señala la importancia de las concesiones mineras perdidas durante la gestión de la compradora, elaborado por TR8.
- Informe contable de gastos de propiedad minera, firmado por el contador público don CO.
- Informe de ingresos y egresos de empresas de la familia de XX1.
- Cuadro detalle de dineros pagados a don D.U. en distintos proyectos, no concretados supuestamente por falta de dineros, emitido por don CO.
- Cuadro detalle de dineros pagados a don TR9 EIRL, firmado por don CO.
- Cuadro detalle de concesiones mineras, montos o valores de cada concesión minera, valores por pagar, entre otros, de contratos ZZ1 - ZZ2.
- Comunicaciones enviada por los compradores a Inversiones TR6, de fecha 09 de abril de 2013.
- Cuadro de movimientos de ingresos banco BO de Inversiones TR6 y doña XX6 de octubre de 2012.
- Set de correos que contienen comunicaciones entre los vendedores y compradores de los dineros recibidos de enero y febrero de 2013.
- Boletas de honorarios por diversos conceptos.

- Facturas por publicaciones en boletín oficial de minería.
- Comprobantes de pago de patentes de concesión minera.
- Comprobantes de pago de pedimentos mineros.
- Comprobante de pago de tasa de pedimento minero.
- Comprobante de pago de tasa de manifestación minera.
- Informe Preliminar Mina TR10 y TR11 y email adjunto Grupo TR12.
- Carta del representante de la familia R.S.
- Cuadro de flujo Proyecto Relave TR13.
- Copia de programa o método de Exploración en ciudad de RR.
- Copia de proyecto de mina subterránea.
- Informe Final Propuesta de planta, de la negociación sostenida con Codelco Chile S.A.
- Copia de presentación de Family Office.
- Copia de proyectos de innovación tecnológica con anexo de ingeniería conceptual.

**39.** A fs. 1091 y 1098, las demandantes solicitaron sendos oficios a este Árbitro, a lo que se accedió mediante resolución de fs. 1111.

**40.** A fs. 1118 consta la prueba testimonial del testigo de la parte demandante, don M.C.

A fs. 1123 consta la prueba testimonial del testigo de la parte demandante, don CO.

A fs. 1130 consta la prueba testimonial del testigo de la parte demandante, doña L.P.

A fs. 1138 consta la prueba testimonial del testigo de la parte demandante, don M.P.

A fs. 1144 consta la prueba testimonial del testigo de la parte demandante, don J.O.

**41.** Con fecha 5 de diciembre de 2014, mediante escrito de fs. 1153, la parte demandante hizo presente sus observaciones a la prueba rendida en autos.

**42.** Con fecha 16 de diciembre de 2014, mediante escrito de fs. 1159, la parte demandante solicitó se citara a las partes a oír sentencia.

**43.** Mediante resolución de fecha 6 de enero de 2015, de fs. 1167, se tuvo presente las observaciones a la prueba, y se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **En cuanto al fondo:**

**44.** Que de lo señalado en la parte expositiva, queda de manifiesto que los siguientes hechos no se encuentran controvertidos por las partes:

- a.** Que entre las partes se suscribieron los contratos singularizados en el número 14 anterior de la parte expositiva, cuya fecha y contenido no es controvertido por ellas.
- b.** Que en cada uno de los referidos contratos, se acordó por partes un Pacto Comisorio Calificado por medio del cual las pactaron expresamente que de incurrir la compradora (las demandadas) en un retraso superior a 60 días en el pago de cualesquiera de las cuotas del saldo de precio adeudado, el contrato respectivo se resolvería ipso facto "sin que requiera al efecto declaración alguna, arbitral o judicial".

- c. No existe asimismo discusión entre las partes acerca de que cada uno de los contratos antes referidos y singularizados en el número 14 anterior de la parte expositiva incluye una cláusula penal por diversas sumas de dinero, suma que varía dependiendo de cada contrato.
  - d. Finalmente, tampoco existe controversia en cuanto a que, respecto de cada uno de los contratos singularizados en el número 14 anterior de la parte expositiva, las demandadas cesaron en el pago de las cuotas fijadas en cada uno de ellos desde, al menos, el mes de abril de 2013.
- 45.** Que en cambio, sí existe controversia entre las partes en relación a:
- a.Cuál habría sido el monto de las cuotas efectivamente pagadas por las demandadas a las demandantes por concepto de parte del precio de los contratos de compraventa objeto de este arbitraje. En este sentido, mientras las demandantes afirman haber recibido la suma de USD 5.650.000, las demandadas sostienen haber pagado por el mismo concepto la suma de USD 5.655.166.
  - b. En el mismo sentido, se ha generado controversia en cuanto a la procedencia de la demanda de indemnización de perjuicios deducida en autos. Al respecto, las demandantes solicitan que se resarzan los perjuicios derivados del incumplimiento contractual en que habrían incurrido las demandadas, el cual consistiría en haber cesado en el pago de los saldos de precio respecto de cada uno de los contratos de compraventa celebrados con las demandantes (perjuicios que estiman en USD 20.000.000 por concepto de daño patrimonial y USD 500.000 por concepto de daño moral). Por otro lado, la parte demandada señala que en el caso sub-lite sólo serían aplicables las cláusulas penales incorporadas por las partes en cada uno de los contratos de autos, no pudiendo en consecuencia la parte demandante optar por una indemnización de perjuicios distinta.
- 46.** Que en lo que respecta al Pacto Comisorio Calificado en un contrato de compraventa, el mismo se encuentra expresamente regulado en los Artículos 1.877 y 1.879 del Código Civil. Señala la primera de estas normas legales que: “Por el pacto comisorio se estipula expresamente que, no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta. Entiéndase siempre esta estipulación en el contrato de venta; y cuando se expresa, toma el nombre de pacto comisorio y produce los efectos que van a indicarse”. A su turno, el Artículo 1.879 del mismo cuerpo legal, dispone que: “Si se estipula que por no pagarse el precio al tiempo convenido, se resuelva ipso facto el contrato de venta, el comprador podrá, sin embargo, hacerlo subsistir pagando el precio, lo más tarde, en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda”.
- 47.** Que a su turno, en cada uno de los contratos suscritos entre las partes, y que son objeto de este proceso, se pactó una cláusula titulada “Pacto Comisorio Calificado” en la cual se indica, en idénticos términos lo que sigue: “Conforme lo autorizan los artículos un mil ochocientos setenta y siete y un mil ochocientos setenta y nueve del Código Civil, las partes estipulan expresamente que, de incurrir La Compradora en un retraso superior a sesenta días en el pago de cualquiera de las cuotas del saldo de precio de la presente compraventa, se resolverá ipso facto el presente contrato de compraventa, sin que se requiera al efecto declaración alguna, arbitral o judicial, y sin perjuicio del derecho del Vendedor para cobrar la multa convenida en la cláusula decimotercera de este instrumento. Para tal efecto, las partes acuerdan otorgar mandato especial irrevocable al Árbitro que sea designado conforme a la cláusula decimosexta de este instrumento para otorgar, a requerimiento del Vendedor y acreditándose de manera breve, sumaria y meramente documental el incumplimiento de la compradora de la obligación de pagar una cuota de saldo de precio dentro del plazo máximo de sesenta días desde su respectivo vencimiento, la escritura de resciliación del presente contrato de compraventa y, consecuentemente, de alzamiento de la hipoteca y prohibición constituida también por este instrumento, de manera que las concesiones mineras queden inscritas

nuevamente a nombre del Vendedor, libre de todo gravamen, sin perjuicio de determinar las restituciones del precio que procedieran, descontado el monto de la cláusula penal convenida”.

**48.** Por su parte, y en lo que a los efectos del Pacto Comisorio Calificado respecta, en doctrina se ha señalado que: “La opinión generalmente admitida y que viene repitiéndose desde los tiempos del Derecho romano es que este pacto comisorio opera de pleno derecho, que basta la mora del comprador para que el contrato quede resuelto, sin necesidad de sentencia judicial, limitándose el juez, si llega a intervenir en el contrato, a hacer constar el cumplimiento de la condición, es decir, a constatar un hecho ya producido. En una palabra, se atribuyen a este pacto los efectos de una condición resolutoria ordinaria, porque como ella, se dice, emana de la voluntad expresa de las partes”. Y refiriéndose a los efectos de la condición resolutoria señala: “Los efectos que vamos a estudiar son los que produce la resolución pronunciada en virtud del Artículo 1.489 y los que produce la resolución proveniente de un pacto comisorio, pues son unos mismos en ambos casos. No son otros, en síntesis, que destruir el vínculo jurídico existente entre las partes y como consecuencia de ello, reponer a cada una en el estado en que se hallaba antes del contrato, lo que se obtiene mediante la devolución de lo que dieron a causa de él”.<sup>1</sup>.

**49.** Conforme a lo anterior, en el caso específico de un contrato de compraventa, como los de la especie, el incumplimiento por concepto de no pago del precio produce como consecuencia la resolución del contrato el cual “se reputa no haber existido jamás”. Esta resolución se produce de pleno derecho, u opera ipso facto, lo que significa que no es necesario para que el contrato se resuelva, de una declaración judicial o arbitral. Así por lo demás lo entendieron y pactaron las partes al señalar, en cada uno de los referidos contratos y de manera expresa, que “se resolverá ipso facto el presente contrato de compraventa, sin que se requiera al efecto declaración alguna, arbitral o judicial”.

**50.** Señalado lo anterior, y entendidos los efectos del Pacto Comisorio Calificado pactado por las partes para cada uno de los contratos de compraventa, sólo cabe determinar si en los hechos se produjo el incumplimiento alegado por las demandantes, en el sentido de que el Comprador (las demandadas), cesaron en el pago del saldo del precio estipulado por un lapso superior a los 60 días.

**51.** Al respecto, las demandadas reconocen expresamente en su contestación haber cesado, desde el mes de abril de 2013 en el pago de las parcialidades del precio acordado. Agregan que dicho cese en el pago se debió a que durante el año 2013, sufrieron ciertas dificultades y retrasos con los pagos de determinadas cuotas, lo que habría sido alertado en todo momento al representante de los Vendedores (las demandantes). Señalan que para cumplir con sus obligaciones contractuales, y dar curso a su proyecto minero, las demandadas habrían sostenido permanentes negociaciones con inversionistas extranjeros, en particular con el holding extranjero TR4, como constaría en un documento denominado “Letter of Intent” de fecha 6 de enero de 2014, y otras cartas recibidas del supuesto inversionista, documentos que sin embargo no fueron acompañados, aduciéndose a su respecto una suerte de confidencialidad. Finalizan las demandadas señalando que se habría acordado la venta de las propiedades mineras al holding extranjero quienes estarían interesados en adquirirlas.

**52.** Respecto a esto último, cabe señalar que las demandadas no han acreditado en autos la existencia de negociaciones con un holding extranjero o con cualquier otro inversionista, y menos que dichas negociaciones se hayan traducido, o se vayan a traducir, en el pago del saldo de precio adeudado a las demandantes, razón por la cual estas argumentaciones serán desechadas por el presente Árbitro. Lo anterior, sin perjuicio de que las argumentaciones de las demandadas en esta materia son irrelevantes, ya que no sirven para desvirtuar el hecho –reconocido por ambas partes en autos- de no haberse pagado el saldo de precio de los contratos materia de este arbitraje, por un lapso superior a los 60 días.

---

<sup>1</sup> ALESSANDRI R., ARTURO: “De la compraventa y de la promesa de venta”, Tomo II, volúmenes I y II, Editorial Jurídica de Chile, año 2003, p. 477 y 558.

**53.** Que habiendo quedado acreditado, en definitiva, la concurrencia de los requisitos fijados por las partes en las cláusulas de los contratos tituladas “Pacto Comisorio Calificado”, y atendida la regulación legal mencionada previamente, sólo cabe constatar que ha operado respecto de los contratos materia de este arbitraje, el referido Pacto Comisorio Calificado, por lo que se ha producido de pleno derecho la resolución de cada uno de los mencionados contratos, tal y como será señalado en la parte resolutive del presente Laudo.

**54.** Que en lo que a la demanda de indemnización de perjuicios deducida por las demandantes se refiere, las demandantes solicitan a este Árbitro condenar a las demandadas al pago de USD 20.000.000 por concepto de pérdida de valorización de las concesiones mineras objeto de los contratos de compraventa, y USD 500.000 por concepto de daño moral (consistente en el grave desprestigio que han experimentado las demandantes como personas naturales a consecuencia de los incumplimientos de las demandadas).

**55.** Respecto a la procedencia de la demanda de indemnización de perjuicios, las demandadas se opusieron a la misma indicando básicamente que: **(a)** las demandantes sólo tendrían derecho por concepto de indemnización de perjuicios, al pago de la cláusula penal pactada en cada contrato; y **(b)** que además no se habría indicado en la demanda y menos probado la concurrencia de los requisitos exigidos para la procedencia de la indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual.

**56.** Señalado lo anterior, cabe primeramente determinar la procedencia de la demanda de indemnización de perjuicios deducida por las demandantes, en el sentido de si la misma sería, como lo afirman las demandadas, incompatible con la cláusula penal pactada en los contratos, encontrándose en definitiva las demandantes obligadas a aplicar la referida cláusula penal por sobre cualquier otro tipo de indemnización de perjuicios.

**57.** Respecto a esto último, cabe señalar que, tal y como se indicó al inicio de esta parte considerativa, no es controvertido por las partes el hecho de que todos y cada uno de los contratos de compraventa objeto de este proceso, contienen una cláusula penal que fijan diversos montos para el evento de incumplimiento de cada contrato. En particular, en cada una de las referidas cláusulas penales se indica, en términos idénticos, lo que sigue: “En el evento que la parte compradora no dé íntegro y cabal cumplimiento a las obligaciones de pagar las cuotas del precio asumidas en este contrato en un plazo máximo de sesenta días a contar del vencimiento de cada una de las respectivas cuotas de saldo de precio del presente contrato de compraventa, pagará al Vendedor una multa, a título de evaluación convencional y anticipada de perjuicios, equivalente a (...), sin perjuicio de las demás acciones que a este último le competan. En el evento de optar por la resolución del contrato, el Vendedor podrá hacerse pago de dicha multa con las sumas que la Compradora haya pagado por concepto de cuota de precio, estando obligada a restituir a la Compradora el exceso que hubiere recibido por sobre dicha multa, en un plazo máximo de sesenta días de haber sido otorgada la escritura de resolución de que da cuenta la cláusula precedente”.

**58.** Que si bien la cláusula penal en este caso tiene la naturaleza de una “evaluación anticipada de perjuicios”, tal y como las partes expresamente lo reconocen en la cláusula antes transcrita, no es menos cierto que ello no impide al demandante optar entre la aplicación de la cláusula penal acordada o la solicitud de indemnización de perjuicios. Así se desprende del Artículo 1.537 del Código Civil el cual dispone que: “Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal”.

**59.** En el mismo sentido, se ha afirmado en doctrina que “El acreedor, salvo pacto expreso, no puede solicitar conjuntamente la pena y la indemnización de perjuicios, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio.



Al ver las diferencias entre la cláusula penal y las cláusulas limitativas de responsabilidad, dijimos que aquella se establecía en beneficio del acreedor. Es por eso que si los perjuicios que éste ha realmente sufrido son mayores que la pena, le queda el derecho de demandar la indemnización ordinaria de perjuicios. El acreedor pesará qué le conviene más<sup>2</sup>; y que “el Artículo 1.543 del CC señala que si bien, salvo pacto expreso, no puede pedirse por el acreedor la pena y la indemnización de perjuicios conjuntamente, “siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena”. Con ello, se dispone que en el sistema chileno es facultativo para el acreedor pedir la pena, eximiéndose de la prueba de los perjuicios efectivamente causados, o prescindir de la cláusula penal y reclamar por la vía judicial los perjuicios causados, probando su real naturaleza y cuantía<sup>3</sup>. En el mismo sentido se ha señalado que: “La explicación de esta solución es muy sencilla: la cláusula penal favorece al acreedor y de ahí que éste puede renunciarla. Él elegirá entre las ventajas de la cláusula penal, que lo exige de probar perjuicios, y las de la indemnización ordinaria, que le permitirá percibir los que efectivamente ha sufrido y que pueden ser superiores a la cláusula penal. Es precisamente una de las diferencias que señalábamos entre ésta y las cláusulas limitativas de responsabilidad”<sup>4-5</sup>.

**60.** La facultad del vendedor de elegir entre la aplicación de la cláusula penal o la demanda de indemnización de perjuicios, queda además en evidencia del tenor de la cláusula penal en cuestión, en la cual las partes acuerdan que: “En el evento de optar por la resolución del contrato, el Vendedor podrá hacerse pago de dicha multa”. Al utilizar la palabra “podrá”, ambas partes reconocen que es facultativo del Vendedor hacer o no aplicable la multa contenida en la cláusula penal, habiendo optado este último como consta del tenor de su libelo y en particular del contenido de su escrito de réplica (cuyo contenido fue detallado en la parte expositiva de este Laudo), por demandar la indemnización de perjuicios.

**61.** Aclarado lo anterior, corresponde analizar a continuación si en la especie concurren los requisitos legales que hacen procedente la indemnización de perjuicios y, asimismo, si se encuentra acreditado en el proceso la existencia de los daños por el monto demandado.

**62.** No siendo controvertido por las partes la existencia de los contratos objeto de este arbitraje, y que respecto de ellos las demandadas incumplieron su obligación de pago de las cuotas de precio acordadas, corresponde pasar a analizar derechamente la existencia de los daños alegados por las demandantes.

**63.** Para lo anterior, hay que distinguir entre los distintos tipos de daños que se demandan. Como consta en la demanda de autos, las demandantes solicitan se condene a las demandadas al pago de “USD 20.000.000 más intereses desde la fecha de compra, por concepto de pérdida de valorización de las concesiones mineras. Puesto que no se ha producido trabajos mineros dentro de estas concesiones y a consecuencia no se ha desarrollado un mayor valor. Asimismo, las concesiones mineras hoy tienen valores mucho mayores al pactado con la parte compradora, por el mayor atractivo regional en el área de la minería, lo cual ha imposibilitado a generar ganancias mayores, sino sólo un empobrecimiento injustificado por la serie de incumplimientos en los pagos pactados en los contratos”.

**64.** Respecto al referido daño, la parte demandante acompañó los documentos individualizados en el número 38 de la parte expositiva y presentó los testigos individualizados en el número 40. Entre los documentos acompañados, las demandantes acompañaron los siguientes informes:

- a. Informe que indicaría la pérdida de la propiedad minera TR7 y otras, emitido en octubre de 2014, por doña L.P., con plano anexo.

---

<sup>2</sup> SOMARRIVA U., MANUEL: “*Tratado de las cauciones*”, Editorial Nascimento, año 1943, p. 29.

<sup>3</sup> CORRAL T., HERNÁN: “*Contratos y daños por incumplimiento*”, Editorial LegalPublishing, año 2010, p. 278 y siguientes.

<sup>4</sup> ABELIUK M., RENÉ: “*Las obligaciones*”, Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, año 2009, p. 898 y siguientes.

<sup>5</sup> En el mismo sentido de la doctrina que se viene reseñando ver: RAMOS P, RENÉ: “*De las obligaciones*”, Editorial LegalPublishing, año 2008, p. 312 y siguientes.

- b. Informe geológico que indicaría la importancia de las concesiones mineras perdidas durante la gestión de la compradora, elaborado por TR8. En el informe se evalúa el potencial minero de los distritos ahí indicados, analizando, desde el punto de vista geológico y minero, las pérdidas que ellos habrían sufrido, durante la administración de las Compradoras (las demandadas).
  - c. Informe contable de gastos de propiedad minera, suscrito por don CO, que daría cuenta de la situación general de los compromisos asumidos por los miembros de la familia de XX1.
  - d. Informe de ingresos y egresos de empresas de la familia de XX1 (XX6, TR5, Inversiones TR6). En dicho informe se expresarían los dineros mensuales que se reciben, los egresos mensuales de los últimos meses y, los compromisos bancarios y comerciales pendientes. El documento, más allá de un informe, es una recopilación de correos, copias de cuentas bancarias, recibos bancarios, entre otros.
  - e. Informe Geológico, Informe Preliminar Mina TR10 y TR11, que detalla la situación geológica y minera de las pertenencias ahí indicadas.
  - f. Informe Final Propuesta de Planta, relativo a las negociaciones sostenidas con Codelco Chile S.A.
- 65.** A su turno los testigos presentados por las demandantes, en lo que a perjuicios se refiere, declararon de la siguiente forma:
- a. Don M.C. declaró que: “me tocó digamos en esa misma, en ese mismo rol de asesor contable, poder conocer el negocio que se empezó a gestar más tarde ya el año 2012 con ZZ1 y la empresa que se formó después que es ZZ2”. A la pregunta de este Árbitro sobre cuáles han sido los gastos y expensas de conservación en que han tenido que incurrir las demandantes para mantener las pertenencias mineras, responde: “A ver, sí, al principio yo entiendo que hubo un pago especial para cubrir patentes y posteriormente entiendo que ellos eran los responsables de cubrir las patentes porque ya las propiedades eran de ellos digamos. Mientras todavía estaban en poder de la familia de XX1, ellos incluso hicieron un pago anticipado que era para cubrir patentes...” agregando luego que “lo que yo siento es que ellos tenían varios negocios en perspectiva, que entiendo no han podido concretarse o seguir desarrollándose”. Finalmente, ante la pregunta del presente Árbitro en el sentido de cómo le consta que se habría perdido alguna partencia minera por el no pago de patentes señala que: “a mí don S.L.me contó que les había costado perder alguna, una o más pertenencias”, agregando a continuación que ello “No, no me consta”.
  - b. Por su parte, don CO, testigo de la demandante señaló lo siguiente: “empecé a trabajar con don XX1, como contador, en el año 2011”. Luego y ante la pregunta de este Árbitro sobre qué gastos de conservación han debido incurrir los demandantes señala: “Gastos de patente y gastos de honorarios para personas... para mantención de propiedad... de mantención de propiedad minera, publicaciones en el diario oficial, pago de tasas, pago de patentes”. Acto seguido agrega, en relación a perjuicios que: “estamos tratando de negociar, en estos mismos instantes estaba leyendo un correo una deuda con banco BO más o menos sustanciosa, se compraron unas maquinarias, porque en uno de los últimos contratos que se firmó se había llegado a un acuerdo que se iban a empezar a trabajar las minas en conjunto con J.J., con la persona que hizo la compra, y don XX1 compró en leasing unas maquinarias. A la larga hemos tenido serios problemas económicos, no hemos podido cumplir, estamos tratando de renegociar los leasings, pedimos un préstamo por capital de trabajo en julio del 2014 y solamente pudimos pagar una cuota y ya estamos atrasados, tarjetas de créditos están reventadas a consecuencia de lo mismo porque estamos tratando de mantener el negocio y está complicado, está bastante complicado. Hemos podido cumplir con el asunto de los sueldos y las

imposiciones que están al día con la gente para que siga trabajando con el afán de no producir mayores perjuicios”.

- c. A su turno, doña L.P., testigo de las demandantes declaró que: “trabajé con don XX1 desde el año 2005 en el tema de la constitución de la propiedad minera”. Agrega luego que: “en septiembre del 2013 ya ellos se habían hecho cargo de los gastos y los honorarios de propiedad minera a pesar de que todavía los contratos no se habían firmado, se firmaron en octubre del 2012 (...) yo me contacté con don XX1 y le expliqué cuál era la situación, había que pagar tasas, había que hacer publicaciones, solicitar mensuras y no se contaba con los dineros”. Señala la testigo acto seguido que: “En mayo de este año necesitábamos cubrir unas tasas que no alcanzaban a ser 500 mil pesos, pero no... usted sabe qué propiedad minera son plazos fijos... (...) Yo me contacté con don XX1 y le expliqué que no tenía los recursos para realizar esos trámites y ahí es cuando él empieza a hacerse cargo de los gastos de la propiedad minera. (...) en esa oportunidad nosotros, él ahí comenzó a cubrir los gastos de propiedad minera, mayo, junio, julio, en agosto de este año había que hacer un gasto que era de alrededor de los 14 millones de pesos, que era por un grupo de manifestaciones de nombre TR7”. Agrega luego que: “y ahí don XX1 no tuvo los recursos para cubrir esos 14 millones de pesos, entonces para no perder la propiedad minera se optó por protegerla con pedimentos. Y como no pudimos acompañar los documentos dentro del plazo, el tribunal de oficio declaró la caducidad de la concesión”. En cuanto a los perjuicios sufridos por las demandantes declara que: “sobre ese tema, don XX1 encargó que le hicieran, a una empresa que se llama TR8, un estudio más menos del área y ellos emitieron un informe y en la conclusión de ese informe señalaban que alrededor de... de que habían alrededor de 6 millones más menos de toneladas de cobre en ese sector, entonces... (...) don XX1 fijó en un más menos valor mercado según lo que él me indicó y en 1 dólar coma 5, un dólar y medio la tonelada, entonces se calculó más menos como en 50 mil dólares cada propiedad perdida. Tiene un valor, se le asignó un valor...”.
- d. Don M.P., testigo de los demandantes señaló que: “yo fui contratado como gerente general de la empresa a partir de marzo de 2013 y dejé la empresa en mayo de 2014”. En relación a los perjuicios sufridos por las demandantes a causa de los incumplimientos de las demandadas, el testigo señala que no se pudieron concretar una serie de negocios, especificando a continuación que: “el proyecto de Corfo era un proyecto de alta tecnología, una planta de sulfato de cobre, el cual se hacía la postulación, Corfo entregaba un 50% del financiamiento total, el cual ascendía a 750 millones de pesos, entonces Corfo ponía 750, la empresa ponía 750 millones de pesos y el proyecto se hacía con 1.500 millones de pesos, entonces bajo el sustento se postuló el proyecto, se hizo todo el estudio previo, se contrataron profesionales también para que apoyaran la ejecución del proyecto, de tal manera que se hicieron gastos en todo lo que es la operación del proyecto, posteriormente cuando se postuló y ya se vio que no había opción de pago, no se estaba pagando, no teníamos la opción de recibir ese dinero que había pactado de la familia de XX1, a través de todas sus empresas, por la venta de los yacimientos, es así que el proyecto fracasó porque no había contraparte por parte de la empresa y tuvimos que abandonar, ese es un proyecto. Y el otro proyecto que abordamos con Codelco, se trataba de recuperación de algunos desechos de cobre que tenían alta ley, 2,5% que tenían en un salar que ellos tenían ahí, Codelco AA, habían 650.000 toneladas que procesar, se hizo un estudio, hicimos los contactos con Codelco, nos llamaron, nos pidieron un estudio de cubicación de desechos en el fondo, verificar la cantidad de cobre que había existido y nos pidieron un proyecto de recuperación, en el proyecto de recuperación también se hicieron gastos de operación, muestreos, evaluación de desechos, cantidad de cobre, de tal manera que pudiésemos plantearle una actividad de recuperación de ese cobre que estaba ahí insoluble, se hizo el proyecto, se hizo la evaluación, se le presentó a Codelco la opción y ellos querían que nosotros hiciésemos una maquila digamos, nosotros instalamos la planta completa y ellos nos entregaban el material para que maquiláramos y nos pagaban por tonelada. También llegamos... esperando los pagos de las cuotas del señor J.J., esperando las cuotas, nunca hubo respuesta, también el proyecto tuvo que fracasar

porque era un proyecto de inversión aproximadamente de 2.000 millones de pesos, era un proyecto muy rentable porque se trataba de recuperar cobre que estaba en desecho a la vista (...)."

- e. Finalmente, don J.O., también testigo de las demandantes declara que: "yo conocí a... primero a don XX1, a través de la empresa minera TR14 el año... 2010, yo soy el gerente general de la minera TR14, hemos tratado de sacar adelante proyectos en distintas regiones (...) llegamos hasta la ciudad de RR, conozco a don XX1, le hago un planteamiento que él nos dé la oportunidad de reconocer sus propiedades mineras, hacer algunos trabajos, logramos un contrato de arriendo con él para poder evaluar varios sectores, con un compromiso de ir haciendo reconocimientos geológicos, se firmó el contrato el año 2010 y el año 2012, no estoy tan claro, pero me parece que el 2012, ya se caducó el contrato". Agrega luego que "tuvimos 2 o 3 oportunidades de poder ubicar bien el proyecto y un día don XX1 me llama y me dice "sabes qué J.O. llegaron unos hindúes que me están ofreciendo una buena expectativa para poder desarrollar el proyecto, ven a darte una vuelta, conversemos con ellos", yo viajo, conozco a míster J.J. y a su equipo de trabajo", señalando luego que "determinamos que dejar caducado el contrato que teníamos nosotros y que estábamos en ese rato desarrollando, abriendo propiedades y empezando a vender a ENAMI, entonces ya íbamos como despegando cuando don XX1, producto de este negocio, me dice si le puedo liberar el contrato porque aquí se va a hacer una cosa mucho más grande, un megaproyecto". En cuanto a los perjuicios que el incumplimiento de las demandadas ocasionó a las demandantes, declara lo que sigue: "la pertenencia minera es muy sensible, o sea uno si no paga las patentes la ley es muy clara, muy precisa y muy drástica en Chile, por eso que al inversionista le gusta invertir en Chile, le gusta trabajar en Chile y le gusta hacer cosas en la minería, y no cosas chicas, le gusta ir a cosas grandes porque uno de los mayores sustentos que tiene nuestra ley es que la propiedad minera está muy bien protegida y el hecho de estar muy bien protegida significa que aquellos que no pagan, reitero que yo no conozco en detalle el por qué se paga o no se paga, eso no es una instancia que yo conozca de por qué no se pagó, pero hay pertenencias que sí se dejaron de pagar ¿ya?, y que obviamente cuando uno deja de pagar una pertenencia en Chile se pierde digamos y hay pertenencias que realmente tenían valor, aparte del valor propio de la pertenencia, el valor de oportunidad también es importante". Agrega acto seguido que: "Pampa LL todavía está en pañales dentro de todo lo que se ha hecho, no se han hecho campañas de sondajes, no se han hecho campañas sistemáticas de reconocimiento incluso de otros elementos, aquí lo que tenemos a la vista es que hay cobre, es que hay estructura, que hay zonas mineralizadas que se han trabajado, se han destapado, nosotros como TR14 trabajamos y le vendimos a ENAMI".

**66.** Respecto al daño patrimonial alegado por las demandantes, y más allá de los diversos documentos acompañados por estas mismas, los que dan cuenta de gastos adicionales que debieron asumir para mantener vigentes las concesiones mineras objeto de los contratos materia de este arbitraje, llama la atención de este Árbitro las probanzas que se refieren a la pérdida de las concesiones mineras asociadas al nombre TR7. Al respecto, en autos se acompañó, a fs. 1102 y entre otros documentos previamente individualizados, el "Informe de Pérdida de Propiedad Minera", emitido por doña L.P., y el Informe Geológico que da cuenta de la importancia de las concesiones mineras perdidas durante la gestión de las demandantes, elaborado por TR8. De dichos informes, se desprende que por omisiones de las demandadas caducaron las concesiones mineras asociadas al nombre TR7, cuestión que se ve reforzado por las declaraciones de los testigos doña L.P. al declarar que "don XX1 no tuvo los recursos para cubrir esos 14 millones de pesos, entonces para no perder la propiedad minera se optó por protegerla con pedimentos. Y como no pudimos acompañar los documentos dentro del plazo, el tribunal de oficio declaró la caducidad de la concesión"; y la declaración de don J.O., quien señaló "obviamente cuando uno deja de pagar una pertenencia en Chile se pierde digamos y hay pertenencias que realmente tenían valor, aparte del valor propio de la pertenencia, el valor de oportunidad también es importante". El simple hecho de que las concesiones asociadas al nombre TR7 hayan caducado a causa de la falta de debido cuidado o negligencia de las demandadas, dan cuenta de un perjuicio indudable para las demandantes, el que será tenido a la vista por este Árbitro al momento de determinar el monto

definitivo al que serán condenadas por concepto de daño patrimonial. Este daño, cabe agregar, no se verá subsanado con la resolución de los contratos como consecuencia de operar el Pacto Comisorio Calificado pactado en ellos, pues las referidas concesiones mineras asociadas al nombre TR7, al encontrarse caducadas, no se reintegrarán al patrimonio de las demandantes.

67. Por otro lado, se encuentran acompañados -a juicio de este Árbitro-, otros antecedentes relevantes que dan cuenta de la intención inequívoca de las partes de evaluar anticipadamente los perjuicios en caso de incumplimiento de alguna de ellas -y en particular de la parte Compradora (las demandadas)-. Tal es el caso de la cláusula penal acordada en cada uno de los contratos de compraventa objeto de este arbitraje; y el documento denominado "Memorandum of Understanding" suscrito entre las partes con fecha 31 de marzo de 2014. Ambos documentos, que se analizan a continuación, son en opinión de este Árbitro, relevantes al momento de determinar el monto de los perjuicios sufridos por las demandantes, pues implican un reconocimiento a priori de las mismas partes respecto al monto de los perjuicios que debe ser considerado.

68. Así pues, y en lo que respecta a la cláusula penal pactada por las partes en los contratos materia de este arbitraje, consta en las mismas que las partes señalaron expresamente que el Comprador "pagará al Vendedor una multa, a título de evaluación convencional y anticipada de perjuicios". En el mismo sentido ambas partes estuvieron de acuerdo en cuantificar los perjuicios en un monto de USD 2.500.000, tal y como consta del siguiente cuadro que incorpora los montos pactados por las partes, por concepto de cláusula penal, para cada uno de los contratos materia de este arbitraje:

	<b>CONTRATO</b>	<b>VALOR CLÁUSULA PENAL (USD)</b>
1.	Contrato de compraventa de acciones, repertorio N° 00.095-2012.	265.045
2.	Contrato de compraventa de acciones, repertorio N° 00.098-2012.	1.382.202
3.	Contrato de compraventa de concesiones mineras, repertorio N° 00.090-2012.	7.639
4.	Contrato de compraventa de concesiones mineras, repertorio N° 00.091-2012.	111.111
5.	Contrato de compraventa de concesiones mineras, repertorio N° 00.092-2012.	499.048
6.	Contrato de compraventa de concesiones mineras, repertorio N° 00.093-2012.	227.142
7.	Contrato de compraventa de concesiones mineras, repertorio N° 00.094-2012.	7.813
	<b>TOTAL</b>	<b>2.500.000</b>

69. Lo anterior no implica un desconocimiento de este Árbitro de la facultad que tienen las demandantes de elegir entre la aplicación de la cláusula penal acordada o la indemnización de perjuicios que solicitan mediante su demanda (como por lo demás fue analizado en los números 56 a 60 de esta parte considerativa); sino que implica un antecedente que este Árbitro, a la luz de la justicia y equidad que debe motivar su Laudo, ha considerado relevante a la hora de determinar el monto al cual deben ser condenadas las demandadas a consecuencia de los perjuicios ocasionados a las demandantes con sus incumplimientos contractuales.

70. En cuanto al documento denominado "Memorandum of Understanding between S.V. / TR4 and XX1", acompañado por las demandantes en su escrito de réplica, y luego ratificado y acompañado nuevamente mediante escrito de fs. 1078, las partes avalúan de común acuerdo en la suma de USD 2.000.000, los perjuicios, servicios legales e impuestos. Si bien dicho documento fue objetado por las demandadas, dicha objeción fue rechazada tal y como consta de la resolución de fs. 964 por no corresponder a causal legal de

objección. El documento en cuestión, y en particular el N° 2 del mismo, da cuenta en definitiva de que al menos existió entre las partes la intención de que los gastos y otros perjuicios a la fecha de suscripción de dicho documento (31 de marzo de 2014) ascendía a la suma antes mencionada. Esta suma, como lo plantean las demandantes en su escrito de réplica, debe ser considerada en adición a la suma pactada por las partes en la cláusula penal señalada recién, por el simple hecho de que las partes en el Memorandum of Understanding, no manifestaron su voluntad de reemplazar las cláusulas penales pactadas por el nuevo monto que ahora indican. Sostener lo contrario, implicaría disminuir la evaluación de perjuicios efectuada por las mismas partes antes de los incumplimientos y desavenimientos producidos entre ellas y expuestos en este arbitraje. Por lo señalado anteriormente y no constando en este proceso oposición de las demandadas a lo expuesto por la parte demandante en su escrito de réplica, este Árbitro considera plausibles las alegaciones de la parte demandante en el sentido de que el monto de USD 2.000.000 debe ser adicionado al monto previo acordado por las partes en la cláusula penal de los contratos objeto de este arbitraje.

**71.** Conforme a estos dos documentos, existen al menos indicios más que suficientes para este Árbitro Arbitrador, de que las partes acordaron en diversos momentos del iter contractual, avaluar los perjuicios en USD 4.500.000 (monto que resulta de la suma de la cláusula penal pactada más el monto señalado en el N° 2 del Memorandum of Understanding). Sin embargo, este monto debe ser reducido –como se explica a continuación-, considerando que: **(i)** las demandantes faltaron a su deber de mitigar en parte los daños; **(ii)** al operar el pacto comisorio calificado las concesiones mineras -salvo las concesiones caducadas- volverán al patrimonio de las demandantes quienes podrán obtener los beneficios de su libre uso, goce y disposición; y **(iii)** la circunstancia de que los documentos acompañados en autos no son totalmente concluyentes para acreditar perjuicios por el monto pretendido por las demandantes.

**72.** Respecto al primer punto, esto es, la circunstancia de que las demandantes no hayan cumplido con su obligación de mitigar los daños (cuestión que incide por lo demás en el requisito de causalidad de los mismos), ello se desprende de los mismos documentos acompañados por la parte demandante. Al respecto, cabe recordar que tal y como consta en la cláusula quinta del contrato de compraventa suscrito entre ZZ2 y XX3, la primera otorgó a la Vendedora (demandante en este proceso arbitral) “una autorización de explotación y ocupación material de la pertenencia minera denominada “XX7 PRIMERA UNO AL VEINTE” (...) pudiendo ejecutar labores mineras dentro de los límites de la misma y extraer de ella hasta el límite de 40.000 toneladas de mineral, a su costo y beneficio, todo ello por un plazo de 12 meses a contar del día 12 de octubre de 2012”. Cabe agregar que dicho plazo de 12 meses fue luego ampliado a 18 meses mediante el documento denominado “Modificación de contrato de compraventa de concesiones mineras, XX3, XX9, XX1 y otros a XX2 y ZZ2”, repertorio número 02-2013 de 9 de enero de 2013.

**73.** A lo anterior, y como segundo punto, se suma la circunstancia de que, como se señaló antes, al haber operado respecto de las partes el Pacto Comisorio Calificado inserto en cada uno de los contratos de compraventa materia de este arbitraje, las demandantes recuperarán el dominio sobre las referidas concesiones mineras, pudiendo proceder en el futuro a su desarrollo o venta, si así lo estiman pertinente. A lo anterior, hay que sumar la circunstancia señalada por la propia demandante en su libelo, y por los testigos que presentó, en el sentido de que las concesiones mineras vendidas a las demandadas, habrían incrementado su valor en el tiempo intermedio, de manera que el valor de las mismas sería superior a aquel que tenían al momento de las mencionadas compraventas.

**74.** Finalmente, si bien es cierto que los documentos acompañados por las demandantes dan cuenta de la existencia de perjuicios por concepto de pagos adicionales en que se debió incurrir por concepto de pedimentos y otros, sumado a la caducidad de parte de las concesiones mineras; estos antecedentes, a juicio de este Árbitro, no son concluyentes para determinar el monto exacto de los perjuicios sufridos por la parte demandante, sin perjuicio de lo cual le han servido de base para determinar la evaluación de los daños que en justicia y equidad corresponde sean resarcidos a la parte demandante por concepto de daño patrimonial.

**75.** Finalmente, cabe agregar que en cuanto a los perjuicios derivados de los proyectos que las demandantes afirman haber dejado de concretar a consecuencia de los contratos de compraventa celebrados por las partes e incumplidos por las demandadas (denominado también en doctrina “pérdida de chance”), este Árbitro Arbitrador es de la opinión que tales perjuicios se tratan de un daño indirecto, además de un daño hipotético, por lo que no corresponde otorgar indemnización por dicho concepto. Más aún, atendidos los efectos del Pacto Comisorio Calificado antes mencionado, las demandantes recobrarán la titularidad de las concesiones mineras, lo que les permitirá concretar dichos negocios o proyectos que no pudieron realizar en su oportunidad, por lo que no se vislumbra un daño.

**76.** Que señalado y ponderado todo lo anterior, este Árbitro considera, en su calidad de Árbitro Arbitrador y sobre la base de la sana crítica y de la justicia y equidad, que al momento de determinar el monto de los perjuicios sufridos por las demandantes a consecuencia de los incumplimientos contractuales incurridos por las demandadas, debe considerarse que ambas partes ya avaluaron anticipadamente dichos perjuicios para el preciso caso de incumplimiento de la parte demandada –como ya fue expuesto antes-. Lo anterior, sin perjuicio de las circunstancias que inciden en que dicho monto sea reducido y que fueron detalladas en los números 71 a 74 de esta parte considerativa.

**77.** Que en vista de todo lo anterior y como se dirá en la parte resolutive, las demandadas deben indemnizar a las demandantes, por concepto de daño patrimonial, por una suma total de USD 3.500.000 (tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

**78.** En lo que se refiere al daño moral demandado, las demandantes señalan en su demanda que “El incumplimiento por parte de las demandadas de sus obligaciones para con mis representados, ha significado un grave desprestigio, lo que ha ocasionado un grave daño moral para mis representados (personas naturales), el que estimamos en una suma equivalente a los USD 500.000”. Al respecto, este Árbitro considera que la prueba rendida en autos, no acredita de manera suficiente la existencia de un grave desprestigio de parte de las demandantes en los términos señalados en el libelo de autos, de manera que, como se dirá en la parte resolutive de este Laudo, se rechazará esta solicitud de las demandantes.

**79.** Que conforme a todo lo anterior, y como se señala en la parte resolutive de este Laudo, este Árbitro considera que los perjuicios derivados del incumplimiento de las demandadas en relación a las obligaciones contractuales que emanaban de los contratos objeto de este arbitraje, asciende a la suma única y total de USD 3.500.000 (tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), cifra que deberá ser descontada de la cuota efectivamente pagada por las demandadas por concepto de pago de parte del precio, debiendo en consecuencia las demandantes proceder a la restitución del saldo en favor de las demandadas, lo que no implica, valga aclarar, una condición para que las demandadas procedan a suscribir en el plazo indicado las respectivas escrituras de resciliación, como se ordena en la parte resolutive de este Laudo.

**80.** Que en este sentido, y como último aspecto, deberá determinarse cuál es el monto efectivamente pagado por las demandadas a las demandantes, a la fecha de la demanda, por concepto de pago de parte del precio de los contratos de compraventa objeto de este arbitraje. Al respecto, en su libelo las demandantes señalan haber recibido a su entera satisfacción USD 5.650.000 por concepto de pago de precio, mientras que las demandadas afirman en su contestación haber realizado un pago ascendente a la suma de USD 5.655.166, existiendo en consecuencia una diferencia de USD 5.166 entre lo afirmado por una parte y la otra.

**81.** Que para determinar el monto efectivamente pagado por las demandadas por concepto de precio, bastará con remitirse a: **(i)** los contratos acompañados por la propia parte demandante en autos, en los cuales se hace referencia a los montos pagados; **(ii)** al documento acompañado por la propia demandante bajo el N°7 de su escrito de fs. 1102, denominado “Cuadro detalle de concesiones mineras, montos o valores de cada concesión minera, valores por pagar, entre otros, de contratos ZZ1 - ZZ2”, en el que se indica bajo el

cuadro denominado “Contratos ZZ1 – ZZ2 Resumen”, bajo la columna “Resumen General” y la fila “Abonado”, que el monto total pagado fue de USD 5.655.565, con lo que reconoce que recibió al menos la cifra indicada por las demandadas en su contestación, esto es, USD 5.655.166; y (iii) las declaraciones testimoniales del testigos de la propia demandante, don CO, quien declaró, ante la pregunta de este Árbitro, que la cifra pagada por las demandadas en total fue de “5 millones 655”.

**82.** Conforme a lo anterior este Árbitro considera que el monto señalado por las demandadas en su contestación, esto es, USD 5.655.166 es el monto que en definitiva ha sido abonado a las demandantes por concepto de pago de parte del precio de los contratos de compraventa objeto de este arbitraje.

**83.** En cuanto a la defensa esgrimida por las demandadas y su consecuente solicitud en relación a que estarían llanas a aceptar la resolución de los contratos objeto de autos sólo una vez que el exceso de precio enterado que no sea imputable a la cláusula penal respectiva sea debidamente restituido por las demandantes, cabe solamente señalar que ello es, a juicio de este Sentenciador, improcedente y la solicitud en dicho sentido debe ser rechazada. Lo anterior, por diversas razones. En primer lugar, porque como se indicó en detalle antes, las demandantes han tomado la elección de solicitar una indemnización de perjuicios distinta y superior a la avaluada anticipadamente por las partes en la cláusula penal (cuestión a la que están facultadas conforme se analizó en los considerandos números 56 a 60) de manera que la cláusula penal no resulta aplicable en este caso, lo que no impide ser considerada por este Árbitro Arbitrador como antecedente para evaluar los perjuicios. En segundo término, porque en el parecer de este Árbitro Arbitrador, la circunstancia de limitar los efectos de un Pacto Comisorio Calificado, libremente pactado por las partes -y que produce la resolución ipso iure del contrato-, a la ocurrencia de una circunstancia adicional (de un pago, en este caso), resulta improcedente, máxime si la resolución de pleno derecho se ha producido por el incumplimiento imputable de quien exige ahora se cumpla a su favor una condición.

**84.** Por todo lo anterior, y como se dirá en la parte resolutive, la parte demandada, o quien sus derechos represente, deberá firmar las respectivas escrituras de resciliación en el plazo que se indica en la parte resolutive, con prescindencia del pago que deban hacer en su favor las demandantes por concepto del saldo antes indicado.

**85.** Lo anterior, evidentemente, no implica que, de no proceder la parte demandante al pago del saldo antes referido, puedan las demandadas ejercer sus derechos a fin de ejecutar el cobro de dicho saldo.

**86.** Finalmente, cabe señalar que conforme consta en la cláusula de Pacto Comisorio Calificado pactada en cada uno de los contratos materia de este arbitraje, las partes acordaron que: “Para tal efecto, las partes acuerdan otorgar mandato especial irrevocable al Árbitro que sea designado conforme a la cláusula decimosexta de este instrumento para otorgar, a requerimiento del Vendedor y acreditándose de manera breve, sumaria y meramente documental el incumplimiento de la Compradora de la obligación de pagar una cuota de saldo de precio dentro del plazo máximo de sesenta días desde su respectivo vencimiento, la escritura de resciliación del presente contrato de compraventa y, consecuentemente, de alzamiento de la hipoteca y prohibición constituida también por este instrumento, de manera que las concesiones mineras queden inscritas nuevamente a nombre del Vendedor (...)”. De lo anterior se desprende que este Árbitro estaría facultado para suscribir los pertinentes contratos de resciliación, a consecuencia de haber operado el Pacto Comisorio Calificado. Sin perjuicio de lo anterior, y como se indica en la parte resolutive, este Árbitro procederá a firmar las referidas escrituras de resciliación, en el evento de que las demandadas, o quien sus derechos represente, se nieguen a hacerlo en el plazo que se fija para ello, bastando en dicho caso una certificación notarial que corrobore la negativa de las demandadas a suscribir las referidas escrituras de resciliación y la solicitud por escrito de las demandantes en este sentido.



**RESUELVE:**

- 1º.** Que se acoge la demanda, en cuanto se declara que los contratos que son objeto de este arbitraje, y que se individualizan a continuación, han quedado resueltos de pleno derecho, al haber operado respecto de cada uno de ellos el Pacto Comisorio Calificado acordado por las partes. Los contratos respecto de los cuales ha operado la resolución de pleno derecho que por este acto se declara, son los siguientes:

  - a.** Contrato de compraventa de 9.999 acciones de la sociedad TR2, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.095-2012, entre ZZ1 y XX3.
  - b.** Contrato de compraventa de 9.999 acciones de la Sociedad TR3, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.098-2012, entre ZZ2 y XX3.
  - c.** Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.090-2012, entre ZZ2 y XX2.
  - d.** Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.091-2012, entre ZZ2 y XX9.
  - e.** Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.092-2012, entre ZZ2 y XX1 y otras.
  - f.** Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.093-2012, entre ZZ1 y XX1 y otras.
  - g.** Contrato de compraventa de concesiones mineras, celebrado el 12 de octubre de 2012, bajo el repertorio N° 00.094-2012, entre ZZ1 y XX2.
  - h.** Modificación contratos de compraventa de concesiones mineras, XX3, XX9, XX1 y otros a XX2 y ZZ2, repertorio N° 02-2013, de fecha 9 de enero de 2013.
  - i.** Modificación contratos de compraventa de concesiones mineras, XX3, XX1 y otras, XX2 y ZZ1, repertorio N° 01-2013, de fecha 9 de enero de 2013.
- 2º.** Que atendido lo resuelto en el número 1º anterior de esta parte resolutive, se ordena a las demandadas o a quien sus derechos represente, suscribir las correspondientes escrituras de resciliación de los contratos de compraventa antes individualizados, en la Notaría de Santiago de don NT, dentro del plazo de 10 días hábiles desde que este Laudo quede firme o ejecutoriado, de manera que las concesiones mineras queden inscritas nuevamente a nombre del respectivo vendedor, libre de todo gravamen.
- 3º.** Que en el evento de que las demandadas no procedan a la suscripción de las escrituras de resciliación en el plazo señalado en el número 2º anterior, las demandantes, o quien sus derechos represente, podrán acudir ante este Árbitro Arbitrador o ante quien corresponda en derecho, para que, en lugar de las demandadas, suscriba las respectivas escrituras de resciliación con el objeto de que las concesiones mineras queden inscritas nuevamente a nombre del respectivo vendedor, bastando para ello con acompañar una certificación notarial del Notario don NT, que dé cuenta de que no consta en sus registros que las demandadas hayan acudido a suscribir las respectivas escrituras de resciliación en el plazo indicado en el número 2º anterior; además de una solicitud por escrito de las demandantes, o quien sus derechos represente, a este Árbitro solicitando lo anterior.

- 4°. Que se condena a las demandadas en autos, a pagar a las demandantes, por concepto de perjuicios patrimoniales un monto de USD 3.500.000 (tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica); monto que deberá ser imputado a la suma ya pagada por las demandadas a las demandantes por concepto de pago parcial del precio pactado en los contratos individualizados en el número 1° anterior de esta parte resolutive, y que asciende a la suma de USD 5.655.166 (cinco millones seiscientos cincuenta y cinco mil ciento sesenta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).
- 5°. Que se rechazan las demás pretensiones y argumentaciones de una y otra parte.
- 6°. Que habiendo tenido las demandantes motivo plausible para litigar, y no habiendo sido vencidas totalmente las demandadas, no se condena en costas a las partes, debiendo cada parte soportar los honorarios y gastos incurridos en relación a este proceso arbitral.

Notifíquese. Causa Rol 1792-2013.

Señor Jorge Carey Tagle, Árbitro Arbitrador.