

**ARBITRAJE CAM SANTIAGO ROL N° 3561-2018**

**CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO**

**FINANCIAL FREEDOM COMPANY S.A.**

**con**

**INMOBILIARIA PLACILLA SPA**

---

**SENTENCIA ARBITRAL**

---

**Juez Árbitro  
Juan Paulo Bambach Salvatore**

## ÍNDICE

I.	Procedimiento Arbitral.....	1
A.	Las Partes y sus Representantes .....	1
1.	La Demandante Principal y Demandada Reconvencional.....	1
2.	La Demandada Principal y Demandante Reconvencional .....	1
B.	Constitución del Arbitraje, Reglas de Procedimiento y Plazo del Arbitraje .....	2
C.	Facultades del Árbitro.....	3
D.	Período de Discusión.....	3
E.	Conciliación .....	4
F.	Término Probatorio .....	5
1.	Recepción de la Causa a Prueba .....	5
2.	Medios de Prueba de las Partes .....	7
G.	Observaciones a la Prueba, Alegatos de Clausura y Citación a Oír Sentencia 20	
II.	Posiciones de las Partes .....	20
A.	Demanda Principal .....	21
1.	Posición de la Demandante Principal .....	21
2.	Posición de la Demandada Principal .....	24
B.	Demanda Reconvencional.....	29
1.	Posición de la Demandante Reconvencional .....	29
2.	Posición de la Demandada Reconvencional .....	30
III.	Consideraciones del Tribunal Arbitral.....	30
A.	En cuanto a la Prueba Rendida .....	30
1.	Valor Probatorio de los Documentos .....	30
2.	Valor Probatorio de la Prueba Testimonial .....	31
3.	Valor Probatorio de la Prueba Confesional.....	31
4.	En Cuanto a la Referencia a los Medios de Prueba .....	31
B.	En cuanto al fondo.....	31
1.	Contexto del Arbitraje.....	31
2.	En cuanto a la Demanda Principal .....	33
3.	En cuanto a la Demanda Reconvencional.....	60
4.	Decisión sobre los costos del Arbitraje.....	61
IV.	Decisión del Tribunal Arbitral.....	61

## SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago de Chile, 15 de noviembre de 2022.

### VISTOS:

1. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 37 del Reglamento Procesal de Arbitraje (en adelante "**Reglamento**") del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago (en adelante "**CAM Santiago**"), se dicta la siguiente sentencia arbitral. La sentencia se estructura en los siguientes capítulos: I. Procedimiento Arbitral; II. Posiciones de las Partes; III. Consideraciones del Tribunal Arbitral; y IV. Decisión del Tribunal Arbitral.

## I. PROCEDIMIENTO ARBITRAL

### A. LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES

#### 1. La Demandante Principal y Demandada Reconvencional

2. La demandante principal y demandada reconvencional en el presente procedimiento es Financial Freedom Company S.A. (en adelante "**FF**", "**Demandante Principal**" y/o "**Demandada Reconvencional**", de forma indistinta), sociedad anónima cuyo representante legal es don Francisco Javier Pérez Montenegro<sup>1</sup>, domiciliada para efectos de este procedimiento en Miguel Claro N° 195, oficina N° 708, comuna de Providencia, Santiago.
3. La Demandante actuó representada en el arbitraje por el abogado patrocinante don Francis Kenneth Lackington Gómez, y por la apoderada doña María José Santibáñez Palma<sup>2</sup>, todos domiciliados en Av. Vitacura N° 5900, oficina N°303, comuna de Vitacura, Santiago.

#### 2. La Demandada Principal y Demandante Reconvencional

4. La demandada principal y demandante reconvencional en este juicio es Inmobiliaria Placilla SpA (en adelante la "**Inmobiliaria**" o la "**Demandada Principal**" o la "**Demandante Reconvencional**", de forma indistinta), sociedad por acciones constituida en Chile, cuyo representante legal es don Rodrigo Vargas Muñoz<sup>3</sup>, domiciliada para efectos de este procedimiento en Avenida Manquehue Sur N°1220, comuna de Las Condes, Santiago.

---

<sup>1</sup> Solicitud de Arbitraje.

<sup>2</sup> Delegación de poder proveída en audiencia de conciliación de fecha 1° de agosto de 2019, poder que fue renunciado mediante presentación de fecha 11 de julio de 2022.

<sup>3</sup> Solicitud de Arbitraje.

5. La Demandada Principal actuó representada en el arbitraje por los abogados patrocinantes y apoderados don René Luis Núñez Ávila y don Cristóbal Prado Lavín, y por los apoderados don Osvaldo Durán Mena<sup>4</sup> y don Francisco Kong Araya<sup>5</sup>, todos domiciliados para estos efectos en calle Hendaya N°60, sexto piso, torre norte, comuna de Las Condes, Santiago.
6. Cuando el Tribunal Arbitral se refiera a FF y a la Inmobiliaria en conjunto se referirá a ellas como las “**Partes**”.

## **B. CONSTITUCIÓN DEL ARBITRAJE, REGLAS DE PROCEDIMIENTO Y PLAZO DEL ARBITRAJE**

7. Con fecha 4 de diciembre de 2018, la Demandante Principal, representada por don Francisco Javier Pérez Montenegro, presentó en el CAM Santiago una solicitud de arbitraje en contra de la Demandada Principal, solicitando que se designe un árbitro que resuelva la controversia surgida entre FF y la Inmobiliaria, en relación al “*Incumplimiento intencional o culposo de 45 contratos de promesa de compraventa, de idéntico tenor, salvo unidades y precios. Se previene que existen tres contratos de promesa respecto de los cuales el Solicitante carece de copia, aunque su existencia consta por otros medios*”<sup>6</sup>. Los mentados contratos son los “*Contratos de Promesa de Compraventa Edificio Trending*”, suscritos entre las Partes durante el año 2016 (los “**Contratos**”).
8. Con fecha 12 de diciembre de 2018, el Presidente de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. designó a Juan Paulo Bambach Salvatore como árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo para que se aboque a conocer y resolver la controversia existente en torno a la aplicación de los Contratos.
9. Con fecha 31 de diciembre de 2018, este árbitro manifestó aceptar el cargo de árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento de derecho en cuanto al fallo para resolver las controversias surgidas entre FF y la Inmobiliaria en relación con los Contratos, jurando desempeñar el cargo fielmente y en el menor tiempo posible.
10. Con fecha 14 de enero de 2019, el árbitro dictó la primera resolución del procedimiento arbitral teniendo por constituido el compromiso, citando a ambas Partes a un comparendo de fijación de las normas de procedimiento.
11. Con fecha 13 de marzo de 2019 se llevó a cabo el comparendo de fijación de las normas de procedimiento (en adelante “**Primer Comparendo**”), en el cual el Tribunal Arbitral fijó las normas aplicables al procedimiento arbitral (en adelante “**Bases del**

---

<sup>4</sup> Delegación de poder proveída en audiencia de conciliación de fecha 1° de agosto de 2019.

<sup>5</sup> Delegación de poder proveída mediante resolución de fecha 18 de marzo de 2022.

<sup>6</sup> Solicitud de Arbitraje.

**Procedimiento**”), estableciendo que el arbitraje se regiría por el Reglamento vigente del CAM Santiago, así como por sus Estatutos, con las modificaciones que constan en el acta de Bases del Procedimiento. Las Bases del Procedimiento quedaron consignadas en el acta que rola a fojas 465 a 473 del expediente.

12. Respecto al plazo del arbitraje, en el numeral 15(a) de las Bases del Procedimiento se estableció que la sentencia arbitral debía dictarse dentro de seis meses contados desde la notificación de la resolución que recae sobre la demanda, los cuales podrían ser prorrogados hasta seis meses más y por una sola vez. Sin embargo, en la letra b) del mismo numeral se estableció que dicho plazo se entendía suspendido: (i) durante el período de conciliación; (ii) mientras el perito no evacua su informe; (iii) si el Tribunal así lo determina, durante el tiempo que sea necesario para rendir alguna prueba; (iv) durante el mes de febrero de cada año; y (v) cuando las partes suspendan de común acuerdo el procedimiento.
13. Conforme a ello, el plazo del arbitraje comenzó a correr el día 30 de abril de 2019 cuando se dictó la resolución de traslado de la Demanda Principal y se suspendió (i) durante el período de conciliación; (ii) atendido al estado de excepción constitucional, durante la suspensión del término probatorio, conforme al artículo 6º de la Ley Nº 21.226 y (iii) durante el mes de febrero de los años 2020, 2021 y 2022. Conforme a las prórrogas acordadas por las Partes, el plazo del arbitraje vence el 15 de noviembre de 2022.

### **C. FACULTADES DEL ÁRBITRO**

14. Conforme a la designación, aceptación y Bases del Procedimiento, la calidad del árbitro es de árbitro mixto, esto es, un árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo.
15. Conforme al artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales y al 628 del Código de Procedimiento Civil, el pronunciamiento de la sentencia definitiva debe someterse a las reglas que la ley establece según la naturaleza de la acción deducida y la tramitación se someterá a las reglas que las partes hayan expresado o, en subsidio, a las reglas contenidas en el Código de Procedimiento Civil.
16. Respecto al procedimiento, el artículo 637 del Código de Procedimiento Civil dispone: *“El arbitrador oír a los interesados; recibirá y agregará al proceso los instrumentos que le presenten; practicará las diligencias que estime necesarias para el conocimiento de los hechos (...)”*.

### **D. PERÍODO DE DISCUSIÓN**

17. De acuerdo con lo establecido en el numeral 10(a) de las Bases del Procedimiento, con fecha 22 de abril de 2019<sup>7</sup> la Demandante Principal interpuso demanda de rescisión de contratos, por dolo, con indemnización de perjuicios y, en subsidio, demanda de resolución de contratos, por incumplimiento, con indemnización de perjuicios y cobro de multas compensatorias en contra de la Inmobiliaria (en adelante la “**Demanda Principal**”).
18. Mediante presentación de fecha 4 de octubre de 2019 FF se desistió de su demanda de rescisión de contratos con indemnización de perjuicios por dolo de fecha 22 de abril de 2019, manteniendo la demanda subsidiaria de resolución de contratos con indemnización de perjuicios por incumplimiento y cobro de multas compensatorias, de igual fecha. Esta petición se acogió por parte del Tribunal Arbitral mediante resolución de fecha 5 de noviembre de 2019.
19. Con fecha 13 de junio de 2019, la Inmobiliaria contestó la Demanda Principal solicitando su rechazo (en adelante la “**Contestación Principal**”). En ese mismo escrito la Inmobiliaria interpuso demanda reconvenional de terminación de contratos por imposibilidad de ejecución en contra de FF (en adelante la “**Demanda Reconvenional**”).
20. Con fecha 1° de julio de 2019, FF contestó la Demanda Reconvenional, solicitando su rechazo y, en el otrosí, que el Tribunal Arbitral diera curso progresivo al procedimiento citando a las Partes a audiencia de conciliación.

#### **E. CONCILIACIÓN**

21. Conforme a lo establecido en el artículo 28 del Reglamento y el numeral 11 de las Bases de Procedimiento, por medio de resolución de fecha 9 de julio de 2019 el Tribunal Arbitral citó a las Partes a una audiencia de conciliación (en adelante la “**Audiencia de Conciliación**”).
22. Con fecha 1° de agosto de 2019 se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación, en la cual el Tribunal propuso postergarla y reunirse por separado con cada una de las Partes a objeto de buscar un posible acuerdo, para lo cual se fijó audiencia con FF para el 9 de agosto de 2019 y con la Inmobiliaria para el 12 de agosto de 2019.
23. Mediante resolución de fecha 28 de agosto de 2019 el Tribunal hizo presente que ambas Partes concurrieron a las audiencias privadas individualizadas *supra*, citando a un nuevo

---

<sup>7</sup> Conforme al numeral 7(a) de las Bases del Procedimiento, las Partes debían presentar todos sus escritos y documentos el día del vencimiento del plazo por medio del sistema electrónico “e-camsantiago”, el cual contiene el expediente electrónico del presente arbitraje, y al día siguiente hábil debían presentarlos físicamente en las oficinas del CAM Santiago, antes de las 17:45 horas. En la presente sentencia arbitral se hará referencia únicamente a las fechas de las presentaciones vía el sistema “e-camsantiago”.

comparendo de conciliación para el 4 de septiembre de 2019, atendida la presentación realizada por FF con fecha 27 de agosto de 2019.

24. Con fecha 4 de septiembre de 2019, se llevó a cabo la antedicha audiencia, dejándose constancia por el Tribunal Arbitral que no se produjo la conciliación.
25. Habiendo fracasado el período de conciliación, el Tribunal Arbitral, con fecha 16 de enero de 2020, recibió la causa a prueba, sin perjuicio de que con posterioridad se citó a las Partes a un nuevo intento conciliatorio con fecha 3 de agosto de 2022 para el 8 de agosto de 2022; y el 27 de octubre para el 4 de noviembre de 2022, las cuales igualmente fracasaron.

## **F. TÉRMINO PROBATORIO**

### **1. Recepción de la Causa a Prueba**

26. Por resolución de fecha 16 de enero de 2020 y según lo dispuesto en el numeral 12(a) de las Bases de Procedimiento, el Tribunal Arbitral recibió la causa a prueba fijando los hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos de la disputa de autos.
27. Con fecha 21 de enero de 2020, FF interpuso recurso de reposición a la resolución que recibió la causa a prueba. El Tribunal Arbitral confirió traslado mediante resolución de fecha 24 de enero de 2020, el cual no fue evacuado por la Inmobiliaria.
28. Con fecha 6 de abril de 2020, el Tribunal Arbitral acogió parcialmente la reposición deducida por FF y fijó el texto definitivo de los puntos de prueba, los que a su vez fueron modificados y refundidos mediante acuerdo de las partes del cual se dejó constancia en resolución de fecha 9 de noviembre de 2021, a saber:
  - 1) Hechos y circunstancias que permitan acreditar que el Proyecto Inmobiliaria ubicado en calle Placilla N°134, Estación Central (el denominado “Proyecto Trending”) era viable en su configuración inicial (18 pisos) y fachada continua, al momento de suscribirse y durante la ejecución de los contratos de promesa cuya resolución se demanda en estos autos (los “Contratos de Promesa”).
  - 2) Hechos y circunstancias que justificaron la modificación del Proyecto Trending, rebajándolo de 18 a 12 pisos, así como las circunstancias que permitan acreditar su factibilidad. Fecha en que la demandada toma esta decisión de modificación. Momento y forma en que la demandante tomó conocimiento de la modificación del Proyecto Trending.
  - 3) Hechos y circunstancias que permitan acreditar que la demandada obró con la debida diligencia tanto en la tramitación del Proyecto Trending original como en el proyecto modificado.

- 4) Hechos y circunstancias que permitan acreditar el incumplimiento del demandado de sus obligaciones bajo los Contratos de Promesa.
- 5) Hechos que permitan acreditar que el demandante tuvo conocimiento de la dictación de la DDU N°313 y su potencial impacto en el Proyecto Trending. Circunstancias y fecha en la que tomó dicho conocimiento.
- 6) Hechos y circunstancias que permitan acreditar que el total de los 45 Contratos de Promesa suscritos entre las Partes -debidamente autorizadas ante Notario-se encontraban a disposición del demandante para su retiro y existencia de un protocolo de retiro de los mismos. Fecha, lugar y condiciones en que tuvo lugar la entrega de cada uno de ellos.
- 7) Hechos que permitan acreditar que se informó al demandante de la dictación de la Resolución N° 19/2019 de la DOM que dio inicio al proceso de invalidación del permiso de edificación del Proyecto Trending. Antecedentes que permitan acreditar la existencia y condiciones de una oferta alternativa al demandante a los departamentos promesados en el Proyecto Trending.
- 8) Hechos y circunstancias que permitan acreditar que las condiciones contenidas en los contratos de promesa se encuentran fallidas. Circunstancias y fecha en que esto ocurre y toma conocimiento la demandante.
- 9) Hechos y circunstancias que permitan acreditar la fecha, forma y condiciones en que la demandada ha puesto a disposición de la demandante la restitución de lo pagado por concepto de adelanto de los Contratos de Promesa.
- 10) Hechos y circunstancias que permitan acreditar la existencia de un evento de caso fortuito o fuerza mayor, la forman en que se configura y la fecha desde la cual afecta el cumplimiento de las obligaciones de las partes en los Contratos de Promesa.

29. A su vez, también mediante resolución del 6 de abril del 2020, el Tribunal Arbitral resolvió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6to de la Ley N° 21.226, suspender el término probatorio de la causa hasta el vencimiento de los 10 días hábiles posteriores al cese del estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública declarado por Decreto Supremo N° 104, del 18 de marzo de 2020, del Ministerio de Interior y Seguridad Pública, y en el tiempo en que este sea prorrogado, si fuera el caso.

30. Mediante resolución del 29 de septiembre de 2020 el Tribunal Arbitral citó a las Partes a una audiencia vía telemática para el 15 de octubre de 2020, a efectos de adoptar la forma en que se daría curso progresivo a los autos, atendida la prórroga del estado de excepción constitucional. Habiendo concurrido las Partes a tal audiencia, éstas acordaron prorrogar el plazo del procedimiento en seis meses adicionales, instando a encontrar acuerdos durante el transcurso de dicho tiempo.

31. Luego, mediante resolución del 18 de agosto de 2021, y atendidos los avances en el Plan "Paso a Paso" decretados por las autoridades sanitarias del país, el Tribunal Arbitral



resolvió citar a las Partes a una nueva audiencia de coordinación para el 8 de septiembre de 2021. En dicha audiencia las Partes acordaron (i) que para el evento que se ponga término al estado de excepción constitucional el término probatorio comenzaría a regir el 18 de octubre del 2021, fijándose desde ese momento las audiencias testimoniales para los días 9, 10 y 11 de noviembre a las 15:00 horas de forma presencial en las oficinas del CAM Santiago; y (ii) que considerando que el plazo del arbitraje se encontraba suspendido desde el 6 de abril del 2020 y habida consideración de la prórroga de 6 meses acordada por las Partes, el plazo que restaba del arbitraje era de 88 días más 6 meses, plazo que empezaría a correr una vez que finalizara el estado de excepción constitucional.

32. Mediante resolución de fecha 19 de octubre de 2021 el Tribunal Arbitral resolvió que el término probatorio comenzaría a correr a partir del 20 de octubre de 2021.

## **2. Medios de Prueba de las Partes**

### **a. Prueba Documental**

#### **(i) Por la Demandante Principal**

33. Con fecha 2 de noviembre de 2021, FF acompañó al procedimiento los siguientes documentos:

- 1) Copia de escritura de constitución de la sociedad Financiera Freedom Company S.A.
- 2) Copia de escritura de la sesión de directorio realizada con fecha 29 de diciembre de 2015 de la sociedad Financiera Freedom Company S.A.
- 3) Extracto de la página web de empresa Inmobiliaria ARMAS [www.iarmas.cl](http://www.iarmas.cl), en el cual da cuenta del propósito, visión, misión y los valores de la empresa como la información de los integrantes del directorio.
- 4) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financiera Freedom Company S.A. referido al departamento 218 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 5) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financiera Freedom Company S.A. referido al departamento 219 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 6) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financiera Freedom Company S.A. referido al departamento 318 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 7) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financiera Freedom Company S.A. referido al departamento 407 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.

- 8) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 408 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 9) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 418 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 10) Contrato de Promesa de fecha 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 421 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 11) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 422 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 12) Contrato de Promesa de fecha 11 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 510 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 13) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 518 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 14) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 519 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 15) Contrato de Promesa de fecha 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 521 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 16) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 605 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 17) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 606 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 18) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 619 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 19) Contrato de Promesa de fecha 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 621 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 20) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 622 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 21) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 623 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.

- 22) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 624 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 23) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 625 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 24) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 626 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 25) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 627 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 26) Contrato de Promesa de fecha 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 727 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 27) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 804 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 28) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 805 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 29) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 806 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 30) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 807 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 31) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 904 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 32) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 905 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 33) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 906 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 34) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 907 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 35) Contrato de Promesa de fecha 11 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 914 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.

- 36) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 918 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 37) Contrato de Promesa de fecha 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 923 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 38) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1318 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 39) Contrato de Promesa de fecha 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1322 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 40) Contrato de Promesa de fecha 11 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1419 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 41) Contrato de Promesa de fecha 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1524 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 42) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1618 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 43) Contrato de Promesa de fecha 11 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1619 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 44) Contrato de Promesa de fecha 31 de julio de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1718 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 45) Contrato de Promesa de fecha 11 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1719 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 46) Modificación de Promesa de Compraventa entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. de fecha 27 de diciembre de 2016 del departamento 421 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 47) Modificación de Promesa de Compraventa entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. de fecha 27 de diciembre de 2016 del departamento 510 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 48) Modificación de Promesa de Compraventa entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. de fecha 27 de diciembre de 2016 del departamento 521 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.

- 49) Modificación de Promesa de Compraventa entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. de fecha 27 de diciembre de 2016 del departamento 621 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 50) Modificación de Promesa de Compraventa entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. de fecha 27 de diciembre de 2016 del departamento 727 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 51) Modificación de Promesa de Compraventa entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. de fecha 27 de diciembre de 2016 del departamento 914 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.
- 52) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 218.
- 53) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 219.
- 54) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 318.
- 55) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 407.
- 56) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 408.
- 57) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 418.
- 58) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 421.
- 59) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 422.
- 60) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 510.
- 61) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 518.
- 62) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 519.
- 63) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 521.
- 64) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 25 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 605.
- 65) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 606.
- 66) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 619.

- 67) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 621.
- 68) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 622.
- 69) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 623.
- 70) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 624.
- 71) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 22 de noviembre de 2017 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 626.
- 72) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 627.
- 73) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 727.
- 74) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 804.
- 75) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 805.
- 76) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 806.
- 77) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 807.
- 78) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 904.
- 79) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 905.
- 80) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 906.
- 81) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 907.
- 82) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 914.
- 83) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 918.
- 84) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 923.
- 85) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 1318.
- 86) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 22 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 1322.
- 87) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 1419.

- 88) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 1524.
- 89) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 1618.
- 90) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 22 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 1619.
- 91) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 24 de noviembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 1718.
- 92) Comprobante contable Trending-Placilla de fecha 09 de diciembre de 2016 del cliente Financial Freedom Company S.A. del departamento 1719.
- 93) Copia de 52 cheques del banco Corpbanca con orden de pago a Inmobiliaria Placilla SpA.
- 94) Folleto del Proyecto Edificio Placilla 134 el cual da cuenta de las distintas plantas del edificio y sus terminaciones.
- 95) Resolución de aprobación de anteproyecto de edificación N°22-2016 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Estación Central de fecha 26 de abril de 2016, sobre el inmueble de calle Placilla 134-146-150.
- 96) Circular N° 0203 (DDU 313) de fecha 16 de mayo de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, referida a normas urbanísticas, sistema de agrupamientos y edificación continua, enviada por el Jefe de División de Desarrollo Urbano don Pablo Contrucci Lira, a 24 entidades, dentro de las cuales se encuentra la Cámara Chilena de la Construcción.
- 97) Permiso de Edificación N° 77-2017 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Estación Central de fecha 16 de mayo de 2017, sobre el inmueble de Placilla 134, Estación Central.
- 98) Dictamen 043367N17 de la Contraloría General de la República, de fecha 11 de diciembre de 2017, pronunciado a instancias de, entre otros, Inmobiliaria Armas FP SpA, a fin de determinar la juridicidad de la Circular 203, de fecha 16 de mayo (DDU 313 de 2016) de la SEREMI de la Región Metropolitana del MINVU.
- 99) Carta de fecha 31 de agosto de 2017 enviada por la empresa Armas a Financial Freedom Company S.A. en la cual se informa que el proyecto "Edificio Trending" sufrió modificaciones relevantes por lo que le otorgan un plazo de 7 días corridos para pronunciarse al respecto.
- 100) Anexo a carta de fecha 31 de agosto de 2017 enviada por la empresa Armas a Financial Freedom Company S.A., consistente en una presentación/folleto que contiene tablas explicativas que dan cuenta de las modificaciones al proyecto Edificio Trending.
- 101) Carta de fecha 7 de septiembre de 2017 enviada por Financial Freedom Company S.A. a la empresa ARMAS, en la cual se manifiesta el rechazo a las modificaciones del proyecto Edificio Trending informadas en carta de fecha 31 de agosto de 2017.

- 102) Querrela criminal presentada por Financial Freedom Company S.A. el 4 de septiembre de 2017 ante el 4º Juzgado de Garantía de Santiago.
- 103) Informe policial N° 20180127213/01048 de fecha 1 de marzo de 2018, número interno 982429, el cual informa el cumplimiento de las diligencias decretadas por el Ministerio Público en la investigación por los delitos de estafa y otras defraudaciones contra particulares a raíz de la querrela criminal interpuesta por Financial Freedom Company S.A., dentro de las cuales están las declaraciones de don Juan Ramón Torres, don Sergio Villagrán y don Diego Ramírez Cardoen.
- 104) Declaración voluntaria de testigos de don José Hernán González Muñoz realizada con fecha 19 de diciembre de 2017 en la Brigada Investigadora de Delitos Económicos Metropolitana.

34. Luego, en el mismo escrito, FF solicitó al Tribunal Arbitral oficiar a la (i) Fiscalía Local de Las Condes para que remita la carpeta investigativa completa de la causa RUC 1710042333-2, referido a la persecución penal de los delitos de estafa y otras defraudaciones contra particulares, incluyendo expresamente los anexos del informe policial N° 20180127213/01048 de fecha 1º de marzo de 2018, número interno 982429, haciendo presente que dicha causa recae sobre las mismas partes de este juicio arbitral<sup>8</sup>; y a la (ii) Cámara Chilena de la Construcción para que (a) informe cómo es efectivo que el señor Cristián Armas Morel, cédula de identidad N° 8.383.601-6, era director de la entidad al 16 de mayo del 2016, y (b) remita copia de las actas de sesiones de directorio en las cuales se hubiere tratado lo informado por la circular ordinaria 0203 (DDU 313) de fecha 16 de mayo de 2016 de la SEREMI de la Región Metropolitana del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo<sup>9</sup>. Ambos oficios fueron acompañados por FF mediante presentación de fecha 21 de diciembre de 2021 y tenidos por acompañados por el Tribunal mediante resolución de fecha 23 de diciembre de 2021.

35. A su vez, en la misma presentación, FF solicitó la exhibición, de parte de la Inmobiliaria, de los siguientes documentos: (i) Contrato de Promesa de fecha 11 o 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 610 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central; (ii) Contrato de Promesa de fecha 11 o 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 710 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central; y (iii) Contrato de Promesa de fecha 11 o 12 de octubre de 2016 entre Inmobiliaria Placilla SpA y Financial Freedom Company S.A. referido al departamento 1819 del Edificio "Trending" ubicado en Placilla 134 comuna de Estación Central.

---

<sup>8</sup> Oficio N°756-2021 del 12 de noviembre de 2021 del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

<sup>9</sup> Oficio N°757-2021 del 12 de noviembre de 2021 del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.



36. Dicha presentación fue resuelta por el Tribunal Arbitral con fecha 5 de noviembre de 2021, resolviendo (i) tener por acompañados los documentos, con citación; (ii) oficiar a las instituciones requeridas; y (iii) citar a las Partes a una audiencia de exhibición de documentos para el día 10 de noviembre de 2021.

37. Estos documentos no fueron objetados por la Inmobiliaria.

38. El 11 de noviembre de 2021 las Partes concurrieron a la audiencia de exhibición de documentos, en la cual la Inmobiliaria no exhibió documentos alegando que no se encontraban en su poder, procediendo la Demandante Principal a efectuar la respectiva reserva de derechos. A su vez, con fecha 13 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la audiencia de percepción documental de los documentos solicitados por la Demandante Principal.

(ii) Por la Demandada Principal

39. Por medio de escrito de fecha 18 de noviembre de 2021 la Demandada Principal acompañó los siguientes documentos:

- 1) Correo electrónico de fecha 02 de abril del 2018 de doña Jimena Illanes a don Rodrigo de la Barra, el cual contiene artículo de prensa relacionados al tema de los denominados “guetos verticales” en la comuna de Estación Central.
- 2) Correo electrónico de fecha 15 de diciembre del 2017 de doña Jimena Illanes a don Rodrigo de la Barra, adjuntando copia de Facturas que acreditan lo pagado a don Francisco Pérez Montenegro, y, el Acuerdo de Colaboración Edificio Trending entre Armas Gestión Limitada y Asesorías e Inversiones San Francisco SpA, representada por don Francisco Pérez Montenegro, el cual contiene un Anexo de Unidades que indica las 45 Promesas de Compraventa celebradas entre ambas partes.
- 3) Correo electrónico de fecha 15 de diciembre del 2017 de doña Jimena Illanes a don Rodrigo de la Barra, adjuntando Carta de Compromiso de fecha 31 de Julio de 2016 y 18 de octubre del mismo año, firmada por don Francisco Pérez Montenegro en representación de Financial Freedom Company S.A., dando cuenta de las 45 Promesas de Compraventas celebradas entre su empresa e Inmobiliaria Placilla SpA.
- 4) Correo electrónico de fecha 12 de diciembre del 2017 de doña Jimena Illanes a don Rodrigo de la Barra, adjuntando Notas de Prensa y Copia de Ordinario N°3660 de fecha 30 de agosto de 2017, emitido por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, del SEREMI del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana.
- 5) Correo electrónico de fecha 07 de diciembre del 2017 de don Cristián Aravena Lepe a doña Maritza Diaz Barahona adjuntando Resolución de Aprobación de

- Anteproyecto de Edificación N°22-2016 de fecha 26 de abril de 2016, y Permiso de Edificación N°77-2017 de fecha 16 de mayo de 2017 de Inmobiliaria Placilla SpA, ambos del Proyecto Trending.
- 6) Correo electrónico de fecha 29 de agosto de 2018 de don Rodrigo de La Barra a doña Jimena Illanes, remitiendo copia de fallo de la causa Rol de ingreso Penal-4017-2018 de la Corte Apelaciones de Santiago, el cual confirma resolución de fecha 09 de julio de 2018 del 4° Juzgado de Garantía de Santiago, causa Rit O-9034-2017, que declara el sobreseimiento definitivo de la causa.
  - 7) Correo Electrónico de fecha 15 de diciembre del 2017 de doña Maritza Diaz Barahona a doña Jimena Illanes, adjuntando planilla excell con Detalle de Pagos de proyecto Trending-Placilla de departamentos de Financial Freedom Company S.A.
  - 8) Correo electrónico de fecha 31 de mayo de 2017 de don Francisco Pérez Montenegro a doña Iarhemy Figueroa, solicitándole reunión para solucionar problema de Proyecto Trending.
  - 9) Comprobante de entrega de Carta Certificada emitida por doña Iarhemy Figueroa, Gerente Comercial, con fecha 31 de agosto de 2017, a don Francisco Pérez Montenegro en representación de Financial Freedom Company S.A.
  - 10) Carta Respuesta de fecha 07 de septiembre del 2017, emitida por don Francisco Pérez Montenegro en representación de Financial Freedom Company S.A., manifestando su rechazo a las modificaciones al Proyecto Trending.
  - 11) Copia de la Circular ORD. N° 203 - DDU N° 313 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 16 de mayo de 2016.
  - 12) Copia de certificado emitido por el Sr. Secretario de la Ilustre Municipalidad de Estación Central, don Agustín Carricajo Castro, en que se certifica la falta de pronunciamiento del Sr. Alcalde respecto del reclamo de ilegalidad municipal interpuesto la Inmobiliaria de 24 de abril de 2019.
  - 13) Copia del escrito de Reclamo de Ilegalidad Municipal interpuesto ante el Sr. Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Estación Central en contra de la Resolución N° 19-2/2019, de fecha 1 de abril de 2019.
  - 14) Copia de Certificados de Informaciones Previas N°s IPB-253 de 26 de junio de 2015, IPB-453 e IPB-469 de 13 de octubre de 2015, IPB-478 e IPB-479 de 16 de octubre de 2015 e IPB-538 de 10 noviembre de 2015.
  - 15) Copia de comprobante de ingreso del Anteproyecto, Ingreso N°47.708- 15, de 24 de diciembre de 2015.
  - 16) Copia de la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N°22-2016, de 26 de abril de 2016.
  - 17) Copia de comprobante de ingreso de la solicitud de Permiso de Edificación, Ingreso N°2.381-16, de 16 de septiembre de 2016.
  - 18) Copia de comprobante de pago de derechos municipales, de 26 de abril de 2017.
  - 19) Copia del Permiso de Edificación N°77-2017, de 16 de mayo de 2017.

- 20)Copia de la Autorización de obras preliminares y/o demolición N°30-2017 de 10 de abril de 2017 que autoriza la demolición total de una superficie de 992,88 m2 para el predio ubicado en calle Placilla N°134.
- 21)Copia de la Autorización de obras preliminares y/o demolición N°56-2017 de 29 de agosto de 2017 que autoriza la instalación de faenas para el predio ubicado en calle Placilla N°134.
- 22)Copia de la Autorización de obras preliminares y/o demolición N°78-2017 de 19 de octubre de 2017 que autoriza la realización de excavaciones, entibaciones y/o socializado para el predio ubicado en calle Placilla N°134.
- 23)Copia de la Resolución Rectificación de Resolución de Aprobación de Proyecto de Fusión Predial N°4/2017, de 9 de febrero de 2017.
- 24)Copia de la Resolución N° 19/2018 emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Estación Central, de 10 de diciembre de 2018.
- 25)Copia del escrito de traslado a resolución N° 19/2018 que da inicio al procedimiento de invalidación del permiso de edificación N° 77-2017, presentado ante la Sra. Directora de Obras de la Ilustre Municipalidad de Estación Central de 31 de diciembre de 2018.
- 26)Copia de la Resolución N° 19-1/2019 emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Estación Central, de 5 de enero de 2019.
- 27)Copia del escrito de reposición interpuesto ante la Sra. Directora de Obras de la Ilustre Municipalidad de Estación Central en contra de la Resolución N° 19-1/2019, de 18 de febrero de 2019.
- 28)Copia de la Resolución N° 19-2/2019 emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Estación Central, de 14 de febrero de 2019.
- 29)Copia del sobre de carta certificada mediante el cual se notificó la Resolución N° 19-2/2019.
- 30)Copia del ORD. N° 0549 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 10 de julio de 2007.
- 31)Copia del ORD. N° 1962 del Secretario Ministerial Metropolitano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 4 de junio de 2007.
- 32)Copia del ORD. N° 5284 del Secretario Ministerial Metropolitano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 12 de noviembre de 2014.
- 33)Copia del Dictamen N° 27.918, de la Contraloría General de la República, de 12 de noviembre de 2018.
- 34)Copia de Reclamo de Ilegalidad Municipal interpuesto ante la Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de Ingreso Contencioso Administrativo-219- 2019.
- 35)Copia de Sentencia de Reclamo de Ilegalidad Municipal interpuesto ante la Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de Ingreso Contencioso Administrativo-219-2019, la cual rechaza la acción interpuesta.
- 36)Copia de Sentencia de Recurso de Casación en el Fondo por Reclamo de Ilegalidad Municipal anterior, interpuesto ante la Corte Suprema, Rol de ingreso Civil- 25.591-2021, siendo el recurso rechazado.

- 37) Copia de escrito presentado por la Fiscalía de las Condes en la causa penal del 4° Juzgado de Garantía de Santiago, Rit O-9034-2017, solicitando el Sobreseimiento Definitivo de autos.
- 38) Copia de Sentencia de Recurso de Protección interpuesto ante la Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso Protección N° 88.101-2018 (acumulados N°s 88.116-2018, 88.170-2018, 88.186-2018, 88.218-2018 y 88.219- 2018), en el cual Inmobiliaria Placilla SpA se hizo parte como tercero interesado.
- 39) Copia de Sentencia de Recurso de Apelación por Recurso de Protección anterior, interpuesto ante la Corte Suprema, Rol de ingreso Civil- 39587- 2020, en el cual Inmobiliaria Placilla SpA se hizo parte como tercero interesado.
- 40) Copia de Sentencia de Recurso de Inaplicabilidad por Inconstitucionalidad, interpuesto ante el Tribunal Constitucional, Rol de ingreso 7872-2019.
- 41) Certificado Notarial, emitido por don Iván Torrealba Acevedo, Notario público Titular de la 33ª Notaría de Santiago, dando cuenta que en la página web "<https://kleberhouse.cl/>", don Francisco Pérez Montenegro y don Diego Ramírez Cardoen, quien declaró como testigo del primero, son los únicos miembros del equipo de "Empresas Kleberhouse". Ello para probar la falta de imparcialidad del testigo en juicio.
- 42) Copias de Promesas de Compraventa, con sus respectivas pólizas de seguro, celebradas con fecha 31 de julio de 2016, entre Inmobiliaria Placilla Spa y Financial Freedom Company S.A., por los departamentos N°807, 1318, 605, 804, 805, 918, 408, 518, 624, 626, 422, 907, 906, 906, 318, 407, 623, 904, 606, 619, 1718, 519, 622, 219, 218, 627, 625, 418, 806 y 1618, todas debidamente protocolizadas ante la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz.
- 43) Copias de Promesas de Compraventa, con sus respectivas pólizas de seguro, celebradas con fecha 11 de octubre de 2016, entre Inmobiliaria Placilla Spa y Financial Freedom Company S.A., por los departamentos N°923, 510, 914, 1619, 1719 y 1419, todas debidamente protocolizadas ante la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz.
- 44) Copias de Promesas de Compraventa, con sus respectivas pólizas de seguro, celebradas con fecha 12 de octubre de 2016, entre Inmobiliaria Placilla Spa y Financial Freedom Company S.A., por los departamentos N°521, 727, 1524, 1322, 421 y 621, todas debidamente protocolizadas ante la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz.
- 45) Copias de Promesas de Compraventa, con sus respectivas pólizas de seguro, celebradas con fecha 18 de octubre de 2016, entre Inmobiliaria Placilla Spa y Financial Freedom Company S.A., por los departamentos N°1207, 1206 y 310, todas debidamente protocolizadas ante la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz.

## **b. Prueba Testimonial**

(i) Por la Demandante Principal

40. Conforme a lo establecido en el numeral 12(e) de las Bases de Procedimiento, con fecha 18 de octubre de 2021<sup>10</sup>, FF presentó lista de testigos, individualizando a las siguientes personas: don Juan Ramón Torres Gutiérrez, don Sergio Eduardo Villagrán Llanos y don Diego Ramírez Cardoen.
41. Conforme resolución de fecha 27 de octubre de 2021, el 9 de noviembre de 2021 tuvo lugar la audiencia testimonial de los testigos ofrecidos por FF, señor Diego Ramírez Cardoen y señor Juan Ramón Torres Gutiérrez, cuyos testimonios fueron grabados y posteriormente transcritos para su agregación al expediente de conformidad con el numeral 12(g) de las Bases de Procedimiento.
42. Luego de celebradas las audiencias testimoniales, mediante resolución de fecha 11 de enero de 2022 el Tribunal dio acceso a las Partes a las transcripciones de las audiencias testimoniales, otorgándoles un plazo de cinco días para realizar las observaciones correspondientes.
43. Con fecha 17 de enero de 2022 la Demandante Principal formuló observaciones a las transcripciones de las audiencias testimoniales, las que se tuvieron presentes por parte del Tribunal mediante resolución del 26 de enero de 2022.

(ii) Por la Demandada Principal

44. Conforme a lo establecido en el numeral 12(e) de las Bases de Procedimiento, con fecha 25 de octubre de 2021<sup>11</sup> la Inmobiliaria presentó la lista de testigos, individualizando a las siguientes personas: doña Claudia Andrea Hijazin Hijazin y don Cristián Aravena Lepe.
45. Conforme a resolución de fecha 27 de octubre de 2021, enmendada por el Tribunal con fecha 9 de noviembre de 2021, el 11 de noviembre de 2021 tuvo lugar la audiencia testimonial de los testigos ofrecidos por la Inmobiliaria, señora Claudia Andrea Hijazin Hijazin y señor Cristián Aravena Lepe. Los testimonios de los testigos presentados por la Demandada Principal fueron grabados y posteriormente transcritos para su agregación al expediente de conformidad con el numeral 12(g) de las Bases de Procedimiento.

**c. Prueba Confesional**

---

<sup>10</sup> Lista de testigos reiterada con fecha 21 de octubre de 2021.

<sup>11</sup> Lista de testigos previamente acompañada con fecha 23 de enero de 2020, previo a las suspensiones de procedimiento decretadas por el Tribunal.

(i) Por la Demandante Principal

46. Por medio de escrito de fecha 15 de noviembre de 2021 FF solicitó absolución de posiciones del representante legal de la Inmobiliaria, bajo el apercibimiento del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil.
47. Tras varias incidencias en torno a la persona facultada para absolver posiciones en representación de la Inmobiliaria, el Tribunal dio lugar a esta solicitud y citó a audiencia de absolución de posiciones por resolución de fecha 17 de enero de 2022.
48. Con fecha 27 de enero de 2022 tuvo lugar la audiencia de absolución de posiciones solicitada por FF.

(ii) Por la Demandada Principal

49. Por medio de escrito de fecha 18 de noviembre de 2021 la Inmobiliaria solicitó absolución de posiciones. El Tribunal dio lugar a esta solicitud y citó a audiencia de absolución de posiciones por resolución de fecha 25 de noviembre de 2021, la cual tuvo lugar el 13 de diciembre de 2021.

**G. OBSERVACIONES A LA PRUEBA, ALEGATOS DE CLAUSURA Y CITACIÓN A OÍR SENTENCIA**

50. Con fecha 18 de marzo de 2022, el Tribunal Arbitral confirió traslado a las Partes para el trámite de observaciones a la prueba.
51. Con fecha 30 de marzo de 2022, la Demandante Principal presentó sus observaciones a la prueba, las que se tuvieron presente por el Tribunal mediante resolución de fecha 31 de marzo de 2022. La Demandada Principal no presentó sus observaciones a la prueba.
52. Mediante resolución de fecha 19 de abril de 2022, el Tribunal Arbitral citó a las Partes a una audiencia de cierre para el 5 de mayo de 2022.
53. Con fecha 26 de mayo de 2022, el Tribunal Arbitral citó a las Partes a oír sentencia.

**II. POSICIONES DE LAS PARTES**

54. La presente sentencia arbitral tiene por objeto resolver acerca de las pretensiones, excepciones y defensas sometidas por las Partes a la decisión del Tribunal Arbitral. Éstas, que se transcriben a continuación, resultan de los argumentos y peticiones concretas contenidos en las presentaciones realizadas en el curso del arbitraje.

## A. DEMANDA PRINCIPAL

### 1. Posición de la Demandante Principal

55. La Demanda Principal, al momento de su presentación el 22 de abril de 2019, contenía dos acciones: (i) demanda de rescisión de contratos, por dolo, con indemnización de perjuicios y, en subsidio, (ii) demanda de resolución de contratos, por incumplimiento, con indemnización de perjuicios y cobro de multas compensatorias<sup>12</sup>. Pese a que con fecha 4 de octubre de 2019 FF se desistió de la primera de dichas acciones, a continuación, se reproducen los argumentos esbozados a propósito de la misma, por igualmente servir de fundamento para la segunda de las acciones en comento.
56. La Demandante Principal se identifica como una sociedad de inversiones con experiencia en la toma de posiciones en proyectos inmobiliarios “en verde”, atendida la plusvalía que estos ofrecerían entre el momento de promesar compras de departamentos -residenciales y de bajo metraje- y el momento de la venta efectiva de los mismos. Explica también que, para empresas como la Inmobiliaria, hacer negocios con una sociedad como FF sería provechoso atendido al financiamiento anticipado y “por fuera” del sistema financiero al que accedería.
57. Relata FF que en junio del 2016 la Demandada Principal le ofertó departamentos en el Edificio Placilla 134, a la postre Proyecto *Trending*, el que originalmente habría contado con una altura de 18 pisos con 457 departamentos construidos, con fachada continua. Luego, en julio y octubre de 2016 la Demandante Principal habría prometado 45 departamentos en el mentado proyecto, por un total a ser desembolsado de UF 58.867. La modalidad de pago habría sido en base a un anticipo del 20% del precio de cada departamento a ser pagado en 26 cuotas. Denuncia la actora que la Inmobiliaria habría incumplido con el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcción, ya que se habría retrasado durante meses la autorización notarial y emisión de pólizas de seguros de los inmuebles a ser adquiridos. La Demandante Principal inserta en su libvelo la siguiente tabla con el detalle del objeto de cada uno de los Contratos<sup>13</sup>:

<b>Departamento</b>	<b>Fecha Contrato de Promesa</b>	<b>Precio pactado</b>
219	31 de julio de 2016	1.362 UF
218	31 de julio de 2016	1.051 UF
318	31 de julio de 2016	1.061 UF
407	31 de julio de 2016	1.419 UF
408	31 de julio de 2016	1.419 UF

<sup>12</sup> Los montos demandados conforme a dicha acción -única que subsistió- ascienden a la suma de \$16.000.000, además de la pena compensatoria por incumplimiento de contrato equivalente al 10% del precio de los contratos prometidos, es decir, UF 5.886,7, equivalente a la fecha de presentación de la Demanda Principal a \$162.649.462, o las cantidades menores que este Tribunal determine conforme con el mérito del proceso

<sup>13</sup> Demanda Principal, p. 2 y ss.

418	31 de julio de 2016	1.071 UF
421	12 de octubre de 2016	1.231 UF
422	31 de julio de 2016	1.055 UF
510	11 de octubre de 2016	1.549 UF
518	31 de julio de 2016	1.082 UF
519	31 de julio de 2016	1.402 UF
521	12 de octubre de 2016	1.223 UF
605	31 de julio de 2016	1.447 UF
606	31 de julio de 2016	1.447 UF
619	31 de julio de 2016	1.415 UF
621	12 de octubre de 2016	1.234 UF
622	31 de julio de 2016	1.076 UF
623	31 de julio de 2016	1.076 UF
624	31 de julio de 2016	1.076 UF
625	31 de julio de 2016	1.076 UF
626	31 de julio de 2016	1.076 UF
627	31 de julio de 2016	1.076 UF
727	12 de octubre de 2016	1.106 UF
804	31 de julio de 2016	1.474 UF
805	31 de julio de 2016	1.474 UF
806	31 de julio de 2016	1.474 UF
807	31 de julio de 2016	1.474 UF
904	31 de julio de 2016	1.487 UF
905	31 de julio de 2016	1.487 UF
906	31 de julio de 2016	1.487 UF
907	31 de julio de 2016	1.487 UF
914	11 de octubre de 2016	1.477 UF
918	31 de julio de 2016	1.123 UF
923	12 de octubre de 2016	1.126 UF
1318	31 de julio de 2016	1.164 UF
1322	12 de octubre de 2016	1.167 UF
1419	11 de octubre de 2016	1.522 UF
1524	12 de octubre de 2016	1.187 UF
1618	31 de julio de 2016	1.195 UF
1619	11 de octubre de 2016	1.549 UF
1718	31 de julio de 2016	1.205 UF
1719	11 de octubre de 2016	1.562 UF
610	11/12 de octubre de 2016	1.563 UF
710	11/12 de octubre de 2016	1.578 UF
1819	11/12 de octubre de 2016	1.575 UF
	<b>TOTAL</b>	<b>58.867 UF</b>



58. FF pasa a señalar que mediante correo electrónico del 12 de diciembre de 2016 la Demandada Principal habría intentado alterar los términos de las promesas de compraventa por medio de la incorporación de derechos adicionales en su favor, además de solicitar una prórroga de 3 meses del plazo para iniciar la construcción.
59. Explica la Demandante Principal que en enero de 2017 la Inmobiliaria le habría comunicado que el proyecto sufriría modificaciones relevantes por cuanto el número de pisos del edificio se reduciría de 18 a 12. La Demandante Principal alega que la Inmobiliaria recién le habría entregado explicaciones el 25 de abril de 2017, las que habrían consistido en “diferencias de interpretación respecto a una ordenanza municipal con la dirección de obras”. Luego, el 11 de mayo de 2017, se habría sostenido una reunión presencial entre las Partes donde se habría confirmado lo anterior. Esto se habría formalizado mediante carta del 31 de agosto de 2017, en la cual se comunicaban los cambios mencionados *supra* y se le daba a la Demandante Principal un plazo de 7 días para pronunciarse al respecto. Dicha carta mencionaba que el silencio de FF equivaldría a la manifestación de querer perseverar con los contratos de promesa de compraventa. La Demandante Principal explica que respuesta de FF fue remitida a la Inmobiliaria con fecha 7 de septiembre de 2017. Luego, el 20 de septiembre de 2017 se habría dado orden de no pago a los cheques depositados para el pago de las cuotas de los contratos de promesa de compraventa.
60. En el concepto de FF, la Inmobiliaria habría sabido desde el momento en que se suscribieron las promesas de compraventa que el edificio no tendría las características ofertadas, dado que la División de Desarrollo Urbano de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo (“**DDU**”) habría dictado la Circular N°203 con fecha 16 de mayo de 2016, en la cual se establecerían alturas máximas que impedirían que el edificio alcanzara una altura de 18 pisos. Alega FF que esto habría sido conocido por la Inmobiliaria y, pese a ello, ésta habría promovido, ofertado y captado fondos del público, lo que constituiría una maquinación fraudulenta destinada a engañar a FF y otros. La Demandante Principal alega que la Inmobiliaria, en paralelo a ofertar el edificio Trending, también habría estado intentando impugnar la juridicidad de la Circular N°203 (DDU 313 de 2016) (“**DDU 313**”), del Oficio N°143 de 16 de abril de 2016 de la DDU y Oficio °2138 de 27 de abril de 2016 de la SEREMI Metropolitana de dicha cartera ante la Contraloría General de la República. El 11 de diciembre de 2017 dicho ente habría resuelto que no existen reproches a la interpretación contenida en la DDU 313.
61. Aduce la Demandante Principal que todas estas circunstancias implicarían que los contratos de promesa deben ser resueltos atendida la cláusula 8° de los mismos, además de requerirse la devolución de los dineros pagados como anticipo y el cobro de

las multas o penas también pactadas contractualmente en la misma cláusula 8° ya mencionada<sup>14</sup>.

62. Atendido el desistimiento de la Demandante Principal respecto a la demanda de rescisión contractual con indemnización de perjuicios, las peticiones concretas que subsistieron, asociadas a la demanda subsidiaria, son las siguientes:

- “i) Declarar la resolución de los 45 contratos de promesa de compraventa, de fechas 31 de julio y 11 y 12 de octubre de 2016 celebrados entre FF, por una parte, e IP, por otra, por incumplimiento de esta última;*
- ii) Condenar a IP a restituir a FF los anticipos de precio de compraventa efectuados según las promesas de compraventa objeto de esta demanda, por ejercicio del derecho de repetición del demandante, por la suma de \$16.000.000, y a pagar a FF la pena compensatoria por incumplimiento de contrato equivalente al 10% del precio de los contratos prometidos, es decir, UF 5.886,7, equivalente el día de hoy 23 de abril de 2019 a \$162.649.462, o las cantidades menores que US. Determine conforme con el mérito del proceso;*
- iii) Condenar a IP a pagar a FF intereses corrientes sobre dichas cantidades desde la notificación de esta esta reconvención judicial;*
- iv) Condenar a IP a pagar las costas de la causa.”*

## **2. Posición de la Demandada Principal**

63. La Inmobiliaria contestó la Demanda Principal interpuesta por FF oponiéndose a ésta y solicitando su rechazo, con expresa condena en costas, debido a que las circunstancias de hecho descritas en la Demanda Principal no corresponden a la realidad, según se pasa a sistematizar.
64. La Demandada Principal comienza por hacer un relato referente a cuál ha sido su giro y filosofía a lo largo de las décadas en que ha operado en el mundo inmobiliario, tanto a nivel local como internacional. En ese sentido, afirma que cualquier paralización o modificación por decisiones de la autoridad es algo que no sólo afecta a los consumidores finales, sino también a la propia Inmobiliaria. De hecho, el Proyecto Trending se habría visto afectado por el nuevo concepto denominado “guetos verticales” que se le habría asociado a diversos proyectos inmobiliarios de la Comuna de Estación Central.

---

<sup>14</sup> Contratos, cláusula 8°: “Si el “promitente vendedor” se desistiere del contrato prometido, o por causa imputable a él no pudiera llevarse a efecto en la forma estipulada, éste pagará al “promitente comprador”, a título de multa o pena, el equivalente a un diez por ciento del precio de la compraventa, indicado en la cláusula tercera de la presente promesa, sin perjuicio de la devolución de los dineros recibidos a cuenta del precio debidamente reajustados, quedando resuelta esta promesa (...).”

65. En el acápite “Historia y Normativa del Proyecto” la Demandada Principal realiza un relato sobre los permisos solicitados y emitidos a propósito del Proyecto Trending. Así, los principales hitos serían:
- a) Con fecha 22 de junio de 2015: ingreso a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Estación Central (“DOM”) de la solicitud de Certificado de Informaciones Previas;
  - b) Con fecha 26 de junio de 2015: emisión por parte de la DOM de Estación Central del Certificado de Informaciones Previas, los cuales fueron complementados con fecha 13 de octubre de 2015, 16 de octubre de 2015 y 10 de noviembre de 2015;
  - c) Con fecha 24 de diciembre de 2015: ingreso de Anteproyecto; y
  - d) Con fecha 26 de abril de 2016: emisión de la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N°22-2016.
66. Explica la Demandada Principal que luego, con fecha 16 de mayo de 2016, la DDU dictó la DDU 313, la que, conforme explica más adelante, sería la única normativa urbanística que fundamenta la decisión de invalidación el permiso de edificación.
67. Agrega que el 16 de septiembre de 2016 la Inmobiliaria solicitó a la DOM la emisión del respectivo Permiso de Edificación, por medio del ingreso N°2381-2016. Mediante resoluciones de la DOM de fecha 16 de diciembre de 2016 y 9 de febrero de 2017 se aprobó la fusión predial de los terrenos sobre los que se emplazaría el Proyecto Trending. Con posterioridad, el 26 de abril de 2017, la Inmobiliaria pagó los derechos municipales correspondientes a la solicitud de Permiso de Edificación del Proyecto Trending.
68. Continúa relatando que con fecha 16 de mayo de 2017, la DOM emitió el Permiso de Edificación N°77-2017, que autorizó la obra nueva consistente en un edificio de mediana escala residencial con 12 pisos de altura, 298 departamentos, 53 estacionamientos y 10.379,91 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Dicho permiso de edificación habría sido refrendado mediante distintas autorizaciones administrativas. Ahora bien, se habrían dictado tres dictámenes por parte de Contraloría General de la República -Dictámenes N° 43.367-2017, N° 44.959-2017 y N° 27.918-2018- que habrían llevado a la Inmobiliaria a detener la construcción de las obras anteriormente autorizadas por la DOM.
69. Con fecha 10 de diciembre de 2018, la Directora de Obras dictó la Resolución N°19/2018, conforme a la cual se dio inicio al procedimiento de invalidación del Permiso de Edificación en aplicación del artículo 53 de la Ley 19.880, amparándose únicamente en los criterios de la DDU 313.

70. La Inmobiliaria señala que luego de esto sus ejecutivos comenzaron a contactar a los clientes dando la opción de cambiarse de proyecto inmobiliario o resciliar los contratos y devolver los dineros. Además, indica que se dejaron de cobrar los cheques que fueron entregados para pagar el pie de los contratos de promesa, incluido los de FF, ya que ya se sabía que el Proyecto Trending estaba siendo afectado por la decisión de la autoridad. Indica que el 8 de mayo de 2017 se le dejó de cobrar los cheques a la Demandante Principal, esto es, cuatro meses antes de que se le enviara la carta formal avisando el cambio del proyecto.
71. Luego, la Inmobiliaria desarrolla su postura respecto de la DDU 313, que -en resumidas cuentas- consiste en que dicha circular se basaría en la aplicación de los artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“**OGUC**”), cuyo análisis conjunto permitiría que, en ausencia de un plan regulador comunal o seccional -como ocurría en la Comuna de Estación Central a la época del otorgamiento de los permisos- la altura de un proyecto acogido al sistema de edificación continua es de libre determinación.
72. La Inmobiliaria señala que la DDU 313 vendría a cambiar tales criterios: en aquellos casos en que no se contempla altura máxima aplicable, tanto por falta de instrumento de planificación territorial o por el silencio de éste en el referido punto, la norma urbanística de sistema de agrupamiento de edificación continua estaría “incompleta” y no podría tener aplicación. A su vez, la DDU 313 (i) no contendría indicaciones de operar con efectos retroactivos; y (ii) no tendría instrucciones a las DOM para revisar Anteproyectos o Permisos de Edificación ya aprobados.
73. La Inmobiliaria indica que con fecha 12 de noviembre de 2018, mediante la emisión del Dictamen N° 27.918, la Contraloría General de la República habría concluido que la DOM habría actuado en contravención a la normativa aplicable al otorgar permisos de edificación para proyectos de edificación continua, ordenando a la DOM invalidar los permisos otorgados con las características señaladas.
74. Frente a estas actuaciones de la autoridad, la Inmobiliaria, a partir del 31 de enero de 2018, habría iniciado una serie de actuaciones tendientes a revertir la invalidación del Permiso de Edificación, cuestión que no habría prosperado, ya que con fecha 14 de febrero de 2019 la DOM finalmente invalidó el Permiso de Edificación N°77-2017 mediante la dictación de la Resolución N°19-2/2019. Esto habría motivado a la Demandada Principal a (i) interponer un reclamo de ilegalidad ante la Municipalidad de Estación Central con fecha 1° de abril de 2019; (ii) interponer un reclamo de ilegalidad ante la Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 10 de mayo de 2019; y (iii) hacerse parte en el recurso de protección caratulado “Inmobiliaria Fortaleza Placilla SpA con Contraloría General de la República”. Todo esto en atención a los cuantiosos perjuicios

que los actos de las autoridades -DOM y Contraloría General de la República- estarían generando.

75. La Inmobiliaria se defiende señalando que a partir del 16 de mayo de 2017 se comenzó a contactar a los clientes que habían suscrito contratos de promesas de compraventa de los departamentos ubicados en los pisos 13 al 18, renegociando los términos y condiciones de sus contratos. Conforme a ello, FF habría sido contactado mediante carta certificada el 31 de agosto de 2017.
76. Luego, el 10 de diciembre de 2018, la DOM dictó la Resolución 19/2018, que habría dado inicio al procedimiento de invalidación del Permiso de Edificación. Con este antecedente la Demandada Principal habría empezado a contactar a todos los promitentes compradores ofreciéndoles cambiarse de proyecto inmobiliario o bien resciliar sus contratos, con la respectiva devolución de dinero. Señala la Inmobiliaria que con casi la totalidad de los clientes -salvo FF y dos más- se logró esta última alternativa.
77. La Demandada Principal sostiene que el representante de FF, Francisco Javier Montenegro, sería un *bróker* o intermediario del negocio inmobiliaria, con una relación de más de 6 años con la Inmobiliaria. Incluso se habría firmado un contrato de Acuerdo de Colaboración con fecha 1° de enero de 2017 entre Armas Gestión Limitada y Asesorías e Inversiones San Francisco SpA, acuerdo por el cual Francisco Javier Montenegro, supuestamente, adeudaría a Armas Gestión Limitada 400 UF. A su vez, se señala que dicha persona siempre estuvo en conocimiento de los hechos y actos de autoridad que afectaban al Proyecto Trending. Agrega la Inmobiliaria que la querrela criminal causa RIT 9.034-2017 contaría con un sobreseimiento firme o ejecutoriado dictado con fecha 29 de agosto de 2018<sup>15</sup>.
78. Entregado dicho contexto, la Inmobiliaria pasa a desarrollar sus defensas concretas, o las “causales de exoneración de responsabilidad”, conforme al lenguaje empleado.

#### **a. Caso Fortuito o Fuerza Mayor**

79. La primera de ellas consistiría en la causal de exoneración de responsabilidad del caso fortuito o fuerza mayor, sosteniendo que los actos de autoridad que le impidieron cumplir con los Contratos de Promesa -SEREMI, DOM, CGR- cumplirían con haber sido irresistibles, inimputables e impredecibles.

---

<sup>15</sup> La Demandante Principal había señalado, en el punto 18 del su libelo, que “*La Demandada nunca entregó voluntariamente las promesas a la Demandante, salvo por diez de ellas. Las pólizas nunca fueron entregadas voluntariamente. Toda esta documentación que exige la ley sólo fue entregada a la Fiscalía Local de Las Condes, en el contexto de la investigación que condujo en la causa RIT 9.034-2017 seguida ante el Cuarto Juzgado de Garantía*”.

80. Al respecto, estimó que *“Esto es precisamente lo que ha sucedido con mi representada porque estaba y está obrando conforme a la ley e instrumentos de planificación vigentes, presentando sus antecedentes como fue relatado y será probado, y, por actos de autoridad, le han revocado sus permisos a ella y otras tantas inmobiliarias en un hecho imposible de evitar sus consecuencias, ni nosotros ni ninguna otra inmobiliaria afectada”*<sup>16</sup>.

#### **b. Imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones como modo de extinguir las obligaciones**

81. La Inmobiliaria luego se refiere a una segunda causal de exoneración de responsabilidad, a saber, la imposibilidad en el cumplimiento de las obligaciones como modo de extinguir de las mismas. La Inmobiliaria hace propia la definición entregada para este fenómeno jurídico de don Pablo Rodríguez Grez, quien la caracterizaría como *“un modo de extinguir las obligaciones que se presenta cuando por un hecho no imputable al deudor se hace imposible para éste cumplir la presentación debida”*<sup>17</sup>.

82. En esa línea, sostiene que no habría concurrido dolo o culpa de su parte, sino que la imposibilidad de suscribir los contratos prometidos se habría debido a hechos ajenos a su voluntad, consistentes en hipótesis de fuerza mayor.

#### **c. Ausencia de Culpa**

83. Siguiendo con su defensa, la Demandada Principal luego sostiene una tercera causal de exoneración de responsabilidad: la ausencia de culpa. Desarrolla tal teoría sosteniendo que *“el deudor cumplirá el contrato si verifica la conducta debida (aunque a la postre no realice la prestación adeudada) ya que, por ejemplo, si desplegando el comportamiento a que se obligó no consigue ejecutar la prestación, quedará eximido de responsabilidad. Lo dicho es relevante, toda vez que puede no concurrir para exonerarlo de responsabilidad en caso fortuito o fuerza mayor, bastando que el deudor desarrolle la conducta debida, despliegue la actividad, diligencia, cuidado o eficiencia que la ley le exige para que se ajuste estrictamente a la ley- Todo ello, en definitiva, porque el deudor responde de la conducta debida y no de la presentación a que dicha conducta está referida”*<sup>18</sup>.

84. Dicho lo anterior la Inmobiliaria estima que desplegó una conducta debida y esperable, pero que, sin embargo, aquello no habría sido suficiente como para ejecutar la prestación.

---

<sup>16</sup> Contestación Principal, p. 20.

<sup>17</sup> Contestación Principal, p.24.

<sup>18</sup> Contestación Principal, p.26.

#### **d. Hecho de un tercero**

85. Finalmente, en cuarto lugar, complementa su defensa la Inmobiliaria con la causal de exoneración de responsabilidad del “hecho de un tercero”, consistente en una causa “extraña” que elimina la imputabilidad del obligado, exonerándolo de responsabilidad. Esta causa se asimilaría a la fuerza mayor. Según la Demandada Principal en la especie se cumpliría con los requisitos de esta causal de exoneración, consistentes en que la acción del tercero debe ser (i) sobreviniente; (ii) imprevisible; y (iii) generar un obstáculo o impedimento que el deudor no está obligado a despejar con la diligencia y cuidado que le impone la obligación respectiva.
86. A modo de cierre, la Demandada Principal pasa a controvertir algunos presupuestos fácticos y jurídicos de la tesis fáctica de FF. Así, señala que es falso que la Inmobiliaria hubiese sabido desde el principio que al Proyecto Trending le sería aplicable la DDU 313, ya que el criterio contenido en ella recién se habría comenzado a aplicar a partir de diciembre de 2018, cuando la DOM dio inicio al procedimiento de invalidación del Permiso de Edificación.
87. Por su parte, sostiene que el derecho ha sido erróneamente invocado por la Demandante Principal, ya que no se configuraría un escenario doloso de parte de la Inmobiliaria. Aquello haría improcedente solicitar un lucro cesante por las magnitudes requeridas por FF.
88. Agrega que la devolución de los dineros pagados como anticipo, ascendientes a \$16.000.000, nunca ha sido cuestionado, y que no procede el cobro de multas porque hay imposibilidad en el cumplimiento de las obligaciones, causal eximente de responsabilidad.
89. Dicho eso, las peticiones concretas de la Demandada Principal son las siguientes:

*“j) Se sirva tener por contestada la demanda deducida por FINANCIAL FREEDOM COMPANY S.A., ya individualizada y, en definitiva, rechazarla en todas y cada una de sus partes, acogiendo nuestras defensas y excepciones ya expuestas, condenando a la parte demandante a pagar todas las costas procesales y personales de la causa.”*

#### **B. DEMANDA RECONVENCIONAL**

##### **1. Posición de la Demandante Reconvencional**

90. En la misma fecha en que se presentó la Contestación Principal la Inmobiliaria dedujo Demanda Reconvencional en contra de FF solicitando que se acoja acción de

terminación de los Contratos de Promesa por imposibilidad en la ejecución como modo de extinguir obligaciones pactadas entre las partes, con costas, dando por expresamente reproducido todo lo señalado en la Contestación Principal y declarando su deber de restituir el precio pagado por FF, ascendentes a \$16.000.000.

## **2. Posición de la Demandada Reconvencional**

91. FF evacuó la Contestación Reconvencional, solicitando su completo rechazo fundada en que habría existido un error de derecho al demandar la Inmobiliaria la terminación de los Contratos de Promesa, ya que esto solo podría ocurrir frente a un incumplimiento de la contraparte en un contrato de tracto sucesivo, cuestión que en la especie no se verificaría. Al no existir incumplimiento alguno imputado por la Inmobiliaria a la Demandada Reconvencional, la terminación de estos no tendría asidero.
92. A su vez, considera que no es dable solicitar la extinción de las obligaciones de los Contratos de Promesa por modo alguno, ya que los efectos de la DDU 313 eran previsibles y resistibles.
93. Finalmente, estima que la extinción de las obligaciones tampoco sería válida atendido el dolo primigenio con que se perfeccionaron los Contratos de Promesa. Con todo, estima que el Demandante Reconvencional debe cumplir con sus obligaciones contractuales por equivalencia, indemnizando todos los perjuicios sufridos por el Demandado Reconvencional.

## **III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

### **A. EN CUANTO A LA PRUEBA RENDIDA**

#### **1. Valor Probatorio de los Documentos**

94. Por regla general, el Tribunal Arbitral otorgará valor probatorio de plena prueba a los instrumentos públicos y a los privados no objetados o cuyas objeciones no sean acogidas, con respecto de quienes aparecen emitiéndolos o subscribiéndolos. A los demás documentos, según se indicará en cada caso, cuando se les atribuya mérito probatorio, lo que será como base de una presunción judicial.
95. Las objeciones de documentos serán rechazadas cada vez que no se funden en una causa legal de objeción o cuando dicha causa no haya sido debidamente acreditada. El solo hecho de objetar un documento no impedirá necesariamente darle el mérito probatorio que se indica precedentemente.
96. Al no existir objeciones de los documentos acompañados por ninguna de las Partes, los documentos acompañados al procedimiento por las mismas son eficaces para el Tribunal a la hora de decidir la disputa.



## **2. Valor Probatorio de la Prueba Testimonial**

97. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12(g) de las Bases de Procedimiento, en audiencia del día 9 de noviembre de 2021 y 11 de noviembre de 2021 declararon los testigos ofrecidos por ambas Partes.
98. Según lo dispuesto en el numeral 12(e) de las Bases de Procedimiento, en este procedimiento arbitral no existen testigos inhábiles y la imparcialidad o idoneidad de los testigos es apreciada prudencialmente por el Tribunal al momento de valorar la prueba. En cuanto a su valor probatorio, se le asignará el valor que señalan los artículos 383 y 384 del Código de Procedimiento Civil.

## **3. Valor Probatorio de la Prueba Confesional**

99. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12(g) de las Bases de Procedimiento, con fecha 13 de diciembre de 2021 tuvo lugar la audiencia de absolución de posiciones solicitada por la Inmobiliaria y con fecha 27 de enero de 2022 tuvo lugar la audiencia de absolución de posiciones por FF.
100. A la prueba de absolución de posiciones se le asignará el valor que señalan los artículos 399 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

## **4. En Cuanto a la Referencia a los Medios de Prueba**

101. Que, sin perjuicio de haberse revisado todos los medios de prueba acompañados al proceso, en lo sucesivo sólo se hará referencia a los que han sido invocados por las Partes en apoyo a sus alegaciones y que a este Tribunal Arbitral han resultado relevantes para dar cuenta de los hechos disputados, y habida consideración de que los antecedentes no referidos expresamente no modifican las conclusiones alcanzadas en esta sentencia.

### **B. EN CUANTO AL FONDO**

#### **1. Contexto del Arbitraje**

102. Que, conforme a las declaraciones de las Partes en sus escritos de discusión, así como la prueba aportada y no objetada de contrario, constituyendo de esta manera plena prueba en los términos del artículo 1702 del Código Civil en relación con el artículo 1700 del mismo Código, es posible dar por acreditada la existencia, entre otros aspectos menos relevantes, lo siguiente:
- a) La Inmobiliaria obtuvo la aprobación del Anteproyecto con fecha 26 de abril de 2016, mediante Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N°22-2016, para proyecto de obra nueva con destino vivienda en altura, cuyas

- características principales eran una superficie total de 23.091,62 m<sup>2</sup>, altura máxima permitida “libre” y altura máxima proyectada de 24 pisos<sup>19</sup>;
- b) Las Partes suscribieron, con fecha 31 de julio, 11 de octubre y 12 de octubre de 2016 un total de 45 contratos de promesa de compraventa en el Proyecto Trending, los cuales describían las principales características del edificio: 18 pisos, 1 subterráneo, 457 departamentos, 136 bodegas, 106 estacionamientos y 12 estacionamientos de visitas<sup>20</sup>;
  - c) Con fecha 16 de mayo de 2016 la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictó la DDU 313, la cual indica que, si la planificación territorial no contempla altura máxima aplicable, “*no es posible aplicar en una edificación un sistema de agrupamiento con edificación continua -y por lo mismo tampoco susceptible de ser aprobada por parte del Director de Obras Municipales-, en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación territorial respectivo conforme su definición*”.<sup>21</sup>;
  - d) Con fecha 16 de mayo de 2017, la DOM emitió el Permiso de Edificación N° 77-2017 para obra nueva con una superficie total de 10.379,91 m<sup>2</sup>, 12 pisos de altura y 299 viviendas<sup>22</sup>;
  - e) Con fecha 16 de septiembre de 2017 la Inmobiliaria solicitó a la DOM la emisión del Permiso de Edificación mediante el ingreso N°2381-2016<sup>23</sup>;
  - f) Con fecha 31 de agosto de 2017 la Inmobiliaria se comunica formalmente con FF comunicando “*que el proyecto Edificio Trending sufrió modificaciones relevantes en sus especificaciones*”, conforme al siguiente cuadro y le otorga a FF, conforme a la cláusula Primera N° II de los Contratos, un plazo de 7 días corridos para indicar si desea perseverar en el contrato o no.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> Documento acompañado al escrito de “Acompaña Documentos” de FF de fecha 2 de noviembre de 2021, N° II.1; y documento acompañado al escrito de “Acompaña Documentos” de la Inmobiliaria de fecha 18 de noviembre de 2021, N° 16.

<sup>20</sup> Contratos acompañados a la Solicitud de Arbitraje, así como al escrito de “Acompaña Documentos” de FF de fecha 2 de noviembre de 2021, N° I.1 al I.42. Si bien a los autos se acompañaron 42 de los 45 Contratos, no es controvertido el hecho de que FF suscribió los 45 Contratos, ya que no sólo la Inmobiliaria así lo reconoce en su escrito de Contestación (p. 13 y 15), sino que también consta en los documentos acompañados por la misma Demandada Principal; a saber, en el Documento N° 2 de su escrito de “Acompaña Documentos” de fecha 18 de noviembre de 2021, consistente en el “Acuerdo de Colaboración” y sus anexos.

<sup>21</sup> Documento acompañado al escrito de “Acompaña Documentos” de la Inmobiliaria de fecha 18 de noviembre de 2021, N° 11.

<sup>22</sup> Documento acompañado al escrito de “Acompaña Documentos” de la Inmobiliaria de fecha 18 de noviembre de 2021, N° 19.

<sup>23</sup> Documento acompañado al escrito de “Acompaña Documentos” de la Inmobiliaria de fecha 18 de noviembre de 2021, N° 17.

<sup>24</sup> Documento N° III.1 del escrito de “Acompaña Documentos” de FF de fecha 2 de noviembre de 2021.

	Proyecto Inicial	Proyecto Aprobado.
-Pisos:	18	12
-subterráneos:	1	0
-Departamentos:	457	299
-Bodegas:	136	47
-Estacionamientos:	106	53
-Superficie edificada total útil:	12.812,75 m2	8.584,86 m2.
-Superficie edificada total común:	4.997,71 m2	1.795,05.m2

- g) Con fecha 7 de septiembre de 2017 FF contesta la comunicación enviada por la Inmobiliaria el 31 de agosto de ese año, manifestando su total rechazo, “ya que no se tratan de modificaciones, sino que de un proyecto completamente diferente”<sup>25</sup>;
- h) Con fecha 11 de diciembre de 2017 la CGR emitió el Dictamen N° 43.367, en el cual concluye que no existe reproche a la interpretación efectuada en la DDU 313 “respecto a que no sería posible aplicar en un predio un sistema de agrupamiento de edificación continua, en tanto no se determine la altura máxima en el correspondiente instrumento de planificación territorial.”<sup>26</sup>
- i) Con fecha 12 de noviembre de 2018 la CGR emitió el Dictamen N°27.918, en el cual indica que la DDU 313 “no puede entenderse como un cambio normativo, sino que se trata de una atribución que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) -contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo- confiere a esa secretaría de Estado a través de la División de Desarrollo Urbano, en orden a impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esa Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).”<sup>27</sup>;
- j) Con fecha 10 de diciembre de 2018, la DOM dictó la Resolución N° 19/2018, que dio inicio al procedimiento de invalidación del Permiso de Edificación<sup>28</sup>;
- k) Con fecha 14 de febrero de 2019, la DOM invalidó el Permiso de Edificación con la dictación de la Resolución N° 19-2/2019<sup>29</sup>.

## **2. En cuanto a la Demanda Principal**

103. Como se ha expuesto precedentemente, FF ha interpuesto demanda de resolución de los contratos de promesa de compraventa por incumplimiento de la Inmobiliaria, solicitando los anticipos de precio de compraventa y las penas compensatorias anticipadamente avaluadas en la Cláusula Penal (ambas con intereses corrientes), además de la terminación de los Contratos y el pago de las costas del arbitraje.

<sup>25</sup> Documento N° III.3 del escrito de “Acompaña Documentos” de FF de fecha 2 de noviembre de 2021.

<sup>26</sup> Documento N° II.4 del escrito de “Acompaña Documentos” de FF de fecha 2 de noviembre de 2021.

<sup>27</sup> Documento acompañado al escrito de “Acompaña Documentos” de la Inmobiliaria de fecha 18 de noviembre de 2021, N° 33.

<sup>28</sup> Documento acompañado al escrito de “Acompaña Documentos” de la Inmobiliaria de fecha 18 de noviembre de 2021, N° 24.

<sup>29</sup> Documento acompañado al escrito de “Acompaña Documentos” de la Inmobiliaria de fecha 18 de noviembre de 2021, N° 28.

104. Conforme lo expresa en su Demanda Principal, el incumplimiento de la Inmobiliaria alegado por FF consistiría en no haber verificado la venta de los 45 departamentos prometidos bajo los Contratos firmados por las Partes:

*“El incumplimiento que da lugar a la resolución de los contratos y a los cobros subsidiarios está expresamente considerado en la cláusula octava, y consiste en que los contratos prometidos no han podido llevarse a efecto en la forma estipulada por causa imputable al promitente vendedor. En efecto, el Demandado es al menos culpable de ofrecer un negocio no viable desde el punto de vista jurídico, sabiendo el vicio que le afectaba, y por lo tanto la no conclusión de los contratos prometidos obedece a una causa imputable al promitente vendedor”<sup>30</sup>.*

105. Dado que la pretensión de FF consiste en una solicitud de resolución de los Contratos por incumplimiento más la pena compensatoria y restitución de anticipos, el Tribunal Arbitral deberá analizar si concurren los siguientes requisitos copulativos, conforme lo ha sentado la jurisprudencia: (i) existencia de la obligación; (ii) incumplimiento o cumplimiento imperfecto de dicha obligación; (iii) culpabilidad; (iv) perjuicios; (v) relación de causalidad entre los perjuicios y el incumplimiento; (vi) ausencia de causales de justificación, exención y extinción de la responsabilidad del deudor; y (vii) mora del deudor<sup>31</sup>.

106. Conforme se ha señalado precedentemente, las Partes están contestes en que suscribieron, con fecha 31 de julio, 11 de octubre y 12 de octubre de 2016 un total de 45 contratos de promesa de compraventa en el Proyecto Trending.

107. Lo anterior se ve complementado por la declaración testimonial del testigo señor Diego Ramírez Cardoen, presentado por FF, quien declaró que *“Francisco tenía una promesa de compraventa por 45 unidades con Inmobiliaria Armas, o alguna filial de Inmobiliarias Armas, de un edificio ubicado en Estación Central.”*<sup>32</sup> Así como por la declaración de la testigo señora Claudia Andrea Hijazin Hijazin, presentada por la

---

<sup>30</sup> Demanda Principal, p. 9.

<sup>31</sup> Corte Suprema, Lira Méndez, Carlos c. Isapre Banmédica S.A., 19 de diciembre de 2011, Rol 1172-11, considerando Segundo: *“Esta Corte Suprema ha señalado que los presupuestos copulativos para la procedencia de la indemnización de perjuicios contractuales son: a) Vinculación jurídica, negocio, convención o contrato; b) Obligaciones que dan origen a prestaciones que debe satisfacer el deudor al acreedor; c) Incumplimiento de la obligación previamente establecida o cumplimiento imperfecto o tardío de la misma d) Hecho de la imputación del incumplimiento o culpabilidad; e) Perjuicios; d) Relación de causalidad entre incumplimiento y perjuicios, e) Ausencia de causales de justificación, exención y extinción de responsabilidad del deudor, y f) Mora del deudor. Así, dentro de la concepción de la responsabilidad subjetiva es preciso que el incumplimiento dañoso sea atribuible al deudor, y lo será cuando hay dolo, lo que importa una intención de no pagar, o cuando hay culpa, esto es, falta de diligencia o negligencia.”*

<sup>32</sup> Transcripciones de la Audiencia Testimonial realizada el 9 de noviembre de 2021, p. 4.

Inmobiliaria, quien declaró lo siguiente “*vi el contrato, la suscripción de las promesas, 45 promesas.*”<sup>33</sup>

108. De conformidad a lo establecido en el artículo 384, regla 2ª, este Tribunal Arbitral otorga a las declaraciones de los testigos el carácter de plena prueba.

Así, el Tribunal Arbitral examinará, primeramente, si es que se verificó un incumplimiento contractual por parte de la Demandada Principal a los Contratos y luego si dicho incumplimiento le es imputable, procediendo a analizar cada una de las eximentes de responsabilidad argüidas por la Inmobiliaria, a efectos de aplicar la sanción de que se resuelvan los Contratos y paguen las compensaciones requeridas por la Demandante Principal.

#### **a. Ejecución de los Contratos**

109. Las obligaciones contraídas por las Partes quedaron plasmadas en diversas cláusulas de los Contratos, siendo las más importantes respecto a lo que se discute en autos, las siguientes:

“**Primero:** Singularización de inmuebles, proyecto arquitectónico y construcción, responsables, reglamento de copropiedad y recepciones y copropiedad inmobiliaria:

*II.- Proyecto arquitectónico y construcción: En el predio antes indicado, la propietaria construirá un Proyecto denominado “Trending”, el cual tiene las siguientes características: un edificio de 18 pisos y un subterráneo, 457 departamentos, 136 bodegas, 106 estacionamientos y 12 estacionamientos de visitas. Se encuentra con un Anteproyecto aprobado por la Ilustre Municipalidad de Estación Central, con fecha 26 de abril de 2016.*

*De acuerdo con lo anterior, el promitente comprador declara que dado que promete comprar unidades en un “proyecto en verde”, se encuentra en pleno conocimiento que dicho proyecto se encuentra afecto a futuras modificaciones las que podrán ser efectuadas por el promitente vendedor, según las necesidades constructivas, requerimientos de la autoridad o falta de stock, cambio de producto por proveedor, las que desde ya acepta cuando se trate de modificaciones no relevantes. Para aquellas que a juicio de la promitente vendedora sean consideradas relevantes, ésta deberá comunicar la modificación del proyecto al promitente comprador al mail indicado en la promesa, para lo cual éste tendrá un plazo de 7 días corridos para indicar por el mismo medio si se desiste del proyecto por este motivo o si por el contrario dese perseverar en el contrato de promesa. Transcurrido el plazo de 7 días corridos indicado, se entiende que el promitente comprador ha decidido*

---

<sup>33</sup> Transcripciones de la Audiencia Testimonial realizada el 11 de noviembre de 2021, p. 9.

*perseverar en el contrato sin derecho a indemnización alguna. Para estos efectos se entenderá por modificación relevante todo lo que diga relación con la estructura, metraje, ubicación y terminaciones de sus unidades y facilities. El promitente comprador conoce, acepta y declara que está consciente de comprar un proyecto en verde y en consecuencia entiende y acepta que sufrirá modificaciones, las cuales ha considerado al momento de tomar su decisión de compra, hecho que no ha sido un impedimento para comprar toda vez que entiende que el comprador en verde implica poder acceder a mejores precios como contrapeso a futuras modificaciones de proyecto”.*

**“Segundo:** Promesa de compraventa: *Por el presente instrumento “Inmobiliaria Placilla” (...) promete vender, ceder y transferir por sí, al promitente comprador (...), quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, los inmuebles (...).”*

**“Sexto:** Plazos y condiciones: *El contrato de compraventa prometido deberá suscribirse dentro de los quince días corridos siguientes a la fecha en que la “promitente vendedora” comunique por mail al correo electrónico fperez@ffpropiedades.cl y/o carta certificada al “promitente comprador” o al banco o institución financiera que corresponda, el cumplimiento de las siguientes condiciones: (a) Que el edificio ha sido recibido definitivamente por la Municipalidad de Estación Central y, (b) Que el edificio se encuentra acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria”.*

**“Octavo:** Cláusula penal del promitente vendedor: *“Si el “promitente vendedor” se desistiere del contrato prometido, o por causa imputable a él no pudiera llevarse a efecto en la forma estipulada, éste pagará al “promitente comprador”, a título de multa o pena, el equivalente a un diez por ciento del precio de la compraventa, indicado en la cláusula tercera de la presente promesa, sin perjuicio de la devolución de los dineros recibidos a cuenta del precio debidamente reajustado, quedando resuelta esta promesa”.*

110. De la lectura de dichas cláusulas, el Tribunal Arbitral nota que las Partes firmaron contratos de promesa de compraventa con cláusulas relativamente estándar para la industria, estableciéndose cláusulas penales en caso de incumplimiento y prometiéndose vender inmuebles en un edificio de determinadas características, sujeto a cambios, ya que el Proyecto se estaba promesando en “verde”.

111. Pues bien, las Partes se encuentran contestes<sup>34</sup> en que con fecha 31 de agosto de 2017 la Inmobiliaria se comunicó formalmente con FF para informarle que el Proyecto Trending habría sufrido modificaciones relevantes en sus especificaciones, en conformidad con lo dispuesto en la cláusula primera N° II de los Contratos.

---

<sup>34</sup> Ambas partes acompañaron esta carta en sus respectivos escritos de acompaña documentos, de fechas 2 y 18 de noviembre de 2021, respectivamente.

112. Conforme a los autos, dichas modificaciones habrían consistido en reducir el número de pisos de 18 a 12, los departamentos de 457 a 299, las bodegas de 136 a 47, los estacionamientos de 106 a 53, la superficie edificada total útil de 12.812,75 m<sup>2</sup> a 8.584,86 m<sup>2</sup> y la superficie edificada total común 4.997,71 m<sup>2</sup> a 1.795,05 m<sup>2</sup>, además de la eliminación de los subterráneos.
113. En la carta enviada por la Inmobiliaria se le otorgó a FF un plazo de 7 días corridos para indicar si ésta quería continuar con el contrato o desistirse del mismo.
114. Conforme consta en el documento acompañado por ambas Partes, con fecha 7 de septiembre de 2017 la Demandante Principal contestó la carta del 31 de agosto de 2017 señalando que no estaba de acuerdo con lo propuesto por la Demandada Principal, alegando que no existirían modificaciones relevantes, sino que la presentación de un proyecto completamente distinto al originalmente prometado. FF no se decantó por ninguna de las alternativas contenidas en la cláusula Primera de los Contratos.
115. El Tribunal Arbitral advierte que, precisamente, en la calificación de los cambios realizados al Proyecto es donde divergen las posiciones de las Partes. La Inmobiliaria sostiene que los cambios comunicados en la carta de fecha 31 de agosto de 2017 consisten en “modificaciones relevantes”, conforme a la cláusula Primera N° II de los Contratos, debiendo entonces la Inmobiliaria ofrecer opciones de continuidad o desistimiento al Promitente Comprador.
116. Por su parte, FF califica esta circunstancia como un incumplimiento contractual, por cuanto los cambios en el Proyecto implicaban que la Inmobiliaria no iba a entregar el producto prometado, sino otro que difería de manera tan manifiesta con lo originalmente propuesto, que se trataría de un “nuevo proyecto”.
117. Luego, y ahora en el libelo de FF, se alega que, además del incumplimiento advertido en la carta del 7 de septiembre de 2017, la Inmobiliaria habría agravado aún más sus incumplimientos contractuales toda vez que el Proyecto Trending finalmente se hizo del todo inviable. Ello porque ya no se trataba de que se hubiera reducido la cantidad de pisos del edificio de 18 a 12, sino que, tras la decisión invalidatoria de fecha 14 de febrero de 2019 de la Dirección de Obras Municipales, las unidades prometadas simplemente jamás se irían a construir. Por su parte, para la Inmobiliaria existen diversas defensas conformes a las cuales justifica que no incurrió en incumplimientos contractuales, sino que se trataría de eventos de fuerza mayor, imposibilidad en el cumplimiento de la obligación, ausencia de culpa y/o hecho de un tercero.
118. Así las cosas, la tarea de este Tribunal Arbitral será determinar, primeramente, si los cambios informados por la Inmobiliaria a FF con fecha 31 de agosto de 2017 consistieron

en “modificaciones relevantes”, según se estipuló en los Contratos, ya que ese fue el incumplimiento alegado por la Demandante Principal. Con posterioridad, el Tribunal Arbitral pasará a analizar si el hecho de que se hubiera invalidado el Permiso de Edificación N° 77/2017 a la Inmobiliaria podría calificarse como un incumplimiento contractual bajo los términos de la Demanda Principal.

119. Para el primer análisis se debe tomar en consideración los siguientes elementos de discernimiento.
120. Primero, la cláusula Primera de los Contratos incluye dos aspectos a tomar en consideración en cuanto a las “modificaciones relevantes”: (i) que la calificación de “modificación relevante” queda entregado al Promitente Vendedor; y (ii) que, para estos efectos, una “modificación relevante” consiste en “*todo lo que diga relación con la estructura, metraje, ubicación y terminaciones de sus unidades y facilities*”.
121. Conforme a lo anterior, un análisis omnicompreensivo da cuenta de que, pese a que el Promitente Vendedor es quien debe alertar al Promitente Comprador en caso de estimar que una modificación reviste el carácter de “relevante”, aquel carácter también goza de una especificación, que no es ilustrativa o abierta, sino que se reduce a ciertos escenarios concretos descritos en la misma cláusula Primera, a saber: todo lo que diga relación con la estructura, metraje, ubicación y terminaciones de sus unidades y facilities. Así, las modificaciones, menos o más relevantes, según sea el caso, deben tener directa relación con las unidades y sus *facilities*. No se admite, por consiguiente, cambios a otros elementos del Proyecto que sean ajenos a las unidades y *facilities*, según la lógica interpretativa que los Contratos arrojan.
122. La interpretación de este Tribunal Arbitral es que las modificaciones del Proyecto comunicadas vía carta del 31 de agosto de 2017 no caben dentro de la categoría de “modificaciones relevantes” descritas bajo los Contratos, sino que derechamente constituirían un cambio de proyecto en términos generales, alterándose los Contratos más allá de lo jurídicamente admisible.
123. En efecto, la reducción drástica del número de departamentos, estacionamientos, bodegas, subterráneos y, por consiguiente, metros útiles e inútiles del Proyecto no pueden ser entendidos como cambios en las **terminaciones de las unidades y facilities promesados**. Las terminaciones son entendidas, conforme a la práctica de la industria, como aquellas obras definitivas que, a diferencia de la obra gruesa, no poseen un carácter estructural, pero son necesarias para el buen funcionamiento de ella, así como también para darle a la misma un aspecto agradable ante los ojos de los usuarios. Las terminaciones contribuyen a separar los diversos espacios dentro de un edificio por medio de tabiques divisores, puertas o ventanas y también a proteger a la obra gruesa de los ataques del medio, usando para tal efecto revestimientos u otros. Un cambio en



las terminaciones tendría que ver con tabiques, puertas, ventanas u otros elementos de esa índole, ninguno de los cuales cae dentro de las modificaciones comunicadas por la Inmobiliaria.

124. Por su parte, tampoco existieron cambios en las **ubicaciones** de las unidades y sus *facilities*. Aquello ocurriría, por ejemplo, si el baño de los departamentos fuese desplazado a otro sector de este, o si las unidades cambiaran en cuanto a su orientación cardinal.
125. Lo mismo puede predicarse respecto al cambio de **metraje**. Aquello, como resulta obvio, ocurriría cuando las dimensiones de los inmuebles variasen de manera relevante. Así, un departamento que reduce o amplía sus metros útiles o inútiles de manera significativa, conforme al criterio del Promitente Vendedor, podría considerarse un cambio relevante, mas no la desaparición completa de la unidad respectiva, como en los hechos ocurrió atendidos los cambios verificados entre lo prometido conforme al Anteproyecto y lo ofertado luego al amparo del Permiso de Edificación N° 77-2017, ya que se eliminaban 6 pisos del edificio.
126. Finalmente, un cambio relevante en cuanto a la **estructura** de las unidades y *facilities* ocurre si es que los elementos que proporcionan la rigidez, estabilidad y resistencia de las unidades fuesen modificados. Lo anterior no tiene que ver con la altura del Proyecto, la eliminación del subterráneo o la reducción de los estacionamientos. Estos últimos elementos son más bien un *downgrade* de un edificio cuyas unidades no cambiaron ni sufrieron cambios relevantes, sino que simplemente desaparecieron, por aprobarse un inmueble diferente a aquel conforme al cual se prometió.
127. En ese sentido se aplica el artículo 1561 del Código Civil, que señala que “*Por generales que sean los términos de un contrato, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado*”. Conforme a lo anterior, si bien una primera lectura de la cláusula contractual en comento podría llevar a la errada conclusión que las “modificaciones relevantes” dicen relación con cualquier aspecto del Proyecto, lo cierto es que más adelante la cláusula se refiere en específico a las “unidades y *facilities*”, las que precisamente constituyen el objeto de lo prometido: unidades habitacionales.
128. Nótese que estos cambios, conforme a la cláusula Primera N° II de los Contratos, igualmente habilitarían al Promitente Comprador a desistirse de los Contratos, configurándose en “modificaciones relevantes”. No obstante, lo que ocurre es que los cambios comunicados por la Inmobiliaria, más que “modificaciones relevantes”, constituyen el rediseño y cambio del Proyecto en sí mismo, ya no siendo el Edificio Trending alterado en las especificaciones de sus unidades y *facilities*, sino uno distinto. Por lo mismo, una interpretación de buena fe de los Contratos, y en particular de la cláusula Primera de los mismos, sólo admite modificaciones relevantes en las unidades

promesadas, objeto de la contratación, ya que respecto de ellas se asumió el riesgo por parte de la Demandante Principal.

129. Sin embargo, a criterio de este Tribunal Arbitral, considerar que la citada cláusula faculta al Promitente Vendedor inclusive a generar cambios y reducciones de magnitudes tales que el Proyecto promesado no guarde relación real con la nueva alternativa a la postre planteada al Promitente Comprador parece una interpretación laxa de la cláusula Primera N° II.
130. A mayor abundamiento, de considerarse que existe ambigüedad en la cláusula Primera de los Contratos, en cuanto a que no se entiende qué es lo que se comprende como “modificaciones relevantes” -lo cual no ha sido argüido por ninguna de las partes-, el Tribunal Arbitral considera que esta debería ser interpretada en contra de quien los extendió de conformidad con el artículo 1566 inciso 2° del Código Civil.
131. Segundo, el hecho de que FF haya promesado el Proyecto en verde implica que este ya contaba con un Anteproyecto. Conforme a ello, se había generado la legítima y razonable expectativa de recibir inmuebles de las características ofertadas o, a lo sumo, alteradas en cuanto a características de las unidades y *facilities* mismos, mas no respecto a la altura, metraje útil e inútil y obra gruesa del Proyecto.
132. En consecuencia, la etapa en que se encontraba el Proyecto sirve de parámetro para interpretar la intención de las Partes al momento de suscribir los Contratos, para ponderar adecuadamente cuál era el objeto de las compraventas futuras. El objeto de estas era un edificio de 18 pisos con el bodegaje, estacionamientos y metraje originalmente contemplado, abriéndose a la posibilidad de ciertos cambios que, si bien podían ser relevantes respecto de las unidades y sus *facilities*, no estaban autorizados a ser modificatorios de la esencia del Proyecto, situación que en los hechos se verificó, cuestión que entra en directo conflicto con el artículo 1560 del Código Civil.
133. Además y sólo como complemento, para este Tribunal Arbitral resulta, a lo menos, indicador de que la Demandada Principal estaba consciente de que el Proyecto Trending iba a sufrir serios cambios el hecho de que haya voluntariamente dejado de cobrar los cheques que fueran entregados por FF para el pago del pie del precio pactado a principios de mayo de 2017, tal como lo declara en su escrito de Contestación Principal<sup>35</sup>.
134. Tercero, una ejecución de buena fe de los Contratos implica respetar la conmutatividad que los caracterizaba al momento de su suscripción. Conforme al artículo 1441 del Código Civil “*El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez*”. Así las cosas, el cambio drástico en las características

---

<sup>35</sup> Contestación Principal, p. 14.

y dimensiones del Proyecto puede entenderse como una afectación a la equivalencia prestacional primigenia contenida en los Contratos, conforme a la cual se pactó un precio determinado por unidad, a cambio de que éstas formaran parte del Proyecto, y no de un derivado de este, con características notoriamente alteradas.

135. Cuarto, el hecho de que los demás promitentes compradores no hayan manifestado reclamos respecto a los cambios no ha sido materia de prueba en autos, por lo que el Tribunal no puede constatar que esto haya sido así. En todo caso, el hecho de que la Demandante Principal haya sido la única en tomar la vía judicial -de ser ese el caso- aquello no implica que esté equivocada por tomar tal derrotero, especialmente considerando el volumen de contratos de promesa de compraventa suscritos y, por consiguiente, el interés pecuniario superior comprometido en comparación, por ejemplo, a quien hubiese prometado adquirir una o dos unidades, como suele ser el caso, al ser excepcional la contratación masiva de promesas de compraventa.
136. Así las cosas, modificar el Proyecto en las magnitudes en que se llevó a cabo -reducciones entre un 30% y 50%<sup>36</sup> en todas las métricas comparadas entre proyectos- equivale, en el concepto de este Tribunal Arbitral, a incumplir con los Contratos, por no tratarse de “modificaciones relevantes” de las unidades y *facilities* del Proyecto, sino la proposición de vender especies y cuerpos ciertos distintos a aquellos que sirvieron de objeto a los Contratos.
137. Como bien señala don Hernán Corral en sus Recensiones sobre la obra “*Contrato de Promesa, de Opción y Otros Acuerdos Previos*” de don René Abeliuk, este último señalaría que, “*hay incumplimiento en el contrato de promesa si una de las partes no realiza las gestiones necesarias para que el contrato prometido sea válido y eficaz*”, poniendo como ejemplo el caso de que no se logre obtener la autorización de una persona o el permiso de la autoridad que se necesita<sup>37</sup>, tal como ocurre en la especie.
138. De la prueba acompañada en autos se desprende que el Permiso de Edificación N° 77-2017 fue invalidado mediante Resolución 19-2/2019 de la DOM y que, pese a los esfuerzos judiciales llevados a cabo por la Inmobiliaria, dicha decisión fue corroborada en distintas sedes. Más adelante se analizará si este incumplimiento de la Demandada Principal es excusable o no<sup>38</sup>.
139. Asimismo, Abeliuk señala que, al existir un incumplimiento en una promesa de compraventa, el acreedor puede acogerse al artículo 1553 del Código Civil referido a las

---

<sup>36</sup> De acuerdo con la carta enviada por la Inmobiliaria a FF con fecha 31 de agosto de 2017, la “Superficie edificada total útil” disminuyó de 12.812,75 m<sup>2</sup> a 8.584,05 m<sup>2</sup>; por su parte la “Superficie edificada total común” disminuyó de 4.997,71 m<sup>2</sup> a 1.795,05 m<sup>2</sup>.

<sup>37</sup> Ver CORRAL TALCIANI, Hernán. *Revista chilena de derecho privado* (2012), pp. 263-267. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722012000200015>

<sup>38</sup> Ver Capítulo III.B.2.b de esta sentencia arbitral.

obligaciones de hacer, sin perjuicio de la posibilidad de ejercer la acción derivada de la condición resolutoria tácita del artículo 1489, procediendo la resolución de los contratos de promesa de compraventa y la restitución de los anticipos pagados, con la indemnización de los daños sufridos, de existir.

140. Conforme a lo anterior, FF no se encontraba obligada a tomar la alternativa de perseverar en el Proyecto mal llamado “modificado” o desistirse del mismo, siendo válida la alternativa jurídica de apelar a incumplimientos de contrato por parte de la Inmobiliaria, con la respectiva indemnización de perjuicios.
141. Esto, por cuanto la dualidad de posibilidades contemplada en los Contratos - desistirse o perseverar en el mismo- se daba en el entendido de que las modificaciones “no relevantes” o “relevantes” fueran en efectos “modificaciones”, conforme a una interpretación de buena fe y contractualmente armónica del término en comento. Desde el momento en que dichas “modificaciones” pasan a ser alteraciones fundamentales inclusive de la estructura, altura, dimensiones y otras características del Proyecto completo, entonces la lógica de las alternativas planteadas al Promitente Comprador deja de ser atingente, manteniéndose vigentes, como resulta lógico, las prerrogativas legales de intentar una indemnización de perjuicios conforme a la legislación civil vigente.
142. En efecto, al tratarse de agravios experimentados por el Demandante Principal que no tiene acogida en los Contratos, resulta lógico que impetre su acción en las sedes y conforme a las herramientas procesales que nuestra legislación le confieren.
143. Cabe agregar que el hecho de que el Permiso de Edificación N° 77-2017 tenga como referencia el Anteproyecto de Edificación N° 22-2016 no es suficiente, a juicio de este Tribunal Arbitral, para considerar que el edificio que se describió a FF en la carta de fecha 31 de agosto de 2017 es el mismo proyecto que el proyecto prometido en los Contratos. Ello porque lo que define la identidad del Proyecto son sus características según se individualiza y contempla en los Contratos, mas no la referencia que la autoridad haga para efectos de la obtención de los permisos para la autorización de la construcción de un determinado edificio.
144. Así las cosas, el Tribunal Arbitral es de la opinión de que los cambios informados por la Inmobiliaria a FF en la carta de fecha 31 de agosto de 2017 no pueden ser considerados como “modificaciones relevantes” de los Contratos, pues ellas no se referían sólo a la “*estructura, metraje, ubicación y terminaciones de sus unidades y facilities*”, sino que más bien a modificaciones que implicaban un proyecto distinto al que fuera objeto de los Contratos. Por ende, no resulta aplicable la cláusula Primera N° II de los Contratos respecto a las “modificaciones relevantes”, sino que más bien nos situamos en la cláusula Octava de los Contratos, ya que los Contratos no pudieron

llevarse a efecto de la forma estipulada, pues el Proyecto se modificó de forma tal que éste consistió en un proyecto nuevo, distinto al que fue objeto de los Contratos.

145. Independiente del análisis realizado precedentemente respecto al incumplimiento contractual que significó la reducción de pisos del Proyecto de 18 a 12 -así como del resto de las modificaciones realizadas al mismo-, el Tribunal Arbitral también se referirá a lo sucedido respecto de la invalidación del Permiso de Edificación N° 77-2017 y la consiguiente imposibilidad de construir, en términos absolutos, el edificio, ya que ambas Partes se han referido a ello a lo largo de la discusión y etapa probatoria de la presente causa.
146. En opinión de este Tribunal Arbitral todos los argumentos ya expuestos se hacen aún más aplicables para la circunstancia de no haberse construido el edificio por decisiones de la autoridad, hecho en el que las Partes están contestes, independiente de los calificativos que le entregan una y otra a dicha circunstancia<sup>39</sup>.
147. En efecto, en esta oportunidad sí resulta ineludible que lo ocurrido no fueron “modificaciones relevantes”, ya que no existieron “modificaciones” de ningún tipo, sino derechamente órdenes de invalidación de aquello que había sido permitido construir. Por su parte, esta situación habría alterado las legítimas expectativas de recibir departamentos, por la simple razón de que dicha expectativa se habría visto indefectiblemente truncada con la invalidación del Permiso de Edificación N° 77-2017 al alero del cual se pretendía construir. Lo equivalente se puede decir respecto a la afectación de la conmutatividad de los Contratos, pues considerando que una parte en el acuerdo derechamente no recibiría lo prometado, ni siquiera con las alteraciones manifiestas e improcedentes en un principio comunicadas, sino que ahora sin materializarse en lo absoluto.
148. Así, la Inmobiliaria habría incurrido en dos incumplimientos contractuales: reducir el número de pisos del Proyecto de 18 a 12 afectando de dicha manera las unidades promesadas, para luego, derechamente, no entregar ninguna unidad producto de la invalidación de su Permiso de Edificación. La pregunta que sigue, entonces, es si dichos incumplimientos le resultan imputables o no, en la especie.

#### **b. Análisis de Excepciones Demandada Principal**

149. Configurado el incumplimiento de la Inmobiliaria a los Contratos, ahora resulta atingente analizar las diversas excepciones interpuestas por la Demandada Principal, a

---

<sup>39</sup> Para FF se trata de un hecho previsible y que se mantuvo oculto de los promitentes compradores, mientras que para la Inmobiliaria constituiría una hipótesis de fuerza mayor.

efectos de concluir si está eximida de responsabilidad por no serle imputables los hechos descritos en el acápite inmediatamente anterior.

150. En ese sentido, la Inmobiliaria se defendió escalonadamente apelando a las siguientes eximentes de responsabilidad, según su orden de aparición en la Contestación Principal: (i) fuerza mayor; (ii) imposibilidad en el cumplimiento de las obligaciones como modo de extinguir las obligaciones; (iii) ausencia de culpa; y (iv) hecho de un tercero.

(i) Excepción de fuerza mayor

151. Primero, la Inmobiliaria desarrolla la **fuerza mayor** como causal de exoneración de responsabilidad. En su concepto “*los actos de autoridad ejercidos por funcionarios públicos (Seremi, DOM y CGR) no fueron previstos, fueron sorpresivos e inesperados, alterando la situación de los contratantes*”. Cabe destacar que las alegaciones de fuerza mayor hechas por la Demandada Principal sirven de fundamento para prácticamente todas sus defensas en cuanto a la Demanda Principal, extendiéndose inclusive a la argumentación de su Demanda Reconvencional.

152. Pues bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Código Civil, se llama fuerza mayor o caso fortuito “*el imprevisto a que no es posible resistir como un naufragio, un terremoto, los actos de autoridad ejercidos por funcionarios públicos, etc*”.

153. A partir de dicha definición, la doctrina y jurisprudencia nacional ha estimado que para que un evento constituya fuerza mayor se requiere que este sea (i) imprevisible; (ii) inimputable; y (iii) irresistible. Estos tres requisitos son copulativos, debiendo concurrir simultáneamente y al momento de la contratación como para servir de base para una hipótesis de fuerza mayor<sup>40</sup>. Además, los eventos de fuerza mayor deben ser acreditados por quien los alega -artículos 1698<sup>41</sup> y 1547 inciso 3<sup>o</sup><sup>42</sup> del Código Civil. De concurrir los requisitos, éstos sirven para exonerar, suspender o extinguir las obligaciones que emanan de un contrato.

154. Que un hecho sea irresistible implica que no existen medios que permitan a la parte obligada cumplir con sus obligaciones. Esta ausencia de medios requiere un análisis “en particular”, según las capacidades concretas de un contratante específico. Por su parte, que un evento sea inimputable o “exterior” quiere decir que este no deriva ni ha sido provocada por quien la alega. Se trata de factores exógenos que influyen, sin culpa del contratante, en su capacidad de cumplir con sus obligaciones. Finalmente, la

---

<sup>40</sup> Véase Corte Suprema Rol N° 12169-2017; Corte Suprema Rol N° 5055-2006; Corte Suprema Rol N° 217-2010. Véase también Rodríguez Grez (2009) El acto ilícito, *Responsabilidad Extracontractual*, Editorial Jurídica de Chile.

<sup>41</sup> “*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta*”.

<sup>42</sup> “*La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega*”.

imprevisibilidad tiene que ver con que las partes razonablemente no hayan podido anticipar la ocurrencia de un hecho específico. Esa imprevisibilidad tiene que haber existido al momento de que se firme el contrato<sup>43-44</sup>.

155. En nuestra legislación, con respecto a este tema existe una presunción: el artículo 1671 del Código Civil señala que “*siempre que la cosa perece en poder del deudor, se presume que ha sido por hecho o culpa suya*”; en concordancia con lo que se señala en el artículo 1547 inciso tercero, corresponde “(...) *la prueba del caso fortuito al que lo alega*”. En otras palabras, la culpa se presume legalmente y el caso fortuito debe probarse en materia contractual.
156. Lo anterior obliga a la Inmobiliaria a acreditar fehacientemente que la fuerza mayor invocada es procedente, cumpliéndose los tres requisitos copulativos que ésta exige: que el evento sea imprevisto, irresistible e inimputable.
157. En concreto, los actos a los que alude la Inmobiliaria serían el (i) Dictamen N° 27.918, de 12 de noviembre de 2018, por parte de CGR; y (ii) las Resoluciones N° 19 1-2/2019 de la DOM, que invalidaron el Permiso de Edificación; entre otras actuaciones de la administración. Todas estas actuaciones tienen como causa remota la DDU 313, que señalaba que allí donde no existía un mecanismo de planificación territorial, entonces los desarrolladores no se encontraban autorizados para construir en altura.
158. Del análisis de los elementos copulativos de la fuerza mayor, este Tribunal Arbitral estima que se cumple el requisito de la ajenidad o inimputabilidad. Esto, por cuanto las decisiones de invalidación del Permiso de Edificación se radicaron en organismos ajenos a la persona del Demandado Principal, a saber, la CGR y la DOM.
159. Por su parte, el Tribunal Arbitral considera que el requisito de la irresistibilidad es de difícil configuración en el presente caso, por cuanto la Inmobiliaria sí pudo haber evitado el cambio del Proyecto, así como la invalidación del Permiso de Edificación N° 77-2017 -y los perjuicios asociados a ello- mediante la proposición al mercado de un Proyecto que sí se ajustara a la normativa aplicable, conforme se explicitó en la DDU 313. De no haber incurrido en las actuaciones riesgosas que desarrolló la Promitente Vendedora - como lo fue ofertar un proyecto inmobiliario que se contraponía a normativa vigente en su momento- entonces no se habría expuesto a incumplir los Contratos. En efecto, actuar en contrario a la normativa vigente y luego al dictamen oficial de una autoridad en el ramo constituye una conducta que traía aparejados evidentes riesgos, los que a la postre se terminaron verificando por medio de la invalidación del Permiso de Edificación N° 77-2017. Esa era una posibilidad plausible desde el momento en que las

---

<sup>43</sup> Ver TAVOLARI OLIVEROS, Raúl. *Jurisprudencias Esenciales. Derecho Civil* (2010), Editorial Jurídica de Chile, pp. 893-895.

<sup>44</sup> Ver ABELIUK MANASEVICH, René. *Las Obligaciones. Tomo II* (2009), Editorial Jurídica de Chile, pp. 829-830.

características del Proyecto Trending no se ajustaba a la normativa vigente, cuestión que quedó plasmada en la DDU 313 al indicar cómo se aplicaba dicha normativa.

160. Lo anterior es consistente con lo dispuesto en el artículo 1547 inciso segundo del Código Civil, el que señala que “(...) *el deudor no es responsable del caso fortuito a menos (...) que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa*”, según se desarrollará más adelante a propósito de la tercera causal de exención de responsabilidad intentada por la Demandada Principal.

161. Este Tribunal también discrepa de lo planteado por la Promitente Vendedora en cuanto a la existencia de hechos impredecibles. Esto, atendido a que el tenor de la DDU 313 estableció de forma clara y directa:

*“Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de impartir instrucciones sobre la aplicación de los artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para la edificación continua en zonas no normadas ya sea por inexistencia de Plan Regulador Comunal o porque el respectivo Plan Regulador Comunal no establece entre otros, la altura máxima permitida.*

*Al respecto, cabe hacer presente que el artículo 1.1.2 de la OGUC define como edificación continua la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y cumpliendo con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.*

*Por su parte el inciso final del artículo 2.6.1 de la OGUC, dispone que cuando el instrumento de planificación territorial no establezca disposiciones en relación con los sistemas de agrupamiento de las construcciones, estas serán de libre determinación. Conforme a lo anterior, es posible entender que dicha regla es aplicable a aquellas características no definidas en el Plan Regulador como sería la profundidad de la edificación continua, aspecto tratado en la circular DDU-Específica N°03/2014.*

*Sin embargo, dicho criterio no es aplicable a la altura de la edificación, por cuanto una de las condiciones que debe cumplir la edificación continua conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, debiendo entenderse que si el respectivo instrumento de planificación territorial no contempla altura máxima aplicable en estos casos, la norma urbanística estaría incompleta.*

*En consecuencia, en dicho caso, no es posible aplicar a una edificación un sistema de agrupamiento con edificación continua -y por lo mismo tampoco susceptible de ser aprobada por parte del Director de Obras Municipales-, en tanto no se*



*perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación territorial respectivo conforme a su definición.”*

162. En resumidas cuentas, la DDU 313 establece que, si una zona no se encuentra regulada por una norma urbanística de altura máxima, en ella no es posible aplicar el sistema de agrupamiento de edificación continua, toda vez que este sistema de agrupamiento requiere de aquella. Las instrucciones otorgadas por la DDU mediante circulares, por lo pronto, gozan de obligatoriedad y aplicación general, por lo que la Inmobiliaria no puede abstraerse de su aplicación, especialmente considerando que su Permiso de Edificación se otorgó en base a un Anteproyecto que contenía circunstancias a las que, justamente, se le aplicaban los artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que fueron respecto de los cuales se explicó su aplicación -y no interpretación- en la DDU 313.
163. Es decir, enfrentadas la Inmobiliaria y otros actores del mercado a una normativa carente de ambigüedades no se estima que haber proseguido con la tramitación y eventual construcción de los proyectos inmobiliarios haya constituido una actuación suficientemente diligente. La invalidación del Permiso de Edificación N° 77-2017, por ende, era un escenario probable.
164. Además, cabe destacar la línea temporal básica entre los hechos que envuelve la disputa. El Anteproyecto se obtiene mediante Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 22-2016 de 26 de abril de 2016 de parte de la DOM. Luego, con fecha 16 de mayo de 2016 se dicta la DDU 313. Es decir, no había transcurrido siquiera un mes entre un hecho y el otro, existiendo plenas posibilidades para la Promitente Vendedora como para tomar resguardos con sus clientes, cuestión que no se verificó, según consta de la prueba rendida en autos, sino hasta agosto del año 2017.
165. A este respecto, consta en autos la carta enviada el 31 de agosto de 2017 por la Inmobiliaria a FF en la que se le comunican los cambios realizados al Proyecto, pero nada respecto a la incidencia de la DDU 313 en el mismo. Cabe referirse al correo electrónico acompañado por la Demandada Principal en su escrito de fecha 18 de noviembre de 2021, bajo el N° 8, el cual fue enviado por Francisco Pérez de FF a Iarhemy Figueroa con fecha 31 de mayo de 2017 solicitando una reunión para “solucionar el problema en” el que están. Si bien este correo electrónico da cuenta de que a mayo de 2017 las Partes estaban conversando respecto al Proyecto, de este documento no es posible inferir a qué tipo de problemas se refiere, pues no se indica si es respecto a los cambios que luego formalmente fueron comunicados por medio de carta de fecha 31 de agosto de 2017 o a otro evento. Por lo anterior, el Tribunal Arbitral no puede dar por establecido que el Demandante Principal estaba en conocimiento de la DDU 313 y los efectos que dicha circular tuvo, a la postre, en el Proyecto.

166. Conforme consta en autos, pese a la DDU 313, la Inmobiliaria igualmente prosiguió con las actuaciones administrativas tendientes a obtener la aprobación del Permiso de Edificación estando en conocimiento de que existía un antecedente jurídico conforme al cual los permisos que otrora se consiguieron podrían ser cuestionados y eventualmente invalidados, como sucedió, a fin de cuentas.
167. Adicionalmente, se debe tener en consideración que la Promitente Vendedora es una empresa de dilatada trayectoria en la industria de la construcción en Chile. En ese entendido, es un actor sofisticado del medio. Una empresa que trata a diario con organismos públicos como la DDU, DOM, CGR y demás reparticiones públicas encargadas de visar, otorgar y, eventualmente, revisar la legalidad de la permisología conforme a la cual opera. Existe habitualidad en la relación con estas instituciones. Lo anterior entrega el conocimiento de que son éstas quienes, en último término, tienen las facultades legales como para cuestionar e inclusive invalidar permisos de edificación, independiente de la confianza que la Inmobiliaria pueda haber tenido en su interpretación de la normativa sectorial.
168. Teniendo eso presente, resulta esperable que la DDU 313 hubiese generado un curso de acción al interior de la Inmobiliaria. Dicha inquietud, de haberse canalizado conforme a una ejecución diligente y de buena fe de los Contratos, debió haber significado que la Inmobiliaria les comunicara a los promitentes compradores, desde el principio de la relación contractual, que existía una contingencia latente que amenazaba la viabilidad del Proyecto.
169. A lo anterior debemos sumar los sucesivos dictámenes de distintas magistraturas de nuestro país que han validado la interpretación de la CGR en cuanto a ordenar la invalidación de los permisos otorgados por la DOM y denegado las distintas impugnaciones, ya sea por vía de ilegalidad o de protección, intentadas por la Inmobiliaria en contra del dictamen de la CGR y resoluciones invalidatorias de la DOM. En este sentido, este Tribunal Arbitral comparte los criterios desarrollados por la Ilustrísima Corte de Apelaciones (“ICA”) de Santiago en sentencia de 8 de marzo de 2021, Rol N°279-2019, Excelentísima Corte Suprema en sentencia del 7 de octubre de 2021, Rol N°25.591-2021 (“CS”), ICA de Santiago en sentencia del 9 de marzo de 2020, Rol N° 88.101-2018 y CS del 26 de octubre de 2020, Rol N°39.587-2020.
170. Ese cúmulo de sentencias dan cuenta de que las interpretaciones normativas de la DOM y CGR -y sus efectos jurídicos posteriores- se apegaron a derecho, lo que abona a la teoría de que los riesgos que asumió la Inmobiliaria eran predecibles, por lo que las actuaciones de los entes administrativos no pueden ser calificadas como eventos de fuerza mayor.

171. A su vez, la justificación de la Demandada Principal respecto a este punto - impredecibilidad de la fuerza mayor- no es suficiente. En efecto, algunos extractos del razonamiento de la Inmobiliaria en torno a este concepto son los siguientes:

*“La imprevisibilidad implica que las partes no se representaron su ocurrencia ni imaginaron su producción al momento de contratar. El negocio es construir edificios y venderlos”;*

*“Conforme a esa valoración comparativa es que la Excma. Corte Suprema ha declarado que el hecho que constituye caso fortuito es imprevisto cuando no hay ninguna razón esencial para creer en su realización”;*

*“Por su parte, Abeliuk complementando las dos posturas, estima que la imprevisibilidad de un suceso “significa que las partes no lo han podido prever al celebrarse en acto o contrato; ni el deudor al momento de presentarse”<sup>45</sup>.*

172. A ello se agota la argumentación de la Inmobiliaria. Esta argumentación no resulta suficiente como para acreditar uno de los pilares de la fuerza mayor: la imprevisibilidad del hecho alegado. Como se aprecia, se trata sólo de disquisiciones genéricas que no explican, en los hechos, cómo es que la DDU 313 no permitía avizorar el resultado que se generó finalmente.

173. Por su parte, es dable esperar que si la autoridad legalmente encargada de aplicar e interpretar la Ley General de Urbanismo y Construcciones y OGUC advierte que existe una actividad que no se puede realizar -construir indiscriminadamente en altura en edificaciones de fachada continua cuando no existe instrumento de planificación territorial suficiente-, pero, sin embargo, ésta se realiza, existe riesgo de que se invaliden y retrotraigan dichas actuaciones llevadas a cabo al margen de la interpretación en contrario previamente advertida.

174. Conforme a lo anterior, el Tribunal Arbitral debe descartar la excepción de fuerza mayor argüida por la Demandada Principal.

(ii) Imposibilidad en el cumplimiento de las obligaciones como modo de extinguir las obligaciones

175. La Inmobiliaria se defiende apelando a la causal de exoneración de la imposibilidad en el cumplimiento de las obligaciones por pérdida de la cosa que se debe, conforme al artículo 1567 N°7 del Código Civil.

---

<sup>45</sup> Contestación de la Demanda Principal, sección VIII.

176. La mentada excepción se encuentra contenida en el Libro IV Título XIV del Código Civil (“*De los modos de extinguirse las obligaciones, y primeramente de la solución o pago efectivo*”) y señala lo siguiente:

*“Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consienten en darla por nula.*

*Las obligaciones se extinguen además en todo o parte:*

- 1. Por solución o pago efectivo;*
- 2. Por la novación;*
- 3. Por la transacción;*
- 4. Por la remisión;*
- 5. Por la compensación;*
- 6. Por la confusión;*
- 7. Por la pérdida de la cosa que se debe;***
- 8. Por la declaración de nulidad o por la rescisión;*
- 9. Por el evento de la condición resolutoria;*
- 10. Por la prescripción.*

*De la transacción y la prescripción se tratará al fin de este Libro; de la condición resolutoria se ha tratado en el título “De las obligaciones condicionales”<sup>46</sup>.*

177. La pérdida de la cosa ha sido conceptualizada por el propio Código Civil, específicamente en el inciso final del artículo 1486:

*“Todo lo que destruye la aptitud de la cosa para el objeto a que según su naturaleza o según la convención se destina, se entiende destruir la cosa”.*

178. Nuestra doctrina ha entendido la pérdida de la cosa del artículo 1567 N°7 del Código Civil en el mismo sentido:

*“Ha cuidado el legislador de expresar cuándo se entiende que perece la cosa. El cuerpo cierto perece “o porque se destruye, o porque deja de estar en el comercio, o porque desaparece y se ignora si existe” (art. 1670). a) La destrucción material de la cosa debida importa, como es obvio, su pérdida. Pero, **para que se entienda perdida la cosa, no es menester su aniquilación material**. El art. 1486 previene: “Todo lo que destruye la aptitud de la cosa para el objeto a que según su naturaleza*

---

<sup>46</sup> Énfasis agregado.

o según la convención se destina, se entiende destruir la cosa”. **Por lo tanto, si A debe a B el caballo de carrera Darién, se entenderá que el caballo perece tanto si muere, como si sufre la lesión que le imposibilita para correr**” (énfasis agregado)<sup>47</sup>.

179. Conforme a tales razonamientos, la “pérdida de la cosa” no necesariamente dice relación con su desaparición física o material, sino que también se asocia al truncamiento de su validez, vialidad o eficacia para servir a los fines para los cuales estaba pensada.
180. En la especie, el Tribunal Arbitral estima que efectivamente existió la pérdida de la cosa en los términos del Código Civil y según han corroborado distintas voces, por cuanto resultó imposible, atendidas las distintas invalidaciones administrativas y tras el resultado de diversos recursos judiciales intentados por la Demandada Principal, de que el Proyecto Trending entrara en la vida jurídica produciendo sus efectos propios, como lo sería la posibilidad de cohabitar y eventualmente comercializar los inmuebles en cuestión.
181. A partir de los dictámenes judiciales confirmatorios de la decisión de invalidar el Permiso de Edificación<sup>48</sup>, resulta claro que la invalidación del Permiso de Edificación del Proyecto fue válidamente cursada, confirmándose entonces la pérdida de la cosa en los términos del artículo 1567 N°7 del Código Civil.
182. Luego, atendido a que la pérdida de la cosa debida acarrea que la condición suspensiva de que se obtuvieran la Recepción Definitiva y el acogimiento a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria no se verificase -sin Permiso de Edificación no puede existir otorgamiento de Recepción Definitiva ni acogimiento a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria- resulta lógico concluir que ésta falló, haciéndose imposible para la Demandada Principal cumplir con tal compromiso contractual.
183. La pérdida de la cosa y fallo de las condiciones, empero, no puede abstraerse de un análisis conductual de las Partes, ya que, si éstas colaboraron en que el objeto de los contratos prometidos pereciese, entonces deben responder por aquello. En la voz de don René Abeliuk:

---

<sup>47</sup> Ver MEZA BARROS, Ramón. *Manual de Derecho Civil. De las obligaciones* (2009), Editorial Jurídica de Chile, p. 226.

<sup>48</sup> Sentencias de la (i) Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago de 8 de marzo de 2021, Rol N°279-2019, (ii) Excelentísima Corte Suprema de 7 de octubre de 2021, Rol N°25.591-2021, (iii) Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago del 9 de marzo de 2020, Rol N° 88.101-2018 y (iv) Excelentísima Corte Suprema del 26 de octubre de 2020, Rol N°39.587-2020.

**“Cuando la imposibilidad no es imputable al deudor**, se produce la extinción de la obligación por el modo en examen. Interesa, pues, precisar cuáles son los casos en que no hay responsabilidad para el deudor, pero como ya los vimos al estudiar el incumplimiento, nos limitaremos a enumerarlos, con las correspondientes referencias. El deudor no responde: 1º. Si la cosa perece por caso fortuito, salvo las excepciones legales (Art. 1547) (Nos 838 y siguientes); 2º. Si la cosa perece en poder del deudor, durante la mora del acreedor en recibirla, y siempre que al primero no pueda atribuírsele dolo o culpa grave (Art. 1680) (Nos 883 y 828); 3º. Si la cosa perece por obra de un tercero, del cual el deudor no es civilmente responsable (Art. 1677) (Nº 851), y 4º. Si la cosa perece por caso fortuito durante la mora del deudor (mora que lo hace responder aun de la fuerza mayor), pero ésta hubiera destruido igualmente la cosa en poder del acreedor (Arts. 1574, inc. 2º, y 1672, inc. 2º) (Nº 878)”.

184. Según la doctrina citada, existen cuatro alternativas en que no existe responsabilidad para el deudor, a saber, si la cosa perece (i) por caso fortuito o fuerza mayor; (ii) en poder del deudor estando el acreedor en mora de recibirla; (iii) por obra de un tercero del cual el deudor no es responsable; y (iv) caso fortuito en que, pese a acaecer durante la mora del deudor, igualmente hubiese perecido en manos del acreedor.
185. Al respecto, la Demandada Principal se defiende apelando a la existencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito: **“la imposibilidad extingue la obligación cuando se debe a fuerza mayor o caso fortuito**. Y porque se trata de una fuerza mayor o caso fortuito, la imposibilidad debe ser absoluta y sobreviniente (posterior al nacimiento de la obligación)<sup>49</sup>. Es decir, descarta alguna de las otras tres alternativas que desarrolla la doctrina.
186. La ocurrencia de un evento de fuerza mayor fue descartada en el análisis de la primera eximente de responsabilidad esgrimida por la Promitente Vendedora, por no concurrir el elemento de la imprevisibilidad, perentorio para que la fuerza mayor se configure, al igual que el de la irresistibilidad. En consecuencia, el Tribunal Arbitral se remite a lo argumentado respecto a este punto *supra*<sup>50</sup>.
187. En cuanto a las otras tres hipótesis este Tribunal estima que tampoco concurren. Sobre la segunda hipótesis, FF nunca estuvo en mora de recibir la cosa prometida, precisamente debido a que los departamentos prometidos nunca llegaron a existir por motivos imputables a la Inmobiliaria. Por lo que necesariamente debe descartarse esta eximente de responsabilidad.

---

<sup>49</sup> Contestación de la Demanda Principal, p. 25.

<sup>50</sup> Ver Capítulo III.B.2.b.(i) de esta sentencia arbitral.

188. En cuanto a la tercera hipótesis, referida a que la cosa perezca por obra de un tercero del que el deudor no es responsable, el Tribunal Arbitral estima, nuevamente, que esta hipótesis no puede ser aplicada. Ello debido a que, si bien la cosa pereció por medio de las invalidaciones llevadas a cabo por la CGR y DOM, dichas decisiones tuvieron como causa remota el comportamiento culposo de la Demandada Principal, por lo que los comportamientos de unas y otra están íntimamente enlazados, quedando imposibilitada la Inmobiliaria de alegar por hechos de terceros ajenos.
189. Finalmente, la cuarta hipótesis tampoco se genera, por cuanto no ha existido, en la especie, una circunstancia de fuerza mayor, según se ha expuesto precedentemente en esta sentencia arbitral.
190. Conforme a lo anterior, el Tribunal Arbitral debe descartar la excepción de imposibilidad en el cumplimiento de las obligaciones como modo de extinguir las obligaciones argüida por la Demandada Principal.

(iii) Ausencia de culpa

191. En su defensa, la Demandada Principal esgrime que aplicaría la causal de exoneración de responsabilidad consistente en la “ausencia de culpa”, fundada en que la Inmobiliaria ha “*verificado la conducta debida y desplegado el comportamiento a que nos obligamos y aun así no se consigue ejecutar la prestación por lo que quedamos eximidos de responsabilidad contractual*”.
192. La culpa es un instituto jurídico definido por el artículo 44 del Código Civil, que, a su vez, y para este análisis, guarda íntima relación con el artículo 1486 del mismo cuerpo normativo, disposición que analizaremos más adelante:

*“La ley distingue tres especies de culpa o descuido.*

*Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes y de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.*

*Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.*

*El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia es responsable de esta especie de culpa*

*Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicios emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.*

*El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro”.*

193. Presentados los distintos grados de diligencia existentes en nuestro ordenamiento, este Tribunal estima que la culpa por la que respondían las Partes era la llamada “culpa leve”, “descuido leve” o “descuido ligero” de los incisos 3° y 4° del mentado artículo. Lo anterior, atendido a que ese es el estándar de comportamiento que envuelven los contratos bilaterales en que no existe mención respecto a otro tipo de responsabilidad específica, siendo este el estándar medio u ordinario. Así, por lo pronto, lo señala el artículo 1547 del Código Civil:

*“El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza sólo son útiles al acreedor; **es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes**; y de la levísima, en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio”<sup>51</sup>.*

194. El Tribunal Arbitral nota que los Contratos fueron redactados y pensados en beneficio recíproco de las Partes, al generarse las expectativas de recibir inmuebles una de ellas -FF- a cambio de la percepción del precio pactado con la otra -la Inmobiliaria-, lo que acarrea una responsabilidad respecto de la culpa leve conforme a las disposiciones ya transcritas del Código Civil.

195. Aclarar el nivel de diligencia por el que las Partes respondían en la ejecución de sus obligaciones bajo los Contratos es relevante en atención a lo dispuesto por el artículo 1486 del Código Civil:

*“Si antes del cumplimiento de la condición la cosa prometida perece sin culpa del deudor, se extingue la obligación; y por culpa del deudor, el deudor es obligado al precio, y a la indemnización de perjuicios”.*

196. Si el deudor -la Inmobiliaria- contribuye culposamente a que perezca la cosa y que, por ende, falle la condición, éste se hace responsable de los perjuicios asociados. Por el contrario, en ausencia de tal culpa, la obligación se entiende extinta sin responsabilidades ulteriores para el deudor. Atendido a que la cosa bajo los Contratos pereció, toca analizar cuál fue la conducta desplegada por la Inmobiliaria con relación a

---

<sup>51</sup> Énfasis agregado.



aquello, siempre bajo el estándar del buen padre de familia propio de la culpa leve por el que las Partes se hicieron responsables.

197. El estándar del buen padre de familia ha sido correctamente conceptualizado por don Enrique Barros Bourie:

*“Del concepto de culpa del artículo 44 se sigue que el estándar de conducta es la culpa leve, que resulta aplicable cuando la ley habla de culpa o descuido sin otra calificación (artículo 44 III). El patrón de conducta corresponde al que sigue una persona diligente, caracterizada por emplear un cuidado ordinario o mediano. En circunstancias que la responsabilidad por culpa siempre tiene su fundamento en el desprecio de las expectativas legítimas de la víctima del daño respecto de la conducta ajena, el patrón de conducta invoca la prudencia de una persona razonable y diligente: en nuestras relaciones recíprocas, podemos esperar de los demás que se conduzcan como lo haría un buen padre (o madre) de familia”<sup>52</sup>.*

198. Con ello, un buen padre de familia debe exhibir un comportamiento ordinario o mediano, siempre aterrizando dicha conducta al ámbito específico en el cual se ejecuta la convención. En este caso en particular, la Demandada Principal es una empresa que se dedica precisamente a comercializar inmuebles. La comercialización de inmuebles implica llevar a cabo una amplia gama de actividades, dentro de las cuales se encuentra, sin lugar a dudas, analizar la factibilidad no sólo comercial, sino también jurídica, de los negocios inmobiliarios propuestos a los promitentes compradores o compradores directos.

199. La factibilidad jurídica, en el concepto de este Tribunal Arbitral, pasa fundamentalmente por la adecuación de los distintos proyectos a ser presentados en sedes administrativas a la normativa vigente que les resulte aplicable. La normativa vigente, como ya se ha dicho, la componen, entre otras, las circulares, resoluciones, dictámenes e interpretaciones de los órganos legalmente facultados para ello. En el ámbito inmobiliario/urbanístico, la DOM y CGR, sin lugar a duda, están habilitados para interpretar e instruir respecto de la aplicación de las normativas respectivas, en función de diversas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ley de Bases de Procedimientos Administrativos, entre otros.

200. En el caso del Proyecto Trending, la factibilidad jurídica del mismo se vio imposibilitada por la DDU 313, la cual, derechamente, explicó la aplicación de la normativa vigente, en el sentido de que no era posible construir en altura en ausencia

---

<sup>52</sup> Ver BARROS BOURIE, Enrique. *Tratado de responsabilidad extracontractual*. (2010), Editorial Jurídica de Chile, pp. 80-81.

de los instrumentos regulatorios pertinentes. Esa fue la circunstancia conforme a la cual, finalmente, el Permiso de Edificación fue invalidado.

201. Pues bien, bajo los Contratos, a la Promitente Vendedora le era exigible ser un buen padre de familia en el giro inmobiliario. Lo anterior no se verificó en los hechos, ya que, conociendo de la DDU 313, la Inmobiliaria habría hecho caso omiso de dicho importante antecedente legal, prosiguiendo con la tramitación del Proyecto, pese a los ingentes riesgos que lo aquejaban, sin comunicárselo debidamente a FF.
202. De la prueba aportada en autos respecto del Punto de Prueba N°5 se puede observar que las comunicaciones enviadas por la Promitente Vendedora a la Promitente Compradora nunca advierten con certeza suficiente respecto a la DDU 313 y los riesgos asociados a la misma. Éstas simplemente comunican la disminución en la altura, unidades y otros elementos del Proyecto, mas nunca transmiten el real nivel de riesgo que aparejaba el contenido de la DDU, esto es, el posible no otorgamiento del permiso de edificación o, con posteridad, la posible invalidación del Permiso de Edificación. Además, dichas comunicaciones llegaron de manera tardía en el tiempo, más de un año posterior a haberse firmado los Contratos<sup>53</sup>.
203. Aquello, al menos, equivale, a juicio de este Tribunal Arbitral, a culpa leve, ya que un buen padre de familia habría advertido a su contraparte, apenas se hubiera tomado conocimiento de la DDU 313 y de sus riesgos aparejados, respecto de este hecho esencial para la viabilidad del Proyecto. La Inmobiliaria no desplegó tal conducta, sino por el contrario, omitió sistemáticamente hacer referencia a ella. Por lo mismo, este Tribunal está obligado a desechar la eximente de responsabilidad de ausencia de culpa, por estimar que lo que ocurre es precisamente lo contrario: un escenario de culpa de parte de la Inmobiliaria respecto a su ejecución de los Contratos, motivo precisamente por el cual se consideró que ésta incurrió en incumplimientos contractuales.
204. A lo anterior también debemos agregar lo dispuesto por el artículo 1547 inciso tercero del Código Civil, que señala que *“La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo (...)”*. En ese caso, quien debía ejecutar actos y desplegar esfuerzos tendientes a poder cumplir con su obligación contractual no era otra sino la Inmobiliaria, por cuanto era ella quien tenía el impulso administrativo y comercial para obtener los permisos y certificados asociados al Proyecto. Desde el momento que se promovió un negocio cuya vida jurídica se anunciaba podía perfectamente truncarse, la prueba rendida en autos más bien da cuenta de la culpa de la Inmobiliaria y no de un proceder diligente.

---

<sup>53</sup> Los contratos fueron firmados a partir de julio de 2016 y la primera carta enviada por la inmobiliaria es del 31 de agosto de 2017.

205. A mayor abundamiento, cabe destacar que el hecho de que con posterioridad a la invalidación del Permiso de Edificación se hayan intentado recursos de ilegalidad y protección en contra de las actuaciones de la DOM y CGR no demuestran un deber de cuidado que permitan exonerar a la Demandada Principal del incumplimiento contractual.

206. Conforme a lo anterior, el Tribunal Arbitral debe descartar la excepción de ausencia de culpa argüida por la Demandada Principal.

(iv) Hecho de un tercero

207. Finalmente, la Inmobiliaria invoca la causal de exoneración de responsabilidad consistente en el hecho de un tercero. La Demandada Principal sostiene que, conforme a esta teoría se requerirían tres requisitos para que el deudor se exima de responsabilidad:

*“El tercero debe ser persona independiente del deudor. Esto implica que no puede tratarse de un dependiente del deudor o de una persona que se halla bajo su cuidado y por la cual éste responde civilmente (...) El deudor no puede haberse valido del tercero para dar cumplimiento a la obligación, cualquiera que sea el acuerdo que exista entre ellos (...) La acción del tercero debe ser sobreviniente, imprevista y generar un obstáculo de tal entidad para el cumplimiento de la obligación que el deudor no esté obligado a atajarla”<sup>54</sup>.*

208. Cierra la argumentación señalando que:

*“los autores se inclinan por sostener que el hecho del tercero debe reunir los mismos presupuestos que el hecho fortuito o fuerza otros términos, la acción del tercero debe ser sobreviniente, esto es, presentarse una vez que la mayor (...) En obligación ha nacido a la vida del derecho y no consistir en un hecho coetáneo a su perfeccionamiento; debe ser imprevisible para los contratantes, lo cual implica que los contratantes no tuvieron posibilidad ninguna de representárselo al momento de contraerse la obligación; y debe generar un obstáculo o impedimento que el deudor no está obligado a despejar con la diligencia y cuidado que le impone la obligación (...) En nuestro caso, conforme hemos expuesto, han sido terceros ajenos a las partes que han imposibilitado cumplir las obligaciones pactadas”.*

209. El Tribunal Arbitral considera que esta defensa tampoco resulta razonable o procedente, por cuanto los hechos invalidatorios de terceros -como lo serían la DOM y

---

<sup>54</sup> Contestación de la Demanda Principal, pp. 30-31.

la CGR- se gatillan, precisamente, por la negligencia y descuido conforme al cual actuó la Inmobiliaria. La fuente causal detrás de las decisiones adoptadas por las autoridades se encuentra contenida en el desacato o inobservancia primigenia de parte de la Promitente Vendedora de la normativa vigente, la cual, por medio de la DDU 313, se instruyó su aplicación.

210. Conforme a lo anterior se puede colegir que existió una exposición imprudente al riesgo, lo que, con una razonable probabilidad, iba a generar un pronunciamiento desfavorable de parte de los terceros encargados de visar las autorizaciones del rubro. En otras palabras, no existía impredecibilidad respecto a lo que podría ocurrir a nivel de CGR y DOM. De hecho, lo esperable o consistente hubiese sido que, puesto en atención de dichas autoridades el hecho de haberse otorgado el Permiso de Edificación en contravención a la normativa vigente, según plasmó la DDU 313, éstas hubiesen iniciado los procedimientos invalidatorios que, a la postre, se generaron.

211. Conforme a lo anterior, el Tribunal Arbitral también debe descartar la excepción de hecho de un tercero argüida por la Demandada Principal.

### **c. Perjuicios**

212. En lo que se refiere a las reparaciones requeridas por la Demandante Principal, primeramente, resulta claro que la devolución de los anticipos es algo en lo que las Partes se encuentran contestes. Así lo ha señalado la propia Inmobiliaria: *“La devolución de los dineros pagados como anticipo, ascendente a \$16.000.000, nunca ha sido cuestionado”*<sup>55</sup>.

213. Luego corresponde analizar lo referido a la aplicación de la cláusula penal contenida en la cláusula Octava de los Contratos.

214. Las cláusulas penales han sido definidas por nuestro legislador en el artículo 1535 del Código Civil como *“aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena”*. La forma en que la Cláusula Penal fue incorporada en los Contratos es la siguiente<sup>56</sup>:

*“Si el “promitente vendedor” se desistiere del contrato prometido, o por causa imputable a él no pudiera llevarse a efecto en la forma estipulada, éste pagará al “promitente comprador”, a título de multa o pena, el equivalente a un 10% del precio de la compraventa, indicado en la cláusula tercera de la presente promesa, sin*

---

<sup>55</sup> Contestación Principal, p.34.

<sup>56</sup> Contratos, cláusula 8.

*perjuicio de la devolución de los dineros recibidos a cuenta del precio debidamente reajustados, quedando resuelta esta promesa.*

*En los eventos señalados precedentemente, y además, en los casos en que por cualquier circunstancia el “promitente vendedor” incurriere en retardo de más de quince días en suscribir la escritura pública de compraventa prometida, la “promitente compradora” podrá declarar automáticamente resuelta la presente escritura de promesa de compraventa, sin ulterior instancia o recurso, mediante carta certificada dirigida al domicilio del “promitente vendedor” indicado al comienzo de este instrumento, caso en el cual tendrá lugar la multa del 10% indicada”.*

215. De la lectura de la cláusula Octava de los Contratos, el Tribunal Arbitral advierte que las partes estipularon que la cláusula penal se activaría, entonces, en la medida en que la Inmobiliaria se desista del contrato prometido o, por causa imputable a ella, no pudiera llevarse a efecto en la forma estipulada.
216. La primera hipótesis -desistimiento del contrato- está descartada por no existir alegación ni antecedente alguno en autos en ese sentido. El análisis respecto de la segunda se llevó a cabo en los párrafos precedentes, llegándose a la conclusión de que los Contratos no se pudieron llevar a cabo en la forma estipulada -esto es, 15 días corridos tras la comunicación del promitente vendedor dando cuenta del cumplimiento de las condiciones copulativas de la cláusula Sexta de los Contratos- atendido a que la cosa objeto del acuerdo entre las Partes pereció, fallando la condición por culpa de la Inmobiliaria atendido al insuficiente grado de diligencia exhibido en la gestión del Proyecto.
217. Don René Abeliuk avala esta conclusión, toda vez que señala que *“El acreedor solo puede hacer efectiva la cláusula penal cuando la obligación no se ha cumplido, sea por falta de ejecución o por retardo”*. Las obligaciones de los Contrato no se cumplieron por evidente falta de ejecución, por lo que corresponde el pago de la indemnización respectiva, la que ha sido evaluada anticipadamente por las Partes en función de las cláusulas penales incorporadas en los Contratos, cuyo pago resulta procedente conforme a derecho.
218. Así las cosas, corresponde que la Demandada Principal, para los 45 Contratos que se han tenido a la vista en autos, entere la devolución de los anticipos ascendente a \$16.000.000 y, además, pague las respectivas cláusulas penales, ascendentes a un total de UF 5.886,7.

### **a. Intereses**

219. La Demandante Principal solicita que se apliquen intereses sobre los anticipos y perjuicios desde la notificación de la Demanda Principal, hecho que ocurrió con fecha 30 de abril de 2019.
220. Por su parte, la Demandada Principal no se pronuncia sobre los intereses requeridos.
221. Teniendo en consideración que los Contratos no regulan la aplicación de intereses, el Tribunal Arbitral ordena que se aplique el interés legal.
222. En cuanto a la fecha en que empezarán a regir dichos intereses, la Demandante Principal ha solicitado que se devenguen los intereses desde la fecha de la notificación de la Demanda Principal. No obstante, dado que en la presente sentencia se ha declarado el incumplimiento de la Demandada Principal, se deberán los intereses corrientes desde la notificación de la presente sentencia hasta su pago efectivo.

### **b. Plazo y forma del pago**

223. En conformidad con lo resuelto por este Tribunal Arbitral la Demandada Principal deberá enterar los fondos a FF desde el momento en que esta sentencia se encuentre ejecutoriada.

## **3. En cuanto a la Demanda Reconvencional**

224. La Demandante Reconvencional solicita que se ponga termino a los Contratos por imposibilidad en la ejecución como modo de extinguir obligaciones contractuales pactadas entre las partes, con costas.
225. Argumenta la Inmobiliaria que *“Conforme a prestigiosos autores, la imposibilidad de la ejecución como modo de extinguir obligaciones contractuales, siguiendo a Pablo Rodríguez, es definido “como un modo de extinguir las obligaciones que se presenta cuando por un hecho no imputable al deudor se hace imposible para éste cumplir la presentación debida”<sup>57</sup>.*
226. Este escenario de supuesta fuerza mayor tendría el mérito de hacer operar un modo de extinguir las obligaciones: la pérdida de la cosa que se debe. En otras palabras, la Demandante Principal recoge nuevamente los argumentos expuestos otrora como eximentes de responsabilidad para ahora fundamentar la terminación de los Contratos.
227. En cuanto a la pérdida de la cosa resulta relevante la opinión de nuestra doctrina en la materia. El jurista don Víctor Vial explica el modo de extinguir las obligaciones llamado “pérdida de la cosa” a la luz de los estándares de responsabilidad exigibles, cuestión que estimo atingente a la disputa de autos:

---

<sup>57</sup> Demanda Reconvencional, p.2.

*“Como se mencionaba antes, el modo de extinguir las obligaciones que la ley destruye denomina de la pérdida de la cosa que se debe opera: (1) si esta perece por un caso fortuito, y (2) si perece por un hecho que sin reunir las características de aquel solo hubiese podido superar eventualmente la persona a quien se exige un mayor grado de diligencia o cuidado que al deudor”.*

228. Este Tribunal ya se ha pronunciado latamente respecto a la no configuración de la fuerza mayor en la especie en el Capítulo III.B.2.b.(i) de esta sentencia arbitral, ya que el elemento de la impredecibilidad no concurre al análisis, por lo que se agota el punto (1) mencionado por don Víctor Vial como hipótesis de pérdida de la cosa como modo de extinguir las obligaciones.
229. Respecto al escenario (2), el Tribunal Arbitral es de la opinión de que tampoco se verifica en los hechos de esta disputa, ya que la cosa objeto de los Contratos prometidos pereció porque la Inmobiliaria, así como otros actores del mercado, contravinieron la normativa aplicable vigente. Como se explicó precedentemente, actuar conforme a los estándares e instrucciones de las autoridades no puede equivaler a exigirse un “mayor grado de diligencia o cuidado” que el contractualmente estipulado. De hecho, el Tribunal estima que aplicar la normativa vigente y acatar tales directrices constituye, precisamente, observar el nivel de diligencia requerido y al cual la Inmobiliaria se comprometió conforme a los Contratos.
230. Resultando incompatible acoger la Demanda Principal y la Demanda Reconvencional, el Tribunal Arbitral estima que los incumplimientos de la Inmobiliaria a los Contratos, sumado a la ausencia de eximentes de responsabilidad jurídicamente procedentes, obligan a acoger la primera y rechazar la segunda, según se argumentó en los párrafos precedentes.

#### **4. Decisión sobre los costos del Arbitraje**

231. Los fundamentos de hecho y de derecho vertidos por las Partes tanto en la Demanda Principal como Demanda Reconvencional llevan a concluir al Tribunal Arbitral que ambas Partes tuvieron motivos plausibles para litigar. En consecuencia, cada parte deberá soportar sus costas.

#### **IV. DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

232. Con el mérito de lo expuesto en las consideraciones y de las disposiciones legales establecidas en los los artículos 1437, 1438, 1545, 1546, 1547, 1552, 1559, 1567, 1698, 2514 y 2515 del Código Civil, artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales y las Normas de

Procedimiento Arbitral contenido en el Reglamento Procesal del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago y en las Bases de Procedimiento, y los Contratos celebrados por las Partes,

**SE RESUELVE:**

(i) Que se **acoge** la Demanda Principal interpuesta por la Promitente Compradora y se declaran resueltos los 45 contratos de promesa de compraventa suscritos entre las Partes, de fechas 31 de julio y 11 y 12 de octubre de 2016, por incumplimiento de estos de parte de la Inmobiliaria;

(ii) Se **condena** a la Inmobiliaria a restituir a FF los anticipos de precio de compraventa efectuados por la suma de \$16.000.000, más intereses corrientes para operaciones no reajustables, a ser calculados desde la fecha de notificación de la presente sentencia arbitral hasta su pago efectivo;

(iii) Se **condena** a la Inmobiliaria al pago de la pena compensatoria por incumplimiento de los Contratos, equivalente al 10% del precio de cada uno de los Contratos según se establece en los mismos, lo que equivale a UF 5.886,7, más intereses corrientes para operaciones reajustables, a ser calculados desde la fecha de notificación de la presente sentencia arbitral hasta su pago efectivo;

(iv) Se **rechaza** la Demanda Reconvencional interpuesta por la Inmobiliaria, sin costas, por estimar el Tribunal que la Demandante Reconvencional tuvo motivos plausibles para litigar.

(v) Cada parte soportará sus costas, por estimar el Tribunal que han existido motivos plausibles para litigar, de conformidad con lo establecido en el Artículo 144 del Código de Procedimiento Civil de Chile.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º de las Bases del Procedimiento y el artículo 23, letra e), de los Estatutos del CAM Santiago, autorícese la presente sentencia arbitral por la Dirección Jurídica del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

Se deja constancia que este Tribunal Arbitral conserva jurisdicción por un plazo especial de seis meses, contados desde la notificación de este fallo para su ejecución, como se estableció en el numeral 20 de las Bases de Procedimiento.



Notifíquese esta sentencia arbitral por cédula mediante receptor judicial, sin perjuicio de que las Partes podrán notificarse personalmente de ella ante la Dirección Jurídica del CAM Santiago.

Dese copia autorizada de esta sentencia a petición verbal de las Partes.

Archívese en su oportunidad.

---

Juan Paulo Bambach Salvatore  
Juez Árbitro