

## “Miranda Osses, Julián Andrés y otro con Partido Demócrata Cristiano”

---

**Nombre Árbitro:** María Paz Chaigneau Pérez

**Calidad del Árbitro:** Mixto

**Fecha sentencia:** 30 de abril de 2024

**Rol CAM:** A-5429-2022

En Santiago, a treinta de abril de dos mil veinticuatro.

**VISTOS:**

### **I. ANTECEDENTES:**

1. A foja 1 consta la solicitud de arbitraje presentada ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, por don Julián Andrés Miranda Osses y por Inversiones Almirante Limitada (en adelante ambos conjuntamente también los “**Demandantes**”), quienes, debidamente representados, requieren el inicio del presente arbitraje para resolver la controversia surgida a propósito de un contrato de promesa de compraventa (en adelante indistintamente la “**Promesa**” o la “**Promesa de Compraventa**”), celebrado entre ellos y el Partido Demócrata Cristiano (en adelante también “**PDC**”), mediante escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Gino Paolo Beneventi Alfaro.
2. A fojas 35, con fecha 13 de febrero de 2023, doña María Paz Chaigneau Pérez acepta el cargo y jura desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.
3. A fojas 36, con fecha 13 de febrero de 2023, se tiene por constituido el compromiso y se cita a las partes al primer comparendo de fijación de normas de procedimiento, el cual finalmente se llevó a cabo con la comparecencia de todas las partes el 08 de marzo de 2023 (fojas 59 y ss.), correspondiendo señalar lo siguiente:

- a) **Calidad del árbitro:** a pesar de que la Promesa establece que el árbitro que resuelva los conflictos entre las partes tendrá el carácter de árbitro arbitrador, la parte solicitada

planteó que dada la calidad del PDC de institución sujeta a la fiscalización del SERVEL, no se podría sujeta la resolución de la controversia a un árbitro arbitrador, y habiendo manifestado la parte solicitante no tener inconveniente en que la calidad del árbitro sea **mixto**, se resolvió, dado el acuerdo de las partes, que la calidad del árbitro en el presente arbitraje sea tal.

- b) Objeto del Arbitraje:** El procedimiento arbitral tiene por objeto resolver las diferencias ocurridas entre don Julián Andrés Miranda Osses e Inversiones Almirante Ltda., por una parte, y el Partido Demócrata Cristiano, por la otra, en relación con la Promesa de Compraventa suscrita mediante escritura pública con fecha 23 de diciembre de 2020, del cual emana la competencia y jurisdicción el Tribunal Arbitral para conocerlas y fallarlas.
- c) Partes del juicio arbitral y apoderados:** Son partes del juicio: **a. Julián Andrés Miranda Osses**, cédula nacional de identidad número CNI 13.051.415-4; **b. Inversiones Almirante Limitada**, Rol Único Tributario número 76.368.881-K, cuyo representante legal es don Francisco Leiva Carvajal, cédula nacional de identidad número 12.636.468-7. Ambos demandantes tienen su domicilio en calle Almirante Latorre número 368, comuna de Santiago y designaron como abogados patrocinantes y apoderados a doña Camila Flores Delpiano, cédula nacional de identidad número 15.784.651-5; don Rodrigo Quintana Meléndez, cédula nacional de identidad número 8.524.808-1; don Ignacio Ried Undurraga, cédula nacional de identidad número 13.685.972-2; doña Camila Barrera Hernández, cédula nacional de identidad número 17.959.598-2; y doña Joseline Lucaveche Martínez, cédula nacional de identidad número 18.558.604-9, todos con domicilio en calle Alcántara número 200, oficina 406, comuna de Las Condes, Santiago; y **c. Partido Demócrata Cristiano**, Rol Único Tributario número 71.468.400-0, cuyo representante legal es don Alberto Undurraga Vicuña, cédula nacional de identidad número 10.031.435-5, ambos con domicilio en Av. Bernardo O'Higgins número 1460, comuna de Santiago, quien ha designado como abogado patrocinante y apoderado a don Alfredo Ugarte Soto, cédula nacional de identidad número 7.361.556-9, domiciliado en calle Rosario Norte número 555, oficina 1703, comuna de Las Condes.

## II. DISCUSIÓN:

### **PRIMERO: Demanda principal y subsidiarias.**

4. A fojas 73, con fecha 29 de marzo de 2023, las Demandantes, debidamente representadas, interponen demanda arbitral de resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios en relación al incumplimiento de la Promesa de Compraventa, en contra del PDC, con costas. En subsidio, se demanda la declaración judicial de resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios; y en subsidio de todo lo anterior, se interpone demanda restitutoria por enriquecimiento injustificado, todo con costas.
5. En el petitorio de la demanda principal de **resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios**, se solicita sea acogida en todas sus partes, y que: **a.** Se declare que el PDC incumplió las obligaciones establecidas en la cláusula segunda, cuarta y quinta de la Promesa; **b.** En mérito de lo anterior, se declare la resolución de la Promesa, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula octava de la misma y a las reglas generales, especialmente lo dispuesto en el artículo 1489 y siguientes del Código Civil; **c.** En atención a la resolución solicitada en la letra b. anterior, se declare que el PDC se encuentra obligado a restituir a don Julián Andrés Miranda Osses y a Inversiones Almirante Limitada los dineros pagados en el acto de la suscripción de la Promesa de Compraventa a cuenta del precio, consistentes en UF 4.000; **d.** En atención a lo solicitado en la letra a. anterior, se declare que el PDC se encuentra, además, obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados producto de su incumplimiento, consistentes en la suma de UF 8.000, establecidos en la cláusula octava de la Promesa como cláusula penal y a título de evaluación anticipada de perjuicios y, por lo tanto, se ordene su pago; **e.** En atención a las solicitudes de las letras c. y d. anteriores, se declare que el PDC se encuentra, además, obligado a indemnizar los perjuicios moratorios ocasionados producto de su incumplimiento, consistentes en los intereses corrientes de las sumas determinadas en los literales c. y d. anteriores, contados desde la fecha de pago original hasta la de su pago efectivo, los que a la fecha de la presentación de la demanda correspondían a la suma de UF 1.659; y **f.** Se condene en costas a las demandadas.
6. En el petitorio de la demanda subsidiaria de **declaración judicial de resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios**, se solicita sea acogida en todas sus partes, y que: **a.** Se declare que el PDC incumplió las condiciones esenciales establecidas en la cláusula cuarta de la Promesa; **b.** En mérito de lo anterior, se declare judicialmente la resolución de la Promesa, de conformidad con la parte final de la cláusula cuarta del señalado contrato; **c.** En atención a lo

anterior y conforme a lo establecido en la parte final de la cláusula cuarta y en la cláusula décimo cuarta de la Promesa, se declare que el PDC se encuentra obligado a restituir a don Julián Andrés Miranda Osses y a Inversiones Almirante Limitada los dineros pagados en el acto de la suscripción de la Promesa de Compraventa a cuenta del precio, consistentes en UF 4.000, conforme da cuenta la cláusula tercera de la Promesa y, por tanto, se ordene su pago; **d.** Se declare, además, que el PDC incumplió las cláusulas segunda y quinta de la Promesa; **e.** En mérito de lo anterior, se declare que el PDC se encuentra, además, obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados producto de su incumplimiento, evaluados en la suma de UF 8.000, conforme a la cláusula octava de la Promesa y se ordene su pago; **o,** en subsidio y para el caso en que este Tribunal Arbitral considere, por cualquier motivo, que no es aplicable la cláusula penal contenida en la cláusula octava de la Promesa, se declare que el incumplimiento del PDC ha generado perjuicios a los Demandantes, ordenándose su indemnización, y reservándose su determinación y liquidación para la etapa de cumplimiento del fallo, de acuerdo a lo que dispone el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil; **f.** En atención a las solicitudes de las letras c. y d. anteriores, se declare que el PDC se encuentra, además, obligado a indemnizar los perjuicios moratorios ocasionados producto de su incumplimiento, consistentes en los intereses corrientes de las sumas determinadas en los literales c. y d. anteriores, contados desde la fecha de pago original hasta la de su pago efectivo, los que a la fecha de la presentación de la demanda correspondían a la suma de UF 1.659; y **f.** Se condene en costas a las demandadas.

7. En el petitorio de la demanda subsidiaria a las acciones anteriores de **acción restitutoria de enriquecimiento sin causa o acción in rem verso** se solicita sea acogida en todas sus partes, y que:
  - a.** Se declare que el PDC incurrió en un enriquecimiento injustificado por la suma de UF 4.000; **b.** Se declare que dicho enriquecimiento ha provocado de forma directa e inmediata un empobrecimiento a los Demandantes por la misma suma; y **c.** Se declare que el PDC se encuentra obligado a restituir y pagar a los Demandantes la suma de UF 4.000 producto de su enriquecimiento injustificado, más los respectivos reajustes e intereses legales, contados desde la fecha del enriquecimiento hasta la fecha de su pago efectivo.
8. Respecto de la demanda de **resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios**, los Demandantes señalan que la Promesa de Compraventa, suscrita con fecha 23 de diciembre de 2020 ante el Notario Público de Santiago don Gino Paolo Beneventi Alfaro, bajo el Repertorio N°40.112-2020, es fruto de un largo proceso de negociación entre los Demandantes y don Rogelio Zúñiga Escudero, Administrador General de Fondos (en adelante también “AGF”) del Partido

Demócrata Cristiano, con el objeto de que los primeros adquirieran la propiedad denominada “Parte de las Chacras San Enrique y Sata Ana de Trebulco” de la comuna de Talagante, cuya venta fue publicada en distintos medios de prensa y portales electrónicos.

9. Señalan los Demandantes que luego de múltiples ofertas y contraofertas, con fecha 23 de diciembre de 2020, las partes suscribieron la Promesa de Compraventa en la que fijaron un precio total de UF 28.830, en atención a la superficie útil o edificable de la propiedad y ciertos gravámenes. La demanda indica que junto con firmar la Promesa, en un acto de buena fe y demostrando su interés en la celebración del contrato prometido, los Demandantes pagaron al PDC la suma de UF 4.000 como anticipo del precio. Indican que en la Promesa se establecieron ciertas condiciones que la promitente vendedora debía cumplir hasta el 31 de marzo de 2021, misma fecha en la que se suscribiría el contrato de promesa prometido.
10. Afirman los Demandantes que antes del vencimiento del plazo la demandada no cumplió con las condiciones esenciales contenidas en el contrato de promesa y no concurrió a suscribir el contrato prometido y que si eso, no fiera grave, hasta la fecha el PDC no ha restituido las UF 4.000 que recibió el 23 de diciembre del año 2020 como parte del precio del contrato de compraventa que nunca suscribió.
11. Como antecedentes de hecho, la demanda indica que el inmueble objeto de la Promesa (en adelante también el “Inmueble”) se ubica en la comuna de Talagante, en Parte de las Chacras San Enrique y Santa Ana de Trebuco y corresponde a una superficie aproximada de 55.868,35 metros cuadrados. Señala también que el Inmueble fue puesto a la venta en enero del año 2020, mediante anuncios de prensa y en portales electrónicos especializados, en los que se indicaba que la venta se haría sólo a interesados por compra directa, sin aceptar corredores de propiedades ni terceros.
12. Señala la demanda que los Demandantes se enteraron de la venta a través de los anuncios publicados y realizaron una primera oferta de compra a don Rogelio Zúñiga Escudero, AGF del PDC y encargado de la venta del Inmueble, iniciándose así un proceso de negociación entre las partes. Finalmente, se indica, con fecha 11 de diciembre de 2020, Inversiones Almirante envió una oferta de compra al señor Zúñiga, la que fue aceptada por el PDC en los términos que se plasmaron finalmente en la promesa de compraventa de fecha 23 de diciembre de 2020.
13. Finalizado el proceso de negociación, en la Promesa de Compraventa el PDC prometió vender, ceder y transferir el Inmueble a don Julián Miranda Osses e Inversiones Almirante Limitada,

quienes prometieron comprar, aceptar y adquirir para sí en partes iguales o para quienes ellos designaran el mismo.

14. Continúan señalando los Demandantes que las partes pactaron que el precio del contrato prometido sería la cantidad equivalente al día del pago efectivo a UF 28.830 que se pagaría en tres cuotas: a. La primera, ascendente a UF 4.000 que fue pagada en la misma fecha de celebración de la Promesa y aceptada conforme por la vendedora; b. La segunda, ascendente a UF 7.830 que se pagaría al momento de suscribir el contrato prometido; y c. La última, ascendente a UF 17.000, se pagaría contra aprobación del anteproyecto y movimientos de tierra necesarios para su ejecución, el que debía realizarse dentro de los 120 días hábiles posteriores a la fecha de entrega material de la propiedad, de cumplirse el plazo.
15. Señala la demanda que, adicionalmente, en la cláusula cuarta de la Promesa las partes estipularon como condiciones esenciales para suscribir el contrato de compraventa prometido, las siguientes:
  - a. Que los títulos de inmueble en cuestión se encontraran ajustados a derecho;
  - b. Que la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Talagante otorgara un certificado de Informes Previos (en adelante “CIP”) y que correspondiera al Área de Zonificación;
  - c. Que a la firma del contrato de compraventa definitivo concurrieran mandatarios con facultades suficientes, y que, a la fecha de la celebración de la escritura de promesa de compraventa, la promitente vendedora hubiera obtenido, en caso de ser necesario, la aprobación para vender mediante los mecanismos y formalidades que se establecen para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político; y
  - d. Que el inmueble contara con el Rol de Avalúo emitido para toda su extensión por el Servicio de Impuestos Internos.
16. Indican los Demandantes se acordó entre las partes que si estas condiciones no se cumplían al 31 de marzo de 2021, la Promesa quedaría resuelta, debiendo restituirse la parte del precio pagado.
17. Adicionalmente, señalan, se estipuló en la cláusula quinta que el contrato prometido se celebraría a más tardar el 31 de marzo de 2021, por escritura pública que se otorgaría en la Notaría de Santiago de don Wladimir Schramm López o de quien le sustituyera o reemplazara, o en la Notaría que las partes de común acuerdo determinaran.
18. Asimismo, continúan, se acordó en la cláusula octava que si alguna de las partes no diera cumplimiento al contrato de promesa, sea que el incumplimiento se refiriera a la entrega material

de los bienes prometidos, al otorgamiento del contrato prometido o al cumplimiento de cualquier otra obligación emanada del contrato, la parte diligente podrá exigir el cumplimiento forzado de la obligación o la resolución del contrato, y en este último caso, podrá reclamar una multa compensatoria de UF 8.000, multa que se pactó como cláusula penal y a título de evaluación anticipada de perjuicios.

19. Indican los Demandantes, que finalmente, en la cláusula décimo cuarta, se incluyó una cláusula arbitral en cuya parte final se estipuló: *“Las partes dejan establecido que en caso que se produzca un arbitraje serán restituidos los dineros pagados a cuenta del precio, quedando el pago de la multa sujeto al fallo respectivo”*.
20. Llegado el 31 de marzo de 2021, la demanda señala que los Demandantes concurrieron diligentemente a la Notaría de Santiago de don Wladimir Schramm López, de conformidad con lo acordado, sin embargo la promitente vendedora no compareció en la fecha y al lugar pactado. Señalan que ese mismo día doña Francisca Doderó, abogada del PDC, envió por correo electrónico a los Demandantes una solicitud de prórrogas de la firma de compraventa, de acuerdo con lo que le fuera instruido por el AGF del PDC, señor Rogelio Zúñiga, fundada en que esa fecha no se encontraban totalmente regularizados los antecedentes establecidos en las condiciones esenciales reguladas en la cláusula cuarta del contrato de promesa. Al día siguiente, señalan, los Demandantes recibieron un borrador de prórroga de promesa de compraventa que nunca fue firmado por las partes.
21. Posteriormente y en forma telefónica, indican, el PDC solicitó más plazo para firmar el contrato prometido y cumplir las condiciones esenciales, y recién a mediados del mes de mayo de 2021 la parte promitente vendedora envió a los Demandantes los antecedentes estipulados en la cláusula cuarta a propósito de las condiciones esenciales.
22. Todo esto coincidió, señalan, con el hecho público y notorio de la renuncia del señor Fuad Chaín a la presidencia del PDC, lo que llevó a que los Demandantes preguntaran, mediante correo electrónico, si existía la voluntad de perseverar en el contrato de compraventa, pidiendo fijar los plazos para ello y solicitando que se les informara quién suscribiría el contrato definitivo, atendida la renuncia del presidente del Partido
23. Señalan los Demandantes que el PDC informó que aún existía interés en suscribir el contrato y que estaban regularizando la aprobación de la nueva directiva ante el Servicio Electoral de Chile (en adelante el **“SERVEL”**), por lo que las partes retomaron las conversaciones en el mes de junio de

2021 con el objeto de celebrar la compraventa del Inmueble, negociando las formas de pago de las dos cuotas de precio pendientes.

24. Luego, continúan señalando, una vez aprobada por el SERVEL la nueva presidencia interina del PDC a cargo de la señora Carmen Frei, con fecha 23 de junio de 2021 el PDC envió a los Demandantes un borrador de escritura, instrucciones y comprobante de pago de contribuciones, señalando a través de don Rogelio Zúñiga que ellos coordinarían la suscripción del contrato por parte de la señora Carmen Frei.
25. Casi dos semanas sin tener novedades al respecto, los Demandantes señalan que consultaron al PDC por la firma de la compraventa, sin obtener respuesta alguna, por lo que ante el evidente desinterés del PDC de suscribir el contrato prometido, los Demandantes solicitaron telefónicamente la devolución de las UF 4.000 que fueron pagadas a título de anticipo del precio de compraventa que nunca se celebró, pero, señala, el PDC se negó a restituirlas, sin que a la fecha de la demanda se les haya devuelto esta suma.
26. En cuanto al derecho, señalan los Demandantes que el incumplimiento del PDC a la Promesa les da derecho a solicitar en estos autos la resolución de la misma, de conformidad a la cláusula octava de dicho contrato y a las reglas generales, especialmente a lo dispuesto en el artículo 1489 y siguientes del Código Civil.
27. Asimismo, indican, es procedente la restitución de UF 4.000 pagadas a título de anticipo del precio de la compraventa y la indemnización e los cuantiosos perjuicios ocasionados por estos hechos, la cual las partes avaluaron anticipadamente en una cláusula penal que fijó el daño por incumplimiento en UF 8.000, como también la indemnización de los perjuicios moratorios que se siguen de dichos incumplimientos.
28. Luego, hacen referencia a la fuerza obligatoria de los contratos contenida en el artículo 1545 del Código Civil y a los requisitos para exigir la responsabilidad contractual, los cuales señalan se cumplirían en este caso y que son: i. la existencia de un contrato; ii. el incumplimiento de una o más de las obligaciones emanadas de dicho contrato; iii. El perjuicio sufrido por el contratante diligente o actor; iv. La relación de causa a efecto entre el incumplimiento y el daño; v. que el incumplimiento sea imputable a la culpa o dolo del contratante incumplidor; y vi. La mora del contratante infractor.
29. Indican que efectivamente en el caso de autos se dan todos estos requisitos, ya que, en primer lugar, el PDC no concurrió a suscribir el contrato de compraventa prometido, incumpliendo la promesa de venta que consta en la cláusula segunda de la Promesa, así como la oportunidad de



firma del contrato prometido, que según la cláusula quinta del mismo contrato debía ser a más tardar el 31 de marzo de 2021. Incluso, indican, luego de la solicitud de prórroga formulada por el PDC en la fecha en que debía firmarse el contrato prometido, las partes siguieron negociando su suscripción hasta una fecha posterior a la renuncia del señor Fuad Chaín como presidente del PDC.

30. Continúan indicado que a junio de 2021 las partes se encontraban negociando los términos del contrato de compraventa y que incluso se llegó a tener listo un borrador de la compraventa, estando pendiente solo su celebración, quedando las Demandadas a la espera de que el PDC coordinara la firma por parte de la nueva presidenta, la señora Carmen Frei. Después de varios días sin noticias del PDC, señalan que les consultaron a éstos acerca de la firma de la compraventa, sin obtener respuesta alguna.
31. Como segundo incumplimiento, señalan las Demandadas que el PDC no les restituyó UF 4.000 pagadas por éstas como parte del precio de la compraventa que nunca se celebró. Señalan que en la cláusula cuarta de la Promesase establece que *“Si las condiciones establecidas precedentemente no se cumplieren antes del día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, la presente promesa quedará resuelta, sin responsabilidad alguna para las partes contratantes, salvo lo que dice relación con la restitución del precio entregado conforme a la cláusula anterior”* y que pese a no celebrarse el contrato prometido ni en la fecha acordada, ni posteriormente, el PDC no restituyó a las Demandantes la suma de UF 4.000 pagadas como anticipo del precio, sin ningún tipo de justificación, lo que causó un evidente empobrecimiento a las Demandantes. Indican las Demandantes que no admite duda de que la intención de las partes era que existía la obligación a todo evento de restituir dicha suma en caso de no celebrarse el contrato definitivo.
32. Señalan que esta obligación se encuentra refrendada por la cláusula décimocuarta de la Promesa, que señala: *“Las partes dejan establecido que en caso que se produzca un arbitraje serán restituidos los dineros pagados a cuenta del precio, quedando el pago de la multa sujeto al fallo respectivo.”*
33. Respecto del tercer incumplimiento, indican que el PDC no cumplió dentro de plazo las condiciones esenciales para otorgar el contrato prometido, las que consisten en las siguientes según la cláusula cuarta de la Promesa: i. que los títulos de la propiedad se encuentren ajustados a derecho; ii. Que la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Talagante otorgara un Certificado de Información Previa (CIP) y que correspondiera al Área de Zonificación; iii. Que a la firma del contrato prometido concurrieran mandatarios con facultades suficientes y que a la fecha de celebración de esta escritura la promitente vendedora haya obtenido, en caso de ser necesario,

la aprobación para vender mediante los mecanismos y formalidades que establecen las leyes para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político; iv. Que el inmueble cuente con un Rol de Avalúos emitido para toda su extensión por el Servicio de Impuestos Internos. Estas condiciones debían estar cumplidas al 31 de marzo de 2021, fecha en que se celebraría el contrato prometido, según la cláusula quinta de la Promesa.

34. Hacen presente las Demandantes que todas las condiciones esenciales que establecieron las partes eran obligaciones de carga de la parte promitente vendedora y que ellas no fueron cumplidas en tiempo y forma por el PDC, ya que el 31 de marzo de 2021 no concurrió a la firma del contrato prometido y solicitó, ese mismo día a través de un correo electrónico, una prórroga del plazo para celebrar la compraventa, en atención a que a esa fecha no se encontraban completamente regularizados los títulos de la propiedad. Esta situación, señalan las Demandantes, configura un incumplimiento de la cláusula cuarta de la Promesa de Compraventa.
35. En cuanto al perjuicio sufrido, menciona primeramente como fundamento de su resarcimiento a los artículos 1556, 1558 y 1559 del Código Civil, y que si bien la regla general es que la existencia, naturaleza y monto de los perjuicios debe acreditarse, existen diversas excepciones legales o convencionales que permiten *establecer previamente el monto que debe indemnizarse al verificarse el incumplimiento de una o más obligaciones*, entre las que se encuentra la cláusula penal como mecanismo que las partes pueden utilizar para evaluar anticipadamente los perjuicios y/o establecer alguna multa o pena civil adicional al perjuicio que deba indemnizarse.
36. Señalan las Demandantes que en el caso de autos se está en presencia de dos daños: primero, el avaluado anticipadamente por las partes en UF 8.000 mediante la cláusula penal avaluativa dispuesta en la cláusula octava, por la cual se acordó previamente dicho monto como suma indemnizable frente a la ocurrencia de un incumplimiento sin justa causa; y segundo, los perjuicios moratorios consistentes en el interés corriente establecido por ley ante el no pago de obligaciones en dinero, asociados al no pago oportuno de i. la suma de UF 4.000 que se pagó como anticipo del precio del contrato de compraventa prometido que nunca se celebró; y ii. de la suma de UF 8.000 que se pactó como cláusula penal avaluativa en caso de incumplimiento al contrato de promesa.
37. En la especie, continúan, se ha verificado precisamente una convención modificatoria del régimen de responsabilidad legal al acordarse una cláusula penal en la cláusula octava de la Promesa, la que señala: *“Si alguna de las partes no cumpliera, sin justa causa, este contrato de promesa, sea que el incumplimiento se refiera a la entrega material de los bienes prometidos vender, al otorgamiento del contrato prometido o al cumplimiento de cualquiera otra obligación emanada de*

*este instrumento, la parte diligente podrá optar entre exigir el cumplimiento forzado de la obligación o bien la resolución del contrato, de conformidad a las reglas generales y, en el caso que solicite la resolución de este instrumento, podrá reclamar una multa compensatoria equivalente ocho mil unidades de fomento, multa que se pacta como cláusula penal y a título de evaluación anticipada de perjuicios.”*

38. Indican las Demandantes que la finalidad de la cláusula penal avaluativa es precisamente evitar al acreedor la carga de tener que acreditar la existencia, naturaleza y monto del daño asociado al incumplimiento, ya que con la sola verificación del incumplimiento, y atendido el consentimiento de las partes, se avalúa de manera anticipada el perjuicio indemnizable a dicho respecto.
39. En la especie, continúan, habiéndose verificado: i. que el PDC no concurrió a suscribir el contrato prometido en el plazo estipulado en la promesa, ni aún después de ese plazo una vez que las partes retomaron negociaciones; ii. que a la fecha el PDC no ha restituido a las Demandantes la suma de UF 4.000 pagadas como parte del precio de la compraventa, aun cuando la misma nunca se celebró; y iii. Que el PDC no dio cumplimiento dentro de plazo a las condiciones esenciales para otorgar el contrato prometido, establecidas en la cláusula cuarta del contrato de promesa; es evidente que la cláusula penal avaluativa pactada por las partes en la cláusula octava recibe plena aplicación.
40. Respecto del perjuicio moratorio establecido como interés corriente en el no pago de obligaciones de dinero, las Demandantes señalan que el PDC ha incumplido una obligación de pagar una cantidad de dinero, tanto respecto de las UF 4.000 no restituidas correspondientes al anticipo de precio, como de las UF 8.000 correspondientes a la cláusula penal incumplida.
41. Señalan que según el artículo 1559 N° 2 del Código Civil, para los efectos de demandar la indemnización moratoria asociada al incumplimiento, basta el solo hecho del retardo, ya que dicho artículo en la parte pertinente establece: *“Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes: ...2) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.”* Asimismo señalan el artículo 1557 del Código Civil, en cuanto a que se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora.
42. Indican que el incumplimiento de pago de las UF 4.000 y de las UF 8.000 se verificó el 31 de marzo de 2021, al no suscribirse el contrato prometido, por lo que desde el 01 de abril de 2021 se deberían intereses moratorios y que desde dicha fecha hasta la fecha de presentación de la

demanda de autos el monto del interés moratorio que se adeudaría sería de UF 1.659 e indican la metodología de cálculo.

43. En cuanto a la relación de causalidad entre el incumplimiento del PDC y el daño sufrido por la Demandantes, menciona el artículo 1558 del Código Civil y que es necesario que el hecho imputable sea *conditio sine qua non* del daño, cuestión que se verifica en el caso de autos, ya que, señalan, de haber cumplido el PDC la Promesa, concurriendo a celebrar el contrato prometido y de haberse verificado las condiciones que eran de su cargo, las Demandantes no habrían experimentado los perjuicios alegados y que las partes avaluaron anticipadamente en UF 8.000 a través de la cláusula penal contenida en la cláusula octava de la Promesa.
44. En cuanto a la causalidad desde el punto de vista normativo, señalan que ésta opera como un límite a la responsabilidad y que la doctrina y la jurisprudencia han entendido que, acreditada la relación causal, se presume su imputación normativa, salvo que se pruebe lo contrario. Concluyen indicando que si bien es carga de la Demandada acreditar la existencia de alguna causal que impida la atribución normativa de los incumplimientos respecto de los daños, sostienen que no se configura ninguna de ellas.
45. En definitiva, afirman que existe relación causal directa entre los incumplimientos del PDC y no haberse suscrito el contrato prometido, con los daños que las Demandantes alegan haber sufrido.
46. Respecto a que el incumplimiento es imputable al PDC, mencionan el artículo 1547 del Código Civil, en cuanto la ley presume que el incumplimiento de la obligación obedece a la culpa del deudor o contratante incumplidor, y que en el caso de autos la inasistencia a firmar el contrato prometido y el incumplimiento de las condiciones esenciales pactadas obedeció únicamente a la culpa del PDC, ya que se obligó a celebrar el contrato prometido y también le correspondía el cumplimiento de las obligaciones establecidas para su otorgamiento.
47. Finalmente, en cuanto a la mora, las Demandantes indican el artículo 1551 del Código Civil y se remiten a lo señalado en cuanto al retardo imputable en el cumplimiento de la obligación, siendo innecesario, indican, dar cuenta del requerimiento o interpelación por parte del acreedor a este respecto, la que se efectúa en el acto de la demanda.
48. Luego, en el primer otrosí del escrito de 29 de marzo de 2023, las Demandantes deducen **subsidiariamente**, para el caso en que se rechace la acción deducida en lo principal, **demanda de declaración judicial de resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios** en contra del PDC, y tiene por reproducido a su respecto todos los antecedentes de hecho y de derecho de la acción principal que sean procedentes.

49. Adicionalmente señala que el contrato en su cláusula cuarta señala que: *“Si las condiciones establecidas precedentemente no se cumplieren antes del día treinta y uno de Marzo de dos mil veintiuno, la presente promesa quedará resuelta, sin responsabilidad alguna para las partes contratantes, salvo lo que dice relación con la restitución del precio entregado conforme a la cláusula anterior.”*
50. En consecuencia, las Demandantes señalan que, para el caso en que este Tribunal Arbitral considere que la Promesa quedó resuelta desde que no fueron cumplidas las condiciones esenciales del contrato el 31 de marzo de 2021, solicitan que se declare judicialmente su resolución.
51. Fundan la solicitud subsidiaria en que, en primer lugar, las partes no señalaron expresamente que la Promesa quedaría resuelta sin necesidad de declaración judicial, por lo que sería necesaria tal declaración; y en segundo lugar, en que se cumplen los presupuestos acordados para ello, ya que las condiciones establecidas en la no se cumplieron al 31 de marzo de 2021, razón por la cual la propia Demandada solicitó una prórroga del plazo, la que sin embargo nunca se firmó.
52. Luego, en el segundo otrosí de la presentación de fecha 29 de marzo de 2023, **en subsidio** de las demandas deducidas en lo principal y en el primer otrosí de dicho escrito, se deduce **acción restitutoria de enriquecimiento sin causa o acción *in rem verso*** en contra del PDC, reiterando los fundamentos de hecho y de derecho que sean pertinentes.
53. Fundan la acción de enriquecimiento sin causa o acción *in rem verso*, en el hecho de la no devolución por parte del PDC de las UF 4.000 que las Demandantes le pagaron como anticipo del precio al momento de firma la Promesa, a pesar de que el contrato prometido no fue otorgado. Esto, señalan, ha causado el enriquecimiento del PDC en perjuicio del patrimonio de cada Demandante, el que se ha empobrecido producto de la retención ilegítima e injustificada del PDC, existiendo una relación causal entre ellos. Asimismo, señalan, existe una falta de causa del desplazamiento patrimonial, cuestión que se hace patente al considerar lo señalado en la parte final de la cláusula cuarta de la Promesa, así como en su cláusula décimo cuarta. Finalmente, señalan que no existe otra acción para alegar el desplazamiento patrimonial. Con el cumplimiento de todo lo anterior, indican que se dan todos los requisitos que la doctrina y la jurisprudencia han señalado como necesarios para la procedencia de la acción de enriquecimiento sin causa o acción *in rem verso*.

## **SEGUNDO: Contestación de la demanda principal y de las subsidiarias.**

54. Conferido a fojas 113 el traslado respectivo con fecha 30 de marzo de 2023, a fojas 116 y siguientes rola la contestación de la demanda principal y de las demandas subsidiarias presentadas por la Demandantes, respecto de las cuales solicita su absoluto rechazo en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que pasó a exponer.
55. Respecto de la **demanda principal de resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios**, la Demandada señala que al Partido Demócrata Cristiano al estar legalmente constituido como un partido político le son aplicables normas de derecho público y, que al estar sujeto a financiamiento público del Estado, debe ceñirse a normas de control y fiscalización por parte del SERVEL.
56. Indica el PDC que dentro de su patrimonio está la propiedad del inmueble ubicado en “Parte de Las Chacras San Enrique y Santa Ana de Trebulco#, en la comuna y provincia de Talagante, y que tiene una superficie de 55.865,32 metros cuadrados, tal como consta en inscripción que rola a fojas 2000, número 1883 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante, la que se encuentra vigente a la fecha de la contestación.
57. Respecto de dicho inmueble, señala, dentro del PDC a fines del año 2018 se empezó a conversar la idea de su venta a fin de obtener mayor liquidez. Ante ello, y de acuerdo a lo señalado en el DFL N° 4 que “Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.603, Orgánica Constitucional de los Partidos Políticos (en adelante también “**DFL N° 4**” o “**Ley N° 18.603**”) y en sus Estatutos, se debían cumplir una serie de requisitos y condiciones para proceder a la enajenación de bienes del PDC.
58. El primer requisito, indica la Demandada, lo establece el artículo 45 del DFL N° 4, que en su parte pertinente señala que *“Los partidos políticos no podrán celebrar contratos a título oneroso en condiciones distintas de las de mercado o cuya contraprestación sea de un valor superior o inferior al de mercado”*. El segundo requisito, explica, se encuentra señalado en el artículo 98 de los Estatutos del PDC vigentes desde el 18 de julio de 2019, que dice que *“Será necesario el acuerdo del Consejo Nacional adoptado con el voto conforme de la mayoría de sus miembros, para enajenar e hipotecar los bienes raíces del Partido y para contraer obligaciones de valor superior a mil unidades de fomento.”*
59. Entonces, indica, para enajenar el inmueble de propiedad del PDC, en la especie se requería el acuerdo del Consejo Nacional adoptado con el voto conforme de la mayoría de sus miembros,

siendo necesario que el acuerdo se pronunciara no solo sobre la idea de enajenar sino también sobre los montos mínimos y condiciones, entre otros, con el fin de velar por el patrimonio del PDC.

60. Con fecha 07 de enero de 2019, continúa, y a solicitud del AGF del PDC, don Rogelio Zúñiga Escudero, el Consejo Nacional del PDC, acordó, en sesión ordinaria, autorizar, conforme lo dispuesto en el artículo 98 de los Estatutos, la enajenación de varios inmuebles de propiedad del PDC para financiar sus operaciones ordinarias y cancelar compromisos pendientes, entre ellos el inmueble de marras, denominado “Parte Chacras de San Enrique y Santa Ana de Trebulco, Talagante”.
61. Sin embargo, señala, el acuerdo solo hace referencia a la enajenación, sin indicar precios, condiciones de venta, entre otros, pues habría sido una autorización previa que daba el visto bueno para iniciar el proceso de negociación. Hace notar que no se autorizó a hipotecar o a constituir prohibiciones sobre el inmueble y que solo se autorizó la idea de vender en forma genérica, para preparar las condiciones de venta y buscar un potencial comprador, en circunstancia que las autorizaciones deben ser específicas y se deben otorgar mandatos específicos o conceder facultades extraordinarias al Presidente para que proceda, ya que por sí solo el Presidente no tendría facultades para tales efectos. Continúa indicando que en el Consejo donde se dio la aprobación genérica, no existe constancia de la votación y del cumplimiento del quórum exigido por la ley y la certificación oficial para ello.
62. Indica que desde entonces el AFG señor Zúñiga llevó adelante personalmente las negociaciones con posibles compradores, pese a no tener facultades expresas para ello de conformidad a la ley y a los Estatutos del PDC. Señala que igualmente participó en las negociaciones el Secretario del PDC, don David Morales, quien actuó con el AGF en razón de su amistad con uno de los socios de Inversiones Almirante Limitada, pese a que ninguno de ellos podía hacerlo.
63. Hace presente la Demandada que en virtud del DFL N° 4 y de los Estatutos el AGF solo detenta funciones de registro y de información, además del control de los fondos del partido, pero en ningún caso puede negociar contratos, fijar términos y condiciones u otras similares.
64. No obstante lo anterior, indica que en enero de 2020 el inmueble fue ofrecido públicamente mediante un aviso en un periódico de circulación nacional y también en portales de internet especializados, indicando que solo se recibirían ofertas de compra directa y que ellas debían ser dirigidas a la abogada del PDC doña Francisca Doderó, para ser entregadas al AGF y realizar la evaluación correspondiente. Informa que no llegaron ofertas formales por esta vía.

65. Indica la Demandada que, luego, en octubre de 2020 el entonces AGF señor Zúñiga recibió una carta oferta de compra por parte de Inversiones Almirante Limitada respecto del inmueble por la suma de UF 28.830, a ser pagado con la suma de UF 18.000 contra firma e inscripción de la propiedad a nombre del comprador sin gravámenes ni hipotecas, y el saldo en dos cuotas a 180 y 300 días desde la referida inscripción, de UF 5.000 y UF 5.830, respectivamente.
66. Con fecha 27 de octubre de 2020, indica que el AGF del PDC respondió la oferta, proponiendo como precio la suma de UF 30.191, a ser pagado con la suma de UF 6.940 contra la firma de la promesa de compraventa, una segunda cuota de UF 13.616 contra la firma de la compraventa e inscripción de la propiedad sin hipotecas y gravámenes, y el saldo de UF 9.635 a 150 días contados desde la referida inscripción.
67. Luego, señala, con fecha 02 de noviembre de 2020 Inversiones Almirante Ltda. respondió, ofreciendo mantener el precio de UF 28.830, a ser pagado con la suma de UF 8.830 contra la firma de la promesa de compraventa, suscrita por escritura pública y garantizando este pago con hipoteca de primer grado; con una segunda cuota de UF 10.000 contra inscripción de la propiedad a nombre del comprador, sin gravámenes ni hipotecas; y el saldo de UF 10.000 pagadero a 150 días desde la fecha de la referida inscripción. Hace presente que agregaron que la promesa debería establecer un plazo de 120 días corridos para celebrar el contrato prometido y que sería condición esencial que dentro de dicho plazo los títulos estén conformes a derecho y que la propiedad contare con un Rol de Avalúo propio e independiente ante el SII y con un CIP, que se establezca una multa de un 20% del precio para el caso de incumplimiento, y que la entrega material se realice a más tardar a los m60 días contados desde la celebración de la compraventa.
68. Señala la Demandada que esta es la última oferta de Inversiones Almirante de la que el PDC tiene registro, a diferencia de lo que señalaron las Demandantes, en cuanto a que ellas habrían enviado una nueva oferta con fecha 11 de noviembre de 2020, que además habría sido aceptada por el PDC, cuestión que la Demandada niega y controvierte expresamente.
69. Continúa señalando que, no obstante no existía autorización de la Directiva Nacional ni autorización formal del Consejo Nacional para enajenar ni hipotecar, es un hecho cierto que con fecha 23 de diciembre de 202 las partes celebraron la Promesa, compareciendo el entonces Presidente del PDC como representante de la promitente vendedora, sin contar con autorización al efecto para enajenar ni hipotecar, y don Julián Andrés Miranda Osses por sí y en representación de Inversiones Almirante Ltda., como promitentes compradoras.



70. También señala que es efectivo que en la cláusula tercera de la Promesa se pactó el precio del contrato prometido en UF 28.830, el que sería pagado con UF 4.000 en el mismo acto de la Promesa, con UF 7.830 al momento de suscribir el contrato prometido, y el saldo de UF 17.000 *“contra la aprobación del ante proyecto y movimientos de tierra necesarios para su ejecución, el que deberá realizarse dentro de los 120 días hábiles posteriores a la fecha de la entrega material de la propiedad, de cumplirse el plazo, aun cuando no se encuentre aprobado el ante proyecto referido, el promitente vendedor podrá retirar el vale vista con el último pago del saldo de precio”*.
71. Respecto del precio, la Demandada señala que le llama la atención el precio fijado en la Promesa, ya que antes de su firma el PDC había practicado 4 tasaciones, siendo 3 de ellas realizadas por el señor Carlos Mancilla Muñoz, y las 2 últimas con valores distintos entre sí para justificar el valor que se señalaba en la Promesa, teniendo la última de ellas fecha de agosto de 2020, esto es, 4 meses antes de la firma de la Promesa. Indica que en una última tasación realizada por esta persona en el mes de julio de 2021, en menos de un año indica que la propiedad tenía un valor de aproximadamente UF 10.000 más de lo que había señalado en su tasación de agosto de 2020, lo que reflejaría la irresponsabilidad y falta de prolijidad por parte del entonces AGF y del Secretario del PDC, negociadores que habría carecido de facultades para comprometer al PDC.
72. Luego, la Demandada reconoce las condiciones esenciales señaladas en la cláusula cuarta de la Promesa y el plazo de la cláusula quinta y hace presente que en la cláusula décimo primera se constituyó a favor de Inversiones Almirante Ltda. una hipoteca de primer grado respecto del inmueble para garantizar la devolución del anticipo de precio, así como la constitución en la cláusula décimo segunda de una prohibición de gravar y enajenar respecto del mismo inmueble a favor de Inversiones Almirante Ltda., a pesar de que hipotecar es un acto de enajenación que conforme a la ley y a los Estatutos del PDC requerían de autorización y quórum, los que no existieron.
73. Hace presente que la tasación más cercana a la fecha de la Promesa encargada por el señor Zúñiga es de agosto de 2020 y en ella se señala un valor máximo de tasación comercial recomendado de UF 42.826 y un valor de liquidación de UF 32.119, valores superiores al precio pactado en la Promesa, infringiéndose así lo dispuesto en el artículo 45 del DFL N° 4, que mandata expresamente que los partidos políticos no podrán celebrar contratos a título oneroso en condiciones distintas de las de mercado o cuya contraprestación sea de un valor superior o inferior al de mercado.

74. Entonces, dice la Demandada, la Promesa: i. fue negociada por el AGF del PDC señor Zúñiga, que no tenía facultades expresas para ello, ii. no tuvo autorización formal del Consejo Nacional en cuanto a los términos y condiciones plasmadas en definitiva; iii. Fijó un precio del contrato prometido inferior al valor de mercado del inmueble; y iv. Tampoco cumplió con la condición establecida en la Promesa de que existieran mandatarios con facultades suficientes.
75. Pese a lo anterior, señala, el 31 de marzo de 2021, fecha en que debía firmarse el contrato prometido, el señor Zúñiga dio instrucciones para enviar una solicitud de prórroga de dicho plazo a la contraparte, ya que a esa fecha se encontraba aún pendiente de regularización una situación advertida respecto del Rol de Avalúo del inmueble, debiendo efectuarse un requerimiento al Servicio de Impuestos Internos y al Ministerio de Bienes Nacionales por el PDC, vía regularización.
76. Aclara que la solicitud de prórroga no fue firmada por las partes, pero que de manera informal continuaron las conversaciones a la espera de que la situación antes descrita se regularizara, hecho que según el señor Zúñiga se había logrado en el mes de mayo de 2021.
77. No obstante, señala la Demandada, a mediados de dicho mes de mayo de 2021 renunció el entonces Presidente del PDC, nombrándose Presidenta interina a la señora Carmen Frei Ruiz-Tagle, hecho que fue aprobado por el SERVEL con fecha 09 de junio de 2021, surtiendo efectos respecto de terceros desde esa fecha. Señala que ello era necesario si lo que se pretendía era celebrar la compraventa definitiva, dado el carácter de representante legal del Presidente del partido según sus Estatutos.
78. Habiendo asumido la señora Carmen Frei, indica que siendo requerida para firmar la compraventa, ella solicitó la entrega o exhibición del acta de aprobación del Consejo Nacional y las condiciones que dicho órgano había aprobado o autorizado para la futura venta del inmueble, percatándose que ello no existía. Continúa indicando que, advirtiendo estas irregularidades, la señora Carmen Frei solicitó una tasación independiente, la que concluyó que el valor de mercado del predio era de UF 59.328 y su valor de liquidación de UF 41.530.
79. Así, señala la Demandada, la nueva Presidenta del PDC estimó que el contrato de compraventa no podía celebrarse, al adolecer la Promesa de una serie de vicios que acarrear su nulidad absoluta, situación que incluso fue investigada por el SERVEL, afirma. Hace presente que interpondrá más adelante en el escrito demanda reconvenional de nulidad absoluta y en subsidio la resolución de la Promesa por encontrarse fallidas las condiciones suspensivas y copulativas del contrato, y en subsidio de lo anterior, que se declare la resolución de la Promesa, para el caso en que no se estime que operó de plano derecho.

80. La Demandada señala que en definitiva, dicha parte tuvo claras y justas razones de peso para no aceptar y/o solicitar la autorización al Consejo para concretar la celebración del contrato de compraventa prometido, pues de lo contrario habría “validado” una operación celebrada en flagrante infracción a normas de orden público.
81. En cuanto al Derecho, la Demandada menciona el artículo 1° del Código Civil, el artículo 45 del DFL N° 4, el artículo 10 del Código Civil, el artículo 98 de los Estatutos del PDC, y los artículos 679, 1445, 1447 y 1461 del Código Civil, para argumentar que, de esta forma, para enajenar o hipotecar válidamente un inmueble, en el caso del PDC, se requiere: i. Un acuerdo del Consejo Nacional adoptado con el voto conforme de la mayoría de sus miembros, donde además de la autorización para enajenar o hipotecar, se requiere acuerdo para fijar los términos y condiciones en las que se realicen dichas operaciones, indicando también a la o las personas habilitadas expresamente para llevar adelante las negociaciones y para concretar el negocio, no bastando autorizaciones genéricas; ii. tratándose de un contrato oneroso, debe necesariamente celebrarse en condiciones de mercado; y iii. En aplicación del artículo 674 del Código Civil, se requiere que quien celebre el contrato de compraventa tenga facultades suficientes para ello, lo que también aplica al contrato de promesa, por su carácter de preparatorio del contrato definitivo de compraventa.
82. Indica que, de no cumplirse con lo anterior, estaríamos ante una Promesa nula o anulable, en los términos de los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, que harían imposible al PDC celebrar el contrato de compraventa prometido, ya que: i. la autorización del Consejo Nacional fue para iniciar un proceso de venta, fue genérica (junto a otros inmuebles) y solo para efectos de buscar potenciales compradores pensando en una futura y eventual enajenación y con posterioridad nunca hubo una autorización formal ni oficial que especificara quién podía negociar, ni los parámetros de venta, monto, plazos, entre otros; ii. no hubo autorización formal exigida por los Estatutos del PDC para aceptar la propuesta de los promitentes compradores, ni para hipotecar o constituir prohibición de gravar y enajenar sobre el inmueble; iii. el señor Rogelio Zúñiga, AGF del PDC a ese entonces, llevó a cabo negociaciones sin estar facultado; iv. el precio fijado en la Promesa para el contrato prometido es considerablemente inferior al valor de mercado del inmueble de autos, y hace alusión a las tasaciones antes indicadas; v. la Promesa fue firmada por el entonces Presidente del PDC sin que estuviera autorizado expresamente para proceder en los términos plasmados en dicho documento.
83. Adicionalmente, señala la Demandada que los promitentes compradores tampoco fueron diligentes al momento de negociar y concretar la firma de la Promesa con el PDC, pese a saber que

se encontraban negociando con una institución de derecho público regida por normas especiales, las cuales fueron incumplidas, situación que fue advertida por la señora Carmen Frei como Presidenta del PDC, quien alertó de la situación.

84. Esto, según el criterio de la Demandada, constituye una justa causa para negarse a firmar el contrato prometido, más aún considerando su carácter de institución de derecho público y fiscalizada por el SERVEL, descartando en consecuencia un incumplimiento imputable al PDC, ya que la Promesa adolece de vicios susceptibles de nulidad absoluta, que no pueden ser saneados ni ratificados por las partes.
85. Hace presente la cláusula octava de la Promesa, en cuanto a que la existencia de una justa causa como razón para no celebrar el contrato, excluye la posibilidad de que la otra parte demande el cumplimiento forzado o la resolución del contrato y, en este último caso, que pueda exigir la multa compensatoria de UF 8.000 establecida como cláusula penal o, en general, cualquier perjuicio que en subsidio se alegue.
86. Hace presente también la cláusula cuarta de la Promesa, la que señala dentro de las condiciones esenciales, que a la fecha de la celebración del contrato prometido exista la aprobación para vender que la ley exige, señalando que es aplicable el aforismo de que *“a una misma razón, misma disposición”*, y que por lo tanto ello también debía concurrir al momento de la firma de la Promesa.
87. Señala la Demandada que nunca existió la voluntad real y efectiva institucional para haber contratado válidamente conforme a las normas pertinentes y que, en consecuencia, la Promesa se habría celebrado con infracción a normas de orden público que haría que ella fuese nula por objeto ilícito, señalado en el artículo 1461 del Código Civil. Esto, continúa, haría que no fuese causal de incumplimiento el hecho de no haber restituido el anticipo de precio de UF 4.000, por aplicación del artículo 1468 del Código de Civil que señala que *“no podrá repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilícita a sabiendas”*, ya que las Demandantes habrían sabido perfectamente o debían haber sabido, con mediana diligencia, si quienes negociaron y celebraron la Promesa contaban con las autorizaciones y aprobaciones necesarias y pertinentes para ello.
88. Luego, reconoce la Demandada que no cabe duda que recibió dicho anticipo, a pesar de que no estaba autorizada su recepción por no haber estado aprobadas las condiciones de venta, y que tan cierto es esto, que hasta la fecha de la contestación de la demanda de autos, mediante auditorías internas institucionales, aún no se tenía claridad respecto del uso específico y destino que se hizo de esos dineros. Menciona el PDC que en todo caso no es su intención enriquecerse a costa de la

contraria, por lo que si se estima que no hay motivo para retener dichos dineros, antes de proceder a su devolución, requiere de un pronunciamiento jurídico de este Tribunal Arbitral.

89. Señala respecto de los intereses moratorios que se demandan, que ellos no son procedentes, ya que el PDC no tendría nada que pagar y/o restituir.
90. Finalmente descarta un incumplimiento imputable al PDC respecto de las condiciones esenciales señaladas en la Promesa y que eran de su cargo, ya que, de cumplirse, habría infringido normas de orden público, las que por cierto ya habían sido infringidas al momento de la suscripción de la Promesa, razón por la cual ésta adolece de vicios de nulidad.
91. Luego, subsidiariamente, para el caso en que se estime que la Promesa es válida, señala que las condiciones fallidas lo estuvieron por razones ajenas a la parte Demandada, dado que los títulos no se encontraban conforme a derecho, cuestión advertida en el estudio preliminar a su suscripción, ya que la propiedad tenía un Rol de Avalúos asignado que en rigor correspondía a otra propiedad, y que por ello se efectuó una solicitud de modificación del Rol al SII, la que fue acogida mediante resolución exenta N° A14.2021.00002835 con fecha 05 de febrero de 2021, ordenando modificar el Rol al 507-7.
92. Lo anterior, explica, implicaba necesariamente que el plano del predio fuera también modificado, por lo cual se debió efectuar un requerimiento al Ministerio de Bienes Nacionales, el que el definitiva, mediante Resolución Exenta N° 50 del 06 de mayo de 2021 y habiendo confeccionado un nuevo plano corregido, ordenó su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Talagante, lo que se concretó con fecha 04 de junio de 2021. De esta manera, hace presente que al 31 de marzo de 2021, fecha máxima para suscribir el contrato prometido, las condiciones indicadas en las letra a) y e) (que es en realidad la letra d)) de la cláusula cuarta de la Promesa, no se encontraban cumplidas, por circunstancias ajenas y no imputables a esta parte, por lo que el contrato sujeto a condición suspensiva no podría celebrarse, y que nunca hubo una prórroga formal a dicho plazo, pese a que en principio así había sido solicitado a la contraparte.
93. Cita el artículo 1482 del Código de Comercio, en cuanto estimar que se reputa haber fallado la condición positiva, cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontecimiento ha debido verificarse, y no se ha verificado, y que la consecuencia de los anterior, citando a Abeliuk, es que el derecho y su obligación correlativa no van a nacer, y por lo tanto la expectativa que tenía el acreedor se extingue.
94. Señala que tampoco se ha cumplido con la letra c) de la cláusula cuarta de la Promesa, ya que la promitente vendedora no había obtenido la aprobación para vender según las normas aplicables a

un partido político, dado que nunca hubo una autorización formal para celebrar la Promesa en los términos plasmados en dicho documento y por ende menos podría haberse firmado el contrato prometido.

95. Concluye afirmando que ninguno de los incumplimientos que alega la contraria pueden ser imputables al PDC, por lo que solicitan el rechazo de la demanda, siendo únicamente efectivo que la Promesa, si no es declarada nula, se entienda resuelta o así sea declarado por este Tribunal Arbitral, pero sin derecho a indemnización de perjuicios, tanto en lo que respecta a la cláusula penal como a los intereses moratorios, y sin perjuicio de que se decrete la eventual restitución del anticipo del precio pagado.
96. En el petitorio de la contestación, solicita tener por contestada la demanda principal, y que se declare: i. que el PDC no ha incumplido imputablemente la Promesa, por haber existido una justa causa para no celebrar el contrato prometido en virtud de los vicios de nulidad de la misma , o bien, en subsidio, que las condiciones suspensivas y copulativas fijadas para la celebración del contrato prometido no se cumplieron dentro de plazo por razones ajenas a la Demandada; ii. que, como efecto de lo anterior, y para el evento en que se estime que hubo objeto ilícito en la celebración de la Promesa por haberse vulnerado normas de orden público, se declare que no hubo incumplimiento del PDC por no haber restituido el anticipo del precio; iii. Que producto de lo anterior se rechace la petición de la contraria de obtener la restitución del anticipo; iv. Que por haber existido justa causa para no celebrar el contrato prometido, las Demandantes no tienen derecho a la aplicación de la multa compensatoria a título de cláusula penal ni a cualquier otro perjuicio; v. que, en virtud de los dos puntos anteriores, las Demandantes no tienen derecho al pago de intereses moratorios; vi. que si la Promesa no es declarada nula, se entienda resuelta, pero sin derecho a indemnización, ni por cláusula penal ni por intereses moratorios, sin perjuicio de la eventual restitución del anticipo; vii. que de acogerse la demanda, se le exima de pago de costas por tener motivo plausible para litigar.
97. Respecto de la **demanda subsidiaria de declaración judicial de resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios**, la Demandada señala que solo variando en cuanto a precaver el caso de que para la resolución del contrato se requiera de previa declaración judicial, reitera en todas sus partes lo señalado anteriormente y solicita su rechazo, con costas.
98. Respecto de la **demanda subsidiaria de restitución por enriquecimiento injustificado**, la Demandada solicita su rechazo, con costas, señalando que reitera todo lo señalado en la

contestación de la demanda principal, especialmente en relación a la situación del anticipo de dinero pagado junto con la firma de la Promesa y que asciende a UF 4.000.

**TERCERO: Demandas reconventionales de nulidad de la Promesa, de resolución de la Promesa y de declaración judicial de resolución de la Promesa.**

99. En el tercer otrosí del escrito de 21 de abril de 2023, la Demandada opone demanda reconventional de declaración de nulidad de contrato de promesa de compraventa en contra de Julián Andrés Miranda Osses y de Inversiones Almirante Limitada, antes individualizados; en el cuatro otrosí, interpone demanda reconventional subsidiaria de resolución de contrato de promesa de compraventa por haber fallado las condiciones suspensivas y copulativas para la celebración del contrato de compraventa prometido; y en el quinto otrosí, interpone demanda reconventional subsidiaria de declaración judicial de resolución de contrato de promesa de compraventa por haber fallado las condiciones suspensivas y copulativas para la celebración del contrato de compraventa prometido.
100. En el petitorio de la **demanda reconventional de declaración de nulidad de contrato de promesa de compraventa** se solicita que se acoja con costas y se declare: **a.** que la Promesa es nula de nulidad absoluta; **b.** que como consecuencia de lo anterior se ordene restablecer el imperio del Derecho retrotrayendo las cosas al estado previo a la celebración de dicho contrato, dejando sin efecto tanto el contrato mismo como las inscripciones conservatorias que se hayan efectuado y en especial la que rola a fojas 870 número 357 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Talagante que da cuenta de la existencia de la Promesa; **c.** que, no obstante lo anterior, se declare que los promitentes compradores no tienen derecho a ser restituidos del monto pagado como anticipo de precio, por aplicación del artículo 1468 del Código Civil, salvo mejor parecer de este Tribunal Arbitral, si se estima que ello constituye una situación de enriquecimiento sin causa; y **d.** que se condene en costas a los demandados reconventionales en caso de oposición.
101. En el petitorio, tanto de la **demanda reconventional subsidiaria de resolución de contrato de promesa de compraventa**, como en la **demanda reconventional subsidiaria de declaración judicial de resolución de contrato de promesa de compraventa**, se solicita que se las acoja con costas, respectivamente, y se declare: **a.** que las condiciones suspensivas y copulativas pactadas en la Promesa se encuentran fallidas por no haberse cumplido dentro del término acordado por circunstancias ajenas y no imputables al PDC; **b.** que como consecuencia de lo anterior se ordene

restablecer el imperio del Derecho retrotrayendo las cosas al estado previo a la celebración de dicho contrato, declarando que se encuentra resuelto y sin responsabilidad alguna para las partes, ordenando dejar sin efecto las inscripciones conservatorias que se hayan efectuado y en especial la que rola a fojas 870 número 357 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Talagante que da cuenta de la existencia de la Promesa; c. que, teniendo presente el artículo 1468 del Código Civil y a fin de otorgar certeza a las partes, que se declare la procedencia o improcedencia de la restitución del anticipo pagado a la suscripción de la Promesa de UF 4.000, y para el caso que se ordene restituir, señale la forma de proceder; y d. que se condene en costas a los demandados reconventionales en caso de oposición.

102. Respecto de la **demanda reconventional de nulidad absoluta de la Promesa**, el PDC la funda en que ésta fue negociada y celebrada incumpliendo normas de orden público a las que el PDC debía sujetarse, de modo tal que se cumplieran y respetaran a cabalidad. Señala la demandante reconventional que no se dio cumplimiento al artículo 98 de los estatutos del PDC, ya que nunca hubo una autorización formal y expresa para aprobar los términos y condiciones que se plasmaron en la Promesa, y que si bien hubo una autorización inicial por parte del Consejo Nacional en el año 2019, ella solo servía para los efectos de preparar una futura y potencial venta, sin fijar términos ni condiciones, y que lo mismo es aplicable a la constitución de la hipoteca y prohibición de gravar y enajenar señaladas en ella.
103. También como base de la nulidad, señala que las negociaciones fueron llevadas a cabo por el AGF del PDC, quien de por sí no tiene facultades para concertar contratos, ya que solo puede, en virtud del artículo 43 de la Ley de Partidos Políticos, realizar funciones de registro e información, además del control de los fondos del partido.
104. Asimismo, indica el PDC como argumento de la nulidad, que no se cumplió con el artículo 45 de la Ley N° 18.603 de Partidos Políticos, ya que la Promesa fijó como precio del contrato prometido la cantidad de UF 28.830, pesa a que con anterioridad a su firma se habían efectuado 4 tasaciones y la más cercana a agosto de 2020, la que arrojó y valor máximo de tasación comercial recomendado de UF 42.826 y un valor de liquidación al 75%, equivalente a UF 32.119.
105. La demandante reconventional señala también que una vez que asumió la presidencia del PDC doña Carmen Frej, y siendo requerida para firmar la compraventa, solicitó la exhibición del acta de aprobación del Consejo Nacional y las condiciones aprobadas por dicho órgano para la futura venta del inmueble, percatándose que ello no existía. Advertidas dichas irregularidades, se solicitó una tasación independiente, la que concluyó un valor de liquidación de UF 41.530, por lo que se



concluyó que el precio fijado en la promesa no cumplía con el requisito de sujetarse al valor de mercado del Inmueble.

106. Por lo anterior, afirma el PDC que la Promesa adolece de vicios de nulidad absoluta en aplicación de los artículos 1681, 1682 y artículo 10 del Código Civil, por lo que solicita la declaración judicial de la nulidad de la Promesa, ordenando se retrotraigan las cosas al estado anterior, con la sola excepción de la restitución de las UF 4.000, correspondientes al pago del anticipo, ya que de conformidad al artículo 1468 del Código Civil *“no podrá repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilícita a sabiendas”*, y le imputa a las Demandantes haber contratado a sabiendas de que el contrato adolecía de objeto ilícito.
107. Respecto de las **demandas reconvencionales subsidiarias**, la demandante reconvencional reitera lo señalado en la contestación de la demanda principal, que sean pertinentes en cada caso, por economía procesal y por ser plenamente aplicables a la especie.

#### **CUARTO: Réplica de las Demandantes.**

108. Teniéndose por evacuadas las contestaciones a la demanda principal y a las subsidiarias y por presentadas las demandas reconvencionales principal y las subsidiarias, se confiere a fojas 165 traslado para replicar y para contestar, respectivamente. A fojas 231 rola el **escrito de réplica y contestación** de las Demandantes y demandadas reconvencionales, respectivamente.
109. Respecto de la **réplica de la demanda de resolución de contrato, restitución e indemnización**, señalan las Demandantes que la Demandada ha solicitado el rechazo de la demanda valiéndose de supuesto vicios en los que ella misma reconoce haber incurrido, referidos a una supuesta falta de autorizaciones, el cual además utiliza para intentar justificar la retención ilegítima de UF 4.000, negándose además a su restitución. Las Demandantes fundan su réplica en los siguientes puntos:
- a. Que el PDC ha reconocido haber incumplido el contrato de promesa de compraventa, ya que reconoció, que no concurrió a celebrar el contrato prometido; que no dio cumplimiento a las condiciones esenciales para otorgar el contrato prometido; y que recibió las UF 4.000 pagadas como anticipo del precio, que no las ha restituido y que no las quiere restituir.
  - b. Que los supuestos “vicios” que el PDC reclama son “vicios” propios en los que el mismo partido habría incurrido, siendo ajenos y no imputables a la promitente compradora.

- c. Que los supuestos “vicios” que el PDC reclama fueron validados o saneados por el mismo partido;
- d. Que el PDC no tiene justificación para continuar reteniendo las UF 4.000 pagadas por la promitente compradora como anticipo al precio de la compraventa.
- e. Que el PDC debe pagar la multa de UF 8.000 a favor de la promitente compradora al haber incumplido sus obligaciones sin justa causa.

110. Dicen las Demandantes que el PDC ha reconocido tres incumplimientos imputados a ella; i. la no celebración del contrato prometido; el incumplimiento de condiciones; y iii. La no restitución del anticipo, hechos que no revestirían el carácter de controvertidos, y que, en consecuencia, confirmarían el incumplimiento de las obligaciones establecidas en las cláusulas segunda, cuarta y quinta de la Promesa por parte del PDC, por lo que corresponde que sea acogida la demanda de resolución de la misma, la que se funda precisamente en estos incumplimientos.

111. Respecto de los “vicios”, las Demandantes señalan que el PDC se limita a atribuir a la promitente compradora la responsabilidad de conocer los supuestos “vicios” en los que el mismo PDC habría incurrido, sin explicar por qué la promitente vendedora no sabía o debía saber de ellos y considera como abusivo el hecho de asilarse en los mismos para no haber restituido las UF 4.000 pagadas como anticipo.

112. Indican las Demandantes que el pretexto del cambio de directiva del PDC y de opinión de sus Presidentes, es irrelevante, ya que ellos suscribieron la Promesa con la misma persona jurídica que ahora pretende desconocer el acto que ella misma celebró. Señala que no hubo un acto “desprolijo” o “negligente” ya que considerando la calidad de partido político de la promitente vendedora, se estableció en la Promesa, como condición necesaria, que a la fecha del contrato prometido la promitente vendedora hubiese obtenido, de ser necesario, la aprobación para vender mediante los mecanismo y formalidades que se establecen para la enajenación de parte del patrimonio de un partido político.

113. Continúan las Demandantes señalando que los supuestos “vicios” fueron validados por el PDC al desistirse de una querrela interpuesta el 08 de agosto de 2022 ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, en contra de don Fuad Chaín Valenzuela, ex presidente del partido y en contra de quienes resulten responsables por el delito de administración desleal por una serie de contratos celebrados por él, entre los cuales se encontraba la Promesa.

114. En la querella, causa RIT N° 8756-2022, señalan las Demandantes, el PDC sostuvo que se habría vulnerado el artículo 45 de la Ley 18.603, al fijarse como precio de la compraventa la suma de UF 28.830, en circunstancias que en opinión del PDC, el valor comercial era de UF 41.806, según una supuesta tasación de octubre de 2019, argumento que también se señaló en autos. También en ambas instancias se señala la falta de autorización del Consejo Nacional para autorizar contratos por más de UF 1.000, habiéndose en este caso constituido hipoteca sobre el inmueble por una suma superior, sin contar con la autorización señalada.
115. Dos días después de presentar la querella, continúan, con fecha 10 de agosto de 2022, el PDC se desistió de la misma, lo que según el artículo 118 del Código de Procedimiento Penal significa el *“perdón del delito con posterioridad a la interposición de la querella”*, produciéndose con ello una especie de efecto de cosa juzgada respecto de la acción penal intentada. Hace mención a la Teoría de los Actos Propios, ya que a pesar de que con el desistimiento el PDC validó las supuestas irregularidades, ahora actúan en contra de los actos que él mismo validó. Señala que dicha teoría se ha definido como en la que no es admisible otorgar efectos jurídicos a conductas de las personas que se desarrollan en una contradicción flagrante a un comportamiento anterior.
116. Respecto de la retención del anticipo de las UF 4.000, las Demandantes señalan que el PDC se asila en sus propios vicios para fundar ello, siendo que la retención dejó de ser legítima el día en que no se celebró el contrato prometido, esto es el 31 de marzo de 2021, ni en una fecha posterior. Asimismo, indica que tampoco restituyó los fondos en caso de producirse arbitraje, como lo señala la cláusula décimo cuarta de la Promesa.
117. Respecto de la cláusula penal de UF 8.000 las Demandantes señalan que el PDC debe pagarla, ya que ella misma ha reconocido haber incumplido el contrato de promesa y la *“justa causa”* que invoca para justificar su incumplimiento dice relación con *“vicios”* en que ella misma habría incurrido. Concluyen que se han verificado los supuestos para la aplicación de la cláusula penal, dado que el PDC no otorgó el contrato prometido, no dio cumplimiento a las condiciones esenciales para otorgarlo, y no ha restituido el anticipo del precio pagado, sin que a ninguno de estos incumplimientos concurriera una *“justa causa”*.
118. Las Demandadas luego replican las restantes demandas subsidiarias aduciendo argumentos ya expresados.

#### **QUINTO: Contestación de demandas reconventionales.**

119. En el mismo escrito de réplica, las demandadas reconventionales contestan la demanda reconventional de declaración de nulidad del contrato de promesa de compraventa; la demanda reconventional subsidiaria de resolución de contrato de promesa de compraventa por haber fallado las condiciones suspensivas y copulativas para la celebración del contrato de compraventa prometido; y la demanda reconventional subsidiaria de declaración judicial de resolución de contrato de promesa de compraventa por haber fallado las condiciones suspensivas y copulativas para la celebración del contrato de compraventa prometido; solicitando sean rechazadas una en subsidio de la otra en todas sus partes, con expresa condena en costas.
120. Respecto de la **contestación de la demanda reconventional de declaración de nulidad** del contrato de promesa de compraventa, las demandadas reconventionales oponen como alegaciones, excepciones y defensas, las siguientes:
- a. Que el PDC carece de legitimación para solicitar la declaración de nulidad, toda vez que alega vicios propios: Al respecto señalan que el artículo 1683 del Código Civil impide que el PDC pueda solicitar la declaración de nulidad, ya que sabía o debía saber el vicio que invalidaba el contrato y citan doctrina en cuanto a que ello significa conocer la causa generadora de la nulidad absoluta del acto o contrato. Citan también jurisprudencia reciente que indica que la inhabilidad del artículo 1683 citado constituye una imposibilidad que impone la ley a la parte inmoral que pretende aprovecharse de su propio dolo o negligencia. De existir los referidos “vicios”, indican, es evidente que el PDC sabía de la existencia de ellos, ya que se trata de normas que se aplican a los partidos políticos y de exigencias contenidas en sus propios estatutos. En cuanto a las irregularidades que el PDC habría detectado en el proceso de celebración de la Promesa, señala que independiente de quién presidía el partido el 2020 o el 2021, se trata siempre del mismo partido político, con la misma personalidad política. También expresan las demandadas reconventionales que la doctrina ha entendido que la excepción del artículo 1683 impide alegar la nulidad cuando la persona sabía o debía saber el vicio, ya sea al momento de celebrar o de ejecutar el contrato, por lo que también lo expuesto se aplica a la nueva directiva.

- b. Que la nulidad absoluta tampoco puede ser declarada de oficio ya que no aparece de manifiesto en el contrato de Promesa: Argumentan que la jurisprudencia ha señalado que el vicio, para que provoque la declaración oficiosa de nulidad, debe constar, aparecer, estar patente, saltar a la vista en el instrumento mismo, cuestión que no ocurre en el caso de autos, ya que la falta de autorización de las instancias pertinentes y el valor de mercado no son cuestiones que aparezcan de manifiesto en la Promesa.
- c. Que el PDC ya “validó” los mismos vicios e irregularidades que reclama, al desistirse de su querrela en contra del ex Presidente del partido, don Fuad Chahín: Señalan que dos días después de presentada la querrela por el PDC antes individualizada, dicho partido se desistió de la misma, lo que según el artículo 118 del Código Penal significaría el perdón del delito. Adicionalmente hacen presente la teoría de los Actos Propios, ya referida anteriormente.
- d. Que el PDC pretende alterar el efecto normal de la nulidad absoluta, enriqueciéndose injustamente a costa de nuestros representados y en virtud de sus propios vicios: Señalan que en un acto de mala fe el PDC pretende retener las UF 4.000 pagadas en anticipo en virtud de lo señalado en el artículo 1468 del Código Civil, a pesar de que es absurdo pretender que las demandadas reconvencionales debieran conocer las exigencias internas del PDC y hacen presente la teoría de la apariencia jurídica, según la cual, con el objeto de proteger a los terceros de buena fe, deben considerarse válidas las actuaciones realizadas por quien se ha comportado como titular de un derecho. Respecto de la falta de autorización para hipotecar y establecer una prohibición de gravar y enajenar, señalan que no les consta el vicio, y que, de ser efectivo, el PDC se desistió de la querrela y se remite a lo ya señalado. Respecto del valor de mercado del inmueble, indican que el precio pactado fue fijado en atención a su superficie y a los gravámenes que en el futuro debería soportar el nuevo dueño, y que, por lo demás, la restricción del artículo 45 de la Ley de Partidos Políticos constituye una prohibición para el PDC, pero no para las demandadas reconvencionales.
- e. En subsidio de la alegaciones anteriores, que no se configura ninguno de los vicios alegados: Argumentan que el PDC sí tenía autorización para negociar la

enajenación del inmueble, ya que reconocen que fue Rogelio Zúñiga, como AGF del PDC, quien solicitó al Consejo Nacional del Partido la autorización de la enajenación del inmueble que nos ocupa, la cual fue otorgada, sin ser relevante la argumentación del PDC en cuanto a que la autorización era “genérica”, ya que el artículo 98 de los estatutos del PDC no indica el nivel de detalle de la autorización. Luego las demandadas reconvenzionales señalan que el PDC sí tenía autorización para hipotecar el inmueble. Citan a Carlos Peña, en cuanto a que debe preferirse la interpretación amplia del concepto “enajenación”, la que incluye la hipoteca como enajenación condicional. Además, hacen presente que el PDC ha sostenido en la demanda que jurídicamente, hipotecar es un acto de enajenación. Por último, señalan que el precio pactado en la Promesa corresponde a un valor de mercado, ya que durante la negociación, las demandadas reconvenzionales encargaron un estudio de títulos y análisis urbanístico, que arrojó que la propiedad se ubica en parte de la zona ZU-5 del Plan Regulador Comunal de Talagante, lo que determina que su superficie útil o edificable alcanza solo al 50,4% del total, es decir, 28.657 metros cuadrados de 56.850 metros cuadrados, lo que no había sido puesto en conocimiento de las demandadas reconvenzionales al momento de iniciar la negociación por parte del PDC. Adicionalmente, indican que el estudio de títulos concluyó que, de conformidad al Plano Regulador Intercomunal de Santiago y al Plano Regulador Comunal de Talagante, al realizar cualquier edificación o subdivisión, el propietario debía hacerse cargo de una serie de gravámenes urbanísticos, entre ellos la construcción de un “Par Vial” y la ejecución de un parque en el deslinde con la Autopista del Sol, todo lo cual importaría una inversión superior a los \$400.000.000, lo que impactó lógicamente, señalan, en el precio que finalmente se acordó por las partes.

121. Respecto de la **contestación de las demandas reconvenzionales subsidiarias de resolución del contrato de promesa de compraventa y de declaración judicial de resolución del contrato de promesa de compraventa**, las demandadas reconvenzionales dan por reproducidas las alegaciones, excepciones y defensas señaladas anteriormente, en lo que sean aplicables, haciendo especial mención a que la negativa del PDC de no restituir los dineros del anticipo es incompatible

con su pretensión de declaración de resolución del contrato de promesa, ya que dicha pretensión se basa en que existe un contrato válido, lo que es incompatible con sostener, al mismo tiempo, que habría un objeto ilícito.

**SEXTO: Dúplica del PDC.**

122. Teniéndose por evacuadas las réplicas de la demanda principal y de las subsidiarias y habiéndose conferido a fojas 230 el traslado para la dúplica, a fojas 231 y ss. rola el **escrito de dúplica de dichas demandas**, en el cual se reitera el total rechazo de las mismas, subsidiaria y respectivamente.

123. Respecto de la **dúplica de la demanda principal de resolución de contrato, restitución e indemnización y de la demanda subsidiaria de declaración judicial de resolución de contrato, restitución e indemnización de perjuicios**, el PDC señala lo siguiente:

- a. Que la Promesa adolece de vicios que acarrear la nulidad absoluta por objeto ilícito por no haberse celebrado en cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias que son de orden público, ello sin perjuicio de que la nulidad es igualmente procedente según el artículo 1682 del Código Civil, ya que la Promesa no cumple con los requisitos del artículo 1554 del mismo código.
- b. Que la compraventa prometida habría nacido también viciada, por los mismos de la Promesa.
- c. Que como la Promesa se celebró por representantes que obraron sin facultades expresas o extralimitándose, sus actos le son inoponibles al PDC, hecho que la habilita para demandar la nulidad de dicho contrato, y que incluso este Tribunal Arbitral puede y debe declarar la nulidad de oficio, por tratarse de vicios que pueden desprenderse del propio contrato.
- d. Que como el PDC es un Partido Político, persona jurídica de Derecho Público sujeta a la fiscalización del SERVEL, no podía celebrar la compraventa, so pena de “validar” a sabiendas una actuación viciada, exponiéndose incluso a sanciones del ente regulador y otras.
- e. Que, por lo anterior, el PDC tuvo una justa causa para no celebrar la compraventa prometida.
- f. Que las Demandantes no pueden excusarse de su negligente actuar al no haber revisado adecuadamente los antecedentes del contrato de promesa y

no haber exigido el cumplimiento de las formalidades de carácter público, debiendo en consecuencia haber sabido que la Promesa adolecía de vicios de nulidad.

- g. Que no es efectivo que el PDC haya validado o saneado los vicios denunciados, hecho que es imposible tratándose de vicios de nulidad absoluta, la cual debe ser declarada.
- h. Que respecto del anticipo, está llana a restituirlo, solo si el Tribunal Arbitral lo estima, ya que la ley prohíbe la restitución de lo pagado al que ha celebrado un contrato con objeto ilícito a sabiendas.
- i. Que para el caso en que el Tribunal Arbitral estime que el contrato no es nulo, deberá declararlo resuelto, ya que las condiciones esenciales y copulativas para celebrar el contrato prometido no se cumplieron, declarando que dicha situación no acarrea responsabilidad para las partes y especialmente para el PDC por cuanto dichas condiciones no se cumplieron por circunstancias ajenas a él.
- j. Que se deberán retrotraer las cosas al estado previo a su celebración, sin perjuicio de lo que se resuelva respecto del anticipo.
- k. Que el PDC nada debe a las Demandantes por ningún ítem o concepto, siendo improcedentes las indemnizaciones solicitadas.

124. Respecto de la **dúplica de la demanda subsidiaria de restitución por enriquecimiento injustificado**, reitera todo lo señalado, señalando especialmente que no es su intención enriquecerse ilícitamente, por lo que si este Tribunal estima que procede la restitución del anticipo, el PDC está llano a restituirlo, pero siempre que haya una orden judicial para hacerlo fundada en el artículo 1468 del Código Civil.

**SÉPTIMO: Réplica de las demandas reconventionales.**

125. En el mismo escrito de dúplica, la demandante reconvenzional replica la demanda reconvenzional de declaración de nulidad del contrato de promesa de compraventa; la demanda reconvenzional subsidiaria de resolución de contrato de promesa de compraventa por haber fallado las condiciones suspensivas y copulativas para la celebración del contrato de compraventa prometido; y la demanda reconvenzional subsidiaria de declaración judicial de resolución de contrato de



promesa de compraventa por haber fallado las condiciones suspensivas y copulativas para la celebración del contrato de compraventa prometido; reiterando todo lo señalado anteriormente.

126. Respecto de la **réplica de la demanda reconvenzional de declaración de nulidad** del contrato de promesa de compraventa, la demandante reconvenzional reitera lo señalado anteriormente y señala especialmente los valores de las tasaciones realizadas antes y después de la firma de la Promesa y hace presente que la última tasación de Carlos Mancilla de Julio de 2021 tiene dos versiones que contienen dos valores de tasación comercial considerablemente distintos, siendo el primero de UF 60.334 y el segundo de UF 41.732.

127. Respecto de la **réplica de las demandas reconvenzionales subsidiarias de resolución del contrato de promesa de compraventa y de declaración judicial de resolución del contrato de promesa de compraventa**, la demandante reconvenzional reitera todo lo señalado y señala especialmente argumentos ya esgrimidos.

**OCTAVO: Dúplica de demandas reconvenzionales.**

128. A fojas 277 las demandadas reconvenzionales **evacúan la dúplica de las demandas reconvenzionales.**

129. Respecto de la **dúplica de la demanda reconvenzional de declaración de nulidad** del contrato de promesa de compraventa, las demandadas reconvenzionales señalan:

- a. Que al celebrar contratos privados el PDC debe someterse a las reglas de derecho privado, sin que exista norma de orden público en contrario, señalando el artículo 45 de la Ley de Partidos Políticos que en materia de actos y contratos los partidos políticos se rigen por las reglas generales y que no podrá celebrar contratos onerosos en condiciones distintas a las de mercado. Señalan también que los estatutos del PDC no constituyen normas legales ni mucho menos de orden público, por lo que malamente deben ser conocidas o presumirse conocidas por las demandadas reconvenzionales. Por lo anterior, indican que debe rechazarse la nulidad absoluta solicitada.
- b. Que es artificial el problema de falta o extralimitación de los poderes, y que de existir, no amerita la nulidad absoluta de la Promesa y que por lo demás la sanción sería la inoponibilidad, cuestión que no fue demandada.
- c. Que ha sido reconocido por el PDC que las tratativas para la suscripción de la Promesa se realizaron mediante publicaciones en diarios de circulación

nacional, que fue negociada por un mandatario con facultades y que fue autorizada por el mismo órgano interno que alega como ausente, el Consejo Nacional, existiendo claras e inequívocas muestras de la voluntad del PDC, facultades y capacidad de sus mandatarios.

- d. Que si fuera efectiva la extralimitación, existen reglas del mandato con representación que permiten la ratificación, señaladas en los artículos 1450 y 2160 del Código Civil, y que el reconocimiento y la retención del anticipo sería una ratificación tácita de la Promesa por parte del PDC. Esto se reafirma, señalan, con la solicitud de prórroga del contrato de promesa realizada por el PDC y por el desistimiento de la querrela presentada en contra del señor Fuad Chaín.
- e. Que aún de no considerarse aún la ratificación, el acto le es igualmente oponible al PDC por aplicación de la teoría de los poderes aparentes.
- f. Que, por último, si la falta o extralimitación de los poderes se considerar una formalidad habilitante, ella no es susceptible de nulidad absoluta, sino de relativa, la que tampoco procede en este caso.
- g. Que, por otra parte, el contrato prometido no es de aquellos que la ley declara ineficaces, por lo que no es efectivo que la Promesa no cumpla con el requisito del numeral 2 del artículo 1554 del Código Civil. Señala que la Promesa no es un acto de enajenación y que la validez debe entenderse respecto de los elementos internos del contrato definitivo.
- h. Que sobre otras alegaciones, se indica que existe un evidente problema de falta de legitimación activa del PDC para alegar la nulidad, ya que pretende desdoblar las actuaciones del PDC de una administración respecto de otra, siendo que es evidente que las actuaciones que realice una persona jurídica radican en su patrimonio y le son propias, independientemente de la administración que las haya cometido.
- i. Que, respecto de la declaración de nulidad de oficio, señala que los estatutos de un partido político no tienen el carácter de normas de orden público y que el único requisito adicional para la promesa establecido por la Ley de Partidos Políticos es que su celebración sea a un valor de mercado requisito que se cumplió plenamente en este caso, señalan.

130. Respecto de la **dúplica de las demandas reconventionales subsidiarias de resolución del contrato de promesa de compraventa y de declaración judicial de resolución del contrato de promesa de compraventa**, la demandante reconvenzional reitera todo lo señalado y señala especialmente:

- a. Que las condiciones establecidas en la Promesa no se cumplieron por razones imputables al PDC.
- b. Que olvida que la promesa de compraventa es un contrato preparatorio, que permite salvar inconvenientes temporales que impiden celebrar el contrato definitivo.
- c. Que el PDC no puede excusar el incumplimiento de sus obligaciones basado en el supuesto carácter genérico de la autorización, si el PDC ha reconocido que el AGF inició las negociaciones en virtud de la autorización entregada por el PDC.
- d. Que la Promesa quedó precisamente sujeta a que la venta fuera autorizada por la vendedora, en la letra c) de la cláusula cuarta.

### **III. CONCILIACIÓN.**

131. A fojas 301 rola resolución que tiene por evacuada las dúplicas de las demandadas reconvenzionales principal y subsidiarias y **cita a las partes a audiencia de conciliación**, en la cual llamadas las partes a conciliar, ésta no se produce.

### **IV. PUNTOS DE PRUEBA:**

132. A fojas 310, con fecha 29 de junio de 202, se recibe la causa a prueba, dictándose la interlocutoria que fija los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que debe recaer la prueba.

133. A fojas 314 rola recurso de reposición en contra de la interlocutoria de prueba presentado por la Demandada.

134. A fojas 356 rola recurso de reposición en contra de la interlocutoria de prueba presentado por las Demandantes.

135. A fojas 382, con fecha 14 de julio de 2023, y habiéndose conferido respectivamente traslado de las reposiciones a las partes, se da lugar parcialmente a la reposición de las Demandantes y se rechaza

la de la Demandada, fijándose definitivamente como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos de este juicio arbitral, los siguientes:

1. Términos y condiciones del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Julián Andrés Miranda Osses y otra con Partido Demócrata Cristiano con fecha 23 de diciembre de 2020 (la "Promesa"). Alcance de las obligaciones asumidas por las partes.
2. Existencia o inexistencia de poderes suficientes del apoderado del Partido Demócrata Cristiano para firmar una promesa de compraventa, constituir hipoteca y prohibición de gravar y enajenar, respecto del bien prometido vender en la Promesa.
3. Cumplimiento o incumplimiento, parcial o total, de las obligaciones establecidas en la cláusula quinta de la Promesa por las partes.
4. Efectividad de la existencia de una o más prórrogas o ampliaciones del plazo para otorgar el contrato prometido. En la afirmativa, sus términos y condiciones.
5. Efectividad del incumplimiento de las condiciones esenciales para otorgar el contrato prometido establecidas en la cláusula cuarta de la Promesa. En la afirmativa, qué obligaciones fueron incumplidas y cuáles fueron sus efectos.
6. Efectividad del incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la cláusula octava de la Promesa y, en la afirmativa, si existió justa causa para incumplir.
7. Forma en que fue negociado el precio del bien prometido vender y efectividad de que el precio señalado en la Promesa no correspondía a un precio de mercado al momento en que ella fue firmada.
8. Existencia de falta de legitimación activa de la demandada para alegar la nulidad de la Promesa.

#### **V. OBSERVACIONES A LA PRUEBA Y CITACIÓN A OÍR SENTENCIA:**

136. A fojas 982, con fecha 06 de marzo de 2024 se tuvieron por evacuados los escritos de observaciones a la prueba de las Demandantes y de la Demandada y se cita a las partes a oír sentencia.

## **VI. MEDIDA PRECAUTORIA:**

137. A fojas 322 las Demandadas solicitan la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble materia de autos, inscrito a fojas 2000 número 1883 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2018, de propiedad del PDC.
138. A fojas 363, con fecha 10 de julio de 2023, habiéndose conferido traslado y ordenado la formación de cuaderno separado, se resuelve dar lugar a la medida solicitada, hasta por el monto de UF 4.000.
139. A fojas 1021 consta la interposición de incidente de nulidad en contra de la resolución que dio lugar a la medida precautoria.
140. A fojas 1094 se rechaza incidente de nulidad.
141. A fojas 1095 se da cuenta del cumplimiento del requerimiento al Conservador de Bienes Raíces de Talagante para inscribir la medida precautoria señalada, la cual rola a fojas 959 número 678 del Registro de Prohibición del año 2023 del señalado Conservador.

### **Y CONSIDERANDO:**

#### **EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:**

**PRIMERO:** A fojas 757, las Demandantes, haciendo uso de la citación conferida, objetan algunos de los documentos acompañados por el PDC, objeciones que serán resueltas en definitiva, según resolución de fojas 803 de fecha 21 de septiembre de 2023.

**SEGUNDO:** Las Demandantes objetan el documento II del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 17:56 hrs., correspondiente a la Opinión Legal del Estudio Jurídica Labbé, por no constar su integridad ni autenticidad, por tratarse de una copia simple de un documento que no ha sido reconocido por sus autores los que no han sido presentados como testigos. Esta objeción será **rechazada**, ya que el documento se encuentra firmado electrónicamente y según el número 2 del artículo 5° de la Ley 19.799 los documentos electrónicos que posean la calidad de instrumentos privados y estén suscritos por firma electrónica, tendrán el valor probatorio que corresponda. De acuerdo a las reglas generales.

**TERCERO:** Las Demandantes objetan el documento A-1 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 19:12 hrs., correspondiente a un Certificado de Informaciones Previas de fecha 03 de diciembre de 2018 de la Municipalidad de Talagante, por falta de integridad, por ser el documento ilegible. Esta objeción será **rechazada**, ya que el documento es perfectamente legible.

**CUARTO:** Las Demandantes objetan los documentos A-7 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 19:12 hrs., correspondiente a una copia de carta enviada por el PDC al Ministerio de Bienes Nacionales, por no constar su integridad ni autenticidad, toda vez que se trata de una copia simple de un documento que no ha sido reconocido en juicio. Esta objeción será **rechazada**, ya que el documento carece de firma.

**QUINTO:** Las Demandantes objetan los documentos C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 y C-7 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 19:12 hrs., correspondiente a Informes de Tasación de Matías Sepúlveda, Carlos Mancilla y Sonia Angélica Castro, por no constar su integridad ni autenticidad, toda vez que se trata de una copia simple de un documento que no ha sido reconocido en juicio. Estas objeciones serán **rechazadas**, ya que el que “no conste” su integridad ni autenticidad no es argumento suficiente para acoger las objeciones, ya que no se está alegando la “falta” de integridad y autenticidad, sino que éstas no aparecerían o no se reflejarían en los documentos, cuestión que en opinión de este Tribunal Arbitral no sucede, ya que las tasaciones acompañadas han sido citadas en múltiples ocasiones en otros medios probatorios, como en testimoniales y documentos acompañados a este juicio, por lo que no hay razones para estimar que dichas tasaciones no sean íntegras ni auténticas.

**SEXTO:** A fojas 760, la Demandada, haciendo uso de la citación conferida, objeta algunos de los documentos acompañados por las Demandantes, objeciones que serán resueltas en definitiva, según resolución de fojas 803 de fecha 21 de septiembre de 2023.

**SÉPTIMO:** La Demandada objeta el documento A-2 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 20:46 hrs. por las Demandantes, correspondiente a la oferta de compra enviada por Francisco Leiva Carvajal en representación de Inversiones Almirante S.A. al PDC, el 17 de diciembre de 2019, por falta de autenticidad, por carecer de firma, registro epistolar, fecha cierta y otros. Esta objeción será **rechazada**, ya que los argumentos esgrimidos no son suficientes como

para estimar procedente la objeción, considerando además que no existen otros documentos que den cuenta de la falsedad de éste, y que, por lo demás, el documento objetado ha sido reconocido por el testigo señor Francisco Leiva Carvajal, ha sido citado en escritos y en otros medios probatorios, y parece perfectamente íntegro y auténtico en cuanto a su contenido en relación a la demás prueba rendida en autos.

**OCTAVO:** La Demandada objeta los documentos A-9 y A-10 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 20:46 hrs. por las Demandantes, correspondientes a borradores de la Promesa, por falta de autenticidad, por carecer ellos de firma y de validez. Estas objeciones serán **rechazadas**, ya que los argumentos esgrimidos no son suficientes como para estimar procedentes las objeciones, considerando además que no existen otros documentos que den cuenta de la falsedad de éstos, y que, por lo demás, parecen perfectamente íntegros y auténticos en cuanto a su contenido en relación a la demás prueba rendida en autos.

**NOVENO:** La Demandada objeta el documento A-11 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 20:46 hrs. y los audios acompañados en escrito de la misma fecha por las Demandantes, correspondiente a la certificación notarial de “Whatapps” intercambiados entre Francisco Leiva y Rogelio Zúñiga, por falta de autenticidad e integridad, por no acreditarse cómo nace la prueba o si los mensajes han sido o no adulterados y otros. Esta objeción será **rechazada**, ya que los argumentos esgrimidos no son suficientes como para estimar procedentes las objeciones, considerando además que no existen otros documentos que den cuenta de la falsedad de éste, y que, por lo demás, la cadena de “Whatapps” ha sido certificada por un notario público que ha dado cuenta de cómo realizó la certificación de notas y de audios, documentos que parece perfectamente íntegro y auténtico.

**DÉCIMO:** La Demandada objeta los documentos A-14, A-15 y A-16 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 20:46 hrs. por las Demandantes, correspondientes a correos electrónicos intercambiados entre Rogelio Zúñiga y Francisco Leiva, por falta de autenticidad, por carecer de registro o membrete de la institución a la que pertenecen. Esta objeción será **rechazada**, ya que los argumentos esgrimidos no son suficientes como para estimar procedente la objeción, considerando además que no existen otros documentos que den cuenta de la falsedad

de éste, y que, por lo demás, los documentos objetados han sido reconocidos por el testigo señor Francisco Leiva Carvajal.

**DÉCIMO PRIMERO:** La Demandada objeta el documento A-24 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 20:46 hrs. por las Demandantes, correspondiente al Acuerdo del Consejo Nacional del PDC suscrito por Sebastián Llantén con fecha 07 de enero de 2019, por falta de integridad, ya que no se agregó la hoja que autorizaba a negociar para vender posteriormente. Esta objeción será **rechazada**, ya que los argumentos esgrimidos no son suficientes como para estimar procedente la objeción, considerando además que no existen otros documentos que den cuenta de la falsedad de éste, y que, por lo demás, el documento objetado ha sido acompañado por el PDC en la querrela en contra de Fuad Chaín, ha sido citado en escritos y en otros medios probatorios, y aparece de manifiesto que es un documentos que consta de 2 páginas. Adicionalmente cabe señalar que la transcripción del audio del Consejo, así como las actas de firmas de los participantes han sido acompañados por el PDC a estos autos.

**DÉCIMO SEGUNDO:** La Demandada objeta los documentos A-30 y A-31 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 20:46 hrs. por las Demandantes, correspondientes al borrador de la escritura de compraventa y a las instrucciones notariales, por falta de autenticidad, por carecer de remitente, registro de recepción, quién lo redactó y a quién fue enviado. Estas objeciones serán **rechazadas**, ya que los argumentos esgrimidos no son suficientes como para estimar procedente las objeciones, considerando además que no existen otros documentos que den cuenta de la falsedad de éste, y que, por lo demás, los documentos objetados fueron acompañados en la cadena de correos individualizados como documento A-29 de las Demandantes.

**EN CUANTO AL FONDO:**

**PRIMERO: Hechos no controvertidos.** Previo al análisis de la prueba rendida, referente a los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, a las consideraciones y a la resolución de la controversia, es necesario distinguir los hechos que han sido aceptados o reconocidos por las partes, siendo los hechos pacíficos los siguientes:



1. Que, en el año 2019 dicho inmueble fue ofrecido públicamente a la venta por el PDC mediante avisos en diarios de circulación nacional y en portales de internet especializados, pero que no llegaron ofertas formales a raíz de estas publicaciones.
2. Que, Inversiones Almirante Limitada envió a don Rogelio Zúñiga, en ese entonces Administrador General de Fondos del PDC, una oferta de compra, iniciándose un proceso de negociación entre las partes.
3. Que don Fuad Chaín Valenzuela, en representación del PDC, en calidad de promitente compradora, por una parte; y don Julián Miranda Osses por sí y en representación de Inversiones Almirante Limitada, en calidad de promitentes compradores, suscribieron, mediante escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Gino Beneventi Alfaro, una promesa de compraventa respecto de la propiedad ubicada en la comuna de Talagante, en parte de las Chacras San Enrique y Santa Ana de Trebulco, correspondiente a una superficie aproximada de 55.865,35 metros cuadrados, inscrita a fojas 2000 número 1883 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2018.
4. Que, en la cláusula tercera de la Promesa, se pactó como precio del contrato prometido, la cantidad equivalente en pesos al día del pago efectivo a la suma de UF 28.830.-, el que se pagaría de la siguiente forma: i. Con la suma equivalente en pesos a UF 4.000.-, pagadas en el acto y aceptadas conforme por la promitente vendedora. ii. Con la suma equivalente en pesos a UF 7.830.-, que se pagaría al momento de suscribir el contrato prometido. iii. Con la suma equivalente en pesos a UF 17.000.-, que se pagaría *“contra la aprobación del ante proyecto y movimientos de tierra necesarios para su ejecución, el que deberá realizarse dentro de los ciento veinte días hábiles posteriores a la fecha de la entrega material de la propiedad, de cumplirse el plazo”*.
5. Que, en la cláusula cuarta de la Promesa, las partes estipularon como condiciones esenciales para otorgar el contrato prometido, las siguientes: i. Que los títulos del inmueble objeto del contrato se encontraran ajustados a derecho, siendo obligación de la promitente vendedora suministrar todos los títulos, planos y/o antecedentes jurídicos y técnicos del inmueble objeto de la promesa de compraventa hasta completar 30 años contados hacia atrás. ii. Que la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Talagante otorgara un Certificado de Informes Previos (CIP) y que correspondiera al Área de Zonificación. iii. Que a la firma del contrato de compraventa definitiva concurrieran

mandatarios con facultades suficientes, y que, a la fecha de celebración dicha escritura, la promitente vendedora hubiera obtenido, en caso de ser necesario, la aprobación para vender mediante los mecanismos y formalidades que establecen para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político. iv. Que el inmueble contara con un Rol de Avalúo emitido para toda su extensión por el Servicio de Impuestos Internos.

6. Que, en la cláusula cuarta del contrato, las partes estipularon que las condiciones establecidas precedentemente debían cumplirse antes del 31 de marzo de 2021, de manera tal que, de no cumplirse, la promesa quedaría resuelta.
7. Que, en la cláusula quinta del contrato, las partes fijaron como plazo para la celebración del contrato de compraventa prometido, el día 31 de marzo de 2021.
8. Que, en el acto de suscripción de la Promesa, el PDC recibió a su entera conformidad la suma de UF 4.000.- pagada por las Demandantes como anticipo del precio de la compraventa.
9. Que, llegado el día 31 de marzo de 2021, las condiciones establecidas en la cláusula cuarta de la Promesa no se encontraban cumplidas.
10. Que, el día 31 de marzo de 2021, por instrucciones del Administrador de Fondos del partido, don Rogelio Zúñiga, se envió a la promitente compradora una solicitud de prórroga del plazo de celebración del contrato prometido, prórroga que nunca se suscribió.
11. Que el contrato de compraventa prometido no se celebró ni en la fecha estipulada para ello, ni con posterioridad.
12. Que el PDC no ha restituido a fecha la suma de UF 4.000.- pagada por las Demandantes como anticipo del precio de la compraventa, dineros que han sido retenidos por la promitente vendedora hasta la fecha.

**SEGUNDO: Controversia.** Independientemente de los informes, argumentos, críticas, conclusiones y circunstancias debatidas por las partes, la controversia materia de autos, considerando la demanda principal y subsidiarias, así como la demandas reconvenzional principal y subsidiarias, radica en determinar: **a)** Si la Promesa adolece de un vicio de nulidad absoluta por objeto ilícito; **b)** en subsidio, la resolución de la Promesa, por no haberse cumplido con las condiciones esenciales para otorgar el contrato prometido, la restitución del anticipo e indemnización de perjuicios; **c)** en subsidio de lo anterior, la declaración judicial de la resolución de la Promesa, por no haberse

cumplido con las condiciones esenciales para otorgar el contrato prometido, la restitución del anticipo e indemnización de perjuicios; **d)** en subsidio de lo anterior, si existió enriquecimiento sin causa de la Demandada producto de la retención del anticipo de UF 4.000; y **f)** la condena en costas. Para resolver lo anterior se deberá analizar la prueba acompañada al proceso de forma tal de resolver la controversia de acuerdo a mi calidad de árbitro mixto, es decir, como árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo.

**TERCERO: La Promesa.** El contrato de promesa de compraventa suscrito por Julián Andrés Miranda Osses e Inversiones Almirante, como promitentes compradores y el Partido Demócrata Cristiano, como promitente vendedora, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Santiago don Gino Paolo Beneventi Alfaro, con fecha 23 de diciembre de 2024, establece en su parte pertinente para los efectos de la resolución del conflicto materia de autos, que:

1. El PDC es dueño de la propiedad ubicada en la comuna de Talagante, en parte de las Chacras San Enrique y Santa Ana de Trebulco, correspondiente a una superficie aproximada de 55.865,35 metros cuadrados, inscrita a fojas 2000 número 1883 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante.
2. En su cláusula segunda, el PDC promete vender, ceder y transferir a Julián Andrés Miranda Osses e Inversiones Almirante Ltda., quienes prometen comprar, aceptar y adquirir para sí en partes iguales o para quienes designen, el inmueble antes singularizado, comprendiendo todos los derechos de aprovechamiento de agua que le corresponde, sujeto a las condiciones que se establecen en la Promesa.
3. En la cláusula tercera se establece que el precio del contrato prometido será la cantidad equivalente en pesos al día de pago efectivo a UF28.830, pagándose el precio, con la suma equivalente en pesos a UF 4.000 que se pagan en el acto y que la promitente vendedora declara recibir a su entera conformidad; con la suma equivalente en pesos a UF 7.800 que se pagará al momento de suscribir el contrato prometido; y el saldo de UF17.000 se pagará contra la aprobación del anteproyecto y movimientos de tierra necesarios para su ejecución, el que deberá realizarse dentro de los 120 días hábiles posteriores a la fecha de entrega material de la propiedad. De cumplirse el plazo, aún cuando no se encuentre aprobado el ante proyecto referido, el promitente vendedor podrá retirar el vale vista con el último pago del saldo de precio.

4. En la cláusula cuarta se establecen las condiciones esenciales para otorgar el contrato prometido, que son las siguientes: i. Que los títulos del inmueble objeto del contrato se encontraran ajustados a derecho, siendo obligación de la promitente vendedora suministrar todos los títulos, planos y/o antecedentes jurídicos y técnicos del inmueble objeto de la promesa de compraventa hasta completar 30 años contados hacia atrás. ii. Que la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Talagante otorgara un Certificado de Informes Previos (CIP) y que correspondiera al Área de Zonificación. iii. *“Que concurren a la firma de la escritura de compraventa definitiva mandatarios con facultades suficientes, y que a la fecha de celebración de esta escritura la promitente vendedora haya obtenido, en caso de ser necesario, la aprobación para vender mediante los mecanismos y formalidades que establecen las leyes para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político”*. iv. Que el inmueble contara con un Rol de Avalúo emitido para toda su extensión por el Servicio de Impuestos Internos.
5. Señala la misma cláusula cuarta, que si las condiciones señaladas no se cumplieran antes del 31 de marzo de 2021, la Promesa *“quedará resuelta”* sin responsabilidad alguna para las partes contratantes, salvo lo que dice relación con la restitución de parte del precio entregado.
6. Luego, el artículo quinto establece que el contrato prometido *“se celebrará, a más tardar,”* el 31 de marzo de 2021, *“y, en dicho instrumento se convendrán las estipulaciones usuales de este tipo de contratos, obligándose las partes a obtener las autorizaciones y documentos que sean necesarios para la celebración válida del contrato prometido.”*
7. En la cláusula octava se indica que si alguna de las partes no cumpliera, sin justa causa, la Promesa, *“sea que el incumplimiento se refiera a la entrega material de los bienes prometidos vender, al otorgamiento del contrato prometido o al incumplimiento de cualquiera otra obligación emanada de este instrumento, la parte diligente podrá optar entre exigir el cumplimiento forzado de la obligación o bien la resolución del contrato, de conformidad a las reglas generales y, en el caso que solicite la resolución de este instrumento, podrá reclamar una multa compensatoria equivalente ocho mil unidades de fomento, multa que se pacta como cláusula penal y a título de evaluación anticipada de perjuicios.”*

**CUARTO: La Promesa como contrato preparatorio.** Es relevante considerar dentro de análisis y resolución del caso, que nos encontramos frente a una promesa de compraventa que constituye el contrato preparatorio del contrato prometido o definitivo. En este sentido, el contrato preparatorio, como señala el profesor Carlos Peña en el informe que consta en autos, es un contrato en el que las partes se obligan a ejecutar una obligación de hacer consistente en la celebración de otro negocio, cuyas disposiciones esenciales se convienen. Es decir, el objeto del contrato preparatorio es el de hacer o realizar otro contrato distinto.

Consecuentemente, el objeto del contrato de promesa no consiste en realizar actualmente el objeto del contrato prometido, sino en establecer o especificar las condiciones o supuestos que llevarán a las partes a la celebración del contrato definitivo. En este sentido, la doctrina y la jurisprudencia han aceptado unánimemente, según señala el profesor Peña, que *“el negocio preparatorio de un negocio traslativo no equivale a enajenar”* y que es perfectamente posible prometer enajenar un bien que actualmente no puede ser enajenado, por faltar, por ejemplo, la autorización que se exige del Consejo Nacional del PDC en estos autos.

Entonces, es posible afirmar que la Promesa estableció válidamente ciertas condiciones que harían posible, de verificarse ellas dentro de plazo, la suscripción del contrato de compraventa definitivo, y que entre esas condiciones se encuentre la obligación de la prometedora vendedora de que a la fecha de la suscripción de la compraventa, y no necesariamente antes, se haya aprobado la venta del inmueble en cuestión mediante los mecanismos y formalidades que establecen las leyes para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político.

**QUINTO: De las facultades del representante del PDC para suscribir la Promesa.** Para determinar si el señor Fuad Chaín Valenzuela se encontraba facultado para suscribir el contrato de promesa que nos ocupa, cabe tener en consideración ciertas normas legales y estatutarias.

En primer término, el artículo 97 de los estatutos del PDC, acompañados a estos autos y no objetados, establecen, el primero, que la representación legal y extrajudicial del Partido Demócrata Cristiano corresponde a su Presidente o Presidenta Nacional, de conformidad a la ley y al referido estatuto. Es del caso, que no es un hecho controvertido y es de público conocimiento

que el señor Fuad Chaín Valenzuela era el Presidente Nacional del Partido Demócrata Cristiano a la fecha de la Promesa, es decir, al 23 de diciembre del 2020.

Por su parte, el artículo 98 de los mismos estatutos, señala que *“Será necesario el acuerdo del Consejo Nacional adoptado con el voto conforme de la mayoría de sus miembros, para enajenar o hipotecar los bienes raíces del Partido y para contraer obligaciones de valor superior a mil unidades de fomento.”* Respecto de esta norma, cabe considerar lo ya expresado en este fallo respecto de los contratos preparatorios, en cuanto a que el objeto del contrato de promesa no es enajenar ni hipotecar (incluyendo ésta última por constituir un principio de enajenación), sino establecer una obligación de hacer para la conclusión del contrato prometido, por lo que esta norma no es exigible como facultad necesaria para la firma de una promesa de compraventa respecto de un inmueble del PDC. Entonces, en opinión de este Tribunal Arbitral la celebración de la Promesa no requería de una autorización especial del Consejo Nacional del PDC, toda vez que la suscripción de dicho contrato no implica la enajenación de bien alguno, ni siquiera en su sentido amplio.

Sin perjuicio de lo anterior, es posible afirmar, de acuerdo a la prueba acompañada a estos autos por la propia demandada, que a la fecha de la firma de la Promesa sí existía por parte del PDC una autorización para la venta del Inmueble, junto a otros 10 de propiedad del PDC, de conformidad a lo dispuesta en el artículo 98 de sus estatutos. En efecto, el PDC acompañó el documento F.7., en el cual consta el Acta del Consejo Nacional de fecha 07 de enero de 2019, que transcribe lo expresado en dicho consejo por sus asistentes, más el Acuerdo del Consejo Nacional, suscrito por don Sebastián Llantén Morales, y el Acta de Asistencia respectiva, con las firmas de los Consejeros Nacionales, Presidentes regionales, Jefe de Bancada Diputados, Jefe de Bancada Senadores, Presidente JDC, y Frentes y Departamentos.

El Acuerdo del Consejo Nacional, firmado por don Sebastián Llantén Morales, señala que: *“De acuerdo a lo solicitado por el Administrador General de Fondos del Partido Demócrata Cristiano, y conforme a lo dispuesto en la letra d) del artículo 25 de los estatutos partidarios, vengo en dejar constancia que, en sesión extraordinaria, realizada en Santiago con fecha 07 de enero de 2019, el Consejo Nacional ha adoptado el siguiente acuerdo: 1. Autorizar, conforme a lo dispuesto en el artículo 98 de los Estatutos del Partido Demócrata Cristiano, la enajenación de los inmuebles de*

*propiedad del partido que se individualizan:...1.4.Parte Chacras de San Enrique y Santa Ana de Trebulco, Talagante..."*

Es decir, existía a la fecha de la Promesa una autorización de enajenación del PDC, la cual constituye una clara facultad para que el presidente de dicho partido se considerase facultado para suscribir una promesa de compraventa respecto del Inmueble, así como para hipotecarlo, considerada la hipoteca como principio de enajenación, y para establecer una prohibición de celebrar actos y contratos respecto del Inmueble. De hecho, en la Promesa se estableció como condición esencial para celebrar el contrato prometido, que existiera una aprobación para la venta del Inmueble otorgada mediante los mecanismos y formalidades que establecen las leyes para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político, condición de la Promesa que debe ser entendida como una ratificación de la autorización general ya otorgada, que debía incluir la estimación de si el precio estipulado en la Promesa correspondía a un valor de mercado al momento de la enajenación, y que se acordó por las partes en la Promesa como una obligación de la promitente vendedora.

Respecto de la facultad para obligar al PDC al pago de una multa de UF 8.000 contenida en la Promesa como cláusula penal, en relación con la autorización necesaria señalada en el artículo 98 de los estatutos del PDC para contraer obligaciones superiores a UF 8.000, cabe señalar que haber convenido dicha cláusula penal no constituye haber contraído una obligación en dinero. En efecto, la obligación de pagar dicha suma nace, no con la suscripción de la Promesa, sino con el incumplimiento del PDC de alguna de las obligaciones contraídas en la Promesa. Al respecto, el profesor Peña en su informe ya citado señala que en el derecho privado se distingue entre *estar obligado* y *ser responsable*, citando a Enrique Barros y señala que *"El promitente vendedor en este caso estaba obligado a celebrar un contrato y si no lo hace es responsable de la pena. Es el incumplimiento el que origina a esta última como lo prueba el hecho que de no existir la cláusula penal del mismo modo debiera indemnizar."*

En consideración a lo anterior y a las demás pruebas rendidas en autos, este Tribunal Arbitral ha llegado al convencimiento de que el señor Fuad Chaín Valenzuela, en su calidad de Presidente Nacional del PDC a la fecha de la Promesa, firmó dicho documento en uso de sus facultades legales y debidamente autorizado por el Consejo Nacional del PDC, por lo que obligó legalmente a su

representada en todo lo acordado en la Promesa, incluyendo la obligación de vender, la de hipotecar el Inmueble, verse obligada a la restitución del anticipo y al pago de la cláusula penal ante un incumplimiento, etc., todo de acuerdo a los términos y condiciones señalados en la Promesa.

**SEXTO: Respecto del valor de mercado y del precio fijado en la Promesa.** Establecido que la Promesa fue suscrita por quien tenía facultades para ello, nos avocaremos a establecer si la Promesa es válida en función del cumplimiento, o no, del artículo 45 de la Ley N° 18.603 de Partidos Políticos, a la fecha de suscripción de la Promesa, es decir, a diciembre del 2020, ya que estamos analizando un vicio de nulidad, el cual debe existir al momento de celebración del contrato para ser capaz de afectar la validez del mismo.

*El artículo 45 de la Ley 18.603 señala que “Los actos y contratos que celebren los partidos políticos se registrarán por las reglas generales, sin perjuicio de las normas especiales que la presente ley establece. Los partidos políticos no podrán celebrar contratos a título oneroso en condiciones distintas de las de mercado o cuya contraprestación sea de un valor superior o inferior al de mercado.”*

Esta norma establece que, en términos generales, los contratos que celebre un partido político se rigen por las reglas generales del derecho común. Es decir, las partes de un contrato oneroso donde interviene un partido político, serán autónomas para decir acerca de sus términos y condiciones, salvo que existan normas prohibitivas, sea que estén contenidas en la propia ley o en sus estatutos. El artículo 45 de la Ley de Partidos Políticos establece una norma prohibitiva, cuyo incumplimiento acarrea la nulidad del contrato, de acuerdo al artículo 1461 del Código Civil en relación con el artículo 10 del mismo código.

Establecido lo anterior, toca analizar si la exigencia legal de establecer un precio del Inmueble acorde al valor de mercado como requisito de validez del contrato, es una exigencia aplicable a la Promesa o solo al contrato prometido. Al respecto, cabe considerar que para que una promesa de contrato sea obligatoria, entre otros requisitos contenidos en el artículo 1554 del Código Civil, se debe especificar de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes exigen. En el caso que nos ocupa, el precio es



un elemento esencial de la compraventa y debe establecerse en una promesa de compraventa para que ésta sea obligatoria.

Ahora bien, el hecho de que el precio deba especificarse en la promesa de compraventa de un inmueble, para dar cumplimiento al artículo 1554 del Código Civil, no quiere decir que ese precio especificado deba cumplir, además, con el artículo 45 de la Ley 18.630, es decir, que sea un valor de mercado. Los requisitos de la promesa de un contrato no se extienden a asegurar la validez del contrato prometido en función del cumplimiento de otras leyes o normas, como es la del artículo 45 de la Ley de Partidos Políticos, o incluso del mismo Código Civil, como sería, por ejemplo, el establecer un precio que signifique una lesión enorme para las partes. En definitiva, especificado el precio en la promesa de compraventa, más allá de si es de mercado o no, se está dando cumplimiento al artículo 1554 del Código Civil, en lo que corresponde.

Esta afirmación se ve reforzada en el caso de la Promesa, por el hecho de que una de las condiciones esenciales contenidas en el artículo cuarto de la misma, consistía precisamente en que a la fecha de celebración del contrato prometido, la promitente vendedora hubiese obtenido la aprobación para vender de acuerdo a los mecanismos y formalidades exigidas por la ley para la enajenación de parte del patrimonio de un partido político. Es decir, el precio especificado en la Promesa estaba sujeto a que fuera autorizado por la instancia correspondiente del PDC, de forma tal de dar estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 98 de los estatutos del PDC y en el artículo 45 de la Ley 18.630.

La Promesa acordada por las partes toma este resguardo de ratificación del precio, para asegurarse de que se cumpliera con la normativa aplicable a los partidos políticos, y consecuentemente, establece las responsabilidades ante la no obtención de dicha autorización: si no se cumplen las condiciones esenciales copulativamente, la Promesa quedará resuelta sin responsabilidad alguna para las partes contratantes, salvo la restitución del anticipo entregado. Es decir, si llegada la fecha en que se debía suscribir el contrato prometido, el PDC no había obtenido la autorización correspondiente de acuerdo a la ley, el contrato quedaba resuelto, sin responsabilidad alguna para ella como promitente vendedora, salvo la restitución del anticipo del precio de UF 4.000.

De hecho, así lo entendió el AGF del PDC a la época, don Rogelio Zúñiga, que fue quien participó por el PDC en las negociaciones previas, según consta en autos. En efecto, los documentos signados como F.5 y F.6, acompañados por la propia Demandada y no objetados, corresponden a cartas de fechas 13 de enero de 2020 y 11 de noviembre de 2020, enviadas por el señor Zúñiga a la Directiva Nacional del Partido Demócrata Cristiano, en las cuales solicita la autorización de enajenación del inmueble materia de autos, ubicado en Parte de las Chacras de San Enrique y Santa Ana de Trebulco, comuna de Talagante. En la última carta, de 11 de noviembre de 2020, fecha anterior a la firma de la Promesa, se señala que *“En el mes de octubre del presente año, INVERSIONES ALMIRANTE LIMITADA ofertó por el terreno completo UF 28.830 UF, lo que al 02 de noviembre del presente es equivalente a \$831.738.581.- aproximadamente, lo que se ajusta a la normativa vigente y al valor comercial establecido, propiedad que será comprada en el supuesto que se autorice la venta por dicho monto.”* En la misma carta se hace alusión a la autorización de la enajenación del Inmueble por parte del Consejo Nacional del partido realizado el 07 de enero de 2019 y se informa que se cuenta con 4 tasaciones, la última de las cuales está actualizada al agosto de 2020, en la que se recomienda no vender bajo el valor de UF 28.988.

Es decir, el AGF del PDC, a cargo de la negociación de la Promesa por el PDC, entendía que la Promesa podía ser firmada con la autorización existente del Consejo Nacional, que el precio de venta especificado en la promesa correspondía a un precio de mercado, y que necesitaba para la firma del contrato definitivo una nueva autorización para la venta, que ratificara que el precio convenido con la promitente compradora era de mercado.

El hecho de que no sea un requisito de validez la determinación de que se ajusta al valor de mercado el precio estipulado en una promesa de compraventa de un inmueble perteneciente a un partido político, se ve reforzado por la opinión del propio SERVEL. En efecto, en el documento probatorio D.1 presentado por la Demandada y que corresponde al Oficio Ord. N° 1906 emanado del SERVEL con fecha 16 de junio de 2023, mediante el cual el Subdirector de Partidos Políticos del SERVEL se dirige al Presidente del Partido Demócrata Cristiano, a raíz de una solicitud de pronunciamiento realizada por el PDC respecto del alcance del artículo 45 de la Ley 18.603 y de qué se entiende por *“valor de mercado”*, se indica que *“...es dable señalar que en la eventualidad de concretarse la venta de activos en las condiciones expuestas, el colectivo debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 98 de los Estatutos del Partido Demócrata Cristiano...”*. Es decir, el PDC, en

el momento de concretarse la venta, es decir, para los efectos de suscribir el contrato prometido, debe autorizar la enajenación de la forma que señala la ley, lo que implica tener en consideración si el precio pactado se ajusta o no al valor de mercado, a ese momento.

Entonces, es lógico concluir que, la Promesa, como contrato preparatorio, no debe soportar la carga de tener que especificar un precio acorde al valor de mercado, ya que dicha exigencia solo es aplicable, como requisito de validez, al contrato prometido. Esta es la finalidad de la condición esencial señala en la cláusula cuarta de la Promesa.

En consideración a lo anterior y a las demás prueba rendida en autos, este Tribunal Arbitral ha llegado al convencimiento de que en el caso que nos ocupa, para determinar la validez de la Promesa, no es necesario establecer si el precio de UF 28.830 contenido en ella respecto de inmueble prometido vender, corresponde o no a un valor de mercado a la fecha de su celebración, esto es, a diciembre del 2020. Es, en realidad, una exigencia aplicable al contrato prometido.

**SÉPTIMO: Validez de la Promesa:** Establecido que la Promesa fue suscrita por parte del PDC a través de mandatario debidamente facultado, quien era el presidente del partido a la época; que se encontraba autorizado por el Consejo Nacional de forma general la venta del Inmueble; y que la especificación de un precio acorde al valor de mercado del Inmueble es una exigencia de validez aplicable en este caso al contrato de compraventa prometido y no a la Promesa, es posible concluir que la Promesa constituye un contrato absolutamente válido y capaz de producir todos sus efectos.

En consecuencia, la demanda reconvenional de nulidad absoluta de la Promesa interpuesta por el PDC, debe ser desechada, ya que dicha Promesa no adolece de vicio alguno que hagan aplicable los artículos 1681, 1682 y 10 del Código Civil.

Adicionalmente, respecto de la solicitud de no restitución del anticipo de UF 4.000, fundada en que las Demandantes habría contratado "*a sabiendas*" de que el contrato adolecía de objeto ilícito, lo que de conformidad al artículo 1468 del Código Civil le daría derecho a no restituir algo que la Demandante no tendría derecho a repetir, cabe señalar que no solo la norma no es aplicable, en virtud de la ya establecida validez de la Promesa, sino que además este Tribunal

Arbitral la considera una alegación grave, que atenta en contra de la buena fe procesal. En efecto, el PDC durante el juicio se ha desligado totalmente de los actos realizados por su propio representante a la fecha de la firma de la Promesa y de las gestiones realizadas por su AGF durante la negociación de la misma, presentándose siempre como un tercero ajeno, víctima de la conducta del señor Rogelio Zúñiga y del señor Fuad Chaín, a pesar de haberse desistido de la querrela interpuesta el 08 de agosto de 2022, ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, en contra de don Fuad Chaín Valenzuela, ex presidente del partido y en contra de quienes resulten responsables, por el delito de administración desleal por una serie de contratos celebrados por él, entre los cuales se encontraba la Promesa.

Asimismo, además de la declaración de nulidad, el PDC pretende obtener el derecho a no restituir el anticipo de precio pagado por las Demandantes a la firma de la Promesa, lo que constituye un exceso, ya que no se ha demostrado en autos que las Demandantes hayan actuado a sabiendas de la existencia de un vicio de nulidad absoluta. Por el contrario, consta en autos que el periodo de negociación de los términos y condiciones de la Promesa fue extendido y que se intercambiaron numerosas ofertas y contraofertas, tanto del precio y su forma de pago, como de las condiciones de entrega del terreno. Todo ello da cuenta de que la Promesa se negoció y suscribió entre participantes del mercado, donde cada uno buscaba obtener las mejores condiciones para la celebración de un contrato válido. Además, una muestra de seriedad de las Demandantes en la celebración del contrato prometido la constituye el haber pagado un anticipo de precio de UF 4.000.

En consideración a lo anterior y a las demás prueba rendida en autos, este Tribunal Arbitral ha llegado al convencimiento de que la Promesa no adolece de vicio de nulidad alguno.

**OCTAVO: Incumplimiento de las condiciones esenciales y la resolución de la Promesa.**

Establecida la validez de la Promesa, y considerando que ambas partes solicitaron su resolución, cabe analizar si, como producto del incumplimiento de las condiciones esenciales de dicho contrato contenidas en su cláusula cuarta, procede aquella o no.

En primer término, las partes están contestes en que las condiciones esenciales de la cláusula cuarta son copulativas y que se encontraban incumplidas al 31 de marzo de 2021. Ambas partes

rindieron extensa prueba al respecto, haciendo hincapié el PDC en que existió justa causa en el incumplimiento de las condiciones, las que recaían casi completamente en ella. Las cuatro condiciones esenciales dicen relación básicamente con dos asuntos: uno, con que el estado de los títulos del Inmueble debían estar ajustados a Derecho, incluyendo la entrega de Certificado de Informaciones Previas por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talagante, y que el Inmueble contara con un Rol de Avalúos para toda su extensión (letras a), b) y e)); y dos, que concurrieran a la firma del contrato prometido mandatarios con facultades suficientes, y que a la fecha de celebración de dicho contrato prometido la promitente vendedora haya obtenido, de ser necesario, la aprobación para vender mediante los mecanismos y formalidades que establecen las leyes para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político.

Respecto del primer punto, ambas partes acompañan prueba y están contestes en cuanto a que al 31 de marzo de 2021 los títulos no se ajustaban a Derecho, pero especialmente la Demandada acompaña extensa prueba en relación a los esfuerzos realizados para obtener la regularización del Rol de Avalúo y la significación de que existió una justa causa en el incumplimiento. La prueba documental de la Demandada identificada desde el B-1 al B-9 tiene por finalidad aquello, y concluye en su escrito de observaciones a la prueba que se acredita que *“al 4 de junio recién se pudo dar cumplimiento al requisito establecido en la letra D, por hechos no imputables al promitente vendedor, esto es, al Partido Demócrata Cristiano.”*

Respecto del segundo punto, esto es, que concurrieran a la firma del contrato prometido mandatarios con facultades suficientes, y que a la fecha de celebración de dicho contrato prometido la promitente vendedora haya obtenido, de ser necesario, la aprobación para vender mediante los mecanismos y formalidades que establecen las leyes para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político, cabe señalar que también ambas partes se encuentran contestes en que esta condición esencial se encontraba incumplida al 31 de marzo de 2021.

En efecto, la Demandada en la contestación de la demanda señala expresamente que *“la promitente vendedora no había obtenido la aprobación para vender mediante los mecanismos y formalidades que establecen las leyes para la enajenación de parte del patrimonio de un Partido Político.”* Así también lo reconocen los testigos de la demandada, como don Alex Avsolomovich, quien declaró que se formó una comisión del consejo administrativo del PDC, compuesto, entre

otros, por él mismo y por doña Alejandra Krauss y por el abogado patrocinante de la Demandada, quienes concluyeron que había “nulidad absoluta” de la Promesa y que recomendaron a doña Carmen Frei “*que no devolviera ninguna plata*” y que “*había que proceder a dejar sin efecto las promesas*”. La señora Alejandra Krauss, también testigo en la causa, señaló que existían vicios en la Promesa que podrían irrogar la nulidad absoluta. Cabe señalar que las declaraciones de los testigos que tienen una relación directa con el PDC, ya sea como miembros del partido o como empleados del mismo, al carecer de la imparcialidad necesaria, serán consideradas como declaraciones con algún valor probatorio en la medida en que sirvan, junto a otros medios probatorios, para establecer la veracidad de un hecho.

Ahora bien, el PDC señaló que acompañó documentos que acreditaron que el partido se encontraba legalmente imposibilitado para cumplir el contrato prometido, ya que de haberlo hecho sin autorización del Consejo Nacional y sin haberse acreditado que la propiedad se vendía a un valor de mercado conforme a la ley, se habrían validado esas irregularidades. La señora Carmen Frei, quien sucedió a Fuad Chaín en la presidencia del partido y que se vio ante la posibilidad de firmar el contrato prometido, según ella misma declaró en estos autos, señaló que si hubiese firmado la compraventa lo habría hecho con infracción a normas de orden público y en perjuicio del partido y de sus estatutos.

Tanto en la prueba señalada como en el resto de la prueba de autos, se puede apreciar que el PDC incumplió el requisito de la aprobación de la venta de forma institucional antes del 31 de marzo de 2021, y que luego, habiendo retomado las partes las negociaciones a solicitud del PDC, como consta en autos, la nueva directiva decidió no suscribir el contrato prometido, por considerar que el precio señalado en la Promesa no se ajustaba a un valor de mercado, luego de realizar tasaciones encargadas por dicha nueva directiva en fechas posteriores al 31 de marzo de 2021, y que constan en autos: la tasación de doña Sonia Angélica Castro de fecha 30 de junio de 2021, por un valor comercial, menos un 20% (criterio establecido por el SERVEL) de UF 47.462 y la tasación de don Rogelio Zúñiga de julio de 2021, por un valor comercial menos un 20%, de UF 48.267. Cabe señalar que en las tasaciones inmediatamente anteriores a la fecha de firma de la Promesa y encargadas por el PDC, y que constan en autos y cuya objeción no será aceptada, señalaban precios bastante inferiores: tasación de don Carlos Mancilla de agosto de 2020 por un valor comercial, menos un 20%, de UF 34.261.

Entonces, de la prueba rendida en autos es posible considerar que al 31 de marzo de 2021 el PDC había realizado consistentemente gestiones con la finalidad de ajustar los títulos a Derecho, y específicamente, tratar de obtener la regularización del Rol de Avalúo para el Inmueble completo, lo que se obtuvo recién el 04 de junio de 2021, como consta en autos, fecha posterior al 31 de marzo de 2021, fecha límite tanto para el cumplimiento de las condiciones esenciales como para la firma del contrato prometido.

Luego, respecto de la segunda categoría de condiciones, esto es, la señalada en la letra c) de la cláusula cuarta, cabe considerar que es una condición esencial fallida al 31 de marzo de 2021, ya que a dicha fecha no existía una autorización de parte del PDC para la enajenación del Inmueble que cumpliera con los artículos 45 de la Ley de Partidos Políticos y con el artículo 98 de los estatutos del PDC.

Sin perjuicio de lo anterior, la argumentación del PDC de que dicha aprobación no existió por una justa causa, ya que cuando continuaron las negociaciones y asumió una nueva directiva, ésta consideró que no se había pactado en la Promesa un precio del Inmueble que reflejara el valor de mercado, no constituye, a juicio de este Tribunal Arbitral, una razón suficiente para estimar la existencia de una justa causa para el incumplimiento de la obligación que asumió el PDC en la letra c) de la cláusula cuarta de la Promesa, ya que lo relevante en este punto es establecer si existió o no una justa causa para que el PDC no hubiese aprobado institucionalmente la enajenación del Inmueble, de acuerdo a la ley y a sus estatutos, antes del 31 de marzo del 2021.

Entonces, la fundamentación que realiza el PDC en cuanto a la existencia de justa causa para incumplir la obligación contenida en la letra c) de la cláusula cuarta de la Promesa se hace insustancial, ya que se basa en lo que aconteció al interior del PDC en forma posterior al 31 de marzo de 2021, toda vez que la nueva directiva fue aprobada por el SERVEL el 09 de junio de 2021.

Respecto de la existencia de una prórroga del plazo de la Promesa, se presenta documentación por el PDC, que revela los hechos que acontecieron a contar del 31 de marzo de 2021: primeramente, el documento B-24, doña Francisca Doderó, abogada del PDC, el mismo 31 de marzo de 2021, envía un mail a Francisco Leiva, representante de Inversiones Almirante Ltda., con

copia a Rogelio Zúñiga, AGF del PDC, en el cual informa fundadamente acerca de la imposibilidad de contar a esa fecha con el Rol de Avalúo para todo el Inmueble; en esa misma fecha, el señor Zúñiga envía una carta (documento B-25) a Inversiones Almirante Ltda., explicando los problemas en relación a la obtención del Rol de Avalúo, solicitando una prórroga del plazo para la firma del contrato prometido; finalmente, se acompaña el documento B-26 en el que Francisco Leiva, representante de Inversiones Almirante, con fecha 28 de mayo de 2021, solicita formalmente al promitente vendedor para que se indique si existe la voluntad de perseverar en el contrato comprometido, y de ser positiva esa respuesta, solicita una reunión para fijar plazos de manera inmediata, con reserva de las acciones que correspondieren. De lo anterior, es posible concluir que el PDC mostró a las Demandantes la intención de suscribir el contrato prometido después del 31 de marzo de 2021, situación que al 28 de mayo de 2021 no solo no se había producido, sino a esa fecha aún no había claridad de si formalmente el PDC se encontraba en condiciones de firmar la compraventa.

En consideración a la prueba rendida, es posible afirmar que todo lo que sucedió con posterioridad al 31 de marzo de 2021, en particular, la continuación de las negociaciones entre las partes tendientes a llevar a cabo la compraventa, deben suscribirse en el ámbito de una nueva negociación, ya no regida por la Promesa, la cual es clara en cuanto a que si fallan las condiciones esenciales al 31 de marzo de 2021, el contrato quedaría resuelto. Dice la Promesa textualmente en la última parte de la cláusula cuarta: *“Si las condiciones establecidas precedentemente no se cumplieran antes del 31 de Marzo de dos mil veintiuno, la presente promesa quedará resuelta, sin responsabilidad alguna para las partes contratantes, salvo lo que dice relación con la restitución de parte del precio entregado conforme a la cláusula anterior.”*

En consecuencia, en la cláusula cuarta de la Promesa las partes pactaron que el incumplimiento copulativo de las condiciones esenciales ahí señaladas daría lugar a la resolución del contrato en ese momento, ya que expresa que de suceder lo anterior *“la promesa quedará resuelta”*, es decir, queda resuelta de pleno derecho, sin necesidad de que dicha resolución deba ser declarada judicialmente. El cumplimiento de la condición resolutoria pactada dio lugar a la extinción del derecho de las partes de exigir el objeto del contrato de promesa, cual es, la obligación de hacer, consistente en suscribir el contrato prometido.



En consideración a lo anterior y a las demás prueba rendida en autos, este Tribunal Arbitral ha llegado al convencimiento de que la Promesa quedó resuelta el día 31 de marzo de 2021, al encontrarse incumplidas a dicha fecha una o más condiciones esenciales pactadas en su cláusula cuarta, cuestión que dio lugar al cumplimiento de la condición resolutoria pactada en la Promesa, la que opera de pleno Derecho por extinguir un derecho, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1479 del Código Civil.

**NOVENO: Respecto de la obligación de restitución del anticipo de UF 4.000 de acuerdo a la cláusula cuarta y cláusula décimo cuarta.** Establecido que la Promesa quedó resuelta al 31 de marzo de 2021, toca analizar las responsabilidades que dicha resolución impuso a las partes, de acuerdo a lo señalado en la parte final del artículo cuarto de la promesa, que indica que, en caso de que opere la condición resolutoria, será *“sin responsabilidad alguna para las partes contratantes, salvo lo que dice relación con la restitución de parte del precio pagado conforme a la cláusula anterior”*, es decir, las UF 4.000.

Entonces, el hecho de incumplir alguna o todas las condiciones esenciales de la cláusula cuarta por las partes, provoca la resolución de la Promesa, sin ocasionar ningún tipo de responsabilidad para ellas, a excepción de la restitución del anticipo del precio. Es decir, las partes acordaron que si cualquiera incumplía alguna de las condiciones esenciales que le correspondía (casi todas eran de la promitente vendedora), la única responsabilidad existente sería la restitución del anticipo por parte de la promitente vendedora, cuestión que ésta no ha realizado, según ella misma ha reconocido.

El PDC ha argumentado que no ha procedido a la restitución del anticipo, dado que supuestamente las Demandantes habrían suscrito la Promesa “a sabiendas” de que existía un objeto ilícito en la celebración de dicho contrato, lo que no les daría derecho a repetición, de acuerdo al artículo 1468 del Código Civil. A este respecto cabe reiterar lo señalado anteriormente respecto de la validez de la Promesa, y considerar que no se ha rendido prueba alguna que lleve a afirmar que las Demandantes actuaron con algún grado de mala fe en la celebración de la Promesa.

Cabe considerar que adicionalmente a lo establecido en la cláusula cuarta, en la cláusula décimo cuarta de la Promesa se estableció que *“Las partes dejan establecido que en caso que se produzca un arbitraje serán restituidos los dineros pagados a cuenta del precio, quedando el pago de multa sujeto al fallo respectivo.”* Es decir, la promitente vendedora incumplió también esta cláusula al haberse iniciado el arbitraje sin que hubiese procedido a la restitución del anticipo del precio recibido.

En consideración a lo anterior y a las demás prueba rendida en autos, este Tribunal Arbitral ha llegado al convencimiento de que el PDC, como promitente vendedora, ha incumplido, sin justa causa, la obligación establecida en la Promesa de restituir el anticipo del precio recibido de las promitentes compradoras ante el incumplimiento de las condiciones esenciales señaladas en la cláusula cuarta del mismo.

**DÉCIMO: Respetto de la justa causa en los incumplimientos y el artículo octavo de la Promesa.**

Establecido que ha existido de parte de la promitente vendedora el incumplimiento, sin justa causa, de la obligación de haber realizado la devolución del anticipo de precio pagado en virtud de lo dispuesto en la cláusula cuarta de la Promesa, corresponde analizar si ha existido algún otro incumplimiento sin justa causa de las obligaciones que la Promesa le impuso al PDC.

La cláusula octava de la Promesa establece que si alguna de las partes no cumpliera, sin justa causa, la Promesa, sea que el incumplimiento se refiera a la entrega material del Inmueble, al otorgamiento del contrato prometido, o al cumplimiento de cualquiera otra obligación emanada de la Promesa, la parte diligente podrá optar entre exigir el cumplimiento forzado de la obligación o bien la resolución del contrato, de conformidad a las reglas generales, y en el caso en que se solicite la resolución, se podrá reclamar el pago de una cláusula penal de UF 8.000.

Al respecto, cabe considerar que el incumplimiento de las condiciones esenciales de la cláusula cuarta, para que su incumplimiento no signifique responsabilidad alguna (salvo la restitución del precio), debe haberse realizado con justa causa, como una forma de asegurar que las condiciones, especialmente la de la letra c), no sean meramente potestativas. Es decir, la obligación del PDC de obtener la aprobación institucional de la enajenación del Inmueble debe haberse realizado de buena fe, no quedando su cumplimiento sujeto a su mera voluntad como deudor. De esta forma,

las partes acordaron que sin esta justa causa, y en caso de solicitarse la resolución del contrato, se podría reclamar el pago de una cláusula penal de UF 8.000.

En consideración a lo señalado en el considerando Octavo anterior, y a la demás prueba rendida en autos, este Tribunal Arbitral ha llegado al convencimiento de que el incumplimiento de las letras a), b) y e) de la cláusula cuarta de la Promesa por parte del PDC tuvo justa causa, ya que por razones ajenas a la voluntad del PDC, los títulos quedaron ajustados a Derecho en una fecha posterior al 31 de marzo de 2021.

Como se señaló en el considerando Octavo anterior, la fundamentación que realiza el PDC en cuanto a la existencia de justa causa para incumplir la obligación contenida en la letra c) de la cláusula cuarta de la Promesa se hace insustancial, ya que se basa en lo que aconteció al interior del PDC en forma posterior al 31 de marzo de 2021, toda vez que la nueva directiva fue aprobada por el SERVEL el 09 de junio de 2021. Sin perjuicio de lo anterior, existen una carta del señor Rogelio Zúñiga, en su calidad de AGF, de fecha 11 de noviembre de 2020, enviada a la Directiva Nacional del Partido Demócrata Cristiano, en la cual solicita la autorización de enajenación del inmueble materia de autos, ubicado en Parte de las Chacras de San Enrique y Santa Ana de Trebulco, comuna de Talagante. En esta carta, de fecha cercana a la firma de la Promesa, se señala que *“En el mes de octubre del presente año, INVERSIONES ALMIRANTE LIMITADA ofertó por el terreno completo UF 28.830 UF, lo que al 02 de noviembre del presente es equivalente a \$831.738.581.- aproximadamente, lo que se ajusta a la normativa vigente y al valor comercial establecido, propiedad que será comprada en el supuesto que se autorice la venta por dicho monto.”* En la misma carta se hace alusión a la autorización de la enajenación del Inmueble por parte del Consejo Nacional del partido realizado el 07 de enero de 2019 y se informa que se cuenta con 4 tasaciones, la última de las cuales está actualizada al agosto de 2020, en la que se recomienda no vender bajo el valor de UF 28.988.

Es decir, el AGF del PDC, a cargo de la negociación de la Promesa por el PDC, entendía que la Promesa podía ser firmada con la autorización existente del Consejo Nacional, que el precio de venta especificado en la promesa correspondía a un precio de mercado, y que necesitaba para la firma del contrato definitivo una nueva autorización para la venta, que ratificara que el precio convenido con la promitente compradora era de mercado. De lo anterior es posible concluir que

internamente el PDC se encontraba realizando las gestiones para obtener la autorización de enajenación en una fecha adecuada y considerando la futura firma de la Promesa.

En consideración a lo señalado, y a la demás prueba rendida en autos, este Tribunal Arbitral ha llegado al convencimiento de que el incumplimiento de la letra c) de la cláusula cuarta de la Promesa por parte del PDC tuvo justa causa, ya que se realizaron gestiones internas destinadas a obtener la autorización institucional de la enajenación del Inmueble, en una fecha razonablemente anterior al 31 de marzo de 2021.

En consecuencia, es posible afirmar que la única obligación incumplida sin justa causa de la Promesa por parte del PDC es la devolución del anticipo de la forma señalada en las cláusulas cuarta y décimo cuarta de la Promesa.

Ahora bien, considerando que existe un incumplimiento sin justa causa de una obligación señalada en la Promesa, correspondiente a la falta de devolución del anticipo del precio por parte de la promitente vendedora, y habiendo solicitado las Demandantes la resolución de la Promesa, devolución del anticipo, y pago de la cláusula penal pactada de UF 8.000, de acuerdo a lo señalado en la cláusula octava de la Promesa, cabe dar lugar al pago de la cláusula penal.

**DÉCIMO PRIMERO: Respecto de la cláusula penal de UF 8.000.** En efecto, las partes al pactar una multa compensatoria como cláusula penal y a título de evaluación anticipada de perjuicios, que puede ser reclamada cuando se pide la resolución de la Promesa ante el incumplimiento sin justa causa de cualquier obligación emanada de ésta, no cabe a este Tribunal Arbitral más que aplicar lo que las partes libremente han pactado en la Promesa en uso de la autonomía de la voluntad.

Por otra parte, y en función de los requisitos que se deben cumplir para aplicar la cláusula penal, se encuentra probado en autos que ha existido un incumplimiento contractual, consistente en la falta de devolución del anticipo de precio de UF 4.000 por parte de la promitente vendedora, el cual es imputable inexcusablemente a ésta, quien se encuentra en mora, y que ha causado con su incumplimiento un daño a las promitentes compradoras, consistente en no haber podido disponer de dichos fondos desde la fecha en que se debía firmar el contrato prometido, esto es, desde el 31 de marzo de 2021.

En el artículo de don Arturo Prado Puga de “Algunos Aspectos de la Cláusula Penal en el Derecho Chileno”, publicada en la Revista de Derecho (Coquimbo), versión on-line del 2019, citando a Gatica Pacheco, ésta cita señala: *“Función del juez frente a la cláusula penal.- Las estipulaciones de la cláusula penal no sólo resultan obligatorias para las partes que la concertan, sino también para el juez que conozca del litigio a que dé lugar el incumplimiento del contrato. Sin embargo, el tribunal debe limitarse a declarar la procedencia o improcedencia de la pena que se reclama, sin que le sea lícito, de ordinario, alterar la suma prevista por las partes a título de pena, a menos que sea enorme o que el acreedor haya aceptado el cumplimiento parcial de la obligación principal, casos en los cuales puede ser disminuida en la forma prescrita por la ley.”*

Considerando que la cláusula penal pactada es de UF 8.000 y que el incumplimiento asciende a UF 4.000, se analizará si la cláusula es enorme o no. Al respecto, don Hernán Corral, en el artículo “La Reducción de la Cláusula Penal Excesiva en el Derecho Civil de los países del Cono Sur”, publicado en la Revista Chilena de Derecho, Vol. 27 N° 3, señala que en el artículo 1544 del Código Civil, para el caso en que tanto la obligación principal como la pena están fijadas en cantidades determinadas, *“...se reputa por enorme toda pena que exceda al duplo de la obligación principal, a lo que se agrega la enigmática frase “incluyéndose ésta en él” (art. 1544). Esta apostilla ha dado lugar a que se platee si en verdad lo que el codificador quiso decir es que para que la cláusula penal sea enorme debe superar el triple de la obligación principal. La doctrina... llega a la conclusión de que la frase no tiene otro sentido que el hacer patente que el acreedor no puede en estos casos cobrar simultáneamente la pena y la obligación principal, de modo que la pena se rebaja en cuanto supera el doble del monto de la obligación principal.”*

En consecuencia, si bien la cláusula penal que nos ocupa no es enorme, ya que asciende precisamente al doble de la obligación principal, sí cabe concluir que dicha cláusula penal no puede ser exigida conjuntamente con el cumplimiento de la obligación principal.

En consideración a lo señalado, y a la demás prueba rendida en autos, este Tribunal Arbitral ha llegado al convencimiento de que se dará lugar al pago de la cláusula penal pactada de UF 8.000, sin que deba ser realizado adicionalmente el pago de la obligación principal de UF 4.000, y que corresponde al anticipo del pago del precio.

Adicionalmente, la cláusula octava señala que la multa de UF 8.000 es compensatoria y que se pacta como cláusula penal y a título de evaluación anticipada de los perjuicios, por lo que se debe entender que no solamente es compensatoria, sino que abarca toda la indemnización de los daños, incluidos los intereses que se devengaron desde la resolución del contrato de promesa. En consecuencia, este Tribunal Arbitral estima que la cláusula penal pactada tiene tanto el carácter de indemnización compensatoria como moratoria, por lo que no se dará lugar a la solicitud de pago de intereses formulado por las Demandantes.

**DÉCIMO SEGUNDO: Costas.** Considerando que ambas partes han solicitado la resolución del contrato, por lo que la Demandada no puede ser considerada vencida totalmente, cada parte pagará sus costas en este juicio arbitral.

**DÉCIMO TERCERO:** Vistos, también, los demás antecedentes no citados expresamente a lo largo de esta sentencia; en especial las declaraciones de los testigos no citadas expresamente, la prueba documental, los demás antecedentes probatorios y las alegaciones o defensas aducidas por los litigantes, y lo dispuesto por las normas legales y reglamentarias citadas en el curso de esta sentencia y en mérito de lo dispuesto en las bases de procedimiento de autos, en el Reglamento Procesal de Arbitraje Nacional del CAM Santiago, en los artículos 111 y 223 del Código Orgánico de Tribunales; 170, 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1560 y siguientes del Código Civil, y demás normas pertinentes, en mi calidad de árbitro mixto,

**RESUELVO:**

**CON RESPECTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:**

**PRIMERO:** Se rechazan las objeciones presentadas por las Demandantes a fojas 757, de los siguientes documentos presentados por la Demandada: II del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 17:56 hrs.; A-1, A-7, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 y C-7 del escrito de fecha 11 de agosto de 2023 presentado a las 19:12 hrs.; y se los declara auténticos.

**SEGUNDO:** Se rechazan las objeciones presentadas por la Demandada a fojas 760, de los siguientes documentos presentados por las Demandantes: A-2, A-9, A-10, A-11, A-14- A-15, A-16,

A-24, A-30 y A-31 acompañados por Falabella con fecha 11 de marzo de 2021, y se los declara auténticos.

**CON RESPECTO AL FONDO:**

**PRIMERO:** Que habiéndose establecido que el contrato de promesa de compraventa otorgado por escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2020, suscrita ante el Notario Público de Santiago don Gino Paolo Beneventi Alfaro, bajo el Repertorio N° 40.112-2020, es válido y que no adolece de objeto ilícito, **se rechaza** en todas sus partes la demanda reconvenzional de nulidad absoluta de la Promesa presentada por el Partido Demócrata Cristiano.

**SEGUNDO:** Que **se da lugar parcialmente** a la demanda principal presentada por Inversiones Almirante Limitada y por Julián Andrés Miranda Osses, en el sentido de que se resuelve lo siguiente:

- a) Que se declara que el Partido Demócrata Cristiano incumplió al 31 de marzo de 2021 las obligaciones establecidas en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, otorgado por escritura pública suscrita ante el Notario Público de Santiago don Gino Paolo Beneventi Alfaro el 23 de diciembre de 2020, bajo el Repertorio N° 40.112-2020, cuyo cumplimiento copulativo era condición esencial para la celebración del contrato prometido.
- b) Que, en mérito de lo anterior, se declara que el contrato señalado en la letra a) anterior, se encuentra resuelto desde el 31 de marzo de 2021.
- c) Que se declara que el Partido Demócrata Cristiano incumplió la obligación establecida en la parte final de la cláusula cuarta y en la parte final de la cláusula décimo cuarta, ambas del contrato señalado en la letra a) anterior, en cuanto no restituyó a las Demandantes el anticipo de precio pagado por éstas ascendente a UF 4.000, una vez resuelto el contrato.
- d) Que, en mérito de lo anterior, se declara que el Partido Demócrata Cristiano debe indemnizar los perjuicios ocasionados a las Demandantes producto del incumplimiento señalado en la letra c) anterior, consistentes en la suma equivalente en pesos al momento de su pago efectivo a UF 8.000, según se establece en la cláusula octava del contrato señalado en la letra a) anterior como cláusula penal y a título de evaluación anticipada de los perjuicios totales, y se ordena su pago.

**TERCERO:** Que en consideración a lo anterior, se ordena alzar la inscripción conservatoria que rola a fojas 870 número 357 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Talagante, que da cuenta de la existencia de un contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en “Parte de las Chacras San Enrique y Santa Ana de Trebulco” a favor de “Julián Andrés Miranda Osses e Inversiones Almirante Ltda.”.

**CUARTO:** Que no se hace necesario referirse a las demandas principales subsidiarias ni a las demandas reconventionales subsidiarias.

**QUINTO:** Que cada parte pagará sus costas.

Notifíquese por cédula o personalmente ante la Directora Jurídica del CAM o quien la reemplace o subrogue.

Dense las copias autorizadas que soliciten las partes, a su costa.

Archívense los autos en su oportunidad.

Dictada por la Juez Árbitro doña María Paz Chaigneau Pérez.

Autoriza la Directora Jurídica del CAM, doña Ximena Vial Valdivieso.