

Santiago, a diez de diciembre del año dos mil veinticuatro.

VISTOS:

I. ANTECEDENTES GENERALES

PRIMERO. Con fecha 06 de octubre de 2023, la sociedad Inmobiliaria Conpaces S.A. (en adelante, “**Conpaces**” o la “**demandante**”) presentó una solicitud de arbitraje nacional ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. (“**CAM Santiago**”) para resolver las disputas que sostiene tener con la sociedad Constructora Larraín SpA (“**G&L**” o la “**demandada**”) en relación a los conflictos motivados con ocasión del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 11 de mayo de 2023. (el “**Contrato**”).

SEGUNDO. La solicitud antes referida se efectuó de conformidad con lo dispuesto en la cláusula undécima del Contrato. Conpaces acompañó a la solicitud de arbitraje: **(i)** copia autorizada del contrato de promesa de compraventa, de 11 de mayo de 2023; **(ii)** copia del acta de la sesión extraordinaria de directorio de Inmobiliaria Conpaces S.A. de 15 de febrero de 2017, reducida a escritura pública de 6 de marzo de 2017, otorgada en la Notaría de Alberto Rojas López, titular de la sexta Notaría de Santiago, **(iii)** copia del mandato judicial otorgado por Inmobiliaria Conpaces S.A. a doña Catherine Miranda el 8 de febrero de 2023 en la Notaría de Eduardo Diez Morello, titular de la 34º Notaría de Santiago; **(iv)** copia de la inscripción del poder de Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA, inscrito a fojas 40.329 N° 18.068 del Registro de Comercio del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

TERCERO. Con fecha 20 de noviembre de 2023, Nicolás Alba Páez, jefe de la Unidad de Arbitraje del CAM Santiago, certificó que las partes designaron como árbitro de común acuerdo a la árbitro infraescrita, quien suscribió la correspondiente declaración de independencia, imparcialidad y disponibilidad el día 18 de noviembre de 2023.

CUARTO. Con fecha 23 de noviembre de 2023, la árbitro designada aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

QUINTO. Por resolución de 4 de diciembre de 2023, se citó a las partes al primer comparendo, con el propósito de oír las, establecer el objeto del arbitraje y fijar el procedimiento de conformidad con el Reglamento Procesal del Centro. El comparendo fue citado para las 15:30 horas del 21 de diciembre de 2023, a llevarse a cabo de modo presencial en la sede San Sebastián del CAM Santiago.

SEXTO. En presentación de 07 de diciembre de 2023, doña Catherine Miranda Farías, abogada, en representación de Inmobiliaria Conpaces S.A., designó como abogado

patrocinante y apoderado al abogado Fernando Samaniego Sangroniz, confirió poder a los abogados Agustín Prado Villegas y Claudia Pacheco Acevedo, y acompañó copia de mandato judicial otorgado por escritura pública de 8 de febrero de 2023 en la Notaría de Eduardo Diez Morello, titular de la 34º Notaría de Santiago.

SÉPTIMO. En presentación de 21 de diciembre de 2023, Cristóbal Prado Lavín, abogado, en representación convencional de Constructora Guzmán y Larraín SpA, asumió personalmente el patrocinio y poder de su representada y lo confirió asimismo a los abogados René Nuñez Ávila y Pablo Cantillana Guerrero. En dicha presentación acompañó copia del mandato judicial otorgado por escritura pública de 3 de noviembre de 2023, autorizada por doña Verónica Torrealba Costabal, Suplente del Titular, Iván Torrealba Acevedo, de la 34º Notaría de Santiago.

OCTAVO. El 21 de diciembre de 2023 se celebró el comparendo de fijación de bases del procedimiento en el cual se estableció, entre otras materias, el procedimiento, se fijaron las partes y se determinó la materia del arbitraje, levantándose un acta de ello.

En tal sentido, se dejó establecido en la referida acta que:

a) Son partes del arbitraje:

(i) Inmobiliaria Conpaces S.A., RUT 76.505.840-6, cuyo representante legal es don Fernando Iribarren Droguett, C.I. 9.945.544-6, ambos con domicilio en calle San Pío X N° 2460, oficina 404, de la comuna de Providencia, quien designó como abogado patrocinante y apoderado a don Fernando Samaniego Sangroniz, quien delegó poder a don Agustín Prado Villegas y Claudia Pacheco Acevedo, todos con domicilio en Avenida Alonso de Córdova N° 4355, piso 15, comuna de Vitacura; y,

(ii) Constructora Guzmán y Larraín SpA., RUT 88.201.900-4, cuyo representante legal es don Jorge Niemann Figari, C.I. 8.367.490-3, ambos con domicilio en calle Marchant Pereira N° 201, de la comuna de Providencia, quien designó como abogado patrocinante y apoderado a don Cristóbal Prado Lavín, quien delegó poder en don René Núñez Ávila y don Pablo Víctor Andrés Cantillana Guerrero, todos domiciliados en calle Hendaya N° 60 oficina 601, de la comuna de Las Condes.

b) En cuanto a la materia del arbitraje, se estableció que el procedimiento se constituyó *“para resolver las diferencias ocurridas entre Inmobiliaria Conpaces S.A. y Constructora Guzmán y Larraín SpA en relación con la Promesa de Compraventa, de fecha 11 de mayo de 2023, de la cual emana la competencia y jurisdicción del Tribunal Arbitral para conocerlas y fallarlas”*.

c) La calidad con la que actuará la árbitro será de mixto, esto es, arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fondo y fallo del asunto.

II. ETAPA DE DISCUSIÓN.

A. DEMANDA.

NOVENO. En presentación de 08 de enero de 2024, Conpaces interpuso demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de G&L. En dicha demanda, Conpaces solicita que se declare “a) *Que, la EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN SpA incumplió con culpa grave, o bien, con culpa leve, el contrato de promesa que consta en instrumento privado de fecha 11 de mayo del año 2023. b) Que, atendido el incumplimiento, subsiste la obligación de la EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN de indemnizar los perjuicios derivados de su incumplimiento contractual. c) Que, en consecuencia, se condena a EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN al pago de la cláusula penal que asciende a 16.609 Unidades de Fomento, correspondiente al 5% del precio, con sus respectivos intereses en la forma que el S.J.A. estime conforme derecho. d) Que se condene en costas a la demandada.*”

Para fundar dicha pretensión, Conpaces indica ser una sociedad inmobiliaria que forma parte del grupo Inmobiliario Pacal, conglomerado de empresas del rubro inmobiliario y de la construcción que, liderados por Constructora Pacal, comenzó en el año 2019 el desarrollo y ejecución del proyecto habitacional, adjudicado al programa de subsidio habitacional, denominado Portal del Alwa (el “Proyecto”), ubicado en Avenida Alcalde Santiago Arata Gandolfo N° 4351, de la comuna de Arica. El Proyecto consta de dos etapas de construcción, Portal del Alwa I y Portal del Alwa II y cuenta con permiso de edificación aprobado en junio de 2020 por la DOM de la Municipalidad de Arica, habiéndose aprobado los respectivos convenios suscritos entre Constructora Pacal y el SERVIU.

Indica que el 26 de agosto de 2021, Conpaces adquirió el terreno correspondiente al Lote C-2A, ubicado en Avenida Alcalde Santiago Arata Gandolfo N°4351, Arica, sobre el que se emplazaría el proyecto, por lo que celebró un contrato general de construcción a suma alzada con Constructora Pacal, para cada etapa, según instrumentos privados de 3 de febrero de 2022.

Refiere que Pacal inició la ejecución de las obras, pero que el 7 de junio de 2022, habiendo alcanzado un avance del 24,94%, por la crisis sanitaria por pandemia del COVID-19 debió acogerse a la suspensión del plazo para la ejecución del Proyecto, como parte de las medidas que ofreció el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo que fue informado y aceptado por el SERVIU por Resoluciones Exentas N° 0626 (Alwa I) y N° 0627 (Alwa II).

Señala que, en esas circunstancias, comenzaron conversaciones con G&L para vender el proyecto y el inmueble. Por correo de 9 de diciembre de 2022, G&L le solicitó documentos, tales como partidas, con cantidad y porcentaje de avance de la obra; permiso de edificación; Resolución N° 2.340 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; escritura de compraventa de terreno y plano inscrito en el Conservador de Bienes Raíces; entre otros, todos los cuales fueron remitidos, y que luego de extensas negociaciones, mediante carta de 25 de abril de 2023, G&L le efectuó una oferta formal de compra para la adquisición de los proyectos Alwa I y Alwa II, oferta que fue debidamente aceptada por Conpaces con esa misma fecha.

El contrato de promesa se celebró entre las partes el 11 de mayo de 2023, y en él, G&L prometió comprar el Inmueble ubicado en Av. Alcalde Santiago Arata Gandolfo N° 4351, Arica, sobre el que se ejecuta el desarrollo habitacional Portal del Alwa I y II, los cuales tenían, a esa fecha, un 33,57% y 19,62% de avance respectivamente. Se comprometió a comprar también los proyectos de arquitectura y especialidades y todos los permisos y autorizaciones existentes del Proyecto.

El precio convenido fue UF 332.179,84, y el contrato definitivo debía celebrarse dentro de los 30 días siguientes, prorrogables de común acuerdo, plazo breve que se justificaba porque G&L ya contaba con todos los antecedentes necesarios. Como condición para celebrar el contrato, en la cláusula sexta del contrato se estableció que G&L debía obtener la aprobación bancaria de un crédito de construcción.

Señala que, sin embargo, la compraventa no se celebró dentro del plazo convenido, por causa imputable a G&L, y recuerda que, según la cláusula 6.3 en relación con la cláusula 8ª de la promesa, en caso de que la compraventa no se celebre en razón de que alguna de las condiciones suspensivas hubiera fallado por culpa de alguna de las partes, la responsable de este hecho deberá pagar, a título de multa, la suma equivalente al 5% del precio convenido.

Indica, como hechos y antecedentes que determinan la responsabilidad de G&L, el actuar inequívoco de ambas partes, y recuerda que G&L envió a los clientes de Conpaces un comunicado formal dando cuenta de la suscripción del contrato de promesa, lo que generó en Conpaces la confianza legítima que G&L ejecutaría los actos destinados al cumplimiento de las obligaciones del contrato prometido, y motivó a que, a su turno, ella celebrara los siguientes actos: (1) Solicitud de traspaso de proyecto a G&L y devolución de préstamo de enlace de Portal Alwa I y Portal Alwa II, por Oficio Ordinario N° 476/2023, de 15 de mayo de 2023; (2) Autorización de transferencia del proyecto a G&L por parte del Serviu, por Oficio Ordinario N° 1504, de 19 de mayo de 2023; (3) Oficio Ordinario N° 488/2023 de 30 de mayo de 2023, por el cual Conpaces entrega mayor información relativa a la empresa a la cual se traspasará el proyecto e informe técnico de porcentaje de avance de las obras; (4) Oficio Ordinario N° 1731 de 6 de junio de 2023,

por el cual Serviú remite propuesta de texto de glosas de garantías de los mutuos otorgados para el proyecto; (5) Oficio Ordinario N° 1810 del 16 de junio de 2023, por el cual el Serviú remite propuesta de modificación y devolución de mutuos relativos al proyecto; (6) Oficio Ordinario N° 212/2022 y Oficio Ordinario N° 213/2022, ambos del 15 de julio de 2022, a través de los cuales Conpaces solicita homologación de precios de las viviendas de los proyectos Alwa I y Alwa II; y (7) Remisión de todos los antecedentes por parte de Conpaces a G&L para la aprobación del estudio de título del inmueble objeto de la transferencia.

Refiere que, por carta de 10 de julio de 2023, G&L manifestó su negativa al cumplimiento de la promesa, fundada en (a) que un banco de la plaza había rechazado otorgarle financiamiento; (b) que el rechazo tendría por razón la compleja situación financiera del grupo Pacal, Conpaces y otras sociedades relacionadas; situación que habría llevado a diversos proveedores a solicitar su liquidación concursal; (c) que, en atención a la liquidación concursal, recaería sobre el liquidador la obligación legal de iniciar demandas revocatorias de toda compraventa que las sociedades indicadas pudieran haber celebrado, lo que haría inviable el negocio; (d) que, conforme lo señalado, en opinión de G&L las condiciones establecidas en las letras b) y d) de la cláusula 6.2 de la promesa habrían fallado.

Indica que Conpaces contestó la carta de G&L el 14 de julio, indicando que (a) el supuesto rechazo de un banco a otorgar financiamiento no tenía mérito suficiente para negarse a suscribir el contrato prometido; (b) que era falso que existieran solicitudes vigentes de liquidación concursal en contra de Conpaces, quien nunca ha estado envuelto en un procedimiento concursal, y que los efectos de un proceso concursal sólo se producen en la sociedad involucrada en el misma, es decir, afectan sólo al RUT respectivo, reconociendo dos procesos concursales de sociedad Constructora Pacal S.A., ante el 16° y el 23° Juzgado Civil de Santiago por deudas aproximadas de 55 y 22 millones de pesos, respectivamente, no habiendo prosperado ninguna solicitud de liquidación forzosa, siendo falso que un liquidador debiera solicitar la revocación de cualquier compraventa que hubiera celebrado el Grupo Pacal o sus sociedades.

Señala que G&L replicó, mediante carta de 18 de julio de 2023, modificando y corrigiendo su primera carta, al omitir referirse a las supuestas solicitudes de insolvencia del Grupo Pacal, indicando en cambio (a) que habrían solicitado un crédito a tres bancos; (b) que sólo una de estas entidades habría respondido a su requerimiento, rechazando expresamente su petición; (c) que, por lo anterior, habría fallado la condición señalada en la cláusula 6.2. d) de la Promesa, sin señalar nada en relación a la condición pactada en la letra b), evidenciando que desistieron de la falsa tesis de la supuesta insolvencia del Grupo Pacal y el “riesgo” de revocación concursal; (d) que la Promesa habría vencido, por lo que no existiría obligación de suscribir el contrato de compraventa.

Por carta de 25 de julio de 2023, Conpaces hizo ver que (a) la obtención del financiamiento bancario es la única condición respecto de la cual el promitente comprador tiene el deber jurídico de actuar diligentemente para lograr su cumplimiento; (b) que si alguna de las condiciones falla por culpa o dolo de alguna de las partes, la culpable se encuentra en la obligación de indemnizar los daños causados; (c) que Conpaces sabía que existían, a lo menos, dos bancos importantes de la plaza, dispuestos a otorgar el financiamiento; (d) que Conpaces se encontraba llana para dialogar para obtener una solución beneficiosa para ambas partes.

Hace presente las cláusulas 6.3 y 8 de la Promesa, e insiste en que G&L, al no haber actuado con diligencia en la obtención del financiamiento, debe pagar la multa estipulada.

Expone que la falta de diligencia se evidencia, según señaló en su primera carta, en haber solicitado el crédito a un único banco, y que éste fue rechazado por razones que resultaron no ser efectivas, no habiendo desplegado gestiones concretas y útiles para obtenerlo. Acota que, en la segunda carta, G&L aclaró que el financiamiento lo habría solicitado a tres bancos, pero que sólo uno de ellos respondió, rechazando su otorgamiento, siendo éste el único motivo por el que no habría suscrito la promesa, lo que evidencia que se trata de motivos no verosímiles, sino que meros pretextos. Hace presente que, en el afán de colaborar, su parte contactó a los bancos BCI y Banco Estado, quienes estuvieron dispuestos a financiar el crédito de construcción del proyecto. Todo ello revela la culpa con la que actuó G&L. Agrega que G&L envió a los eventuales clientes del proyecto, una carta en diciembre de 2023, en la que no indica las razones por las que desistió de comprarlo.

En cuanto a la resolución del contrato, indica que en la carta de 18 de julio de 2023, G&L indicó que la promesa había vencido, pero añade Conpaces que las condiciones no se cumplieron por culpa o negligencia grave, o, a lo menos, leve de G&L en la obtención del financiamiento, por ello pide se declare o constate que la Promesa se resolvió en forma inmediata una vez vencido el plazo pactado en la cláusula 6.1, ello de conformidad a lo establecido en la cláusula 6.3, la cláusula referida a la multa, el artículo 1489 del Código Civil.

Expone que, no obstante encontrarse vencida la promesa, la cláusula penal contenida en la cláusula 8º del contrato se encuentra plenamente vigente y aplicable, por encontrarse precisamente en el supuesto que a la llegada del plazo, no se hubieran cumplido alguna de sus condiciones copulativas, y que ella permite a la parte diligente demandar la resolución, más la multa consistente en la suma equivalente en pesos al día de su pago efectivo del 5% del precio, que corresponde a 16.609 Unidades de Fomento.

Añade que G&L intenta sacar provecho de su negligencia, ya que estando obligada a desplegar las gestiones conducentes a obtener financiamiento bancario no lo hace, para luego

invocar su propia inactividad para justificar la inexistencia del deber de celebrar el contrato prometido.

En subsidio, deduce acción autónoma de indemnización de perjuicios, basada en los mismos fundamentos de hecho expuestos, y pide se declare: a) Que G&L incumplió con culpa grave, o bien, con culpa leve, el contrato de promesa que consta en instrumento privado de 11 de mayo del año 2023; b) Que, atendido el incumplimiento, G&L debe indemnizar los perjuicios que de él se derivan; c) Que, en consecuencia, se condene a G&L al pago de la cláusula penal que asciende a 16.609 UF, correspondiente al 5% del precio, con intereses en la forma que el tribunal estime conforme derecho; d) Que se condene en costas a la demandada.

B. CONTESTACIÓN

DÉCIMO. Por presentación de 29 de enero de 2024, G&L contestó las demandas principal y subsidiaria, solicitando el completo rechazo de ambas, con expresa condena en costas.

Expone que el plazo de la promesa venció sin haber habido acuerdo de las partes en prorrogarlo, y que dentro de ese plazo, una de las condiciones copulativas no se cumplió, al no haber obtenido el prominente comprador la aprobación bancaria del crédito de construcción, gestión que G&L realizó oportuna y diligentemente ante tres bancos de la plaza.

Agrega, a mayor abundamiento, que una vez que quedó sin efecto la promesa, continuó los estudios, comprobando que otras dos condiciones tampoco se cumplían, a saber, que existían reparos en el estudio de títulos emitidos por abogados externos y que nunca se hubiera podido aprobar el due diligence técnico que incluía las materias técnicas lo que impedía poder continuar con la construcción de los proyectos, siendo de especial relevancia el informe técnico externo de 30 de octubre de 2023, que concluyó que existían deficiencias constructivas importantes que podrían afectar la serviciabilidad y el confort de los usuarios durante su vida útil, motivo por el cual se determinó desistir de la compra del proyecto para evitar poner en riesgo el prestigio de la empresa. Concluye así que no procede aplicar la multa que se demanda.

Indica que no controvierte la circunstancia de haber celebrado el contrato de promesa con la demandante el 11/05/2023, tampoco desconoce su contenido. Establece como hecho reconocido por la actora el ser ella una sociedad inmobiliaria que forma parte del Grupo Inmobiliario Pacal.

Expone que históricamente ha desarrollado más de 300 proyectos de alta calidad a lo largo de su historia, teniendo además un comportamiento financiero impecable lo que acredita con un Dicom de julio de 2023. Contrasta esta situación con los problemas de insolvencia del

grupo Pacal, lo que se refleja en los dicom de julio de 2023 que acompaña. Expone que pudo constatar cómo los bancos Santander y BCI, a quienes denomina bancos incumbentes, estaban manejando y soportando la situación precaria de la empresa, por ser ambos acreedores del grupo Pacal, lo que determina que su análisis del riesgo inmobiliario es más benévolo que el de otro banco. Por este motivo privilegió el análisis de riesgo – no sesgado - de un banco con amplio historial de crédito con sus empresas como es el Banco de Chile, el que en definitiva puso exigencias extraordinarias o adicionales (garantías exógenas al terreno del proyecto) para palear los posibles efectos de la precaria situación financiera del Grupo Pacal. Agrega que, despachada las cartas de término de contrato, tomaron conocimiento de razones técnicas e inmobiliarias, las que no expuso por razones de privacidad y prudencia, aunque el contrato no tenía cláusula de confidencialidad.

Niega, en definitiva, los hechos expuestos en la demanda, y efectúa algunos alcances en relación a los siguientes:

En cuanto al Capítulo Primero, referido al proyecto Portal del Alwa, expone que no existían razones de negocio para que el terreno cambiase varias veces de empresa dentro del mismo grupo, lo que asume es indicativo de que existían riesgos de embargo y/o acciones judiciales y por eso esta propiedad estaba aislada jurídicamente de la matriz.

En cuanto a las negociaciones que llevaron a la promesa, expone que ambas partes desplegaron la conducta normal en este tipo de negociación, por lo que el haber solicitado los documentos referidos al avance de las obras, permiso de edificación y escrituras resultaba absolutamente normal dado que se requería tener toda la información para conocer las obras y la situación de Conpaces y Pacal.

Expone que no es efectivo que al momento de suscribir el contrato tuviera toda la información ni que conociera la situación financiera de Pacal. Indica que no resulta lógico que una empresa que tiene todo el interés en comprar el proyecto y que desembolsó cuantiosos recursos económicos en la realización de todos los estudios técnicos y comerciales hubiera sido negligente en la tramitación del crédito de construcción.

Como segunda defensa, rechaza la imputación de un actuar negligente, e indica que desplegó gestiones reales y concretas para que alguna institución bancaria financiara la operación, en específico, alude que se contactó al Banco de Chile, Banco Santander y Banco BCI, mediante correos electrónicos y muchas llamadas efectuadas desde y hacia el teléfono celular y fijo del señor Gastón Riderelli, gerente de administración y finanzas de G&L.

Describe las gestiones realizadas con el Banco de Chile, y describe, entre otros, el contenido de un correo electrónico de 22 de junio de 2023 enviado a Rodrigo Meyer, gerente de

Inmobiliaria Río Napo por Pilar Marín, jefe de grupo inmobiliario del Banco de Chile, en la que se hace referencia a la liquidación concursal de Pacal, indicando que en un caso en que la insolvencia es un hecho de público conocimiento, lo importante es tomar los resguardos suficientes para demostrar en ese juicio que la operación de compraventa efectuada se ajustó a condiciones de mercado. Refiere también al correo de 19 de julio de 2023, por el que Rodrigo Meyer contesta a Pilar Marín, indicando que volvieron a presentar al directorio de G&L la alternativa de financiamiento ALWA, pero que no cuenta con garantías adicionales que entregar al Banco de Chile, y que tampoco se autorizó a Inmobiliaria Río Napo Ltda a entregar un aval a G&L. La sra. Pilar Marín contestó el correo señalando ser poco viable la aprobación sin las garantías solicitadas.

Describe las gestiones efectuadas con el Banco Santander, señalando que entre abril y junio de 2023 se realizaron reuniones virtuales y hubo intercambio de correos electrónicos por los que se remitió información del proyecto, no habiendo respuesta a los mensajes de whatsapp de junio de 2023, a través de los cuales Gastón Riderelli pregunta en qué está la evaluación del financiamiento.

Agrega haber contactado al Banco BCI, indicando que se realizó una reunión virtual en la que se les informó que el banco no financia proyectos en construcción con un avance mayor al 20%. Indica que se envió documentación y que hubo una segunda reunión virtual, informándose en julio de 2023 que el proyecto Alwa sería presentado a comité junto con la renovación de las líneas, no habiendo comunicación posterior respecto al proyecto.

Concluye que desplegó gestiones concretas para obtener financiamiento para la operación y que la carta de no prórroga es relevante, porque G&L mantuvo comunicación con todos los bancos hasta que decidió no prorrogar la promesa.

Como tercera defensa y excepción expone que la insolvencia del grupo Pacal fue gravitante en el proceso de obtención de créditos bancarios, no siendo suficiente las garantías (terreno y construcciones existentes), exigiéndose garantías exógenas al proyecto. Refiere que los problemas de insolvencia eran conocidos por los Bancos, señalando que ello apareció en las noticias publicadas en internet entre julio de 2023 y enero de 2024. Refiere que los bancos incumbentes (Santander y BCI) guardaron silencio por ser acreedores de Pacal y que el Banco de Chile negó el financiamiento, no trabajando G&L con el Banco Estado. Lo anterior, considera ser suficiente para tener por no cumplida la condición contractual.

Como cuarta defensa, hace referencia a defectos técnicos del proyecto que pudo conocer como consecuencia de los estudios realizados después de despachadas las cartas de término de contrato. Indica que en el informe de 30 de octubre de 2023 se concluyó que el proyecto presenta fallas y deficiencias constructivas superiores a lo presupuestado reparar y reconstruir.

En particular, indica que en los ensayos de compresión de los hormigones se detectaron elementos con resultados de baja resistencia, y que en la carta de esa fecha, René Lagos, experto externo en temas estructurales, recomendó desistir de la compra del proyecto, por alejarse el proyecto de los estándares de calidad habituales de G&L para evitar poner el riesgo el prestigio de la empresa.

Como quinta defensa, indica que no existe un incumplimiento grave de las obligaciones del contrato.

Como sexta defensa, señala que se ejecutaron las cláusulas del contrato para ponerle término, sin responsabilidad para las partes. Detalla que en la carta de 10 de julio de 2023, G&L manifestó su negativa a prorrogar la promesa, por no haberse cumplido una de las condiciones copulativas, dado que un banco de la plaza había rechazado otorgar financiamiento y que ese rechazo tendría por razón la compleja situación financiera del grupo Pacal, Conpaces y otras sociedades relacionadas, lo que llevó a diversos proveedores a pedir su liquidación concursal. Lo anterior, determinaría que el liquidador tendría la obligación legal de iniciar demandas revocatorias de toda compraventa que realizaren las sociedades, lo que haría inviable el negocio. Por estos motivos, en opinión de G&L, las condiciones de las letras b) y d) de la cláusula 6.2 de la promesa habría fallado.

Indica que el punto central es que no se les otorgó el crédito, lo que fue oportunamente comunicado y que el plazo de la prórroga vencía el 10 de julio de 2023, el que no fue prorrogado contractualmente, por lo que G&L actuó de forma correcta.

Como séptima defensa, señala que procede la excepción de contrato no cumplido, ya que para que la demanda sea acogida, la actora principal debe haber cumplido o encontrarse llana a cumplir sus obligaciones contractuales, en circunstancias que, producto de la situación ya conocida de Pacal, no pueden cumplirse con las condiciones establecidas en las cláusulas 6.2.A, 6.2.D y 6.2.G. del contrato.

Como octava defensa, indica que no procede aplicar la multa del contrato, ya que éste se encuentra resuelto por la llegada del plazo, y en consecuencia, también la multa, por lo que sería un error jurídico entender que subsiste la obligación de G&L de pagar una multa contractual de un contrato terminado por la expiración del plazo y por no cumplirse las condiciones.

Detalla que, en la cláusula octava, se señala “no se considerará como incumplimiento la no aprobación del due diligence” lo cual favorece a Pacal, ya que en el escenario de no aprobación del due diligence, no se le aplicaría multa, lo cual fue justamente lo que pasó en los hechos. Expone que G&L no firmó el contrato de compraventa producto del contexto desfavorable, que ponían en riesgo su prestigio y trayectoria, por lo cual terminó el contrato conforme a derecho, decisión que luego fue respaldada por los informes externos técnicos y jurídicos, más la realidad económica de Pacal.

C. RÉPLICA

UNDÉCIMO. En presentación de 11 de marzo de 2024, Conpaces evacuó el trámite de la réplica a la demanda principal y subsidiaria, reiterando las alegaciones de hecho y de derecho en que fundó su demanda, y efectuando observaciones respecto de la contestación.

Indica en el capítulo primero, que no hubo un actuar diligente de G&L para contactar a los Bancos, ya que nunca existió una negativa formal por parte de las instituciones financieras, y que las alegaciones relacionadas a problemas constructivos son impertinentes y falsas.

En el capítulo segundo, refiere que asumir que los bancos incumbentes (Santander, BCI y Banco Estado) no realizarían un adecuado estudio de los antecedentes para el otorgamiento de un crédito, es asumir que los mismos actuarían en contra de la fe pública. Expone que los artículos 84 y 85 de la Ley General de Bancos establece montos máximos de créditos que un banco puede conceder, distinguiendo si se otorga a una persona relacionada, en cuyo caso eleva el estándar de cuidado. Agrega que es en el capítulo 12-4 de la Recopilación Actualizada de Normas de Bancos de la Comisión para el Mercado Financiero donde se determina qué deudores son considerados relacionados del banco, no encontrándose Conpaces en esta hipótesis.

Respecto de las alegaciones contenidas en la contestación referentes al rechazo del crédito bancario, indica que el Banco de Chile no negó el crédito, sino que solicitó garantías adicionales. Considera que la cláusula 6.d) señala como condición que se obtenga la aprobación del crédito, no refiriéndose a garantías, por lo que un comportamiento diligente de G&L implicaba obtener las garantías exigidas. Agrega que los bancos consideran la capacidad económica y financiera de la persona que tomará el crédito, en este caso G&L, no el titular anterior del activo.

Señala que de las comunicaciones adjuntadas no es posible desprender un actuar diligente de G&L, ya que fueron casi nulas y que de ningún banco se obtuvo una negativa formal a la obtención del crédito.

Conpaces controvierte tener una mala situación financiera. Señala que no existen publicaciones en el Boletín Concursal, ni causas judiciales en las cuales se haya declarado tal circunstancia. Refiere que esta afirmación se basa en especulaciones publicadas en medios de comunicación. Agrega que, una eventual resolución de liquidación de una empresa deudora que forma parte de un mismo grupo empresarial, no afecta de modo alguno al resto de las empresas que forman parte de ese mismo conglomerado.

Respecto a las alegaciones relativas a una eventual revocación de la compraventa prometida, señala que ella no puede ocurrir al no configurarse sus requisitos, en específico,

refiere que no existe perjuicio a los acreedores, por cuanto las condiciones y precio establecidos equivalen a los que normalmente prevalecen en el mercado.

Explica que el traspaso del lote C-2 de Pacal a Inmobiliaria San Miguel Dos S.A y luego a Conpaces, está relacionado con la forma en la que se ejecutan los proyectos, donde existe una constructora y una empresa que se encarga de la enajenación del proyecto. Agrega que, por temas comerciales ese sitio cambió de destinación, acogándose a un proyecto con subsidio, en que la encargada de la venta sería Conpaces.

Indica que el informe en que consta la disconformidad en los estudios de títulos fue elaborado por el propio abogado de la contraparte, con posterioridad al término del contrato de promesa, y que su contenido no tiene relación con la conformidad de los títulos, toda vez que hace reparos referidos a la supuesta insolvencia del promitente vendedor, habiendo finalmente caducado la oportunidad de hacer valer la falta de cumplimiento de esta condición.

Respecto de las alegaciones relativas a los defectos en la construcción, señala que se realizaron ensayos y muestras del material de construcción, el que cumple con el diseño estructural que se requiere, y que las especificaciones del resto de materiales no afectan la condición estructural de la obra. Agrega que, en todo caso, el informe donde consta el due diligence fue confeccionado con posterioridad al inicio de este arbitraje, siendo extemporáneo, y que fue remitido tres meses después de la fecha en la cual debía suscribirse la compraventa prometida.

Agrega que G&L tuvo la información respecto del Informe de revisión a las instalaciones sanitarias y del Informe de calidad de hormigones antes de la celebración de la promesa, habiendo prometido celebrar el contrato en conocimiento de cualquier vicio que pudiera afectar al proyecto.

Refiere que G&L infringió el principio de la buena fe, al no comunicar las supuestas deficiencias en la construcción demostrando su intención de no celebrar el contrato prometido. Expone que este comportamiento de la contraparte también infringió sus actos propios.

En cuanto al Capítulo Cuarto, respecto de la supuesta extinción de la cláusula penal, refiere que esta cláusula está consagrada precisamente para casos de incumplimiento contractual, sin que la resolución o término sea un impedimento para su cobro. En el presente caso, Conpaces expone que exige la pena pactada en el contrato de promesa debido al incumplimiento negligente de G&L y no a otro tipo de situaciones que la contraparte ha intentado exponer. Detalla que la cláusula penal es una especie de evaluación convencional y anticipada de los perjuicios, que el ordenamiento jurídico habilita para solicitar junto al a resolución del contrato, y que ella es de carácter autónomo.

Respecto de las alegaciones de la contestación relativas a la configuración de la excepción de contrato no cumplido, indica que G&L ha reconocido de forma expresa que ha incumplido sus obligaciones, toda vez que esta excepción puede oponerla el deudor incumplidor.

D. DÚPLICA.

DUODÉCIMO. En presentación de 09 de abril de 2024, G&L evacua el trámite de la dúplica a la demanda principal y subsidiaria, reiterando su solicitud de que se rechace totalmente la demanda, con costas, negando todas las afirmaciones expuestas tanto en la demanda como en la réplica.

Refiere que Conpaces reconoce ser parte del grupo inmobiliario Pacal.

En lo que concierne a las alegaciones sobre las garantías adicionales que solicitó el Banco de Chile, indica que los bancos acreedores son los que establecen las condiciones para otorgar un crédito. Expone que la decisión para no renovar el plazo del contrato fue motivada por la observación que levantó el Banco de Chile y no por privilegiar el análisis de riesgo por sobre las garantías solicitadas. Agrega que no consiguió avales externos, por lo que solo contaba con el terreno que se iba a adquirir para garantizar el préstamo.

Sostiene que los bancos, para otorgar un crédito, evalúan al cliente y a quien vende el proyecto, pudiendo detectar la insolvencia antes que se produzca, constituyendo información bancaria reservada.

Indica que apenas se firmó la promesa, comenzó el due diligence en el que se dio cuenta de la situación crítica del Grupo Pacal, y que durante el mismo, tomó conocimiento de distintos hechos técnicos, comerciales y jurídicos que impidieron la celebración del contrato de compraventa, facultados como se encontraba de ponerle término sin responsabilidad ulterior para las partes. Agrega que en el documento acompañado como prueba G&L 16, se recomienda desistir de la compra por problemas de estructura referentes al hormigón.

G&L sostiene que no se le otorgó el crédito para el proyecto, cuestión que comunicó a Conpaces el 10 de julio de 2023, fecha en la cual vencía el plazo de prórroga. Detalla que, una vez terminado el contrato por expiración del plazo pactado, el 14 de julio de 2023 Conpaces contestó, indicando que el rechazo de un banco no tiene mérito suficiente para negarse a suscribir el contrato prometido. Indica que el contrato de promesa se prorrogó una vez y luego no hubo más prorrogas, terminando el contrato por expiración del plazo.

Agrega que, además de expirar el plazo, no se cumplieron las condiciones suspensivas y copulativas, en específico las de la cláusula sexta, Seis.Dos a), d) y g). Acredita el incumplimiento

de la letra a), mediante el informe en que consta la recomendación de no aprobar los títulos, debido a los riesgos de insolvencia y posibles implicancias al suscribir el contrato prometido. Respecto del incumplimiento de la letra d), expone que no se otorgó el crédito bancario. En cuanto al incumplimiento de la letra g), expone que no se aprobó por parte del promitente comprador el due diligence técnico. Concluye que, al no cumplir en las condiciones copulativas en el plazo y forma estipulada, y como el promitente comprador no renunció expresamente a ellas, el contrato de promesa de compraventa quedó sin efecto en forma inmediata.

Reitera lo expuesto en relación con la excepción de contrato no cumplido y con que no procede la aplicación de la multa. Agrega que, G&L respetó el contrato y prueba de su seriedad es que los estudios técnicos siguieron en el tiempo. Indica que si se desplegó actividad para obtener el crédito y que no hubo conducta antojadiza.

Concluye indicando que existe una contradicción por parte de Conpases, quien, por una parte, reconoce que el contrato de promesa terminó por expiración del plazo y por otro, hace subsistir la multa contractual una vez terminado ese mismo contrato.

III. ETAPA DE CONCILIACIÓN.

DECIMOTERCERO. Por resolución de 10 de abril de 2024, se citó a las partes a audiencia de conciliación la que se celebró el 23 de abril de 2024, sin que las partes llegaran a acuerdo.

IV. ETAPA PROBATORIA.

DECIMOCUARTO. Por resolución de 23 de abril de 2024, se recibió la causa a prueba estableciéndose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos que debían ser acreditados por las partes.

DECIMOQUINTO. En contra de la referida resolución el 26 de abril de 2024, ambas partes interpusieron recurso de reposición, la parte demandante solicitó modificar los hechos de prueba N°1, 3 y 5 y la parte demandada el hecho de prueba N° 6.

DECIMOSEXTO. Por resolución de 13 de mayo de 2024, se acogieron, parcialmente ambos recursos, modificándose la sentencia interlocutoria de prueba, y quedando fijados, en definitiva, los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

1. Efectividad de haber incumplido la parte demandada, Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA, el Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito entre las partes el 11 de mayo de 2023.

2. Efectividad de haber informado Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA, oportunamente a Inmobiliaria Conpaces S.A., que no se cumplían las condiciones suspensivas y copulativas contenidas en la cláusula sexta del Contrato de Promesa de Compraventa (cláusula 6.2) para suscribir el contrato prometido.

3. Efectividad que Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA no obtuvo la aprobación bancaria del crédito de construcción, referido en la cláusula sexta del Contrato de Promesa de Compraventa (cláusula 6.2.d), por no haber realizado dicha gestión oportuna y diligentemente.

4. Efectividad que Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA obtuvo oportunamente acceso a todos los antecedentes vinculados al Proyecto “Portal del Alwa I y II”, y a toda la información que requirió, estando en absoluto conocimiento tanto de las obras como de la situación de Inmobiliaria Conpaces S.A.

5. Efectividad que el proyecto presentaba deficiencias constructivas y que existieron reparos a los títulos, los que motivaron la falta de aprobación del due diligence comercial, técnico y legal, a que hace referencia la cláusula sexta del Contrato (cláusula 6.2.g).

6. Efectividad que Inmobiliaria Conpaces S.A. y/o Grupo Inmobiliaria Pacal presenta problemas de insolvencia que afectaron el otorgamiento de créditos de construcción a Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA.

A. PRUEBA DOCUMENTAL DE CONPACES

DECIMOSEPTIMO. En su demanda, Conpaces acompañó, con citación, los siguientes documentos:

1. Formulario de Ingreso de Proyecto Portal del Alwa I a Programa de Integración Social y Territorial del D.S. N° 19 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2016, de 4 de julio de 2019;

2. Formulario de Ingreso de Proyecto Portal del Alwa II a Programa de Integración Social y Territorial del D.S. N° 19 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2016, de 4 de julio de 2019;

3. Resolución Exenta N° 2.340 del 11 de octubre de 2019, por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba la selección del Proyecto Portal del Alwa etapa I y II al Programa de Integración Social y Territorial del D.S. N° 19 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2016;

4. Resolución Exenta N° 1598 de fecha 12 de diciembre de 2019, por la cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba el Convenio D.S. N° 19 suscrito entre el director del SERVIU Arica y Parinacota y Constructora Pacal S.A., para la ejecución del Proyecto Portal del Alwa I;

5. Resolución Exenta N° 1599 de fecha 12 de diciembre de 2019, por la cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba el Convenio D.S. N° 19 suscrito entre el director del SERVIU Arica y Parinacota y Constructora Pacal S.A., para la ejecución del Proyecto El Alwa II;

6. Permiso de edificación del Proyecto El Alwa, otorgado por el director de Obras Municipales de la Municipalidad de Arica, de 8 de junio de 2020;
7. Resolución Exenta N° 734 de fecha 17 de julio de 2020, por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba el contrato de mutuo celebrado entre dicha institución y la empresa Constructora Pacal S.A. con fecha 14 de julio de 2020 para Proyecto Portal del Alwa I;
8. Resolución Exenta N° 735 de fecha 17 de julio de 2020, por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba el contrato de mutuo celebrado entre dicha institución y la empresa Constructora Pacal S.A. con fecha 14 de julio de 2020 para Proyecto Portal del Alwa II;
9. Copia de inscripción de dominio de fojas 2217, número 2429 en el Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Arica, correspondiente al Lote C-2A, ubicado en Avenida Alcalde Santiago Arata Gandolfo N°4351, de la comuna y ciudad de Arica;
10. Oficio Ordinario N° 212/2012 de fecha 15 de julio de 2022, por el cual Constructora Pacal S.A. solicita la homologación de precio de las viviendas del Proyecto del Alwa I;
11. Oficio Ordinario N° 213/2012 de fecha 15 de julio de 2022, por el cual Constructora Pacal S.A. solicita la homologación de precio de las viviendas del Proyecto del Alwa II.
12. Oficio Ordinario N° 120/2022 de fecha 7 de junio de 2022, por el cual Constructora Pacal S.A. informa al Ministerio de Vivienda y Urbanismo la paralización de las obras del Proyecto Portal del Alwa I y solicita la suspensión del plazo del mismo.
13. Oficio Ordinario N° 121/2022 de fecha 7 de junio de 2022, por el cual Constructora Pacal S.A. informa al Ministerio de Vivienda y Urbanismo la paralización de las obras del Proyecto Portal del Alwa II y solicita la suspensión del plazo del mismo.
14. Resolución Exenta N° 626 de fecha 1 de julio de 2022, por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorga la suspensión del plazo para el Proyecto del Alwa II.
15. Resolución Exenta N° 627 de fecha 1 de julio de 2022, por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorga la suspensión del plazo para el Proyecto del Alwa I.
16. Oficio Ordinario N° 476/2023 de fecha 15 de mayo de 2023, por el cual Constructora Pacal S.A. solicita autorización al SERVIU de la Región de Arica y Parinacota, para el traspaso del proyecto y devolución de préstamo de enlace del Portal del Alwa I y II.
17. Oficio Ordinario N° 1504 de fecha 19 de mayo de 2023 de la directora del SERVIU de la Región de Arica y Parinacota, por el cual autoriza el traspaso del Proyecto Portal del Alwa I y II.
18. Oficio Ordinario N° 488/2023 de fecha 30 de mayo de 2023, por el cual Constructora Pacal S.A. remite información al SERVIU de la Región de Arica y Parinacota sobre empresa a la cual se traspasará el Proyecto Portal del Alwa I y II y porcentaje de avance del mismo.
19. Estado de avance de Proyecto Portal del Alwa I al 29 de mayo de 2023, por el cual Constructora Pacal S.A. informa un avance del 33,57%.
20. Estado de avance de Proyecto Portal del Alwa II al 29 de mayo de 2023, por el cual Constructora Pacal S.A. informa un avance del 19,62%.

21. Oficio Ordinario N° 1731 de fecha 6 de junio de 2023, por el cual directora del SERVIU de la Región de Arica y Parinacota adjunta propuesta de texto de glosas de garantía ajustadas para el resguardo de los mutuos otorgados para el Proyecto Portal del Alwa I y II.

22. Oficio Ordinario N° 1810 de fecha 16 de junio de 2023, por el cual directora del SERVIU de la Región de Arica y Parinacota remite propuesta de modificación de mutuos del Proyecto Portal del Alwa I y II.

23. Copia de Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y Litigios, de fecha 17 de abril de 2023, respecto del Lote C-2A.

24. Copia de carta remitida por Grupo Inmobiliario Pacal S.A. a Guzmán y Larraín SpA, con fecha 25 de julio de 2023.

25. Copia de carta de aceptación de oferta N° 465-2023, enviada por Constructora Pacal S.A. a Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA, con fecha 25 de abril de 2023, por la cual PACAL manifiesta su aceptación a la oferta de compraventa del Proyecto Portal del Alwa I y II, remitida por la demandada con esa misma fecha.

26. Copia de comunicado emitido por Constructora Pacal S.A. con fecha 25 de mayo de 2023, por el cual informa a sus clientes de la compra y traspaso del Proyecto Portal del Alwa I y II a Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA.

27. Copia de carta remitida por Grupo Inmobiliario Pacal S.A. a Guzmán y Larraín SpA, con fecha 14 de julio de 2023.

Bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, acompañó los siguientes documentos:

28. Copia de contrato de promesa celebrado entre Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA con Inmobiliaria Conpaces S.A., de fecha 11 de mayo de 2023, bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.

29. Copia de carta remitida por Guzmán y Larraín de fecha 10 de julio de 2023, por la cual informa al Grupo Inmobiliario Pacal S.A. la frustración de la celebración del contrato prometido.

30. Copia de comunicado emitido por Guzmán y Larraín SpA, con fecha 16 de mayo de 2023, por el cual informa a los clientes del Proyecto Portal del Alwa I y II la celebración de la Promesa.

31. Copia de comunicado emitido por Guzmán y Larraín SpA, con fecha diciembre de 2023, por la cual informa su decisión de no proceder con la compra del Proyecto Portal del Alwa I y II.

32. Copia de cadena de correos entre Cristóbal Prado de Guzmán y Larraín SpA y Catherine Miranda Farias de Constructora Pacal S.A., de fechas 23 de mayo de 2023 al 25 de mayo de 2023.

33. Copia de cadena de correos entre Cristóbal Prado de Guzmán y Larraín SpA y Catherine Miranda Farias de Constructora Pacal S.A., de fechas 30 de mayo de 2023 al 6 de junio de 2023.

34. Copia de cadena de correos entre Cristóbal Prado de Guzmán y Larraín SpA y Catherine Miranda Farias de Constructora Pacal S.A., de fechas 9 de junio de 2023 al 16 de junio de 2023.

35. Copia de cadena de correos entre Cristóbal Prado de Guzmán y Larraín SpA y Catherine Miranda Farias de Constructora Pacal S.A., de fechas 3 de julio de 2023 al 4 de julio de 2023;

36. Copia de carta remitida por Guzmán y Larraín a Grupo Inmobiliario Pacal S.A., con fecha 18 de julio de 2023;

DECIMOCTAVO. En presentación de fecha 07 de junio de 2024, Conpaces acompañó con citación los siguientes documentos:

i) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-5379-2022 seguida ante el 16° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.

ii) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-8634-2023 seguida ante el 23° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.

iii) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-9557-2023 seguida ante el 5° Juzgado Civil de Santiago contra de Constructora Pacal S.A.

iv) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-12300-2023 seguida ante el 21° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.

v) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-18806-2023 seguida ante el 25° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.

vi) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-20632-2023 seguida ante el 20° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.

vii) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-5690-2024 seguida ante el 2° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.

viii) Copia del expediente solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-6944-2024 seguida ante el 21° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.

ix) Certificado de "Procedimiento Concursal Vigente y/o Quiebra", emitido por la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, de fecha 30 de mayo de 2024.

x) Certificado de "Procedimiento Concursal Vigente y/o Quiebra", emitido por la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, de fecha 30 de mayo de 2024.

Al contestar la demanda, G&L hizo presente observaciones a los documentos acompañados por Conpaces en su demanda, las que se tuvieron presente.

DECIMONOVENO. En presentación de fecha 11 de junio de 2024, Conpaces acompañó los siguientes documentos, con citación:

- i) Copia de escritura pública de 1 de marzo de 2024, en virtud de la cual Constructora Pacal S.A. e Inmobiliaria Conpaces cedieron a Inmobiliaria Azapa los Proyectos Portal del Alwa I y Portal del Alwa II
- ii) Copia de escritura pública de 1 de marzo de 2024, en virtud de la cual Inmobiliaria Conpaces S.A. vendió a Inmobiliaria Azapa SpA el inmueble donde se emplazan los Proyectos Portal del Alwa I y Portal del Alwa II.
- iii) Copia de escritura pública de contrato de promesa de compraventa, celebrado entre Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA y Constructora Pacal S.A., otorgada con fecha 11 de enero de 2023 ante el Notario Público Alberto Mozo Aguilar de la Cuadragésima Notaría de Santiago.
- iv) Copia de escritura pública de contrato de compraventa, celebrado entre Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA, Constructora Pacal S.A. y Banco Internacional, otorgada con fecha 8 de septiembre de 2023 ante la Notaría Pública Susana Belmonte Aguirre de la Undécima Notaría de Santiago
- v) Copia de escritura pública de contrato de compraventa, celebrado entre Fondo de Infraestructura S.A. con Constructora Pacal S.A., otorgada con fecha 25 de mayo de 2023 ante la Notaría Pública suplente doña Isabel Peña Lezaeta de la Trigésima Cuarta Notaría de Santiago.
- vi) Copia de escritura pública de contrato de promesa de compraventa, celebrado entre Inmobiliaria Azapa SpA y Constructora Pacal S.A., otorgada con fecha 4 de octubre de 2022 ante el Notario Público Eduardo Javier Diez Morello de la Trigésima Cuarta Notaría de Santiago.
- vii) Copia de escritura pública de contrato de compraventa e hipoteca y alzamiento, celebrado entre Inmobiliaria Azapa SpA, Constructora Pacal S.A y el Banco Santander, otorgada con fecha 13 de abril de 2023 ante el Notario Público Luis Ignacio Manquehual Mery de la Octava Notaría de Santiago.
- viii) Copia de escritura pública de contrato de promesa de compraventa, celebrado entre Inmobiliaria Azapa SpA y Constructora Pacal S.A., otorgada con fecha 4 de octubre de 2022 ante el Notario Público Eduardo Javier Diez Morello de la Trigésima Cuarta Notaría de Santiago.
- ix) Copia de escritura pública de contrato de compraventa, celebrado entre Inmobiliaria Azapa SpA, Constructora Pacal S.A y el Seguros Vida Security Previsión S.A., otorgada con fecha 13 de septiembre de 2023 ante el Notario Público Patricio Raby Benavente de la Quinta Notaría de Santiago.

x) Copia de escritura pública de contrato de compraventa, alzamiento y cancelación, celebrado entre Fondo de Infraestructura S.A. e Inmobiliaria San Miguel Dos S.A, otorgada con fecha 18 de julio de 2023 ante el Notario Público Eduardo Diez Morello de la Trigésima Cuarta Notaría de Santiago.

xi) Copia de escritura pública de contrato de compraventa entre Fondo de Infraestructura S.A. e Inmobiliaria San Miguel Dos S.A, otorgada con fecha 6 de marzo de 2023 ante el Notario Público Eduardo Diez Morello de la Trigésima Cuarta Notaría de Santiago.

xii) Copia de informes de ensayo de hormigones respecto del proyecto Alwa I y II, realizados por el laboratorio Geocontrol; (Primera parte).

xiii) Copia de informes de ensayo de hormigones respecto del proyecto Alwa I y II, realizados por el laboratorio Geocontrol; (Segunda parte).

xiv) Copia de informes de ensayo de hormigones respecto del proyecto Alwa I y II, realizados por el laboratorio Geocontrol; (Tercera parte).

xv) Norma Chilena Oficial N° 1171/2. Of 2001, denominada “Hormigón – Testigos de Hormigón Endurecido – Parte 2: Evaluación de resultados de resistencia mecánica.

xvi) Decreto N° 123 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que declara normas oficiales de la república de Chile.

Bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, acompaño los siguientes documentos:

i) Correo electrónico enviado con fecha 5 de enero de 2023 por Denisse Beckers Hamamé de Inmobiliaria Conpaces S.A. a Marcelo Fuentes Gattavara y Eduardo Briceño de Constructora Guzmán y Larraín SpA.

ii) Cadena de correos electrónicos enviado desde el 5 de diciembre de 2022 al 30 de enero de 2023, entre Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA y, Ruben Coroseo Araya de Inmobiliaria Conpaces S.A.

iii) Correo electrónico enviado con fecha 15 de febrero de 2023 por Denisse Beckers Hamamé de Inmobiliaria Conpaces S.A. a Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA.

iv) Cadena de correos electrónicos enviados desde el 7 de febrero de 2023 al 16 de febrero de 2023, entre Marcelo Fuente Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA y, Denisse Beckers Hamamé de Inmobiliaria Conpaces S.A

v) Cadena de correos electrónicos enviados desde el 7 de febrero de 2023 al 7 de marzo de 2023, entre Marcelo Fuente Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA y, Denisse Beckers Hamamé de Inmobiliaria Conpaces S.A

vi) Cadena de correos electrónicos enviados con fecha 28 y 29 de marzo de 2023, entre Rubén Coroseo Araya de Inmobiliaria Conpaces S.A. y, Jorge Niemann Figari, representante de Constructora Guzmán y Larraín SpA.

vii) Correo electrónico enviado con fecha 26 de abril de 2023, por Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA a Fernando Iribarren Droguett de Inmobiliaria Conpaces S.A.

viii) Correo electrónico enviado con fecha 10 de mayo de 2023 por Denisse Beckers Hamamé de Inmobiliaria Conpaces S.A. a Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA.

ix) Correo electrónico enviado con fecha 31 de marzo de 2023, por Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA a Fernando Iribarren Droguett de Inmobiliaria Conpaces S.A.

x) Cadena de correos electrónicos enviados el 18 de abril de 2023, entre Rubén Coroseo Araya de Inmobiliaria Conpaces S.A. y, Jorge Niemann Figary y Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA.

xi) Correo electrónico enviado con fecha 18 de abril de 2024, por Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA a Fernando Iribarren Droguett de Inmobiliaria Conpaces S.A.

xii) Copia de carta de oferta económica para los proyectos Alwa I y II, de fecha 117 de abril de 2023, enviada por Constructora Guzmán y Larraín SpA a Grupo Inmobiliario Pacal S.A.

xiii) Cadena de correos electrónicos enviados desde el 31 de marzo de 2023 al 25 de abril de 2023, entre Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA y, Fernando Iribarren Droguett y Rubén Coroseo Araya de Inmobiliaria Conpaces S.A.

xiv) Cadena de correos electrónicos enviados el 12 de mayo de 2023, entre Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA y, Rubén Coroseo Araya de Inmobiliaria Conpaces S.A.

xv) Cadena de correos electrónicos enviados desde el 18 de mayo de 2023 al 22 de mayo de 2023, entre Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA y, Rubén Coroseo Araya y Catherine Miranda Farias de Inmobiliaria Conpaces S.A.

xvi) Correo electrónico enviado con fecha 26 de mayo de 2023 por Marcelo Fuentes Gattavara de Constructora Guzmán y Larraín SpA a Rubén Coroseo Araya de Inmobiliaria Conpaces S.A.

xvii) Cadena de correos electrónicos enviados desde el 11 de julio de 2023 al 25 de julio del 2023, entre Constructora Guzmán y Larraín SpA e Inmobiliaria Conpaces S.A.

Por resolución de 15 de julio de 2024, se tuvieron por acompañados los documentos en la forma solicitada, sin que fueran objetados.

B. PRUEBA DOCUMENTAL DE G&L

VIGÉSIMO. En su presentación de 29 de enero de 2024, junto con contestar la demanda, G&L acompañó los siguientes documentos:

- i) G&L 1. Contrato de promesa celebrado entre Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA con Inmobiliaria Conpaces S.A., de 11 de mayo de 2023, bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.
- ii) G&L 2. Documento electrónico denominado páginas web reconocimiento a G&L.
- iii) G&L 3. Resumen de obras terminadas G&L.
- iv) G&L 4.1 Dicom G&L al 5 julio 2023.
- v) G&L 4.2 Dicom Río Napo al 5 julio 2023.
- vi) G&L 5. Dicom Pacal al 5 julio 2023 (174 hojas).
- vii) G&L 6. Dicom Conpaces al 5 julio 2023.
- viii) G&L 7. Dicom San Miguel al 5 julio 2023.
- ix) G&L 8. Copia de compraventa San Miguel Conpaces.
- x) G&L 9. Título de dominio de San Miguel traspasado por Pacal.
- xi) G&L 10. Título de dominio de Conpaces traspasado por San Miguel.
- xii) G&L 11. Documentos electrónicos denominados correos y WhatsApp con Banco de Chile.
- xiii) G&L 12. Documentos electrónicos denominados correos y WhatsApp con Banco Santander.
- xiv) G&L 13. Documentos electrónicos denominados correos y WhatsApp con Banco BCI.
- xv) G&L 14. Documentos electrónicos denominados páginas web con información de insolvencia Grupo Pacal.
- xvi) G&L 15. Resumen due diligence técnico Portal del Alwa
- xvii) G&L 16. Carta René Lagos con problemas de estructura que recomienda desistir de la compra.
- xviii) G&L 17. Carta remitida por G&L de fecha 10 de julio de 2023 que informa al Grupo Inmobiliario Pacal S.A. la frustración de la celebración del contrato prometido, con citación.
- xix) G&L 18. Carta remitida por Grupo Pacal a G&L con fecha 14 de julio de 2023, bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.
- xx) G&L 19. Carta remitida por G&L a Grupo Pacal con fecha 18 de julio de 2023, con citación.
- xxi) G&L 20. Carta remitida por Grupo Pacal a G&L con fecha 25 de julio de 2023, bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.
- xxii) G&L 21. Correo electrónico de fecha 25 julio 2023 con reparos en informe de títulos.
- xxiii) G&L 22. Informe de títulos.
- xxiv) G&L 23. Anexo 1.1.- Informe de revisión de arquitectura Yeny Osorio. 06.05.2023
- xxv) G&L 24. Anexo 1.2.- Plano de arquitectura con comentarios Yeny Osorio 06.05.2023
- xxvi) G&L 25. Anexo 2.- Informe aclaratorio arquitectura y topografía. G-105 ARQ 05.07.2023

- xxvii) G&L 26. Anexo 3.1.- Plano levantamiento topográfico. Lamina 1 de 2. Edgard Muñoz 29.05.2023
- xxviii) G&L 27. Anexo 3.2.- Plano levantamiento topográfico. lamina 2 de 2. Edgard Muñoz 29.05.2023
- xxix) G&L 28. Anexo 4.- Informe avance de obra GYL. 28.04.2023
- xxx) G&L 29. Anexo 5.- Informe revisión instalaciones sanitarias GYL 28.04.2023
- xxxi) G&L 30. Anexo 6.- Informe revisión de calidad de los hormigones GYL 28.04.2023
- xxxii) G&L 31. Anexo 7.1.- Informe resultados levantamiento de obra gruesa con escáner GYL 23.06.2023
- xxxiii) G&L 32. Anexo 7.2.- Carta René Lagos Engineers 30.10.2023
- xxxiv) G&L 33. Anexo 8.- Estudio de situación instalaciones sanitarias Coltauco 28.07.2023
- xxxv) G&L 34. Carta solicitando antecedentes Alwa
- xxxvi) G&L 35. Autorización Pacal a G&L con enlace.
- xxxvii) G&L 36. Pantallazo información técnica sin firma en enlace.
- xxxviii) G&L 37. Entrega física en terreno planos firmado.
- xxxix) G&L 38. Cronología de los hechos antes relatados.

Ninguno de estos documentos fue objetado por Conpaces, quien sí formuló observaciones a su respecto, las que se tuvieron presente.

VIGÉSIMO PRIMERO. En presentación de 31 de mayo de 2024, G&L acompañó con citación los siguientes documentos:

- i) Informe elaborado por Ramón Luis Miranda Sanz, de 27 de mayo de 2024 y su currículum.
- ii) Informe elaborado por Iván Patricio Bobillier Santo y su currículum.
- iii) Informe elaborado por Juan Benavides Vergara de 28 de mayo de 2024 denominado “Línea De Crédito Para La Construcción” y su currículum.
- iv) En presentación de 03 de junio de 2024, G&L acompañó con citación, un informe en derecho elaborado por Alberto Lyon Puelma.

VIGÉSIMO SEGUNDO. En presentación de 11 de junio de 2024, G&L acompañó con citación, el artículo “Los grupos empresariales” de Enrique Alcalde Rodríguez, publicado en la Revista Actualidad Jurídica de julio de 2002.

VIGÉSIMO TERCERO. Por resolución de 26 de abril de 2024, se hizo lugar a la exhibición solicitada por G&L de los siguientes documentos:

- i) Libro mayor de la compañía de los años tributarios 2022 a 2024.
- ii) Libro diario de la compañía de los años tributarios 2022 a 2024.
- iii) Balances Tributario de ocho columnas de los años 2022 a 2024.

- iv) Formularios N°4.416 y 3.239 del SII que acrediten las modificaciones societarias entre los años 2022 a 2024.
- v) Estado de resultados de los años tributarios 2022 a 2024.
- vi) Boletín concursal actualizado e histórico. Demandas de liquidación concursal.

Los citados documentos fueron exhibidos por Conpaces, tal como se acordó en audiencia de 4 de junio de 2024, poniendo a disposición tanto de G&L como del tribunal, en forma electrónica en pendrive y física, en las dependencias del CAM el 5 de junio de 2024.

VIGESIMO CUARTO. Por resolución de 29 de mayo de 2024, se acogió la solicitud de exhibición de documentos pedida por G&L del boletín concursal actualizado e histórico y de demandas de liquidación concursal de Constructora Pacal S.A. e Inmobiliaria San Miguel Dos S.A, por lo que dando cumplimiento a lo ordenado, cumplió Conpaces con la exhibición, acompañando en presentación de 07 de junio de 2024, los siguientes documentos:

- i) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-5379-2022 seguida ante el 16° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.
- ii) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-8634-2023 seguida ante el 23° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.
- iii) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-9557-2023 seguida ante el 5° Juzgado Civil de Santiago contra de Constructora Pacal S.A.
- iv) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-12300-2023 seguida ante el 21° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.
- v) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-18806-2023 seguida ante el 25° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.
- vi) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-20632-2023 seguida ante el 20° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.
- vii) Copia del expediente de solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-5690-2024 seguida ante el 2° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.
- viii) Copia del expediente solicitud de liquidación forzosa, perteneciente a la causa C-6944-2024 seguida ante el 21° Juzgado Civil de Santiago en contra de Constructora Pacal S.A.
- ix) Certificado de “Procedimiento Concursal Vigente y/o Quiebra”, emitido por la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, de fecha 30 de mayo de 2024.
- x) Certificado de “Procedimiento Concursal Vigente y/o Quiebra”, emitido por la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, de fecha 30 de mayo de 2024.

C. PRUEBA TESTIMONIAL.

VIGÉSIMO QUINTO. En presentación de 20 de mayo de 2024, la actora ofreció la declaración de los testigos señores Fernando Sebastián Iribarren Droguett, Rubén Santiago Coroseo Araya, Álvaro Patricio Urzúa Romero, Iván Fernando Hrepic Cabello y Horacio Luis Ramón Salamanca Uboldi.

VIGÉSIMO SEXTO. En presentación de 23 de mayo de 2024, G&L solicitó tener presente que el testigo presentado por Conpaces, señor Fernando Sebastián Iribarren Droguett carece de imparcialidad, por ser apoderado clase A de la actora, y haber suscrito en su representación del contrato de promesa de compraventa, lo que se tuvo presente.

Al respecto, tal como se consignará más adelante, la declaración del testigo Iribarren Droguett, por representar en estos autos a la actora, sólo constituirá un antecedente para reafirmar hechos acreditados por otros medios probatorios, y como medio de prueba de contexto.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. De la nómina presentada por Conpaces, declararon los testigos que a continuación se individualizan, en los siguientes términos:

a) Fernando Sebastián Iribarren Droguett, declaró con fecha 05 de junio de 2024 al tenor de los hechos N° 3, 4, 5 y 6 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar la imparcialidad del testigo, en las que declaró ser el Gerente General, representante legal y apoderado Clase A de Conpaces, señaló haber firmado el contrato de promesa de compraventa en su representación, así como también haber suscrito en esa representación, la compraventa con la Inmobiliaria San Miguel Dos.

Declaró que, a su parecer, las diligencias que realizó G&L con los bancos fueron muy básicas, que solo hizo diligencias mayores con el Banco de Chile. Indico que antes de firmar el contrato de promesa, se le entregó a G&L la mayoría de los antecedentes para que pudieran evaluar el proyecto, en base a esa evaluación recibieron una propuesta de oferta de compra del proyecto y del terreno.

Añadió que desde que empezaron las comunicaciones a fines de noviembre de 2022 hubo reiteradas reuniones de información del proyecto, incluso con la directora del Serviu en Arica, que incluso G&L se comunicó con los clientes, por lo que le sorprendió la carta donde G&L se resta del proyecto por riesgo de acciones revocatorias.

Señaló que Gonzalo Lorca, ejecutivo del Banco Estado le indicó que G&L lo contactó, pero no le enviaron antecedentes. Respecto al banco BCI, indicó que Manuel Alfero, el gerente inmobiliario le indicó que estaban dispuestos a financiar el proyecto, ya que conocen de la

situación de Pacal porque BCI es uno de los bancos con los que se firmó un acuerdo para que Pacal pudiera adelantar flujos, sin embargo, no recibieron los antecedentes para avanzar en el financiamiento.

Declaró que en la reunión que sostuvo con Jorge Niemann y el encargado de finanzas de G&L, que este último señaló que el Banco de Chile no es que no les haya otorgado financiamiento, sino que les pidió condiciones adicionales, una garantía adicional a la cual G&L no estaba dispuesto, además, señaló que, en esa misma instancia, le indicaron que el abogado Alberto Lyon habría advertido a G&L de un riesgo de revocación.

Sostuvo que las conversaciones sobre la compraventa iniciaron aproximadamente desde noviembre del año 2022, declaró que era conocida la falta de liquidez de Pacal porque lo transparentaron en distintas partes y por eso algunas empresas se acercaron para hacer ofertas, incluida G&L. Indicó que la promesa se firmó para darle mayor certeza, porque los plazos ya se habían dado al principio de manera informal.

Referido al acuerdo que llegó Pacal con diferentes bancos, sostiene que consistía en la venta de proyectos y de terreno, para lo cual los bancos estaban dispuestos a financiar dichos proyectos. Un ejemplo es que la empresa Ecasa compró un terreno y recibió financiamiento por el Banco Estado.

Al ser interrogado, precisa que no tiene detalles de que otras garantías le habrán pedido a Ecasa, solo sabe que consiguieron el financiamiento.

Añadió que a fines del año 2022 fue contactado por Jorge Niemann con la intención de comprar proyectos, indica que en la industria era un hecho conocido que Pacal estaba pasando por problemas de liquidez y que estaba dispuesto a vender proyectos.

Respecto a las negociaciones previas a la celebración de la promesa indicó que en ese periodo se analizaron los antecedentes y le hicieron una carta de oferta con el precio. Repara en que el contrato de promesa se firmó con el precio cerrado, cuestión que sucede cuando previamente se hacen todos los análisis necesarios. Añade que la promesa se firmó para dar mayor formalidad, porque ya se había incurrido en gastos en diferentes visitas, antecedentes y abogados.

Declaró que las fallas constructivas nunca fueron comunicadas, que tomo conocimiento en el escrito de contestación y que en todo caso son problemas menores, que normalmente aparecen en distintas obras y son solucionables.

Respecto a la situación financiera del Grupo Pacal vuelve a recalcar que G&L conocía de la falta de liquidez, por esa razón llegó a ofrecer comprar los proyectos.

b) Rubén Santiago Coroseo Araya, declaró el 07 de junio de 2024 al tenor de los hechos N° 3 y 4 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar la imparcialidad del testigo, en las que declaró ser el gerente de administración y finanzas de Constructora Pacal por 11 años, sostuvo que habló con el Banco BCI y Banco Estado quienes se manifestaron disponibles para financiar las operaciones de G&L, desconoce si estos bancos fueron contactos o hubo algún rechazo implícito. Añadió que, de esta manera, Conpases colaboró con la obtención de financiamiento recomendando ambos bancos.

Indicó que este tipo de proyecto es uno inmobiliario DS19, por lo que tiene un bajo riesgo de ejecución lo cual lo hace atractivo, como segunda cuestión señaló que es fácil obtener la aprobación del crédito en estos proyectos porque el Estado otorga un monto importante de subsidio, alrededor de 600-1000 UF, equivalente a lo que podría ser un pie. Como tercer punto sostuvo que G&L tiene 40 años de experiencia en el mercado por lo que sus estados financieros son buenos, por lo tanto, es difícil creer que un banco les haya rechazado la operación de crédito.

Añadió que se reunieron con el Banco BCI al cual le contaron sobre la venta de uno de los treinta proyectos detenidos de Pacal, la respuesta por parte del Banco BCI fue que no tenían problemas en aprobar la operación de crédito, ya que G&L eran clientes suyos.

Declaró que para solicitar un crédito se arma una carpeta que se envía al ejecutivo del banco, el cual analiza financieramente considerando el tipo de proyecto, si el proyecto tendrá demanda, la experiencia de la compañía en hacer estos proyectos y el análisis financiero de la compañía, luego presenta esta carpeta al comité de riesgo, quienes son los que deciden aceptar o rechazar la solicitud.

Al ser contrainterrogado, precisa que el Banco BCI y Banco Estado indicaron estar disponibles para el financiamiento en el primer trimestre del año 2023.

El testigo señaló que G&L recibió oportunamente la información de Constructora Pacal, ya que el 31 de marzo les llegó una oferta económica, la cual estaba sustentada en función de los análisis técnicos que realizaron del proyecto.

Al ser contrainterrogado, precisa que toda la información técnica fue entregada a G&L en el mes de abril de 2023.

c) Iván Fernando Hrepic Cabello, declaró el 07 de junio de 2024 al tenor del hecho N°5 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar su imparcialidad, en las que declaró ser ingeniero civil estructural, que prestaba servicios de cálculo de ingeniería a Pacal a través de la empresa IE3 Ingeniería Estructural, sostuvo que todas las obras siempre tienen algún grado de deficiencia constructiva, y que, en el presente caso, según pudo leer de un informe confeccionado por otra empresa varias observaciones son ciertas respecto a la obra gruesa, pero también la mayoría responden a lo presupuestado en una obra normal.

Añadió que, hay una sola deficiencia atípica, que recae en la calidad del hormigón, esto significa que en la planta donde Pacal compró el hormigón le entregaron uno de baja resistencia. Expuso que para subsanar esta deficiencia se debe demoler el 4to piso, que representa un 1% de la obra.

Señaló que se hacen pruebas de hormigón, donde se rompe el material a los 7 y 28 días, las pruebas se hicieron, pero indicó que no recibió la información del informe si no hasta mucho tiempo después, la deficiencia apareció en ambas pruebas.

Por último, al ser contrainterrogado, precisó que la empresa IEC Ingeniería fue la revisora estructural, pero que trabaja con el proyecto original, sin considerar las contingencias. Declaró que actualmente Ecasa es la dueña del proyecto y que está en conocimiento de la demolición que se debe realizar. También indicó que demoler es un trabajo relativamente fácil y rápido.

d) Álvaro Patricio Urzúa Romero, declaró el 07 de junio de 2024 al tenor del hecho N°5 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar su imparcialidad, en las que declaró ser el gerente de control de gestión de obras de la Constructora Pacal, sostuvo que el proyecto no tiene deficiencias, sino desviaciones como cualquier proyecto de construcción.

Respecto a los hormigones, señaló que todos los proyectos de construcción tienen tolerancias permitidas, sobre todo este que es un proyecto de tipo hormigón armado. Indicó que las resistencias en los hormigones tienen ciertas normas y las de este proyecto se encuentran dentro de la norma, por lo que satisfacía los parámetros establecidos, no obstante, se puede mejorar en el proceso de terminación

Expuso que las desviaciones del proyecto estaban en los espesores de muros, losas, resistencias del hormigón, instalaciones sanitarias y de gas, que este tipo de desviaciones ocurren siempre y que se incorporan en el proceso constructivo en las terminaciones.

Señaló que el proyecto fue adquirido por otra empresa que no tuvo reparos con las desviaciones estructurales.

Por último, al ser contrainterrogado, precisó que las deficiencias son las que no cumplen la norma, pero las desviaciones si las cumplen y son reparables.

Declaró que la demolición de un muro es una desviación que puede ocurrir en todas las obras. Finalmente señaló que las desviaciones respecto a la instalación sanitaria y de gas se encuentran dentro de la norma, pero no dentro del proyecto.

VIGÉSIMO NOVENO. En presentación de 20 de mayo de 2024, la demandada ofreció la declaración de los testigos señores Alberto Lyon Puelma, Francisco Gabriel Kong Araya, Juan Benavides Vergara, José Gonzalo Arias Esparza, Rodrigo Andrés Meyer Rojas, Rodrigo Leonardo Ibarra González, José Luis Martínez Santos, Eduardo Javier Briceño Petersen, Ramón Luis Miranda Sanz e Iván Patricio Bobillier Santo.

De dicha lista, declararon los testigos que a continuación se individualizan, en los siguientes términos:

a) Alberto Lyon Puelma, declaró con fecha 10 de junio de 2024 al tenor de los hechos N° 1 y 3 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar su imparcialidad, en las que declaró ser asesor senior de Guzman y Larraín por alrededor de 20 o 25 años, sostuvo que realizó un informe para lo cual se le remitieron los escritos de la discusión.

Señaló que ambas partes estaban obligadas a contribuir para que se cumpliera con la condición pactada, que las condiciones deben cumplirse de la forma más racional, que es la que ha querido las partes, pero que, en este caso, las partes no indicaron como debía cumplirse la condición del otorgamiento del crédito, ni tampoco cuales eran los elementos para entenderla fallida o cumplida.

Al testigo se le exhibió el documento “Informe en derecho”, de su autoría, de 3 de junio de 2024, reconociendo su firma estampada en él.

Finalmente, el testigo declaró que la forma en que ambas partes hubieran contribuido a cumplir con la condición habría sido que Conpaces compareciera en conjunto con G&L a aclarar todas las dudas del banco. En consecuencia, añadió que si solo había problemas sobre el aparente mal estado de negocios de Conpaces, bastaba con darles una situación general sobre que la empresa va a salir de esta situación.

Señaló que los bancos estudian ambas partes y no solamente la que pide el crédito. Indica que, si bien no es experto, en la práctica le ha tocado ir constantemente a explicar cuestiones sobre la situación financiera de sus clientes al comité de riesgo.

Por último, al ser contrainterrogado, precisa que la condición expresada en el contrato de promesa significa simplemente que el promitente comprador debía solicitar el crédito y aclaró que no se puede exigir que se cumpla una condición de un modo irracional, porque sería actuar contrario a la buena fe.

b) Juan Benavides Vergara, declaró el 10 de junio de 2024 al tenor del hecho N° 3 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar su imparcialidad, en las que declaró que fue contactado para elaborar un informe respecto a cómo funciona la tramitación de un financiamiento de proyecto inmobiliario, el referido testigo sostuvo que G&L hizo lo habitualmente correcto para la obtención del crédito.

Declaró que G&L hizo lo habitualmente correcto, que es contactar con su banco de siempre, ya que muchas empresas operan solo con dos o máximo tres bancos, pero no con toda la banca. Añadió que quizás la respuesta del banco fue poco directa pero los bancos generalmente no quieren comprometerse porque después pueden terminar en situaciones donde son citados a declarar en juicio por algo que pusieron por escrito. Detalló que hoy en día la banca está sumamente restringida.

Al testigo se le exhibió el informe de su autoría fechado el 31 de mayo de 2024, en el cual reconoció su firma.

Al ser interrogado, señaló que las líneas de crédito para la construcción tienen varias etapas, en las cuales se evalúa la viabilidad del proyecto en el área de riesgo del crédito, si esta evaluación es favorable pasa al comité de crédito y luego a fiscalía, si es una situación particular, indicó que la fiscalía es la que tiene la última palabra.

Declaró que si dependiera de él jamás habría aprobado el financiamiento y no hubiera motivado a continuar con la búsqueda. Indicó que no es habitual que se pidan garantías adicionales, sino que lo habitual es que el proyecto se soporte por sí mismo, agregó que en sus años trabajando en el Banco de Chile nunca se le pidió garantías exógenas a G&L.

Señaló que le consta la situación de insolvencia de Pacal ya que recibe un resumen semanal elaborado por la empresa Banmerchant de las publicaciones de prensa con información sobre el mundo inmobiliario y de construcción, ahí apareció la situación de Pacal.

Finalmente, el testigo declaró que G&L siempre ha tenido un bien comportamiento y que cualquier banco hubiera estado dispuesto a financiarles, pero al existir una incertidumbre legal sobre el activo que garantiza la operación era difícil conseguir el financiamiento. Preciso que los bancos analizan por grupos económicos.

Indicó que no recomienda asignar garantías exógenas porque es complicado liberarlas, sostuvo que si el proyecto no se sustenta por sí solo es porque hay un riesgo adicional difícil de resolver que puede conllevar a que el proyecto fracase y esa garantía se deba liquidar a un menor valor.

Por último, al ser contrainterrogado, precisa que nunca ha visto la práctica de que el comprador pida ayuda al vendedor con la solicitud de crédito bancario. Señaló que aproximadamente obtener la aprobación formal de un crédito demora 90 días.

c) Ramón Luis Miranda Sanz, declaró con fecha 10 de junio de 2024 al tenor del hecho N° 3 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Respondiendo las preguntas que le fueron formuladas para determinar su imparcialidad, declaró que fue contactado por G&L para realizar un informe respecto a la diligencia de obtención de financiamiento por parte de la empresa constructora en relación a una promesa de compraventa y que conoce a G&L porque trabajó en el Banco Santander donde ellos fueron clientes.

Se le exhibió el informe de fecha 27 de mayo de 2024, y reconoció su firma.

Sobre el actuar de G&L señaló que las empresas acuden a los bancos con los cuales siempre trabajan porque ellos ya tienen el conocimiento sobre como pagan, como operan, como construyen. En ese sentido, añadió que G&L opera hace muchos años con Banco Santander, BCI y Banco de Chile.

Respecto a los resultados de las gestiones de G&L indicó que de acuerdo con los antecedentes que se le proporcionaron, el Banco Santander no contestó. El Banco BCI dio el argumento de que como el proyecto tenía más de un 25% de avance no iba a participar. El Banco Chile se pronunció junto con un informe de su fiscalía solicitando un aval de un tercero o una garantía exógena para presentar el tema del financiamiento al comité, cuestión que no era habitual a cómo opera G&L.

Indicó que la solicitud del banco de garantías adicionales es una elegante forma de decir que no o de poner más trabas porque ven un riesgo distinto al habitual.

Al ser interrogado, el testigo declaró que durante cinco años trabajó en el Banco Santander, y durante ese período aprobó financiamientos a G&L solo con la hipoteca de terrenos, sin garantías exógenas. En su experiencia indica que se piden estas garantías cuando una empresa es nueva en el negocio, y agregó que es habitual que las respuestas de los bancos sean verbales, sobre todo las que son negativas.

Finalmente, declaró que las situaciones financieras de las empresas se publican primero en el Diario Financiero y luego en otros diarios. Indicó que los bancos analizan el grupo completo, no de forma individual, toman el riesgo del grupo. Señaló que este riesgo es que se produzca insolvencia y que entonces no se puedan cumplir con las obligaciones crediticias con los acreedores en general.

Por último, al ser contrainterrogado, precisó que para elaborar su informe tuvo a la vista el informe de la fiscalía del Banco de Chile, el cual se le entregó por medio de un mail remitido por el ejecutivo del banco a G&L. Indicó que en dicho informe la fiscalía tenía sus aprehensiones con la compraventa por el riesgo de que Grupo Pacal cayera en insolvencia.

d) Iván Patricio Bobillier Santo, declaró el 10 de junio de 2024 al tenor del hecho N°3 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar su imparcialidad, en las que declaró que fue contactado por Gastón Riderelli, de G&L, para elaborar un informe en su calidad de ex trabajador de banco, el referido testigo sostuvo que trabajaba en el Banco Santander hasta el año 2011, época en la cual G&L fue su cliente.

Al testigo se le exhibió el informe de su autoría, reconociendo su autoría y firma.

Señaló que, al solicitar créditos, las empresas acuden a sus bancos de confianza, y que en el caso de G&L tienen un par de bancos con los cuales trabaja efectivamente, ya que F&L les presenta el proyecto y los bancos les aprueban el financiamiento bajo garantías habituales como la del terreno, y que la empresa otorgue una parte del dinero que es generalmente los 100% de los costos directos de construcción. Indicó que así funciona la banca en general para este tipo de clientes.

Indicó que usualmente los bancos trabajan a través de llamados telefónicos e incluso las negativas se dan por este medio.

Al ser interrogado, el testigo declaró que durante el periodo de 2004 hasta 2011, en el cual G&L era su cliente, le aprobó muchos créditos sólo con garantías del terreno. Indicó que supo de la situación financiera de Pacal por la prensa. Señaló que los grupos inmobiliarios normalmente se atienden con tres o cuatro bancos grandes.

Por último, al ser contrainterrogado, precisa que en su experiencia ha visto que dos empresas pertenecientes al mismo negocio llegan por separado solicitando financiamiento, pero solo si ambas pertenecen como clientes al mismo banco.

e) José Luis Alfredo Martínez Santos, declaró con fecha 10 de junio de 2024 al tenor del hecho N°5 de la interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar la imparcialidad del testigo, en las que declaró pertenecer a una empresa que realiza proyectos sanitarios para G&L hace más de 10 años; el referido testigo sostuvo que G&L les solicitó asesoramiento para evaluar las instalaciones sanitarias en el proyecto Pacal, ya que participó en el desarrollo del proyecto sanitario.

Al testigo se le exhibió el documento N°33 denominado “Estudio de situación instalaciones sanitarias Coltauco”, reconociendo su firma estampada en él.

Señaló que G&L lo contactó para visitar el terreno, revisar e inspeccionar el estado de las obras y cómo se habían ejecutado, lo que hizo durante junio del 2023. Identificó tres deficiencias, en el agua potable, alcantarillado y gas, detectó que habían muchas instalaciones que tenían síntomas de que algo eventualmente iba a fallar. Declaró que la instalación que más deficiencias presentaba era la de gas, lo cual es peligroso, porque había muchas partes que no habían sido ejecutados o estaban mal ejecutadas o no se sabía que trabajos se habían realizados o no.

Indicó que la calidad del hormigón no influye en el estado de las instalaciones de alcantarillado de gas o agua, tampoco incide en las tuberías.

Señaló que los problemas del agua corresponderían a desviaciones, en el caso del alcantarillado serían desviaciones y deficiencias, respecto al gas había problemas de fallas en la ejecución. Declaró haber recomendado rehacer las instalaciones de gas, alcantarillado y agua, para así ajustar el proyecto al estándar que trabaja G&L.

Finalmente, el testigo declaró que había sectores del primer piso cuya pendiente es 0% y que eso constituye una deficiencia gravísima. Añadió que Ecasa los contactó para solicitar copias de la aprobación del proyecto sanitario, pero que no conocen el contenido del informe que redactó.

Por último, al ser contrainterrogado, precisa que a medida que se construye un proyecto todo lo que está en planta y debajo del radier debe irse probando, lo cual no ocurrió.

f) José Gonzalo Arias Esparza, declaró con fecha 10 de junio de 2024 al tenor del hecho N° 5 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar su imparcialidad, en las que declaró que G&L es clientes de su empresa de Ingeniería Estructural por alrededor de 25 años, sostuvo que fue llamado por G&L para dar una opinión respecto al proyecto que estaba construyendo Pacal. Indicó que realizó dicho informe basado en los antecedentes que recibió, pero que no se constituyó en el lugar.

Señaló que el proyecto presentaba deficientes constructivas importantes que no son habituales en la construcción, las cuales lo llevaron a redactar una carta que firmó a la luz de los antecedentes que se le remitieron.

Al testigo se le exhibió el documento acompañado con el N°16 a la contestación de la demanda, reconociendo su firma y el haber enviado esta carta.

Al ser interrogado, declaró que las deficiencias constructivas recaen en las losas lo cual trae problemas de vibraciones. Después añadió que el hecho de que los muros sean más delgados de lo normal recae en problemas de aislación térmica y de aislación acústica. Aclaró que a eso se refiere con el concepto de servicialidad, que en el uso del día a día pueden seguir apareciendo fisuras y grietas que pueden llamar la atención de propietarios más expertos.

Señaló que G&L ha sido cliente por mucho tiempo, sostuvo haberlos atendido personalmente por al menos 25 años, por lo que le consta que el estándar de construcción que tienen como empresa es tremendamente alto.

Respondió que no es necesario hacer una visita para medir el proyecto, ya que existen informes de ensayos de laboratorio que Pacal le entregó a G&L respecto a los hormigones, en los cuales se determinó que la resistencia del hormigón era baja.

Indicó, el testigo declaró que el catastro se realizó de diferentes muestras y de varios edificios, por lo que indicó que el problema no recaería en la calidad del hormigón recibido sino en un problema de control de calidad.

Finalmente señaló que se le pidió su opinión según los resultados que se le remitieron y su conclusión fue de desistir de la compra porque no es un proyecto que esté a la altura de G&L.

g) Rodrigo Andrés Meyer Rojas, declaró con fecha 10 de junio de 2024 al tenor de los hechos N° 1, 3 y 6 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar la imparcialidad del testigo, en las que declaró ser gerente de finanzas y de desarrollo de la Inmobiliaria Río Napo Ltda, empresa que forma parte del mismo grupo que G&L; el referido testigo sostuvo que G&L le pidió ayuda con el financiamiento bancario con el Banco de Chile, BCI y Banco Santander.

Señaló que su participación en la búsqueda del financiamiento fue llamar a los ejecutivos, explicar el proyecto, ver las alternativas de financiamiento y análisis de ingreso y costo. Declaró que se pusieron en contacto con el Banco Santander, el cual contestó que realizaría una tasación de la obra, cuyos resultados no comunicaron, y agregó que verbalmente se le comunicó que el ambiente financiero en Chile estaba muy difícil, que de aceptar financiarlos iba a costar el doble de lo normal.

Respecto al proceso en el Banco de Chile, indicó que luego de que contactó y presentó el proyecto, la fiscalía del banco advirtió sobre el riesgo financiero del vendedor, y que la ejecutiva del banco comunicó por mail que eventualmente podrían llegar el tema al precomité pero necesitarían garantías adicionales, añadió que la solicitud de garantías adicionales le fue comunicada verbalmente y por mail. Indicó que no fueron al Banco Estado porque no trabajan con él ni tienen cuenta.

Respecto a las garantías exógenas, declaró que no es común que las soliciten, y que nunca han dado este tipo de garantía, solamente dan el terreno donde se desarrolla el proyecto en garantía.

Sostuvo que al momento de solicitar el financiamiento estaban al tanto de la situación financiera de Pacal, que luego de celebrar la promesa investigaron el DICOM, y que no fue hasta la advertencia de la fiscalía del Banco de Chile que se dieron cuenta de la compleja situación financiera de Pacal.

Al testigo se le exhibió los documentos N°11, 12 y 13, respecto a los cuales reconoció su mail en todos estos, ya sea copiado, reenviando o contestando.

Indicó que adicionalmente existe otro mail por parte de Pilar, en el que indica que podrían considerar presentar la solicitud de financiamiento siempre y cuando vaya con el aval o una garantía exógena.

Añadió que, respecto a las comunicaciones con el Banco Santander, se remitieron todos los antecedentes que solicitó el banco para la evaluación del financiamiento.

Finalmente, respecto al proyecto, declaró conocer que se le vendió a Ecasa, con un financiamiento por parte del Banco del Estado, quien le solicitó condiciones adicionales pero que no recuerda si estas eran aval o garantía exógena.

Por último, al ser contrainterrogado, precisa que el Banco de Chile no es el banco de preferencia, que trabajan con cuatro bancos, Banco BICE, BCI, Banco Santander y Banco de Chile. Además, indica que el comunicado que hizo G&L a los clientes fue con el fin de cerciorarse de un traspaso de dinero de los clientes a Pacal. Sobre las garantías adicionales indicó que el aval también es considerado con los bancos como una contingencia, es como una boleta de garantía, también restringen créditos tal como las pólizas de garantía.

h) Eduardo Javier Briceño Petersen, declaró con fecha 10 de junio de 2024 al tenor de los hechos N° 4 y 5 de la sentencia interlocutoria de prueba.

Luego de las preguntas para determinar la imparcialidad del testigo, en las que declaró ser el jefe del departamento de estudios para G&L desde el año 2004; el referido testigo sostuvo que entregó el valor de construcción que faltaba para terminar la obra.

Señaló que no se obtuvo oportunamente la información relacionada al proyecto de Pacal, porque la primera entrega de documentos en febrero fue incompleta, recién en mayo se entregaron los antecedentes oficiales.

El testigo declaró que el proyecto tiene deficiencias constructivas e indicó que visitó personalmente la obra en tres oportunidades, además de tener personal en la zona de Arica quienes hicieron un levantamiento de lo que estaba ejecutado que era necesarios para estudiar el presupuesto. Añadió que se vislumbró errores o mala calidad en la construcción asociado al hormigón armado.

Además, indicó que se hizo un levantamiento de instalaciones sanitarias, del alcantarillado y del agua donde constó que había diferencias e incongruencias con estos sistemas. Señaló que también se hizo un levantamiento con escáner lo cual permite comparar el proyecto con lo construido en 3D, en el cual se concluyó que había deficiencias no habituales en la industria

Al testigo se le exhibió el documento N°32 e indicó que el informe lo realizó él pero el escaneo lo hizo otro profesional experto en modelar en Revit.

Señaló que el valor aproximado de construcción de la obra es de 599.999 UF *“Casi 600.000 UF. Eso con utilidades, gastos generales, sí, descontando el beneficio tributario, porque es una obra extendida”*

Finalmente, declaró que las deficiencias pueden conllevar como consecuencia demoliciones. Por último, al ser contrainterrogado, precisa que su informe no lo compartió con Conpaces ni con Pacal.

D. INFORMES DE EXPERTOS Y EN DERECHO

Como se reseñó previamente, G&L acompañó los siguientes informes técnicos:

1) El informe elaborado por Ramón Luis Miranda, de 27 de mayo de 2024, referido a la obtención de financiamiento para proyectos inmobiliarios. En él se indica que existen variables cuantitativas y cualitativas que inciden en la evaluación del financiamiento, que generalmente la aprobación y rechazo se da en relación a variables cualitativas, lo que conlleva que no exista respuesta por escrito de parte de la banca, para no exponerse a riesgos o demandas por emitir decisiones por escrito. Indicó que este es un actuar basado en la costumbre mercantil financiera. Respecto a estas variables cualitativas, expresa que dado que la naturaleza de los negocios es dinámica, no existen pautas ni constan por escrito las decisiones de aprobar o rechazar el financiamiento. Respecto al actuar de G&L con miras a obtener el financiamiento, sostuvo (a) que dicha parte concurrió a los bancos con quienes opera de forma habitual y desde hace muchos años, (b) que dichas instituciones financieras determinaron un nivel de riesgo mayor al considerar la situación financiera del Grupo Pacal, (c) que la propuesta de Banco de Chile de solicitar aval o garantías exógenas son exigencias no habituales para G&L, las cuales no garantizaban la aprobación del crédito, sino que es una forma de comunicar la no participación en el financiamiento, (d) que el hecho que G&L no buscara financiamiento en otras instituciones financieras se debe a que si los bancos con los que opera no le dieron una respuesta favorable, buscar nuevas alternativas en bancos con los que no ha existido relación anterior, probablemente acarrearía mayores condiciones y costos para el financiamiento, (e) la formalidad para comunicar acerca del avance de las gestiones es habitual y aceptada por los clientes y los Bancos.

2) El informe elaborado por Iván Patricio Bobillier, dice relación con la forma en que los bancos aprueban o rechazan solicitudes de líneas de financiamientos de costos directos de construcción. Respecto a la forma en la que operan los bancos, indica que no existe una política definida para la aprobación de un negocio inmobiliario porque existen muchas variables asociadas al proyecto, tales como, quienes están detrás de un negocio inmobiliario, socios, gestores, inmobiliaria, constructora, ubicación del proyecto, el segmento a quien está dirigido, plazos.

Expone que los clientes como G&L “siempre preferirán realizar sus proyectos de financiamiento con sus principales bancos, ya que son estos los que conocen a G&L y saben en qué condiciones aprobarles un financiamiento o en qué condiciones sugerirles que podría ser sujeto de una evaluación el negocio presentado.” Señaló que si a un banco le parece un negocio inmobiliario adecuado en relación a estas variables, no debería exigir ninguna garantía adicional.

Respecto a las comunicaciones que realizan los bancos, señala que normalmente no entregan su negativa por escrito, sino que se comunican por llamadas telefónicas en las cuales pueden o no indicar los motivos del rechazo. Añadió que últimamente en virtud de la situación actual del mercado, los bancos han decidido no financiar negocios más riesgosos, incluso si el cliente tiene una buena evaluación.

3) El Informe elaborado por Juan Benavides Vergara, denominado “Línea de crédito para construcción” dice relación con la manera en que opera habitualmente la banca en Chile para financiar proyectos de construcción e inmobiliarios. Señala que las políticas para financiamiento de los bancos coexisten junto a otras no siempre escritas, que obedecen a negocios que por diversas circunstancias de mercados, políticas públicas, de potencia exposición mediática, posible insolvencia, obtienen opiniones discrepantes desde unidades de apoyo como Fiscalía o Riesgo. Refiere que considerando las condiciones actuales del mercado de la industria inmobiliaria y de construcción, no es una buena estrategia solicitar financiamiento en instituciones financieras con las cuales no ha existido relación anteriormente, ya que existe una posibilidad de que la solicitud sea rechazada o demorada e incluso se le soliciten garantías adicionales o condiciones superiores, en miras a validar su experiencia y buen comportamiento crediticio. Agrega que las comunicaciones respecto al avance de las gestiones, las aprobaciones y rechazos, carecen de un formato estándar, pero que es la habitualidad en la que se trabaja en la industria desde hace muchos años y así lo entienden los clientes y ejecutivos. Finalmente, aborda cómo opera la banca en el ámbito de créditos financieros y cómo es la comunicación habitual entre los ejecutivos y los clientes que solicitan el financiamiento.

4) Informe en Derecho de elaborado por Alberto Lyon Puelma, referido al régimen legal de las obligaciones condicionales y sobre los argumentos vertidos en la etapa de discusión del presente arbitraje. El informante señala que el modo de obtener el financiamiento mediante el otorgamiento de garantías exógenas al proyecto, no era el modo más racional de obtenerlo, porque no solo habría significado una pérdida no prevista en el presupuesto del promitente comprador, sino que habría significado que el precio de compra del proyecto inmobiliario debiera reducirse en forma directamente proporcional a la utilidad que producirían los proyectos que se pudieran realizar y que no se realizarían con motivo de la disminución del capital de trabajo de G&L. Tampoco hubiera sido racional pues no formó parte del consentimiento de los contratantes incurrir en costos adicionales para el cumplimiento de las condiciones distintos a meros gastos administrativos. Concluye que la condición no puede entenderse como cumplida, por lo que falló al no cumplirse dentro del tiempo estipulado. Critica el que Conpases no hubiera colaborado en

la obtención del financiamiento, por lo que entiende que actuó con culpa o dolo en su deber de colaborar para que la condición se cumpliera o no fallara.

V. TRÁMITES POSTERIORES A LA PRUEBA.

TRIGÉSIMO. Habiéndose vencido el término probatorio y rendido la totalidad de las probanzas solicitadas, por resolución de 31 de julio de 2024 se confirió traslado a las partes para que presentaran sus observaciones a la prueba, cuestión que fue realizada tanto por Conpaces como por G&L mediante presentaciones de 29 de agosto de 2024.

TRIGÉSIMO PRIMERO. Luego de lo anterior, el 25 de septiembre de 2024, se llevó a cabo la audiencia final de alegatos de clausura, oportunidad en la que ambas partes expusieron verbalmente sus alegaciones y la forma en que éstas estimaban que habían sido acreditadas con la prueba rendida.

TRIGÉSIMO SEGUNDO. Finalmente, las partes de común acuerdo solicitaron al tribunal la celebración de audiencias de conciliación, las que se realizaron, confidencialmente respecto de cada parte, el 02 de octubre de 2024, en las que, sin embargo, no pudo alcanzarse un acuerdo que permitiera poner término a la controversia.

TRIGÉSIMO TERCERO. Por resolución de 7 de octubre de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I. OBJETO DE LA LITIS.

TRIGESIMO CUARTO. Que, según ha quedado en evidencia de la parte expositiva de esta sentencia, Conpaces demanda, como petición principal, que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito con G&L, y ha pedido se le otorgue, a título de indemnización de perjuicios, el monto establecido en la cláusula penal del contrato, por estimar que esta última lo incumplió, negligentemente.

TRIGÉSIMO QUINTO. Que, para tales efectos, Conpaces solicita al Tribunal que se pronuncie específicamente respecto de lo siguiente: *“a) Que, la EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN SpA incumplió con culpa grave, o bien, con culpa leve, el contrato de promesa que consta en instrumento privado de fecha 11 de mayo del año 2023. b) Que, en virtud del incumplimiento contractual y la llegada del plazo, la Promesa se encuentra resuelta a contar de la fecha que S.S. estime conforme a derecho. c) Que, no obstante lo anterior, subsiste la obligación de la EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN de indemnizar los*

perjuicios derivados de su incumplimiento contractual. d) Que, en consecuencia, se condena a EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN al pago de la cláusula penal que asciende a 16.609 Unidades de Fomento, correspondiente al 5% del precio, con sus respectivos intereses en la forma que el S.J.A. estime conforme derecho. e) Que se condene en costas a la demandada.”

TRIGÉSIMO SEXTO. En subsidio, y para el caso de estimarse por este Tribunal que la promesa se encuentra resuelta de pleno derecho, siendo innecesaria su declaración judicial, interpone una acción autónoma de perjuicios, por los mismos hechos y fundamentos de derecho de la acción principal, que pide se tenga por reiterados, solicitando se declare: “a) Que, la EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN SpA incumplió con culpa grave, o bien, con culpa leve, el contrato de promesa que consta en instrumento privado de fecha 11 de mayo del año 2023. –28– b) Que, atendido el incumplimiento, subsiste la obligación de la EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN de indemnizar los perjuicios derivados de su incumplimiento contractual. c) Que, en consecuencia, se condena a EMPRESA CONSTRUCTORA GUZMÁN Y LARRAÍN al pago de la cláusula penal que asciende a 16.609 Unidades de Fomento, correspondiente al 5% del precio, con sus respectivos intereses en la forma que el S.J.A. estime conforme derecho. d) Que se condene en costas a la demandada¹”.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Que, para fundar tanto la petición principal como la subsidiaria, arguye que G&L habría incumplido, culpablemente, el contrato de promesa, al manifestar su negativa a suscribir el contrato definitivo, mediante carta de 10 de julio de 2023, fundada en que (a) un banco de la plaza había rechazado otorgarle financiamiento, (b) que el rechazo tendría por razón la compleja situación financiera del Grupo Pacal, de Conpaces y otras sociedades relacionadas, lo que habría llevado a diversos proveedores a solicitar su liquidación concursal; (c) que, en atención a la liquidación concursal, sobre el liquidador recaería la obligación legal de iniciar demandas revocatorias de toda compraventa que las sociedades pudieran haber celebrado, lo que haría inviable el negocio; y (d) que por estos motivos, las condiciones establecidas en las letras b) y d) de la cláusula 6.2 de la promesa habría fallado. Indica que luego, por carta de 18 de julio de 2023, G&L habría corregido su carta primitiva, señalando que la condición establecida en la cláusula 6.2 d) de la promesa habría fallado, porque (a) habrían solicitado a un crédito a tres bancos; (b) que sólo uno de ellos habría respondido, rechazando expresamente su petición; (c) que, habiendo vencido la promesa, no existiría obligación de suscribir el contrato de compraventa.

TRIGÉSIMO OCTAVO. Que, en opinión de Conpaces, el incumplimiento culpable de G&L del contrato de promesa se demostraría de los siguientes hechos: (1) El actuar inequívoco de ambas partes tendiente a la celebración del contrato definitivo. Ello, por cuanto G&L envió un

¹ Petitorio de la Demanda subsidiaria, páginas 28 y 29.

comunicado formal a todos los clientes de Conpaces dando cuenta de la suscripción del contrato de promesa, señalando que serían los nuevos vendedores del Proyecto, lo cual demuestra el interés serio y real que tenían en el negocio y la circunstancia de que Conpaces a su vez, ejecutara una serie de actos ante organismos gubernamentales y privados con el objeto de que la transferencia del Proyecto y del Inmueble se realizara conforme a lo pactado. (2) La negativa infundada de G&L a la celebración del contrato prometido. Según explica Conpaces, el 10 de julio de 2023, G&L manifestó esa negativa explicando que un banco de la plaza había rechazado otorgar el financiamiento, y que este rechazo tuvo por razón la compleja situación financiera del Grupo Pacal, cuya liquidación concursal había sido solicitada por diversos proveedores, por lo que existía un riesgo de que en una posible liquidación se iniciaran demandas revocatorias de todas las compraventas que se hubieran celebrado. Añade que, conforme a la cláusula 6.2 de la promesa, la celebración del contrato prometido se encontraba sujeta a la condición que G&L “obtenga la aprobación bancaria del crédito de construcción”, y que, según dispone la cláusula 6.3, en caso de que alguna de las condiciones establecidas en la cláusula 6.2 falle por causa imputable a una de las partes, la parte culpable sería responsable por ese hecho, siendo por tanto responsable de resarcir los perjuicios causados.

En definitiva, imputa que correspondía a G&L obtener el crédito bancario, o al menos, desplegar diligentemente sus esfuerzos con miras a obtenerlo², en circunstancias que las razones que expuso en ambas cartas constituyeron únicamente pretextos para no suscribir el contrato prometido, el que, en definitiva, se arrepintió de celebrar³.

TRIGÉSIMO NOVENO. Que, por su parte, junto con negar la relación de los hechos en que se funda la demanda principal y subsidiaria, y la interpretación que la actora hace de los mismos, G&L solicita su rechazo, señalando que dentro del plazo para la suscripción del contrato definitivo, el que venció el 10 de julio de 2023, sin que hubiera acuerdo para prorrogarlo, una de las condiciones copulativas establecidas no se cumplió, ya que su parte “no obtuvo la aprobación del crédito de construcción”, gestión que realizó oportunamente ante tres bancos de la plaza.

CUADRAGÉSIMO. Sumado a ello, expone G&L que una vez que quedó sin efecto la promesa, ella continuó internamente los estudios, de los que concluyó que otras dos condiciones tampoco se cumplían, por cuanto existieron reparos en el Estudio de Títulos, emitido por abogados externos, y que nunca se aprobó el due diligence técnico, lo que fundamenta en un informe técnico externo de 30 de octubre de 2023, que concluye que el proyecto tenía deficiencias constructivas importantes.

² Página 15 de la Demanda.

³ Página 18 de la Demanda.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. De lo reseñado precedentemente queda en evidencia que la discusión de autos se limita, primeramente, a determinar si existió un actuar de G&L que pueda calificarse de culpable o negligente al no haber obtenido la aprobación del crédito de construcción, en particular, si las gestiones realizadas ante los Bancos Santander, BCI y Banco de Chile cumplen con el estándar de diligencia que le es exigible.

Deberá determinarse, además, si la respuesta dada por el Banco de Chile – financiar el proyecto si éste se garantizaba con garantías exógenas o adicionales - constituyó una aceptación de otorgar el financiamiento que debió ser aceptada por G&L, y en caso contrario, si la aceptación condicional constituyó un rechazo a la solicitud de financiamiento, si las gestiones realizadas por G&L ante el Banco de Chile fueron suficiente como para considerar diligente su actuar.

En el mismo sentido, deberá establecerse si lo fueron las actuaciones realizadas ante los Bancos BCI y Santander, y finalmente, si formaba parte de la diligencia el haber obtenido un pronunciamiento expreso, por parte de los bancos, de la negativa a financiar la compraventa.

Luego, de ello, deberá determinarse si el reparo en el estudio de títulos y la falta de aprobación del due diligence técnico, efectuados ambos con posterioridad al vencimiento del plazo de suscripción del contrato prometido, constituyeron antecedentes que permitieron a G&L no hacerse responsable del pago de la multa pactada por los contratantes.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Que, previo a entrar en el fondo del asunto, conviene reiterar que la demandante ha deducido la acción de resolución del Contrato de Promesa de Compraventa, con indemnización de perjuicios, por la cual pretende se declare resuelto aquel y se condene al demandado al pago del 5% del precio de la compraventa, esto es, la suma de 16.609 Unidades de Fomento, y que fue establecida en la cláusula octava del contrato como una evaluación convencional y anticipada de los perjuicios causados.

CUADRAGÉSIMO TERCERO. Que, a efectos de encuadrar la controversia dentro del marco legal que le resulta aplicable, debe tenerse en consideración que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, “en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”.

A su vez, son requisitos copulativos del estatuto de responsabilidad contractual o elementos necesarios para que se genere la obligación de indemnizar perjuicios contemplada en aquél, la capacidad (que constituye la regla general, no habiéndose invocado en la especie ninguna causal de incapacidad reconocida por el legislador), el incumplimiento del deudor (derivada de una obligación contractual previa), el perjuicio del acreedor, la relación de

causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios, la imputabilidad del deudor (dolo o culpa), la inexistencia de una causal de exención de responsabilidad y la mora del deudor.

A lo anterior debe añadirse que, de acuerdo al artículo 1545 del Código Civil, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

A su turno el artículo 1546 del referido cuerpo legal, prevé que “los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”.

Finalmente, el artículo 1554 del Código Civil, al regular el contrato de promesa, establece los requisitos copulativos que dicho acto jurídico debe cumplir para generar válidamente los derechos y obligaciones deseados por las partes al momento de su celebración, esto es, la escrituración del mismo, el hecho de prometerse la celebración de un contrato lícito o válido, la necesidad de establecer un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato prometido y la suficiente individualización de este último.

II. OBJECION DE DOCUMENTOS.

CUADRAGÉSIMO CUARTO. Que, como cuestión previa al análisis de la prueba rendida, deberá resolverse el incidente de objeción documental planteado por la parte demandante.

Con fecha 11 de marzo de 2024, Conpaces objetó determinados documentos acompañados por G&L, y evacuando el traslado conferido, el 9 de abril de 2024 G&L respondió a las objeciones solicitando su rechazo.

A efectos de resolver las objeciones formuladas, se tiene en consideración que según lo dispuesto en el numeral 13 I) letras b y c de las Bases del presente arbitraje, los documentos acompañados tanto en la etapa de discusión como en el término probatorio podrán ser objetados por falta de integridad y/o autenticidad.

En específico, Conpaces argumentó que los documentos G&L 2, G&L 3 (resumen de obras terminadas), G&L 4.1. (Dicom de G&L fecha 5 de julio 2023), serían impertinentes a la discusión y no constaría su integridad.

En relación a los documentos G&L 4.2 (Dicom Río Napo), G&L 5 (Dicom Pacal), G&L 7 (Dicom San Miguel), G&L 14 (páginas Web con información sobre insolvencia del grupo Pacal), la objeción se fundó en que serían impertinentes, porque se refieren a empresas que no son parte de este juicio.

Respecto a los documentos G&L 8 (copia compraventa San Miguel Conpases), G&L 9 (título de dominio de San Miguel traspasado por Pacal), G&L 10 (título de dominio de Conpases traspasado por San Miguel), se argumentó que la objeción se fundaba en los mismos términos que el numeral III°C del Capítulo Segundo de lo principal de este escrito.

La objeción de los documentos G&L 11 (correos y whatsapp con Banco de Chile), G&L 12 (correos y whatsapp con Banco Santander), y G&L 13 (correos y whatsapp con Banco BCI), se fundó en que ellos carecerían de integridad y autenticidad, ya que son conversaciones de la aplicación WhatsApp que no han sido acompañadas de modo íntegro, sin haberse reconocido por quienes son los destinatarios y remitentes.

Los documentos G&L 15 (resumen due diligence técnico Portal del Alwa) y G&L 16 (carta René Lagos con problemas de estructura que recomienda desistir de la compra) fueron objetados por tratarse de instrumentos privados que emanan de terceros, sin haber sido reconocidos por estos, por lo cual no consta su autenticidad. Agrega que el documento G&L 15 refiere a un resumen de informe due diligence que emana de la contraparte, con fecha posterior al término del contrato de promesa.

En cuanto a los documentos G&L 21 y G&L 22 (correo e informe del abogado Cristobal Pardo con el estudio de títulos y sus reparos) argumenta que son documentos privados sin que conste la autenticidad ni integridad, que se trata de prueba que emana de la contraparte, pudiendo ser prueba preconstituida.

Objeta los documentos G&L 28, G&L 29 y G&L 30 (Informes de avance de obras, revisión de instalaciones sanitarias y de calidad de hormigones), por tratarse de instrumentos privados, sin fecha cierta y sin que conste su autenticidad ni integridad.

Objeta el documento G&L 31. Anexo 7.2 (carta René Lagos Engineers 30.10.2023), por tratarse de un instrumento privado emanado de terceros que no ha sido reconocido por quienes intervienen en él, no constando su autenticidad, integridad o fecha.

Objeta el documento G&L 33 (Anexo 8.- Estudio de situación instalaciones sanitarias Coltauco 28.07.2023) por tratarse de un instrumento privado emanado de terceros que no ha sido reconocido por quienes intervienen en él, no constando su autenticidad, integridad o fecha.

Objeta el documento G&L 36 (captura de pantalla individualizada como pantallazo información técnica sin firma en enlace) por carecer de integridad y autenticidad al ser una captura de pantalla de una página de internet.

Objeta los documentos G&L 37 (foto de una camioneta cargada con documentación, individualizada como “camioneta G&L con información física al momento de la entrega”) y G&L 38 (es un cronograma de entrega Alwa al 29 de mayo de 2023”), por ser elaborados por la contraparte, sin constar su autenticidad, integridad o fecha.

CUADRAGÉSIMO QUINTO. Que, se desestimarán aquellas objeciones fundadas en la impertinencia de los documentos a la controversia, por haberse restringido expresamente el fundamento de la impugnación documental permitida a la falta de integridad y/o autenticidad, constituyendo la pertinencia un aspecto valorativo que como tal se apreciará por el tribunal.

En consecuencia, la objeción de impertinencia de los documentos G&L 3, G&L 4.1., G&L 4.2, G&L 5, G&L 7, G&L 14 será desestimada, no dándose lugar tampoco a la objeción de los documentos G&L 8, G&L 9, G&L 10 por no haberse fundado dicha objeción en causal alguna.

En cuanto a la objeción de los documentos electrónicos, debe tenerse presente que, con fecha 11 de junio de 2024, G&L solicitó se citara a una audiencia de percepción de documentos electrónicos, para los documentos G&L 2 (páginas web reconocimiento a G&L), G&L 11, G&L 12, G&L 13, (referidos a correos y mensajería por la plataforma WhatsApp con Banco de Chile, Banco Santander y Banco BCI), y G&L 14 (páginas web con información de insolvencia grupo Pacal), documentos que se acompañaron impresos al expediente.

Por resolución de 15 de julio de 2024, se rechazó la solicitud, estimándose que, conforme lo dispone el artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, la audiencia no sería necesaria, al haberse percibido los documentos electrónicos directamente en la carpeta electrónica que contiene el presente juicio arbitral, atendido que los documentos citados fueron puestos en conocimiento de la demandante desde que se notificó la resolución que los tuvo por acompañados bajo el apercibimiento correspondiente, el de citación, motivo por el cual, la objeción fundada en la circunstancia de ser electrónicos los documentos será desestimada.

En cuanto a la objeción formulada a los documentos individualizados como G&L 21 y 22, consistentes en un correo electrónico y el informe de títulos y sus reparos, realizados por el abogado Cristóbal Prado, patrocinante de G&L, por no constar su autenticidad ni integridad y emanar de la propia demandada, al no haber comparecido su autor a reconocerlos, y emanando efectivamente del abogado patrocinante de G&L, es que la objeción será acogida.

Respecto a los documentos que fueron objetados por falta de integridad y/o autenticidad por tratarse de documentos emanados por terceros, consta en autos que comparecieron como testigos y reconocieron los instrumentos privados los testigos señores Gonzalo Arias Esparza (respecto de los documentos G&L 16 y G&L 31), Luis Martínez (el documento G&L 33) y Rodrigo Meyer (de los documentos G&L 11, G&L 12, G&L 13), motivo por el cual, dicha objeción será desestimada.

No comparecieron, sin embargo, los señores Camilo Rojas (autor de los documentos G&L 28, G&L 29 y G&L 30) ni Heriberto Rothkegel (autor del documento G&L 15), por lo que se dará lugar a la objeción a su respecto.

En consecuencia, se rechazarán las objeciones documentales formuladas, con la salvedad de aquellas por las que se impugnó los documentos G&L 15 (Resumen due diligence técnico Portal del Alwa); G&L 21 y 22 (correo electrónico e informe de títulos elaborados por el abogado Cristóbal Prado); G&L 28 (Anexo 4, Informe avance de obra 28.04.2023), G&L 29 (Anexo 5, Informe revisión instalaciones sanitarias), G&L 30 (Anexo 6, Informe revisión de calidad de los hormigones), G&L 36 (pantallazo información técnica entrega digital (calculo) sin firmas), G&L 37 (fotografía de camioneta) y G&L 38 (cronograma de entrega Alwa), las que serán acogidas.

III. HECHOS ACREDITADOS.

CUADRAGÉSIMO SEXTO. Que, constituyen hechos que se encuentran acreditados en el proceso, los siguientes:

a) **Inicio de las negociaciones.** Las partes comenzaron sus negociaciones referidas a la compra del proyecto Portal El Alwa I y II, a fines del año 2022. Esta circunstancia fue reconocida por ambas partes en sus escritos de postulación.

A mayor abundamiento, y como prueba de contexto, el testigo Fernando Iribarren declaró que, a fines del año 2022 fue contactado por Jorge Niemann “*para ver, porque les interesaba avanzar, si estábamos dispuestos a vender alguno de los proyectos. Y eso es porque como Pacal estaba en una situación de falta de liquidez y se sabía en la industria, nosotros lo habíamos hecho de manera transparente, y los mismos bancos, el mismo ministerio les..., conoce a las empresas y le dice: “Oye, Pacal está vendiendo proyectos”, nos contactaron con la intención de poder comprar estos proyectos. Entonces, las primeras conversas se iniciaron a fines de noviembre, o principios diciembre del 2022”*”.

b) **Oferta de compra.** Que, con fecha 17 de abril de 2023, G&L, representada por su Gerente general, Jorge Niemann Figari, hizo una oferta de compra al Grupo Inmobiliario Pacal S.A., de los terrenos, proyectos, permisos y las construcciones ejecutadas a esa fecha en los

proyectos Alwa I y Alwa II de la ciudad de Arica. La oferta de compra, por 332.179,84 UF, tenía una duración de 30 días, y ella quedaba sujeta a la aprobación bancaria del crédito de construcción y del due diligence comercial, técnico y legal, así como la ratificación de Serviu del traspaso de los convenios a G&L.

Ello se acreditó por la carta en que se hizo la oferta de compra, que fue acompañada al proceso por Conpaces y no fue objetada.

Hicieron referencia a ella también los testigos señores Fernando Iribarren y Rubén Coroseo, quienes señalaron *“(G&L) analizaron los antecedentes y nos hicieron la carta oferta con el precio, y ese precio se cerró antes de pasar a la promesa”* y *“llegaron el 31 de marzo con una oferta económica, y esa oferta económica estaba en función de los análisis técnicos que habían realizado del proyecto”* respectivamente.

c) **Gestiones con el Banco Santander.** Que, el 4 de mayo de 2023, G&L inició las gestiones para obtener el financiamiento bancario del proyecto con el Banco Santander. Ello se acredita con el correo electrónico enviado en esa fecha por Gastón Riderelli a Jacqueline Delgado, ejecutiva del Banco Santander, por el que le indica que, conforme a lo conversado días atrás, le adjunta los archivos asociados al proyecto Alwa I y II, *“con el propósito que nos apoyen con el financiamiento”*.

El 16 de mayo de 2023 se realizó una reunión por videoconferencia, según da cuenta la invitación a Teams realizada por Jacqueline Delgado con igual fecha, y luego, el 18 de mayo, la misma señora Delgado envió a Gaston Riderelli, con copia a Rodrigo Meyer, un listado de los antecedentes requeridos para efectuar la evaluación y definir condiciones de borde respecto de financiamiento y spread.

El 25 de mayo de 2023, Gastón Riderelli remitió a Jacqueline Delgado, en correo electrónico al que estaban copiados entre otros, Rodrigo Meyer y Jorge Niemann, los antecedentes solicitados.

Las gestiones continuaron los días 6 y 7 de junio de 2023, tal como consta en los mensajes de whatsapp enviados a Jacqueline Delgado, pidiendo acusar recibo de la recepción de los documentos y solicitando información respecto de novedades referidas (a la solicitud de financiamiento) del proyecto Alwa. En correo electrónico de 7 de junio de 2023, Jacqueline Delgado acusó recibo de los archivos requeridos.

Los correos electrónicos y los mensajes de whasapp, fueron acompañado por G&L e individualizados como prueba documental G&L12.

A ellos hizo referencia Rodrigo Meyer, quien citado a declarar como testigo, y reconociendo los correos, señaló que su participación en la búsqueda del financiamiento fue llamar a los ejecutivos, explicar el proyecto, ver las alternativas de financiamiento y análisis de ingreso y costo. Declaró que se puso en contacto con el Banco Santander, que se remitieron todos los antecedentes que solicitó el banco para la evaluación del financiamiento, que se le informó que se realizaría una tasación de la obra, cuyos resultados finalmente no comunicaron,

y agregó que verbalmente se le comunicó que *“el ambiente financiero de Chile estaba muy apretado, muy difícil, y que sí, de llegar a financiarlo, esto nos iba a costar el doble de lo normal”*.

A su turno, el testigo de G&L, Ramon Miranda, declaró que *“de acuerdo a lo que yo revisé de lo que se me proporcionó..., bueno, Banco Santander no contestó.”*

d) **Gestiones con el Banco BCI.** Que, también el 4 de mayo de 2023, G&L inició las gestiones para obtener también el financiamiento bancario del proyecto con el Banco BCI. Ello se acredita con el correo electrónico enviado en esa fecha por Gastón Riderelli a Scandar Hananía, ejecutivo del Banco BCI, por el que le indica que, conforme a lo conversado días atrás, le adjunta los archivos asociados al proyecto Alwa I y II, *“con el propósito que nos apoyen con el financiamiento”*.

El 10 de mayo, Gastón Riderelli le envió un mensaje por la aplicación Whatsapp a Scandar Hananía, con el siguiente mensaje: *“Hola Scandar, te llamé para saber en qué va el proyecto Alwa...Me llamas cuando puedas por favor.”*

Luego, el 12 de mayo de 2023, Gastón Riderelli le escribió un correo electrónico a Scandar Hananía, informándole que el avance de la primera etapa era de un 37%.

Se acompañó en parte de prueba una citación a una reunión por videoconferencia en la plataforma Google Meet, para el día 22 de junio de 2023, denominada Revisión Proyecto Alwa (Costos), organizada por Scandar Hananía, a la que se citó a Eduardo Briceño, Gastón Riderelli y Marcelo Fuentes, todos de G&L.

Luego, el 23 de junio de 2023, Gastón Riderelli le hizo llegar a Scandar Hananía por correo electrónico, una presentación denominada Evaluación Financiera Portal El Alwa, etapa I y II, *“con la separación solicitada por cada etapa, esto es, obras ejecutadas y terreno”*.

El 4 de julio de 2023, Scandar Hananía comunicó a Gastón Riderelli por correo electrónico que *están presentando (...) el proyecto Alwa, etapas 1 y 2, los montos que nos han solicitado. Están en estudio por parte de Riesgo.”*

Los correos electrónicos y los mensajes de WhatsApp, fueron acompañados por G&L e individualizados como G&L13.

e) **Suscripción del Contrato de Promesa.** Que, el 11 de mayo de 2023, las partes suscribieron un Contrato de Promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en Av. Alcalde Santiago Arata Gandolfo N° 4351, comuna de Arica, sobre el que se ejecuta el desarrollo habitacional Portal del Alwa I y II, cuyos títulos de dominio se encuentran inscritos a fojas 2217 N° 2429 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 2021.

Este acuerdo de voluntades fue acreditado mediante el propio documento aportado al proceso por ambas partes, no objetado, como también por la declaración del testigo señor Fernando Iribarren, quien lo suscribió por Conpaces.

f) **Contenido del Contrato de Promesa:** No se ha cuestionado por los litigantes, el tenor de la cláusula Seis. Dos del Contrato, que establece las condiciones suspensivas y copulativas que debían cumplirse previo al otorgamiento del contrato prometido.

En particular, son relevantes las condiciones establecidas en las letras b) *“Que el inmueble se encuentre libre de hipotecas, prohibiciones, embargos, servidumbres, litigios, ocupantes a cualquier título y/o de cualquier otro gravamen y/o limitación que afecte o pueda afectar el derecho de dominio de la compradora, salvo aquellos que el Promitente comprador tome para financiar el proyecto”,* d) *“Que el Promitente Comprador obtenga la aprobación bancaria del crédito de construcción”;* y g) *“Que se apruebe por parte del Promitente Comprador el due diligence comercial, técnico y legal que incluya materias como los títulos del terreno (letra a) anterior), los permisos de edificación, los certificados de hormigones, enfierraduras, libro de obras como cualquier otra materia técnica que sea necesaria para poder continuar la construcción de los Proyectos.”*

g) **Gestiones con el Banco de Chile.** El 31 de mayo de 2023, Rodrigo Meyer, de G&L, contactó mediante correo electrónico a la ejecutiva del Banco de Chile, Pilar Marín, en el que le informándole sobre la posibilidad de financiar un proyecto DS 19 que hará G&L.

El 5 de junio de 2023, el mismo Rodrigo Meyer le comunica a Gastón Riderelli que la ejecutiva del banco puede hacer una reunión online el jueves o viernes de esa semana y le pide le envíe un set de información, antes de la reunión, para que se hagan una idea general del proyecto.

Luego, por correo electrónico de 16 de junio de 2023, Gastón Riderelli le hizo llegar a Pilar Marín una copia de la promesa de compraventa.

El 22 de junio de 2023, Pilar Marín remitió a Rodrigo Meyer, por correo electrónico, la transcripción de una información extractada, en que se hace referencia a la compleja situación financiera del Grupo Pacal, en particular, la existencia de una demanda de liquidación registrada en el boletín concursal el 17 de octubre de 2022, y otras que se negociaron antes de su publicación. Se indica que, en caso de que alguna solicitud de liquidación prospere y se dicte la liquidación concursal de Pacal, el liquidador deberá iniciar demandas revocatorias de las operaciones de venta de activos, por lo que la compraventa prometida podría ser objetada judicialmente. Y que lo más importante, en un caso en que la insolvencia es de público conocimiento, es tomar los resguardos suficientes para poder demostrar en ese juicio que la compraventa se ajustó a condiciones de mercado.

El 28 de junio de 2023, Gastón Riderelli reenvió a Jorge Niemann el correo de Rodrigo Meyer, indicándole que la Fiscalía del Banco de Chile ha efectuado esas observaciones al financiamiento de Alwa y que presentará la operación a comité si cuenta con una garantía externa o el aval de I. Río Napo. Expone que esta situación también podría presentarse en los otros bancos, haciendo sin duda más complejo el financiamiento bancario.

Así consta en los correos electrónicos acompañados por G&L e individualizados como G&L 11, los que fueron reconocidos por el testigo Rodrigo Meyer, quien indicó que luego de que

contactó y presentó el proyecto, la fiscalía del banco advirtió sobre el riesgo financiero del vendedor, comunicándole por mail la ejecutiva del Banco que *“Eventualmente, podríamos llevar este tema al precomité, pero necesitaríamos garantías adicionales”*. Aclaró que la solicitud de garantías adicionales fue comunicada verbalmente y por mail, y agregó que *“adicionalmente, hay otro mail en cual, después de la información de Pilar, que dice “Podríamos considerar presentarlo siempre y cuando vaya con el aval o una garantía exógena”*.

Sobre la excepcionalidad de este proceder, el testigo Juan Benavides indicó que no es habitual que se pidan garantías adicionales, sino que *“lo habitual es que el proyecto se soporte por sí mismo”*, y que en sus años trabajando en el Banco de Chile nunca se le pidió garantías exógenas a G&L.

El testigo de G&L, Ramón Miranda declaró que *“Banco de Chile sí se pronunció con algo que no deja de ser importante, que fue con un informe de su fiscalía respecto al financiamiento. Por el cual, además, le solicitaron en forma paralela al banco..., o sea, el banco al cliente, a Guzmán y Larraín, a la empresa constructora, (...) le dice que lo podrían presentar, porque no estaba aprobado por comité, le piden el aval de un tercero o una garantía exógena, lo cual no es lo habitual de cómo opera Guzmán y Larraín”* y agregó que *“la solicitud del banco de garantías adicionales es una elegante forma de decir que no o de poner más trabas, porque ellos ven un riesgo distinto al riesgo habitual”*. Finalmente, contrainterrogado, expuso que para elaborar su informe tuvo a la vista el informe de la fiscalía del Banco de Chile, el cual se le entregó por medio de un mail remitido por el ejecutivo del banco a G&L, y que en dicho informe la fiscalía tenía sus aprehensiones con la compraventa por el riesgo de que Grupo Pacal cayera en insolvencia.

h) **Comunicación de G&L a los clientes de Conpaces.** Luego de la celebración del Contrato de promesa, G&L envió una comunicación a todos los clientes de Conpaces dando cuenta de su suscripción. Lo anterior se acreditó tanto con los documentos acompañados por la actora *“Copia de comunicado emitido por Constructora Pacal S.A. con fecha 25 de mayo de 2023, por el cual informa a sus clientes de la compra y traspaso del Proyecto Portal del Alwa I y II a Empresa Constructora Guzmán y Larraín SpA.”* y *“Copia de comunicado emitido por Guzmán y Larraín SpA, con fecha 16 de mayo de 2023, por el cual informa a los clientes del Proyecto Portal del Alwa I y II la celebración de la Promesa”* junto con el testimonio de Fernando Iribarren quien declaró: *“Después de todo eso, y de que hubo reiteradas reuniones de información del proyecto, de la información que ellos tuvieron con el mismo directora del Serviu de allá, de Arica. Tuvieron comunicaciones con los clientes, de las reiteradas revisiones técnicas de la obra ya en Arica, puntual, llegar a mandarnos una carta en la cual nos dice: “Oiga, se cae el negocio, básicamente, porque hay un riesgo de revocatoria”*

i) **Prórroga tácita del Contrato de Promesa.** Que, en sus escritos de postulación, las partes concordaron que el plazo de vencimiento de la promesa, 11 de junio de 2023, fue prorrogado tácitamente, hasta el 11 de julio de 2023.

j) **Comunicación a Conpaces del incumplimiento de las condiciones.** Que, en carta de 10 de julio de 2023, Jorge Niemann, en representación de G&L comunicó a Fernando Iribarren, Gerente General del Grupo Pacal, el no haberse cumplido las condiciones de la cláusula 6.2 letras b) y d) del contrato de promesa, por haberse rechazado el financiamiento del proyecto, por un importante Banco de la plaza, en consideración a lo indicado en el correo de Pilar Marín del Banco de Chile.

Así lo reconoció el testigo Fernando Iribarren, quien expresó al respecto, que luego de todas las gestiones realizadas, G&L, *“(llegó a) mandarnos una carta en la cual nos dice: “Oiga, se cae el negocio, básicamente, porque hay un riesgo de revocatoria”, a mí me dejó un poco helado, después de todos estos meses y todo el trabajo que eso significaba.”* Luego, a propósito de la reunión que sostuvo con Jorge Niemann y el encargado de finanzas de G&L, expuso que este último señaló que el Banco de Chile *“no es que no nos haya otorgado el financiamiento, lo que pasa es que nos pidió condiciones adicionales, de una garantía adicional”* a las cuales G&L no estaban dispuestos, además, señaló que, en esa misma instancia, *“me dijo que un abogado que es de cabecera de los dueños, de don José Antonio Guzmán, me dijo que trabajan o se conocen hace mucho tiempo. Yo no lo conozco. Me dijo..., don Alberto Lyon le dijo que acá había un riesgo, que si firmábamos esto y ellos avanzaban en la compra, al otro día si Pacal caía, nos iban a revocar”.*

La carta fue acompañada por Conpaces y por G&L y se la individualizó como documento IC- 25 y G&L 17.

k) Que, en carta de 14 de julio de 2023, el representante legal de Conpaces expuso a G&L que la decisión arbitraria de un banco de no otorgar el financiamiento no tiene el mérito suficiente para incumplir la promesa, en particular porque el banco no rechazó el financiamiento sino que sólo exigió más condiciones, estando ellos además en conocimiento que al menos otros dos bancos están dispuestos a otorgar el financiamiento. Agrega que G&L siempre estuvo en conocimiento de la situación financiera del Grupo Pacal, rechaza la aseveración de eventuales demandas revocatorias, y se muestran dispuestos a colaborar en la búsqueda de protecciones adicionales que permitan al directorio aprobar el cierre de la operación. La carta fue acompañada por Conpaces y por G&L y se la individualizó como documento IC-26 y G&L 18.

l) Finalmente, en carta de respuesta de 18 de julio de 2023, el representante de G&L expone haber solicitado la aprobación del crédito de construcción a tres bancos de la plaza, y que sólo uno de ellos respondió, rechazando el crédito, no habiendo obtenido respuesta de los otros dos bancos. Esta carta fue acompañada por ambas partes e individualizada como documento IC-27 y G&L 19.

IV. CUMPLIMIENTO E INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE PROMESA

CUADRAGESIMO SÉPTIMO. Que, acreditada la existencia del Contrato, y no habiéndose controvertido que Conpaces estuvo llana a cumplir la obligación que para ella emanaba del mismo, corresponde a la demandada G&L acreditar a su vez el cumplimiento de las obligaciones que a ella correspondían o, ante su incumplimiento, que éste no le es imputable.

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones correlativas que el contrato le imponía, G&L, invocando que actuó con la diligencia esperable, da cuenta de las gestiones que realizó tendientes a la obtención del crédito hipotecario, financiamiento que, como tampoco ha sido controvertido, no obtuvo.

La falta de obtención del financiamiento fue el motivo que, oportunamente, G&L hizo presente a Conpaces como obstáculo para la celebración del contrato prometido, por incumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula 6.2. letra d).

Añadido a ello, G&L invocó en su carta de 10 de julio de 2023 también un incumplimiento de la condición cláusula 6.2 letra b), fundada en el temor que pudieran ejercerse acciones revocatorias en caso de declararse la liquidación concursal del Grupo Pacal, temor que no permite fundar un incumplimiento – ya que el inmueble no se encontraba afecto a hipotecas, prohibiciones, embargos, litigios, etc., - y que, por lo mismo, no constituyó un aspecto central de la controversia.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO. Que, la controversia en cambio se ha centrado en determinar si G&L actuó con la diligencia que le era exigible en la actividad desplegada con miras a obtener el crédito para el financiamiento, esto es, ante el incumplimiento de la condición establecida en la cláusula 6.2. letra d), habiéndose acreditado que realizó gestiones encaminadas a ello con el Banco de Chile, Banco Santander y BCI.

Debe entonces, establecerse (1) si las actuaciones realizadas por G&L para obtener el financiamiento o la aprobación del crédito de construcción ante el Banco de Chile, Santander y BCI, cumplen con el estándar de diligencia que le resulta exigible, en particular, si debió haber solicitado el financiamiento en otro Banco, por ejemplo, el Banco Estado y si debió haber requerido una negativa formal por parte de los bancos, y no un mero silencio u omisión de entregar la respuesta; (2) si la respuesta otorgada por el Banco de Chile constituyó efectivamente una negativa a otorgar el financiamiento; (3) finalmente, deberá establecerse si el reparo en el estudio de títulos y falta de aprobación del due diligence técnico, efectuados con posterioridad al vencimiento del plazo de suscripción del contrato prometido, pudieron invocarse como eximente de su celebración.

CUADRAGÉSIMO NOVENO. **Actuaciones de G&L en miras a obtener financiamiento.** Que, tal como quedó acreditado en el considerando 46º letras c), d) y g) del

presente fallo, G&L contactó a ejecutivos de los bancos Santander, BCI y Banco de Chile, para obtener el otorgamiento del crédito para financiar la compra.

Las pruebas documentales aportadas por G&L, en específico, los intercambios de correos electrónicos con los ejecutivos de ventas, comunicaciones a través de la aplicación de mensajería instantánea WhatsApp, y los recordatorios de reuniones vía Meet, a que se hizo referencia previamente en el considerando 46º, dan cuenta de lo anterior.

En forma concordante, el testigo **Rodrigo Meyer Rojas** en su declaración indicó que fue él quien se contactó con los ejecutivos de estos tres bancos de confianza para explicar el proyecto y ver las alternativas de financiamiento y análisis de costo.

El testigo **Ramón Miranda Sanz** indicó cuales fueron los resultados de las gestiones, respecto al Banco BCI respondieron que no financiaban proyectos con un avance del más del 25%, declaró que *“Banco BCI dio una explicación de que el proyecto, como ya tenía un 25 % más de avance, no participaba”* del Banco Santander no respondieron, *“Banco Santander no contestó.”* y del Banco de Chile solicitaron garantías adicionales, así se refleja en su declaración *“(Banco de Chile) le dice que lo podrían presentar, porque no estaba aprobado por comité, le piden el aval de un tercero o una garantía exógena”*.

Según consigna **Iván Bobillier**, tanto en su informe como en su declaración testimonial, G&L decidió acudir a sus bancos de confianza, con los cuales opera normalmente y donde es cliente, porque los conocen, saben en qué condiciones aprobarles un financiamiento o en qué condiciones sugerirles que podrían ser sujetos de una evaluación.

En forma concordante y conteste, sostiene **Ramón Miranda Sanz** tanto en su informe como en su declaración como testigo, que es lógico que G&L no acudiera a un banco con el cual nunca ha sostenido relaciones, *“(los bancos habituales) tienen el conocimiento. Saben cómo paga, saben cómo opera, cómo construye, porque, además, a uno le piden experiencia en la parte de construcción, y uno recurre a sus bancos (...) Insisto, eso es lo que uno tiende a hacer, es ir a sus bancos”*.

QUINCUGÉSIMO. Estándar de diligencia. Que, aclarado lo anterior, cabe tener presente que para determinar la concurrencia de un actuar culpable o negligente por parte de G&L, y teniendo en consideración que el contrato suscrito fue uno bilateral, que buscó el beneficio de ambos contratantes, es que el grado de culpa de que deben responder las partes en el cumplimiento de sus obligaciones en el de la culpa leve, regla general en materia contractual, y que conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del Código Civil, es “la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. (...) Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano”. Finalmente, de conformidad a lo

prescrito en el inciso 3º del artículo 1547 del Código Civil, es G&L quien debe probar que desplegó diligentemente sus esfuerzos con miras a obtener el crédito bancario.

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Etapas para el otorgamiento de un crédito hipotecario. Resulta necesario consignar que, en base a la prueba rendida en autos, se ha acreditado que el otorgamiento de un crédito hipotecario o financiamiento para la construcción, involucra diferentes etapas, que van desde el contacto con el ejecutivo bancario, la entrega de la documentación requerida, el seguimiento y la disposición a tener reuniones informativas, considerando en especial que el banco realiza diferentes evaluaciones en relación a la viabilidad del crédito, siendo el informe de su fiscalía el determinante, pues sin su visto bueno, la solicitud será muy probablemente rechazada por el comité encargado de tomar la decisión.

En sus declaraciones, los testigos aportados por G&L, **Juan Benavides Vergara y Rodrigo Andrés Meyer** están contestes en que la opinión de la fiscalía sobre la propuesta de financiamiento es decisiva, ya sea para aprobar o rechazar la solicitud. En ese sentido Juan Benavides declaró *“si la recomendación de fiscalía es: “Mira, lo más probable es que esto nosotros no lo apoyemos”, no se puede seguir adelante con el financiamiento”*, a su turno, Rodrigo Meyer indicó la fiscalía del banco advirtió sobre el riesgo financiero del vendedor, por lo cual la ejecutiva le comunicó que *“Eventualmente, podríamos llevar este tema al precomité, pero necesitaríamos garantías adicionales”*.

Según consta en el informe presentado por G&L el 31 de mayo de 2024, elaborado por **Juan Benavides Vergara**, ejecutivo de gestión gerencial comercial y asesor de empresas inmobiliarias, y reconocido por su autor al comparecer a declarar como testigo, la evaluación de los proyectos de construcción comienza con la solicitud de antecedentes básicos para su análisis y creación de propuesta, la cual es ponderada por las distintas áreas involucradas en el proceso y aprobada o rechazada por el Comité de créditos.

En ese sentido, la primera actuación la realiza el solicitante, al ponerse en contacto con el ejecutivo bancario, con quien mantendrá la relación comercial durante el proceso, debiendo aportar en esta oportunidad todos los antecedentes necesarios y útiles para que el banco realice la evaluación financiera correspondiente, así consta en el **informe** elaborado por **Ramón Miranda Sanz**, ex gerente de finanzas de una constructora e inmobiliaria, aportado por G&L en presentación de 31 de mayo de 2024.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. Informalidad de la respuesta negativa. En cuanto a la ausencia de mayor evidencia documental que acredite el rechazo a la solicitud del financiamiento, debe consignarse que, tal como se acreditó, resulta del todo habitual que los bancos mantengan el contacto con sus clientes por vía telefónica y prefieren este soporte para comunicar el rechazo de la solicitud de crédito por sobre el correo electrónico.

Así consta en el informe de **Juan Benavides Vergara**, en que se indica que las comunicaciones en este tipo de negocios carecen de formatos o de un estándar más acorde con las expectativas de las empresas o personas que las reciben, pero es la forma habitual en la que se trabaja en la industria. Añade que la razón de esta informalidad es que no existirá ningún respaldo que pueda obligar a las partes al cierre del negocio ni menos al compromiso de disponer o utilizar Línea de Crédito, en caso de que fuera aprobada.

Estos dichos fueron confirmados por **Iván Bobiliier Soto**, tanto en su informe como en su declaración, de que existe una cotidianidad en que el ejecutivo se contacte a través de llamados telefónicos para comunicar la negativa del financiamiento.

En el mismo sentido, tanto en su informe como en la posterior declaración como testigo **Ramón Miranda Sanz**, sostuvo que es común que las respuestas negativas del banco sean verbales.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO. Que, de las pruebas rendidas, y habiéndose acreditado que G&L recurrió a tres bancos de la plaza - Banco de Chile, Banco Santander y BCI - a quienes solicitó formalmente el otorgamiento de un crédito para financiar la adquisición del proyecto, y respecto de quienes actuó con diligencia, al cumplir oportunamente con los requerimientos de información solicitados por los bancos, haciéndoles llegar los antecedentes requeridos y reuniéndose con los ejecutivos bancarios para aclarar las dudas que surgieron, es que en criterio de este tribunal dicho proceder no puede ser calificado como negligente o culpable.

Pudo acreditarse en autos y se ha formado convicción esta juez árbitro, que G&L, quien sí estaba interesada en adquirir el proyecto Alwa I y II, actuó de la manera correcta y con el estándar de diligencia esperable al efectuar la solicitud de financiamiento, no a uno, sino que a tres bancos de la plaza, no siendo esperable que la respuesta negativa de dichos bancos hubiere sido expedida formalmente o por escrito.

En el mismo sentido, no resultaba esperable que acudiera a un cuarto banco, como podría haber sido el Banco Estado u otro, a solicitar el financiamiento, pues ello excedería, en criterio de este tribunal, el estándar de actuación diligente que le es exigible, por entender que éste se ha cumplido al haber efectuado la solicitud ante tres instituciones bancarias, y considerando además que, pese a los años de trayectoria en el mercado del G&L, nunca ha operado con el Banco Estado.

QUINCUGÉSIMO CUARTO . Que, ha quedado acreditada la circunstancia que el Banco de Chile, frente a la solicitud de financiamiento, indicó ser necesario el otorgamiento de garantías adicionales o exógenas al proyecto.

Lo anterior se probó con el documento rotulado como G&L 11, en el que consta que Gastón Riderelli comunica a Jorge Niemann que el Banco de Chile tiene observaciones desde la Fiscalía en relación con la solicitud de financiamiento, y que el banco *“presentará la operación a comité si cuenta con una garantía externa o el aval de I. Rio Napo”*.

Así lo sostuvo también **Fernando Iribarren**, quien declarando como testigo de Conpaces, indicó que se reunió con Jorge Niemann y el encargado de finanzas de G&L, quienes le informaron que el Banco de Chile *“no es que no nos haya otorgado el financiamiento, lo que pasa es que nos pidió condiciones adicionales, de una garantía adicional”*.

En el mismo sentido, el testigo **Rodrigo Meyer**, testigo de G&L, declaró *“adicionalmente, hay otro mail en cual, después de la información de Pilar, que dice ...(.): “Podríamos considerar presentarlo siempre y cuando vaya con el aval o una garantía exógena”. Adicionalmente”*.

QUINCUGÉSIMO QUINTO. Es, entonces, necesario determinar qué naturaleza tiene esta respuesta otorgada por el Banco de Chile, en cuanto a si ella constituyó una aceptación a financiar el proyecto o una negativa.

Para resolver lo anterior es importante constatar, tal como expusieron ambas partes, que tanto Conpaces como G&L son empresas que llevan más de 40 años en el rubro de inmobiliario y de construcción, haciendo del comercio su profesión habitual, tal como lo indica el artículo 7 del Código de Comercio, normativa que resultará aplicable, en base a lo prescrito en el artículo 4 del Código Civil y teniendo en especial consideración que la formación del consentimiento se encuentra regulada precisamente en el Código de Comercio.

En ese sentido, la respuesta del Banco de Chile no constituyó una aceptación pura y siempre de una oferta, sino que se trató de una aceptación condicional, sujeta al otorgamiento de garantías adicionales o exógenas, por lo que, conforme lo establece el artículo 102 del Código de Comercio, ella debe ser considerada como una nueva propuesta.

Por tanto, al no constituir una aceptación a la solicitud de financiamiento la solicitud de garantías adicionales, sino que constituyó una nueva oferta, la respuesta dada por el Banco de Chile no permitió que se formara el consentimiento para la celebración de un contrato de hipoteca o financiamiento de la construcción entre G&L y el Banco de Chile.

En virtud de lo expuesto, se tiene por establecido que la respuesta del Banco de Chile no constituyó una aceptación a financiar el proyecto, sino que ella fue una oferta, que a su turno no fue aceptada por G&L.

QUINCUAGÉSIMO SEXTO. En cuanto a si G&L incurrió en un actuar culpable al no haber aceptado constituir garantías adicionales o exógenas al proyecto, para así obtener el financiamiento del Banco de Chile.

En autos ha quedado demostrado que G&L no financia sus proyectos otorgando garantías adicionales.

Según declaró el testigo de G&L **Juan Benavides Vergara**, quien trabajó en el Banco de Chile, mismo banco con el cual la demandada avanzó en las gestiones crediticias, en sus años trabajando en el banco, nunca se le pidió garantías exógenas a G&L.

En este punto están contestes además los testigos **Ramón Miranda Sanz** quien declaró que *“durante ese periodo se aprobó financiamientos a G&L solo con la hipoteca de terrenos, sin garantías exógenas”* e **Iván Bobillier Santo** quien sostuvo que *“los bancos efectivamente, le aprueban cosas que Guzmán y Larraín presenta, y bajo cierto tipo de garantías, que son, generalmente, garantías habituales a un proyecto, (..), garantía del terreno, (..). No más que eso”*.

Sumado a ello, el testigo de G&L **Ramón Miranda Sanz**, quien declaró haber trabajado cinco años en el Banco Santander, expuso que no era habitual que G&L operara con garantías exógenas, ya que se les aprobaba el financiamiento sólo con la hipoteca de terrenos.

Esta información es concordante con la declarada por el testigo **Iván Bobillier Santo**, quien sostuvo que en el periodo de 2004 hasta 2011, en el Banco Santander se le aprobaron créditos a G&L sólo con la garantía del terreno.

En el mismo sentido, el testigo **Rodrigo Meyer Rojas**, expuso que por parte de G&L nunca han entregado garantías adicionales, considerando que esta empresa lleva 44 años en el rubro, significa que en todos estos años nunca han otorgado garantías exógenas. Expuso: *“nosotros no damos garantía exógena, solamente el terreno en el cual se desarrollan los proyectos”*.

Tanto en su informe como en su declaración, **Ramón Miranda Sanz** sostuvo que la solicitud de garantías adicionales es una forma elegante del banco de decirle a su cliente que no, en razón de que ven un riesgo no habitual en el proyecto a financiar.

Esta conclusión es concordante con lo indicado en el informe de **Iván Bobillier Santo**, en el cual señala que *“si al banco un negocio inmobiliario le parece adecuado en cuanto a las variables anteriormente mencionadas, no debería pedir ninguna garantía adicional, solo la*

garantía del terreno donde se construirá el proyecto”, misma garantía que se le exigía a G&L en sus negocios anteriores.

En base a la prueba rendida es que puede entonces acreditarse que la exigencia de garantías adicionales o exógenas al proyecto cuya financiación se solicita, constituye una excepcionalidad, y que en el caso de G&L nunca habían sido solicitadas, por lo que decidir no aceptar esta condicionante, no constituye una actuación negligente o culpable de su parte.

De contrario, haberlo hecho importaría exigirle un estándar de culpa superior al que legalmente le corresponde soportar.

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. Que, debe también dejarse asentado que no existió una omisión de colaboración que pueda ser imputable a Conpaces, tal como expuso el testigo e informante, don **Alberto Lyon Puelma** al proponer que *“la forma en que ambas partes hubieran contribuido a cumplir con la condición habría sido que Conpaces hubiera comparecido en conjunto con G&L a aclarar las dudas del banco y demostrar que su insolvencia era aparente y no real”*.

En criterio de este tribunal, y evidentemente salvo que hubiera existido un acuerdo entre los contratantes, indicar que Conpaces debe asumir algún grado de responsabilidad en la falta de obtención del financiamiento bancario, importaría desvirtuar las obligaciones de este contrato bilateral y no puede ser considerado. Sumado a ello, y tal como declararon los también testigos de G&L, **Iván Bobillier Santo** y **Juan Benavides Vergara**, ésta no sería una situación frecuente, sino que de contrario, sería muy excepcional. El testigo Bobillier declaró que *“en su experiencia ha visto que dos empresas pertenecientes al mismo negocio llegan por separado solicitando financiamiento, pero solo si ambas pertenecen como clientes al mismo banco”*, en tanto que el testigo Benavides indicó que *“nunca ha visto la práctica de que el comprador pida ayuda al vendedor con la solicitud de crédito bancario”*.

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. Que, en base a lo ya reseñado, se da por acreditado que G&L desplegó sus esfuerzos de forma diligente con el objetivo de obtener el financiamiento para la compra del proyecto, ya que inició y mantuvo el contacto con los bancos de la forma que lo ha hecho habitualmente con sus otros negocios, en los cuales se ha logrado obtener créditos financieros solicitados a diferentes bancos, sin tener que otorgar garantías exógenas o adicionales a aquella que grava el terreno y la construcción.

Que como anteriormente se indicó, la 6.2. d) del contrato de promesa establece, como condición para la celebración del contrato definitivo, “Que el Promitente Comprador obtenga la aprobación bancaria del crédito de construcción”, no se le exige que para ello deba gravar su patrimonio o el de sus socios, otorgando otorgar garantías adicionales o exógenas al proyecto,

por lo que exigirle a G&L esta conducta importaría elevar el estándar de diligencia que le resulta aplicable en virtud de la celebración del contrato de promesa.

QUINGUAGÉSIMO NOVENO. Que, en consecuencia, se acredita que G&L desplegó todos sus esfuerzos de forma diligente para la obtención del crédito bancario, y el no haber otorgado garantías adicionales no merma su diligencia empleada.

SEXTUAGÉSIMO. Que, sobre la base de lo anterior, el Tribunal ha llegado al convencimiento de que no se configura ningún tipo de incumplimiento al contrato de promesa por parte de G&L, toda vez que G&L no actuó de forma culpable, por lo que no procede la solicitud de la demandante en relación a que se le pague la multa contenida en la cláusula penal.

SEXTUAGÉSIMO PRIMERO. Que, no serán consideradas aquellas alegaciones sostenidas por G&L en relación a que la no otorgación del crédito fue motivada por la situación financiera del Grupo Pacal, ya que incluso de ser cierta esta afirmación, el hecho que una de las condiciones falle sin culpa de G&L es suficiente para que no opere la cláusula penal ni exista un deber de indemnización a Conpaces.

El motivo por el que no se otorgó el financiamiento por parte de los Bancos a quienes se solicitó, resulta intrascendente, pues lo sustantivo fue la determinación en orden a si G&L empleó o no la diligencia que le era esperable en haber solicitado ese financiamiento, para dar por cumplida la condición establecida en la Promesa.

Habiéndose acreditado que G&L actuó en forma diligente, y que el rechazo a la obtención del financiamiento no se debió a su culpa, la prueba referida a la situación económica del Grupo Pacal o de Conpaces en particular, no contribuye a la acreditación de lo resuelto, por lo que no será ponderada.

SEXTUAGÉSIMO SEGUNDO. **La falta de aprobación del estudio de títulos y del due diligence técnico.**

Finalmente, debe determinarse si la falta de aprobación del estudio de títulos y del due diligence técnico constituyó un impedimento para la suscripción del contrato definitivo.

Para lo anterior, debe tenerse en consideración un aspecto fundamental, y es que esta circunstancia no se hizo valer por G&L dentro de plazo, ya que, según no ha sido controvertido sino que fue precisamente hecho valer por la demandada, fue con posterioridad al envío de la carta, *“una vez que quedó sin efecto la promesa, sin comunicarlo, porque ya no era necesario jurídicamente, G&L continuó internamente los estudios, los cuales reforzaron la decisión ya tomada ya que otras dos condiciones tampoco se cumplían: Uno. Existían reparos en el Estudio de Títulos, emitido por abogados externos a G&L (25 de julio de 2023). Dos. (...) nunca se hubiera*

aprobado el due diligence técnico (...) siendo de especial relevancia y trascendencia el informe externo de 30 de octubre de 2023 (...)»⁴.

En virtud de aquello, carece de toda trascendencia la circunstancia que existiere un reparo en el Estudio de Títulos o que el proyecto hubiere presentado deficiencias constructivas que motivaren la falta de aprobación del due diligence comercial, técnico y legal, a que hace referencia la cláusula sexta del Contrato (cláusula 6.2.g), ya que estos motivos no fueron invocados oportunamente como antecedentes que impidieran la suscripción del contrato definitivo por no haberse cumplido las condiciones del Contrato de Promesa.

Por este motivo, la prueba rendida por las partes tendientes a acreditar si el proyecto presentaba o no deficiencias constructivas, no será ponderada.

V. DEL CONTRATO DE PROMESA CUYO INCUMPLIMIENTO SE PIDE SEA DECLARADO.

SEXTUAGÉSIMO TERCERO. Que, la petición principal de Conpaces es la declaración de encontrarse terminado o resuelto el contrato de Promesa, por haber existido un incumplimiento contractual culpable de G&L, y por haber transcurrido el plazo establecido en él. En subsidio, en caso de estimarse resuelta la promesa, siendo innecesaria su declaración judicial, interpone acción autónoma de perjuicios en contra de G&L y pide se declare que, ante su incumplimiento imputable, debe ser condenada al pago de la cláusula penal⁵.

SEXTUAGÉSIMO CUARTO. Que, el artículo 1554 del Código Civil dispone: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1ª. Que la promesa conste por escrito; 2ª. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3ª. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4ª. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente”.*

En el presente caso, el contrato de promesa cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 1554, habiendo las partes pactado sujetarse a siete condiciones suspensivas y copulativas, como consta en la cláusula sexta del contrato, en la cual también establecieron un plazo extintivo o resolutorio.

⁴ Página 3 del escrito de Contestación de la demanda.

⁵ Parte petitoria de la Demanda, página 27 y 28.

Las partes pactaron que en caso de que no se cumpliesen las condiciones en el plazo y forma establecidos y que el promitente comprador no haya renunciado expresamente a ellas, el contrato de promesa quedará sin efecto en forma inmediata, sin necesidad de trámite ni declaración posterior alguna. (cláusula Seis.Tres del Contrato).

Que, por tanto, del tenor del contrato de promesa se desprende que la obligación de celebrar el contrato prometido procedía si se verificaban las condiciones establecidas dentro del plazo, el cual fue prorrogado por las partes de común acuerdo una vez, fijando como nueva fecha de caducidad el día 10 de julio de 2023.

Que, el artículo 1482 del Código Civil, dispone que *“Se reputa haber fallado la condición positiva o haberse cumplido la negativa, cuando ha llegado a ser cierto que no sucederá el acontecimiento contemplado en ella, o cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontecimiento ha debido verificarse, y no se ha verificado”*.

En merito a lo anterior, ha podido acreditarse que falló la condición suspensiva establecida en la letra d), de la cláusula Seis.Dos. referida a la obtención de la aprobación bancaria del crédito de construcción.

Que, la demandante junto con la resolución e indemnización de perjuicios, solicita pronunciamiento respecto al grado de responsabilidad de G&L en el no cumplimiento de la obtención del crédito financiero, y para fundamentar su petición, acude a los términos del artículo 1489 del Código Civil, que dispone que *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”*, toda vez que indica que G&L no cumplió lo pactado. En consecuencia, al invocar la cláusula resolutoria tácita, necesariamente debe existir un pronunciamiento judicial que la declare.

A contrario sensu, si se entendiese que el contrato ha quedado resuelto de pleno derecho, por el transcurso del plazo, por la naturaleza accesoria de la cláusula penal, esta también estaría extinta, dejando a la actora sin vía para solicitar indemnización ni para solicitar el juzgamiento de la conducta de la demandada.

En el mismo sentido, la Corte Suprema ha resuelto que *“no parece apropiado haber zanjado la litis por la vía de entender que, por haber operado una condición resolutoria ordinaria, se habrá producido de pleno derecho la resolución del contrato de promesa, esto es, sin necesidad de declaración judicial, omitiendo todo análisis acerca del alcance jurídico de las condiciones suspensivas convenidas por los contratantes, a las que subordinaron el nacimiento*

de los efectos propios de la promesa de compraventa y desdibujando el instituto de la acción resolutoria". (E. Corte Suprema. Sentencia de 20 de noviembre de 2019, rol 8467-2017).

Por lo anterior, en criterio de este tribunal, no resulta suficiente el transcurso del plazo del contrato para darlo por resuelto, verificado el incumplimiento de una de sus condiciones, sino que resulta necesaria su declaración judicial.

QUINCUAGESIMO QUINTO. Que, del examen de la responsabilidad realizado en a partir del considerando 49º, este Tribunal concluye que G&L tuvo un actuar diligente al momento de desplegar sus actuaciones en miras a obtener el financiamiento bancario, por lo que, su conducta no satisface los requisitos para hacerla responsable del pago de la indemnización establecida en la cláusula penal.

QUINCUAGESIMO SEXTO. Es, por lo anterior, que habiendo vencido el plazo establecido por las partes en el Contrato de Promesa, sin haberse cumplido las condiciones establecidas en el mismo, es que se acogerá la solicitud de Conpaces de declararlo resuelto.

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. Que tal como consta del petitorio de la demanda principal interpuesta por Conpaces, la demandante ha solicitado a este Tribunal que declare *"que la Empresa G&L incumplió con culpa grave, o bien, con culpa leve, el contrato de promesa que consta en instrumento privado de fecha 11 de mayo del año 2023, que en virtud del incumplimiento contractual y la llegada del plazo, la Promesa se encuentra resuelta a contar de la fecha que S.S. estime conforme a derecho, que subsiste la obligación de G&L de indemnizar los perjuicios derivados de su incumplimiento contractual, que se condene a G&L al pago de la cláusula penal que asciende a 16.609 Unidades de Fomento, correspondiente al 5% del precio, con sus respectivos intereses en la forma que el S.J.A. estime conforme derecho y que se condene en costas"*.

No habiéndose acreditado el actuar con culpa por parte de G&L, no se accederá a la declaración de incumplimiento, tal y como se dirá en lo resolutive de esta sentencia.

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. Que, habiéndose acogido – parcialmente – la acción principal, al haberse declarado resuelto el Contrato de Promesa, por haber transcurrido el plazo establecido en él sin haberse cumplido las condiciones a que las partes sujetaron la suscripción del contrato definitivo, es que no se emitirá pronunciamiento respecto de la acción indemnizatoria deducida por Conpaces en subsidio de lo principal.

QUINCUAGÉSIMO NOVENO. Que, la demás prueba rendida, no pormenorizada, en nada altera lo resuelto y sólo se menciona para los efectos procesales correspondientes.

POR TANTO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL CONTRATO DE PROMESA, ASÍ COMO EN LOS ARTÍCULOS 19, 20, 21, 22, 23, 24, 1458, 1554, 1698 Y DEMÁS DISPOSICIONES CITADAS APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL, ARTÍCULO 102 DEL CÓDIGO DE COMERCIO Y DE OTROS CUERPOS LEGALES APLICABLES.

SE RESUELVE:

I. Que se **RECHAZA parcialmente** la objeción de documentos formulada por Conpaces en su presentación de 11 de marzo de 2024, **ACOGIÉNDOSE únicamente** aquella referida a los documentos individualizados como G&L 15 (Resumen due diligence técnico Portal del Alwa); G&L 21 y 22 (correo electrónico e informe de títulos elaborados por el abogado Cristóbal Prado); G&L 28 (Anexo 4, Informe avance de obra 28.04.2023), G&L 29 (Anexo 5, Informe revisión instalaciones sanitarias), G&L 30 (Anexo 6, Informe revisión de calidad de los hormigones), G&L 36 (pantallazo información técnica entrega digital (calculo) sin firmas), G&L 37 (fotografía de camioneta) y G&L 38 (cronograma de entrega Alwa), sin costas.

II. Que se **ACOGE** la demanda principal de Conpaces, únicamente en cuanto se declara resuelto el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes, de 11 de mayo de 2023, **RECHAZÁNDOSE en lo demás**.

III. Que se **RECHAZA** íntegramente la demanda subsidiaria de Conpaces.

IV. Que cada parte pagará sus costas.

Notifíquese la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 d) del Acta de Bases del Procedimiento.

Rol CAM N° 5952-2023.