

Santiago, 14 de junio de 2024.

**VISTOS:**

**I. Solicitud e inicio de arbitraje (rol 5451-2023)**

1. Con fecha 6 de enero de 2023, Importadora y Comercializadora Stylo S.A. ("**Demandante**", "**Stylo**" o "**Demandada reconvencional**", según el caso) presentó ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago una solicitud de arbitraje nacional a fin de que se designara un Juez Árbitro, en calidad de árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo.
2. La Demandante solicitó que dicho Juez Árbitro se abocará a resolver las diferencias ocurridas entre su parte y Gibalbin SpA. ("**Demandada**", "**Gibalbin**" o "**Demandante reconvencional**", según el caso), en relación con el contrato de promesa de compraventa de 11 de mayo de 2021 ("**Contrato**"), suscrito por escritura pública otorgada en la Trigésima Cuarta Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, Repertorio N°7185-2021, de cuya cláusula novena emana la competencia y jurisdicción de este Juez Árbitro para conocerlas y fallarlas.
3. Atendida la presentación de la Demandante, con fecha 30 de enero de 2023, el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago certificó que las partes, de consuno, designaron a este Juez Árbitro a efectos de que se abocara a conocer y resolver el conflicto. Por lo anterior, también con fecha 30 de enero de 2023, este Juez Árbitro aceptó y juró desempeñar fielmente el cargo.
4. Mediante resolución de fecha 6 de febrero de 2023, se tuvo por constituido el arbitraje, fijando día y hora para la realización del primer comparendo destinado a determinar las bases del procedimiento, el que finalmente se llevó a cabo el 4 de abril de 2023, con la asistencia de ambas partes debidamente representadas.

5. En la audiencia de fijación de bases, las partes acordaron que la demanda arbitral sería presentada en 20 días a partir del 4 de abril de 2023, venciendo el plazo el 4 de mayo del mismo año. Por otra parte, en lo que concierne al plazo para presentar la contestación de la demanda, éste también sería de 20 días y en el mismo escrito se podría deducir demanda reconvencional, para cuya contestación existiría un plazo de 10 días hábiles.
6. Cumpliendo con el plazo acordado, con fecha 4 de mayo de 2023, la Demandante interpuso, en lo principal, demanda de resolución de contrato de promesa con cobro de cláusula penal; y, en el otrosí, en subsidio, acción *in rem verso*.

## **II. Breve enunciación de la demanda de 4 de mayo de 2023**

### **II.1. Acción principal de resolución de contrato con cobro de cláusula penal**

7. La demanda expuso, en primer lugar, que la Demandante se encuentra representada legalmente por don Juan Carlos Becerra Córdova y se encuentra domiciliada para estos efectos en Avenida Alonso de Córdova N°5151, oficina 2202, de la comuna de Las Condes, ciudad de Santiago. Asimismo, que la Demandada es la sociedad Gibalbin SpA., representada legalmente por don Rodrigo Núñez Grahmann, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Cristobal Colón N°4647, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago.
8. Seguidamente, **en cuanto a los antecedentes de hecho**, el libelo indicó que, conformidad al Contrato, la Demandada prometió vender, ceder y transferir a la Demandante el inmueble consistente en la bodega o módulo N°9 del “Condominio de Bodegas Avanza Park Vespucio Sur”, ubicado en Avenida Américo Vespucio N°3000, comuna de Cerrillos, Región Metropolitana, al cual se le asigna a título gratuito el derecho de uso y goce exclusivo de seis plazas de estacionamiento, signadas con los números EV 40, EV 41, EV 42, EV 43, EV 46 y EV 47.

9. En cuanto al precio del Contrato, agregó la actora que en la cláusula tercera se pactó que el precio neto del inmueble ascendería a 22.000 Unidades de Fomento (“UF”), más Impuesto al Valor Agregado (“IVA”). En concreto y para completar esa suma, la Demandante debía efectuar los siguientes pagos:
- (i) Un primer pago por la cantidad de 1.490 UF mediante cheque emitido en favor de Gibalbin, fechado al 11 de mayo de 2021, que se entregó a la Demandada al momento de la suscripción del Contrato. Según indica la actora, a dicha fecha, las 1.490 UF equivalían a \$44.010.264 millones de pesos.
  - (ii) Un segundo pago por la cantidad de 1.490 UF mediante cheque emitido en favor de Gibalbin, fechado al 1 de diciembre 2021, que se entregó a la Demandada al momento de la suscripción del Contrato. Según indica la actora, al 11 de mayo de 2021, las 1.490 UF equivalían a \$44.010.264 millones de pesos.
  - (iii) Un tercer pago por la cantidad de 1.490 UF mediante cheque emitido en favor de Gibalbin, fechado al 1 de abril de 2022, que se entregó a la Demandada al momento de la suscripción del Contrato. Según indica la actora, al 11 de mayo de 2021, las 1.490 UF equivalían a \$44.010.264 millones de pesos.
  - (iv) Con la cantidad de 17.730 UF más el IVA que corresponda, que se pagarían a la fecha de la suscripción de la escritura pública de compraventa prometida, mediante depósito a plazo renovable a 7 días, tomado a nombre de la Demandada y endosado en blanco. Respecto a esta última cuota, la Demandante sostiene que las partes acordaron que dicho depósito a plazo quedaría en Notaría bajo instrucciones irrevocables de entregárselo a la

promitente vendedora o a quien ésta designe, una vez que se le acreditara al sr. Notario mediante Copia de Inscripción de Dominio y Certificado de Gravámenes, Hipotecas, Prohibiciones e Interdicciones emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que el inmueble consistente en la bodega N°9 fue inscrito a nombre del promitente comprador libre de toda deuda, hipoteca o gravamen.

10. Acto seguido, la Demandante puntualizó que el Contrato establecía en su cláusula cuarta que la escritura de compraventa prometida debía suscribirse a más tardar el 30 de junio de 2022 y que *“Si el contrato prometido no se celebrare por hechos imputables al promitente vendedor, la promitente compradora podrá optar por el cumplimiento forzado de la obligación, o por la resolución del contrato. Para el evento que el promitente comprador opte por la resolución del contrato, se pacta una cláusula penal compensatoria equivalente a 4.470 UF”* (cláusula octava).
11. Dicho lo anterior, la Demandante aseveró que entregó y pagó a la Demandada los dos primeros cheques dispuestos por la cláusula tercera (arriba enunciados). Además, que entregó a Gibalbin el tercer cheque. Sin embargo, llegado el día de la suscripción de la compraventa prometida, la Demandada no cumplió su obligación de suscribir dicho contrato.
12. Sostuvo entonces la actora que Gibalbin *“no ha dado cumplimiento a lo pactado en la Cláusula Segunda”*, que es aquella referida al objeto del Contrato y que, en consecuencia, la actora *“se ha visto impedida de continuar con el cumplimiento de sus obligaciones, como aquella contenida en la letra d) de la Cláusula Tercero”*, que es aquella que se refiere a la entrega y pago de la cuarta cuota mencionada previamente por 17.730 UF.
13. Continuando con su presentación, **en cuanto a los antecedentes de derecho**, la actora transcribió el artículo 1554 del Código Civil y la definición que la doctrina ha entregado respecto a un contrato de promesa. Asimismo, indicó cuál es la noción de

incumplimiento que debe tenerse en cuenta en conformidad a la doctrina y jurisprudencia, a saber, *“que existe incumplimiento contractual toda vez que la obligación contractual no se cumpla; se cumpla, pero tardíamente; y, por último, se cumpla, pero imperfectamente”*.

14. Añadió que el Contrato cumple con todos los requisitos dispuestos por el artículo 1554 del Código Civil, destacando que el plazo dispuesto para la celebración del contrato prometido de compraventa fue el 30 de junio de 2022, obligación que la Demandada no cumplió.
15. Sostuvo seguidamente que su parte no incumplió el Contrato pues *“entregó y pagó dos cheques por la suma total de \$88.020.528, entregó el tercer cheque dispuesto en la letra c), el cual quedó pendiente de pago tras faltas de acuerdos con la demandada”*. Agregó que, si no pudo cumplir con el pago de la cuarta cuota de 17.730 UF, fue únicamente porque la Demandada no cumplió con acompañar el certificado de dominio a la Notaría, *“pues al no celebrarse el contrato de compraventa, no había título que permitiese que operara el modo de adquirir tradición en favor de [la Demandante]”*.
16. Continuó señalando Stylo que el incumplimiento contractual es manifiesto por parte de Gibalbin y que debe procederse a la resolución del Contrato en conformidad al artículo 1489 del Código Civil, acción que interpone y que no se encuentra prescrita en atención a lo señalado en el artículo 2515 del Código Civil.
17. En todo caso, la Demandante siempre habría actuado de buena fe en conformidad al artículo 1546 del Código Civil, ya que, *“en reiteradas oportunidades se acercó a negociar con la contraria, haciendo presente en todo momento la intención de cumplir con sus obligaciones, como el pago de lo estipulado en las letras c) y d) de la Cláusula Tercera”*.
18. La actora terminó señalando que en la cláusula octava del Contrato las partes acordaron una cláusula penal en conformidad al artículo 1535 del Código Civil, por un total de 4.470

UF que deben ser pagadas por la Demandada, lo que, en todo caso, no excluye los demás perjuicios ocasionados por el incumplimiento.

19. Particularmente, la actora refirió haber sufrido daños que no están cubiertos por la cláusula penal citada. En concreto, la pérdida de una chance, esto es, la pérdida de la oportunidad de haber adquirido el inmueble objeto de la compraventa prometida. Además, el daño a su imagen y reconocimiento que mantiene desde larga data, afectándole su esfera patrimonial. En este contexto, Stylo indicó que *“se reserva la evaluación de los perjuicios demandados”*, aunque sin explayarse sobre el alcance fáctico y jurídico de esta declaración.
20. Finalmente, la Demandante solicitó que la demanda sea acogida y que este Juez Árbitro resuelva y declare:
  - (i) La resolución del Contrato celebrado entre las partes, por incumplimiento de la promitente vendedora.
  - (ii) Que se retrotrae a las partes al estado anterior a contratar, ordenando la restitución de todos los dineros entregados en función del Contrato de acuerdo a las normas generales de las prestaciones mutuas.
  - (iii) Que se condena a la Demandada al pago de la cláusula penal pactada, debidamente reajustada.
  - (iv) Que la Demandada se encuentra obligada a pagar a la Demandante la indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento, no recogidos en la cláusula penal.
  - (v) Que se condena en costas a la Demandada.

## **II.2. Acción subsidiaria *in rem verso***

21. En primer otrosí y en subsidio de la acción anterior, la Demandante interpuso acción de restitución o *in rem verso*, solicitando que se tengan por reproducidos los antecedentes de hecho descritos previamente.
  
22. En cuanto al derecho, argumentó que la acción *in rem verso* permite reclamar en contra de quien ha obtenido un enriquecimiento injustificado, injusto o desproporcionado a costa de un daño o perjuicio de la Demandante. Luego, enunció los que serían los requisitos y condiciones de esta acción, a saber:
  - (i) Que el actor experimente un empobrecimiento.
  
  - (ii) Que el demandado obtenga un enriquecimiento.
  
  - (iii) Relación de causalidad entre las dos circunstancias anteriores.
  
  - (iv) Carencia de causa o justificación que autorice el enriquecimiento y empobrecimiento recíprocos.
  
  - (v) Carácter subsidiario de la acción interpuesta.
  
23. Conforme a lo anterior, enfatizó la Demandante en que ha sufrido un empobrecimiento de \$88.020.528 millones de pesos, que fueron pagados a la Demandada mediante los dos cheques iniciales dispuestos por la cláusula tercera previamente desarrollada. Como contrapartida, la Demandada se enriqueció injustificadamente atendido que incurrió en un incumplimiento del Contrato. Existe, por ende, un vínculo causal entre el empobrecimiento y enriquecimiento de las partes.

24. En consecuencia, la Demandante requirió que se acoja la acción interpuesta en subsidio y, en su mérito, condenar a la Demandada a la restitución del monto por el cual se hubiere enriquecido injustificadamente en perjuicio de la Demandante, concretamente, a la restitución de \$88.020.528 millones de pesos debidamente reajustados, o a la suma que este Juez Árbitro estime ajustada a Derecho, con costas.

### **III. Breve enunciación de la contestación y demanda reconvenzional de 2 de junio de 2023**

25. Previo traslado del libelo mediante resolución de fecha 8 de mayo de 2023, la Demandada inició señalando que está representada legalmente por don Rodrigo Nuñez Grahmann y que se encuentra domiciliada para estos efectos en Avenida Tobalaba N°281, comuna de Providencia, ciudad de Santiago.

#### **III.1. Contestación a la acción principal de resolución de contrato con cobro de cláusula penal**

26. **En cuanto a los antecedentes de hecho**, Gibalbin sostuvo que celebró el Contrato con la Demandante y que éste se encuentra resuelto por comunicación enviada a esta última con fecha 25 de agosto de 2022. Agrega que, en conformidad al Contrato, Stylo también se obligó a adquirir a título oneroso el derecho de uso y goce exclusivo de los estacionamientos E.V. 34, E.V. 48 y E.V. 49, adicionalmente a la bodega N°9.

27. Asimismo, Gibalbin alegó que junto a la Demandante suscribieron el 11 de mayo de 2021 un contrato de comodato respecto del objeto del Contrato, esto es, la bodega N°9, el cual tenía por finalidad que la Demandante pudiera desarrollar su giro mientras se suscribía el contrato de compraventa prometido.

28. Respecto al contrato de comodato, aseveró la Demandada que, conforme a éste, la Demandante solo tenía por obligación el pago de los servicios de agua, luz, gastos comunes y contribuciones y que la fecha de término fue pactada para el 30 de junio de



2022 (mismo día de suscripción de la compraventa prometida en relación al Contrato materia de estos autos).

29. Destacó Gibalbin que, en virtud del contrato de comodato, la Demandante continúa hasta la fecha -de la contestación- haciendo uso de la bodega promesada, generando perjuicios a Gibalbin por la suma aproximada de \$35.000.000 millones de pesos por deudas asociadas a servicios básicos, gastos comunes y contribuciones.
30. Añadió que la Demandante se ha negado a restituir la bodega objeto del contrato de comodato, por lo cual se reserva el derecho a ejercer las acciones judiciales correspondientes ante el tribunal competente, toda vez que dicha situación no se encuentra dentro de la competencia de este Juez Árbitro.
31. Acto seguido, Gibalbin reprodujo la cláusula tercera del Contrato, con el mismo tenor señalado por la Demandante. También aludió a la cláusula tercera bis del Contrato, conforme a la cual la actora se obligó a adquirir los estacionamientos E.V. 34, E.V. 48 y E.V. 49 previamente indicados por la suma total de 250 UF, lo cual habría sido omitido por la contraria.
32. Ratificó la Demandada que el plazo para la suscripción del contrato de compraventa prometido era el 30 de junio de 2022, que la entrega material del inmueble se efectuaría el mismo día y que en la cláusula octava del Contrato las partes pactaron una cláusula penal para el caso del incumplimiento de cualquiera de ellas.
33. Seguidamente, la Demandada sostuvo que la *“ÚNICA obligación que tenía era la de otorgar y concurrir a suscribir el contrato prometido dentro del plazo convenido, siempre que STYLO hubiera pagado íntegra y previamente la parte del precio a la que se obligó en las letras a); b) y c) de la cláusula TERCERO, siendo aquella su única responsabilidad”*.

34. Luego, Gibalbin aseveró que las obligaciones de la Demandante eran *“i) pagar las cantidades de las letras a); b) y c) señaladas en la cláusula TERCERO del contrato; ii) Luego pagar el saldo de precio en la compraventa correspondiente a 17.730 UF más el Impuesto al Valor Agregado, conjuntamente con los estacionamientos adicionales en la cantidad de 250 UF; iii) Coetáneamente con el punto ii) anterior y ya habiendo pagado las cantidades del numeral i) previamente señalado, debía concurrir a la suscripción de la compraventa, cuyo plazo para ello era hasta el día 30 de junio 2022”*.
35. Siguiendo con su defensa, la Demandada agregó que la Demandante nunca pagó el tercer cheque dispuesto por la cláusula tercera, fechado al 1 de abril de 2022, pues éste fue protestado por firma disconforme, insertando en el texto de la contestación el acta de protesto.
36. En el mismo contexto, subrayó que la versión de la Demandante es falsa y se aleja de la realidad al indicar ésta que el tercer cheque no se pagó por *“falta de acuerdo”* entre las partes. La Demandada aclaró que la verdadera razón de la ausencia de pago es la incapacidad financiera de la actora.
37. En esa línea, Gibalbin expuso que Stylo venía informando problemas financieros desde marzo de 2022, lo cual había provocado la presentación de alternativas de financiamiento de la actora a la Demandada, las que finalmente no prosperaron. En este sentido, agregó el correo electrónico de 25 de marzo de 2022, en que la actora requirió una prórroga de la fecha de suscripción de la compraventa prometida y una fórmula de pago diferente.
38. A continuación, la Demandada manifestó que informó del protesto a la actora vía correo electrónico de 23 de mayo de 2022, subrayando que en dicha misiva indicó a la Demandante que *“existe un incumplimiento de contrato con un cheque con devolución de firma hace más de un mes, el cual a pesar que se ha solicitado el pago en diversas oportunidades al día de hoy seguimos sin contar con estos montos”*. En este contexto,

destacó que la Demandante fue requerida de pago en diversas oportunidades previo al envío del correo electrónico.

39. La actora habría respondido la comunicación anterior mediante correo electrónico de su abogado de aquella época, Sr. Ariel Wolfenson, dirigido a Gibalbin el 27 de mayo de 2022 con copia al representante legal de Stylo, en el cual proponía una modificación del Contrato bajo los siguientes términos:

- (i) Stylo deseaba continuar con la compra de la bodega.
- (ii) Que a esa fecha disponía de 16.650 UF de financiamiento bancario.
- (iii) Que podía pagar el abono pendiente de 1.460 UF (sic) *“una vez se haya convenido un cuerdo colaborativo”*.
- (iv) Que el IVA solo podría pagarse en 12 cuotas de 277,6 UF cada una, comenzando el mes siguiente a la firma de la compraventa.
- (v) Que solicitaba *“respetuosamente”* un descuento del 5% del valor neto de la bodega para *“poder concretar el negocio en las condiciones actuales de la economía nacional e internacional. Esto es, una escasez de financiamientos y retraso generalizado en la matriz productiva. En caso contrario, debe considerar que se convierte en inviable para mí representado concretar el presente negocio, por lo que ambas partes deben ceder para evitar pérdidas millonarias que tendrán para ambas partes la existencia de un litigio sobre el inmueble y su imposibilidad de venta por años, medidas precautorias y prohibiciones registrales, cláusulas penadas por la Ley 19.496, contradicciones al artículo 1546 del Código Civil, demandas contravencionales, entre otras”*.

(vi) Que debían pagarse las contribuciones pendientes de la bodega para que el Banco financista otorgara un crédito al comprador.

40. Con fecha 27 de mayo de 2022, Gibalbin habría respondido el correo anterior al apoderado de la Demandante, destacando que *“vuestro cliente [Stylo] no cuenta con el financiamiento bancario suficiente para adquirir el inmueble (...) es necesario recordar que en cualquier caso no empece bajo ningún modo a Gibalbin SpA la forma en que vuestro cliente pagará el saldo de precio pendiente (...) Es más, cuando refiere que su cliente sólo pagará la cuota pendiente si accedemos a vuestra propuesta y que además debemos exhibirle el certificado de pago de contribuciones (la cual debe estar al día al momento de la compraventa, no necesariamente antes), solo reafirma que su cliente sí cuenta con los recursos suficientes para pagar la cuota de saldo de precio adeudada, y por tanto no paga porque no tiene la intención de ello asumiendo de esta forma expresamente su incumplimiento”*.
41. Continuó la Demandada señalando que, tras el intercambio de correos, ambas partes habrían sostenido reuniones, las que no tuvieron buen resultado. Luego, *“sorpresivamente”*, recibió un borrador de contrato de compraventa el 22 de junio de 2022, cuyo texto se fue modificando entre Gibalbin y el Banco Security, quien asumiría como financista de la Demandante, pero no por la totalidad del precio del Contrato. Sin embargo, este borrador no fue formalizado y suscrito por la incapacidad de la Demandante para pagar *“los saldos de precio pendientes de venta”*, no respondiendo a los reiterados llamados y correos de la Demandada.
42. Atendido lo anterior, mediante carta de 11 de julio de 2022 y habiendo pasado el plazo para la suscripción del contrato de compraventa (30 de junio de 2022), la Demandada otorgó un plazo adicional a la Demandante para la suscripción de la compraventa, particularmente hasta el 15 de julio de 2022, entre las 09:00 y 15:45 horas, en la Notaría de don Eduardo Diez Morello.

43. Expresó la Demandada que, atendida la ausencia de respuesta de la Demandante, le envió con fecha 25 de agosto de 2022 una nueva comunicación en la cual daba por resuelto el Contrato e informaba de la retención de los montos que había recibido hasta la fecha, esto es, 2.980 UF (\$88.020.528 millones de pesos).
44. Finalizó Gibalbin señalando que la demanda principal debe ser rechazada en todas sus partes, sin perjuicio de que se allana a la resolución del Contrato, entendiéndose que éste se encuentra resuelto desde el 11 de mayo de 2021 (sic) y que ambas partes están contestes en ello, todo lo sin perjuicio de lo que más adelante se establece.
45. **La Demandada, en cuanto a los antecedentes de derecho**, escuetamente reiteró lo dispuesto por los artículos 1438 y 1545 del Código Civil, tras lo cual sostuvo que en Chile los contratos legalmente celebrados son ley para las partes y no pueden modificarse unilateralmente.
46. Así las cosas, finalmente la Demandada solicitó a este Juez Árbitro:
- (i) Se sirva tenerla por allanada parcialmente respecto a la pretensión de la Demandante de resolución del Contrato.
  - (ii) Se sirva tener por rechazada en todas sus partes la pretensión de la Demandante consistente en retrotraer a las partes al estado anterior a contratar, ordenando la restitución de todos los dineros entregados en función del Contrato de acuerdo con las normas generales de las prestaciones mutuas.
  - (iii) Se sirva tener por rechazada en todas sus partes la pretensión de la Demandante respecto a que se condene a la Demandada al pago de la cláusula penal pactada.

- (iv) Se sirva tener por rechazada en todas sus partes la pretensión deducida de contrario en orden a que la Demandada se encuentra obligada a pagar a la Demandante la indemnización de los perjuicios no recogidos en la cláusula penal causados por el incumplimiento.
- (v) Que se condene en costas a la Demandante.

### **III.2. Contestación a la acción subsidiaria de restitución o in rem verso**

- 47. En primer otrosí, la Demandada contestó la acción restitutoria o *in rem verso* interpuesta también en primer otrosí de la demanda. Sobre el particular, solicitó tener por reproducidos los hechos previamente expuestos, recalando que Gibalbin no ha incumplido el Contrato.
- 48. Agregó que el incumplimiento del Contrato se produjo por la Demandante y que la cláusula octava del mismo habilitaba a Gibalbin a imputar al pago de la cláusula penal las sumas que la Demandante hubiere entregado como parte del precio del Contrato. De este modo, la Demandada sostuvo que no existe un enriquecimiento injustificado, sino que habilitado por el mismo Contrato.
- 49. Acto seguido, dejó constancia de que los requisitos de esta acción consisten en que, primero, exista un enriquecimiento sin causa de una persona, segundo, que en otra persona exista un empobrecimiento y, tercero, que dicho enriquecimiento sea ilegítimo, ilícito, injustificado o sin causa.
- 50. A juicio de la Demandada, ninguno de dichos requisitos se cumple en la especie. Ello, por cuanto los dineros retenidos se enmarcan en lo dispuesto por el Contrato, particularmente su cláusula octava. En consecuencia, solicitó que este Juez Árbitro rechace en su totalidad la acción restitutoria o *in rem verso*, con expresa condena en costas.

### **III.3. Demanda reconvenicional de cobro de cláusula penal**

51. En segundo otrosí, Gibalbin interpuso demanda reconvenicional de cobro de cláusula penal en contra de Stylo, ahora Demandada reconvenicional. La Demandante reconvenicional comenzó solicitando que se tengan por reproducidos los antecedentes señalados previamente.
52. Reiteró que, en conformidad al Contrato, Stylo se comprometió a la adquisición de la bodega N°9 del “Condominio de Bodegas Avanza Park Vespucio Sur”, ubicado en Avenida Américo Vespucio N°3000, comuna de Cerrillos, Región Metropolitana, debiendo celebrarse la compraventa a más tardar el día 30 de junio de 2022.
53. Luego, repitió la forma de pago acordada por las partes (previamente indicada) y que la Demandada reconvenicional no pagó la cuota correspondiente al tercer cheque dispuesto por la cláusula tercera, pues aquel resultó protestado por firma disconforme.
54. En consecuencia, Stylo alcanzó a pagar la suma de 2.980 UF a Gibalbin. Tras ello, la Demandada reconvenicional comenzó a manifestar problemas financieros, solicitando la reprogramación de los pagos pendientes y de la suscripción del contrato prometido, en los términos previamente expuestos.
55. Gibalbin añadió que siempre mantuvo ánimos colaborativos, estando dispuesta a escuchar posibilidades, siempre y cuando la Demandada reconvenicional pagara la tercera cuota pendiente, lo cual nunca ocurrió.
56. Indicó la Demandante reconvenicional que mantuvo conversaciones con un ejecutivo del Banco Itaú (sic), conforme a las cuales advirtió que la Demandada reconvenicional pretendía adquirir el inmueble a través de un leasing inmobiliario, aportando el Banco únicamente el 80% de la venta, esto es, 17.760 UF.

57. A criterio de Gibalbin, las condiciones del leasing inmobiliario no eran suficientes para financiar el 100% del negocio celebrado entre las partes de esta causa, toda vez que *“el precio neto del inmueble ascendería a 22.200 Unidades de Fomento más el Impuesto al Valor Agregado, monto que ascendía a 3.742,82 Unidades de Fomento, recordemos además que el demandado reconvenional a la fecha aún adeudaba el tercer pago (que debía haber pagado al 01 de abril de 2022) por 1.490 Unidades de Fomento”*.
58. Atendido lo expuesto, la Demandante reconvenional señaló que decidió hacer uso de lo dispuesto en la cláusula octava del Contrato y resolverlo mediante comunicación de 25 de agosto de 2022, reteniendo el monto de los pagos que ya había realizado la Demandada reconvenional.
59. En lo referente a los antecedentes de derecho, Gibalbin aludió a lo dispuesto por los artículos 1442, 1535 y 1537 del Código Civil, para luego comentar nuevamente que en la cláusula octava del Contrato se pactó una cláusula penal ascendente a 4.470 UF, que es una sanción para la parte incumplidora que se condice, además, con lo dispuesto en los artículos 1553 N°3 y 1489 del Código Civil.
60. Finalmente, atendido que Stylo habría incumplido el Contrato tras el pago de 2.980 UF, monto que fue retenido por Gibalbin, ésta solicita que este Juez Árbitro declare:
- (i) *“Que el contrato de promesa de compraventa de 11 de mayo de 2021 no se suscribió por hechos imputables a IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA STYLO SpA”* (sic).
  - (ii) Que se condene a la Demandada reconvenional al pago de indemnización de perjuicios por 1.490 UF, por concepto de saldo de cláusula penal.



(iii) Que se condene a la Demandada reconvenional al pago de los reajustes e intereses que se devenguen a la fecha de notificación de esta demanda hasta el pago íntegro.

(iv) Que se condene a la demandada reconvenional al pago de las costas.

#### **IV. Breve enunciación de la réplica de la demanda principal y contestación de la demanda reconvenional de 19 de junio de 2023**

##### **IV.1. Réplica de la acción principal de resolución de contrato con cobro de cláusula penal**

61. Inició la Demandante rechazando todas las afirmaciones desarrolladas en la contestación por considerarlas falsas y una tergiversación de los hechos “*prescindiendo de correos electrónicos parciales, otros que desconocemos y cuestionamos, algunos presentados con fecha más remitente [sic] y otros sin nada*”, todo lo cual ofreció acreditar en la oportunidad procesal respectiva.

62. Agregó que es falso que las partes hayan firmado un contrato de comodato y que Stylo esté ocupando la bodega materia de este pleito, pues ésta se encontraría vacía. Sostuvo además que “*a diferencia y contraviniendo lo afirmado por Gibalbin, el pago del saldo total de la compraventa, ascendiente a la suma de 17.730 UF, más las 240 UF [sic] por los estacionamientos, que debía pagarse al momento de la firma de la escritura de compraventa definitiva*”.

63. Indicó también que Gibalbin reconoció que el tercer cheque correspondiente a la cláusula tercera del Contrato no se pagó por firma disconforme. Asimismo, que es efectivo que Stylo sufrió dificultades económicas producto de la pandemia COVID-19, sin perjuicio de lo cual “*intentó cumplir con sus obligaciones de la mejor forma posible*”, a diferencia de la Demandada, quien, a pesar de haber asistido a negociaciones de

financiamiento con el Banco Security (sic), no concurrió a la firma de la compraventa prometida.

64. Luego de reproducir parte de los hechos contenidos en la contestación de la demanda y calificarlos de falsos, lo cual acreditaría en la oportunidad procesal respectiva, insistió que Stylo entregó los cheques comprometidos por la cláusula tercera del Contrato y que la pandemia COVID-19 afectó sus circunstancias económicas, aunque siempre estuvo llana a cumplir, cuestión que manifestó a la contraria.
65. A juicio de la Demandante, no incurrió en ningún incumplimiento contractual. La única parte que incumplió el Contrato fue Gibalbin, que no asistió a la suscripción del contrato de compraventa prometido y, además, retuvo injustificadamente *“casi 90 millones de pesos (...) en calidad de depositario”*.
66. Acto seguido, volvió a señalar que hubo *“muchos intentos de negociación y acuerdos precontractuales y otros contractuales que se implementaron durante la vigencia del contrato”*, aunque no expresó a cuáles se refiere. Reiteró que Stylo no está ocupando la bodega materia de estos autos, que Gibalbin no tuvo intención de continuar con la ejecución del Contrato y que tampoco entregó el certificado de pago de las contribuciones del inmueble, requisito *sine qua non* para la suscripción del contrato prometido. Finalizó señalando que la Demandada deberá probar que el Contrato se encuentra resuelto.

#### **IV.2. Réplica de la acción subsidiaria de restitución o *in rem verso***

67. En lo que responde a esta acción subsidiaria, Stylo comenzó señalando que no es efectivo lo sostenido por la contraria en orden a que la acción debe ser rechazada pues la retención de los dineros se debe exclusivamente a la aplicación del Contrato.

68. La Demandante argumentó que ello es erróneo pues el Contrato no se encuentra resuelto y, una vez se produzca esta resolución, las partes deberán ser devueltas al estado anterior a contratar. En consecuencia, los montos deberán ser restituidos por Gibalbin a Stylo.
69. Ratificó la Demandante que la Demandada no tiene una causa jurídicamente válida para retener los montos ya que incumplió el Contrato. Además, conforme al mismo instrumento, para que Gibalbin pueda retener los montos, debe demandar la resolución del Contrato por haber incurrido Stylo en algún incumplimiento.

#### **IV.3. Contestación de la demanda reconvenicional de cobro de cláusula penal**

70. En lo relacionado a este punto, la Demandada reconvenicional, en cuanto a los antecedentes de hecho, se limita a reiterar aquello que ya ha señalado, esto es, **(i)** que Gibalbin retuvo la suma de 2.980 UF; **(ii)** que la contraria afirma que el Contrato se encontraría resuelto; y, **(iii)** que la Demandante reconvenicional reconocería que no concurrió a la celebración del contrato de compraventa prometido ni pagó las contribuciones del inmueble.
71. En cuanto a los antecedentes de derecho, la Demandada reconvenicional defendió que la contraria “*no demanda la declaración de resolución del contrato*”, cuestión que sería determinante para retener la suma previamente mencionada en conformidad al Contrato, habiendo precluido su derecho para estos efectos, cuestión que también relaciona con la institución de la *ultrapetita*.

#### **V. Breve enunciación de la réplica de la demanda principal y réplica de la demanda reconvenicional de 7 de julio de 2023**

**V.1. Dúplica de la acción principal de resolución de contrato con cobro de cláusula penal y subsidiaria de restitución o *in rem verso***

72. Empezó la Demandada señalando que no hay necesidad de presentar pruebas sobre el contrato de comodato celebrado entre las partes pues no es de competencia de este Juez Árbitro y, en todo caso, individualizó la Notaría en la cual la contraria puede ubicarlo.
73. Agregó que es efectivo que la bodega fue utilizada por la Demandante, incluyendo una imagen del “acta de entrega”, fechada al 17 de mayo de 2021. Acto seguido, indicó que la Demandante nunca consideró en su libelo que el precio de la compraventa prometida también debía incluir aquel proveniente de los estacionamientos adicionales (por 250 UF). En todo caso, también que Stylo reconoce que existió un cheque protestado por firma disconforme, que no ha sido pagado.
74. Manifestó que Stylo admitió sus dificultades económicas y que Gibalbin no tenía obligación alguna de negociar con el Banco Security (sic) en calidad de financista de la Demandante. Ello, en atención a lo dispuesto en la cláusula tercera del Contrato, que transcribe.
75. Luego, Gibalbin argumentó que el principio de fuerza obligatoria del contrato no ha sido abordado con la grandiosidad que expresa la contraria y que no encuentra una regulación en el Código Civil chileno. En todo caso, hizo presente que la misma doctrina citada por Stylo admite la resolución del contrato cuando existe un incumplimiento grave, como es la falta de pago.
76. Finalmente, la Demandada añadió que envió una carta a Stylo poniendo término al Contrato, encontrándose éste resuelto desde el 25 de junio de 2022 (sic), en virtud de un pacto comisorio acordado en el mismo instrumento contractual. En consecuencia, se encuentra facultado para retener las sumas que ya había pagado la contraria.

77. Con todo, la Demandada solicitó tener por reproducido lo previamente señalado a propósito de la acción subsidiaria de *in rem verso*.

**V.2. Réplica de la demanda reconvenzional de cobro de cláusula penal**

78. Sobre esta acción, Gibalbin partió ratificando que estaba habilitada para resolver el Contrato conforme a su cláusula octava, cuestión que gestionó mediante carta de 25 de agosto de 2022 (sic). En todo caso, solicitó que, en conformidad al artículo 312 del CPC, se tenga por ampliada su demanda reconvenzional, así, *“en el evento que [este Juez Árbitro] desestime que el contrato se encuentra resuelto con fecha 25 de agosto de 2022, lo declare resuelto en su sentencia judicial”*.

79. Acto seguido, destacó que nunca reconoció no haber concurrido a la celebración de la compraventa prometida, suscripción que no ocurrió por las dificultades económicas de Stylo, cuestión que concedió en sus escritos la contraria. Asimismo, señaló que las contribuciones debía pagarlas la Demandada reconvenzional atendido el contrato de comodato previamente descrito y, en todo caso, es usual que las contribuciones se paguen precisamente al momento de la suscripción de la compraventa prometida.

**VI. Breve enunciaci3n del contenido de la dúplica de la demanda reconvenzional de 25 de julio de 2023**

80. En esta presentaci3n, Stylo nuevamente manifest3 que la contraria reconoce la entrega de 3 cheques en conformidad al Contrato y la ausencia de pago del último de ellos por una circunstancia que calific3 como administrativa (firma disconforme).

81. Acto seguido, repiti3 que efectivamente sufri3 dificultades económicas y que Gibalbin decidi3 no continuar con las negociaciones necesarias para celebrar el contrato prometido. En esta línea de razonamiento, asever3 que la contraria no explica por qué

no suscribió el contrato prometido, en circunstancias que la obtención de financiamiento por parte de Stylo no era requisito para ello.

82. Siguió la Demandada reconvenicional sosteniendo que no existió un incumplimiento grave del Contrato pues *“desembolsó la mayoría del dinero comprometido (...) mientras que la contraria no dio cumplimiento alguno a su obligación (ni quisiera a las gestiones encaminadas a cumplir su obligación de vender el inmueble, como sería, por ejemplo, pagar las contribuciones del mismo)”*.
83. Seguidamente, Stylo sostuvo que no existe un pacto comisorio calificado en el Contrato, controvirtiendo en este punto lo señalado por la contraria. A entender de la Demandada reconvenicional, la resolución del Contrato se producirá únicamente una vez que así lo declare este Juez Árbitro.
84. Sobre este particular, la Demandada reconvenicional argumentó que, en atención a lo dispuesto en el artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, es manifiestamente improcedente que la contraria hubiera modificado su acción haciendo valer la resolución del Contrato al momento de presentar su escrito de réplica reconvenicional, citando doctrina y jurisprudencia sobre el particular.
85. En consecuencia y atendido que Gibalbin no ejerció una acción de resolución del Contrato, la retención de los dineros entregados en virtud del Contrato es manifiestamente ilegítima y no puede imputarse a título de cobro de cláusula penal.
86. Stylo finalizó señalando que en el Contrato no se pactó que su parte pagaría las contribuciones del inmueble materia de estos autos, obligación que en realidad correspondía a Gibalbin.

## **VII. Audiencia de conciliación celebrada entre las partes**

87. Con fecha 9 de agosto de 2023, se llevó a cabo la audiencia de conciliación con la asistencia de ambas partes, sin que se produjera acuerdo entre ellas.

**VIII. Etapa probatoria**

88. Con fecha 23 de agosto de 2023, se recibió esta causa a prueba, fijándose 4 hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos. La mencionada resolución fue objeto de un recurso de reposición por la parte Demandante, interpuesto con fecha 28 de agosto de 2023, del cual se otorgó traslado a la contraria, que fue evacuado por la Demandada con fecha 5 de septiembre de 2023.
89. Con fecha 8 de septiembre de 2023, este Juez Árbitro fijó los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales las partes debían rendir sus respectivas probanzas. Dichos puntos son:

*“1. Efectividad de la existencia de uno o más vínculos contractuales entre las partes. Naturaleza y estipulaciones pactadas.*

*2. Efectividad, antecedentes, hechos y sus circunstancias, de haber cumplido las partes con las obligaciones acordadas entre ellas.*

*3. Efectividad de ser exigible la cláusula penal compensatoria en los términos de la cláusula 8° del contrato de promesa.*

*4. Hechos que configuran el enriquecimiento sin causa que alega la demandante principal. En su caso, naturaleza y monto de la restitución que demanda”.*

**IX. Citación a oír sentencia**

90. Finalmente, tras la consecución de gestiones procesales y administrativas que constan en el expediente, como son los alegatos de clausura y la certificación de los pagos efectuados de los honorarios pendientes, este Juez Árbitro citó a las partes a oír sentencia con fecha 17 de mayo de 2024.

**CONSIDERANDO:**

**I. Sobre la prueba efectivamente rendida por las partes dentro del término probatorio**

91. En primer lugar, corresponde señalar que, a fin de acreditar los hechos en que funda sus pretensiones, las partes rindieron dentro del término probatorio y con las ritualidades correspondientes, las siguientes diligencias probatorias, cuyo contenido específico consta en este expediente, sin perjuicio de las apreciaciones que en cada caso se incorporen.

92. Se deja constancia que, una vez finalizado el periodo probatorio, las partes continuaron acompañando documentación que consta en este expediente, la que, sin embargo, atendida la época en que fue incorporada, no puede ser considerada como material de prueba de las alegaciones verificadas y, por ende, no será descrita más abajo salvo referencias genéricas.

**I.1. Sobre la prueba documental diligenciada por la Demandante y Demandada reconventional (Stylo)**

93. Con fecha 11 de octubre de 2023, Stylo reiteró algunos documentos que ya había incorporado en este proceso junto a su demanda, a saber, según la denominación entregada por la actora:

- (i) Contrato de promesa de compraventa otorgado el 11 de mayo de 2021.  
Repertorio Nro: 7185-2021.



Atendido que el presente documento es medular para la resolución de estos autos, el mismo será analizado a propósito de las consideraciones que se ventilan respecto al fondo del asunto sometido a la decisión de este Juez Árbitro.

- (ii) Comprobantes cartola de pago Banco Santander 0002301 al 0002350, cheques: N°0002301 por el monto de: \$44.010.264 de fecha 11 de mayo de 2021, N°0002302 por el monto de: \$44.010.264 de fecha 1 de diciembre de 2021, y N°0002303 por el monto de: \$44.010.264 de fecha 1 de abril de 2022.

Atendido que los documentos acompañados son igualmente sustanciales para la resolución de estos autos, los mismos serán analizados a propósito de las consideraciones que se ventilan respecto al fondo del asunto sometido a la decisión de este Juez Árbitro.

94. En la misma oportunidad, la Demandante acompañó los documentos que abajo se enumeran en prueba de sus alegaciones, aunque sin indicar cuál es el contenido relevante que debe observarse de dichos documentos, que son, según la denominación entregada por Stylo, los siguientes:

- (i) Cadena de correos enviados entre don Juan Carlos Becerra con ejecutivos de Banco Itaú, ejecutivo comercial de Avanza Park y el abogado David Chávez M. del grupo Campos Chile, entre el 05 de abril de 2022 al 03 de mayo de 2023.

El presente documento es un largo intercambio de correos electrónicos entre representantes de la Demandante, la Demandada y Bancos financieristas de la operación de compraventa comprometida. Conviene destacar, entre otras cosas, que los documentos adjuntos a dichos correos electrónicos no

aparecen acompañados en estos autos; que el representante legal de la Demandante, Sr. Juan Carlos Becerra, se encontraba regularmente en copia; que se advirtieron ciertos inconvenientes en cuanto al precio de la compraventa, que dejarían fuera “los estacionamientos” (correo electrónico de 24 de junio de 2022) y en cuanto a la posibilidad legal de vender los estacionamientos comprometidos (correo electrónico de 26 de julio de 2022).

- (ii) Borrador de Contrato de Compraventa entre Banco Itaú y Gibalbin SpA sobre la bodega N°9 del Condominio de bodegas Avanza Park Vespucio Sur y los estacionamientos signados con los números EV 40, EV 41, EV 42, EV 43, EV 46 y EV 47, junto con carta de resguardo entre Banco Itaú y Banco de Crédito e Inversiones.

Conforme a la cláusula tercera del presente documento, que se encuentra en estado de borrador, el Banco Itaú habría comprado a Gibalbin la bodega N°9 objeto de estos autos y, además, los estacionamientos EV 40, EV 41, EV 42, EV 43, EV 46 y EV 47. Ello, por la suma de “22.200 Unidades de Fomento, más Impuesto al Valor Agregado por la suma de 3.506,86 Unidades de Fomento, totalizando un valor bruto de 25.706,86 Unidades de Fomento, que se pagó y paga de la siguiente manera: a) Con la suma de 5.173,63 Unidades de Fomento, impuesto al valor agregado incluido, monto valor neto de 4.440 Unidades de Fomento, monto impuesto al valor agregado de 733,63 Unidades de Fomento, que el comprador pagó con anterioridad al vendedor y que este declaró recibir a su entera satisfacción y b) Con la suma de 20.533,23 Unidades de Fomento, impuesto al valor agregado incluido, monto valor neto de 17.760,00 Unidades de Fomento, monto impuesto al valor agregado de 2.773,23 Unidades de Fomento, que se pagan en este acto en su equivalencia en pesos a la fecha de suscripción del presente contrato que se

*paga en este acto, al contado y en dinero efectivo, declarando la parte vendedora haberlos recibido a su entera satisfacción”.*

Según se advierte de la cláusula precedente, no se habrían incluido en la compraventa los estacionamientos Ns°35, 48 y 49, cuyo valor acordado en el Contrato materia de estos autos fue de 250 UF.

En el mismo borrador de compraventa se indicó que *“ITAÚ CORPBANCA adquiere la propiedad singularizada en la cláusula primera precedente con el exclusivo objeto de celebrar a su respecto un contrato de arrendamiento con opción de compra con la sociedad IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA STYLO SpA y por instrucciones de esta última”.*

- (iii)** Set de fotografías de la bodega N°9 del condominio Avanza Park, tomadas con fecha 21 de septiembre de 2023.

Sobre este documento, conviene considerar que las fotografías en cuestión no tienen individualización alguna en su propio contenido, ni de autor, lugar o fecha de su captura; si bien no fueron impugnadas de contrario. Sin perjuicio de ello, se aprecia lo que posiblemente sería una bodega, con el desprendimiento de lo que aparentemente es la cobertura de uno de sus cerrojos.

- (iv)** Fotografía de parte de denuncia realizada por don José Antonio Becerra Valdebenito, dueño de la bodega N°8 del Condominio de Bodegas Avanza Park Vespucio Sur, con fecha 21 de septiembre de 2023.

Sobre este particular documento, corresponde señalar que, si bien no fue objetado de contrario, no existe en él ninguna individualización que permita determinar el contexto en el cual fue emitido ni a qué hechos se refiere.

95. También con fecha 11 de octubre de 2023, la Demandante requirió en conformidad al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil la citación a una audiencia para la percepción de registros de audio enviados por el Sr. Jorge Bustos, administrador del Condominio Bodegas Avanza Park, de 21 de septiembre de 2023; sin indicar mayores detalles de dichos audios, como su fuente, destinatario o contenido.
96. La referida audiencia fue gestionada con fecha 12 de diciembre de 2023, percibiéndose dos audios de 02:02 y 00:30 minutos de extensión. Cabe destacar que, atendido que dichos registros digitales corresponden a información privada emitida por un tercero mediante un medio de comunicación especialmente personal (al parecer WhatsApp), respecto del cual no consta su autorización para develar su contenido, dichos audios se tuvieron por objetados y no acompañados mediante resolución de 21 de marzo de 2024, ratificada por resolución de 28 de marzo del mismo año.

**I.2. Sobre la prueba documental diligenciada por la Demandada y Demandante reconventional (Gibalbin)**

97. Con fecha 11 de octubre de 2023, la parte Demandada acompañó un total de 29 documentos, ninguno impugnado de contrario. Se hace presente que la parte Demandada no indicó cuál es la utilidad de cada uno de dichos documentos y que, en muchas ocasiones, la denominación utilizada en su individualización no se condice estrictamente con el contenido del documento, por ende, este Juez árbitro destacará en esta sentencia aquello que parece ser el contenido relevante de cada instrumento.
98. Dichos documentos, al tenor de la denominación efectuada por la Demandada, son los siguientes:
- (i) Escritura Pública, que contiene un contrato de Promesa Compraventa, respecto Bodega 9, del Condominio Vespucio Sur, otorgado el 11 de mayo de

2021, en la 34° Notaría de Santiago, de don Eduardo Diez Morello, repertorio N°7185.

Atendido que el presente documento es medular para la resolución de estos autos, el mismo será analizado a propósito de las consideraciones que se ventilan respecto al fondo del asunto sometido a la decisión de este Juez Árbitro.

- (ii) Escritura Pública, un contrato de Comodato, respecto Bodega 9, del Condominio Vespuccio Sur, otorgado el 11 de mayo de 2021, en la 34° Notaría de Santiago, de don Eduardo Diez Morello, repertorio N°7184.

Por el presente documento se advierte que Stylo y Gibalbin suscribieron con fecha 11 de mayo de 2021 un contrato de comodato en virtud del cual la Demandada, en calidad de comodante, entregó a la Demandante, en calidad de comodataria, la bodega N°9 materia de estos autos, así como los estacionamientos 35, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 48 y 49; todo ello, en conformidad a la cláusula segunda.

Asimismo, conforme a la cláusula cuarta, las partes acordaron que la posesión material del inmueble objeto del comodato se realizaría con fecha 14 de mayo de 2021, momento a partir del cual la sociedad comodataria sería responsable del pago de los gastos comunes y fondo común de reserva, contribuciones, agua, luz y otros gastos que se pudieran contratar para su único beneficio.

Acto seguido y en virtud de la cláusula quinta, la sociedad comodataria (Stylo) se obligó a restituir el inmueble objeto del comodato en cinco días corridos desde recibida una carta certificada dirigida por la sociedad comodante y, en todo caso, dicho contrato de comodato *“terminará ipso facto en caso de*

*suscripción de contrato de compraventa entre los comparecientes, o bien, llegado el día treinta de junio de dos mil veintidós”.*

Cabe dejar constancia, para los efectos que corresponda, que, en audiencia de absolución de posiciones del representante legal de la Demandante, éste negó haber suscrito la escritura pública en referencia, a pesar de que en ella consta su firma (que es idéntica a la que aparece en el Contrato de promesa de compraventa materia de estos autos), no habiéndose ejercido ante este Juez Árbitro ninguna impugnación sobre el particular o siquiera una solicitud de perito dactilográfico conforme a derecho por la parte interesada, quien, en todo caso, negó la suscripción de dicho contrato.

- (iii) Correo de fecha 29 de noviembre de 2021, asunto “Solicitud para postergar cheque bodega 09 de Vespucio Sur”, entre Jessica Boadas, Juan Carlos Becerra. En copia consta Sebastián Mardones y Gina Rebolledo.

En el presente correo electrónico, dirigido por la Sra. Jessica Boadas, Ejecutiva Comercial de Avanzapark, al Sr. Juan Carlos Becerra, representante legal de Stylo, se *“acusa recibo de una petición”* efectuada por este último en orden a postergar “el cheque del 02 de diciembre para el 15 de diciembre, por los problemas de flujo de caja”.

- (iv) Correo de fecha 28 de junio de 2022, asunto “RV: Solicitud / Bodega 9 Vespucio Sur Cerrillos”, entre Jessica Boadas, Juan Carlos Becerra y Gina Rebolledo.

Cabe considerar que el contenido de este documento no se condice con lo indicado por la parte al individualizarlo, pues contiene una cadena de correos electrónicos desde el 25 de marzo de 2022 al 28 de junio de 2022.

En el primer correo, de 25 de marzo de 2022, don Juan Carlos Becerra indica, bajo el asunto "solicitud", lo siguiente: *"Estimados, junto con saludar les quería presentar mi caso. Dadas las condiciones que existen hoy en nuestro país les quería solicitar una prórroga en nuestra promesa de compraventa la cual tiene vencimiento abril del presente año. También comentar que llegamos a un acuerdo con Banco Santander de cursar el crédito en segundo semestre del presente año mes de Diciembre. Por lo mismo quería presentarles la siguiente propuesta para que tampoco se vean afectados con mi solicitud en virtud de aplazar 8 meses hasta Diciembre 2022 la compraventa. Podría efectuar 2 pagos, los cuales suman un monto de \$50.000.000 adicionales. 1. \$25.000.000 fecha 15/09/2022 2. \$25.000.000 fecha 15/12/2022. De esta forma llegaremos a un total de \$182.030.792. Esperando su pronta respuesta y buena recepción a lo solicitado me despido".*

Acto seguido, según se advierte de los demás correos intercambiados entre las partes, se buscaron fórmulas para permitir la suscripción de la compraventa comprometida, sin perjuicio de la oposición inicial de la Demandada a la solicitud de la Demandante. En efecto, por correo de 23 de mayo de 2022, Gibalbin sostuvo:

*"Estimado Juan Carlos, Tal como me comentaste el día viernes indicas tienes inconvenientes para el pago del monto que no te financia el banco, te he comentado que nuestra gerencia no puede financiarte este monto ya que tenemos un banco alzante de por medio, deberíamos aportar los montos pagar más intereses entre otros, sin embargo he conversado hoy con gerencia para ver las alternativas que planteaste en reunión con nuestra gerencia, ellos nos indican lo siguiente:*

*Al día de hoy existe incumplimiento de contrato, con un cheque con devolución de firma hace más de un mes el cual a pesar de que se ha*

solicitado el pago en diversas oportunidades al día de hoy aún seguimos sin contar con estos montos. (se adjunta soporte acta protesto de cheque). Indican como plazo máximo el día de mañana 24-05 hasta horario hábil bancario para que los montos se encuentren en nuestra cuenta, el cumplimiento de lo estipulado en promesa dará pie para poder conversar alternativas”.

Con todo, se deja constancia que el resto de la cadena de correos electrónicos contienen imágenes insertas que no se pueden observar atendido el formato en que ha sido presentado el documento, lo que impide un análisis suficiente y en detalle de las demás tratativas consideradas por las partes.

- (v) Correo de fecha 07 de abril de 2022, asunto “RV: Cerrillos – BOD 09”, entre Jessica Boadas y Juan Carlos Becerra.

Por el presente documento, únicamente se advierte la transmisión a la parte Demandante por la Demandada de documentos asociados a la tasación -al parecer- de la bodega N°9. Dichos documentos son denominados “*planos de la bodega 9*”, “*permiso de ejecución*”, “*recepción final*” y “*EEETT*”, aunque no fueron acompañados en autos junto al correo señalado.

- (vi) Correo de fecha 23 de junio de 2022, asunto “RV: BORRADOR CV LS CTO 3005734 IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA STYLO SPA / VENDE GIBALBIN SpA”, entre Gina Rebolledo, Jessica Boadas, Marisol Hormazabal, David Chávez, Karin Osorio, Natalia Mesias, Fabian Soto, Jessica Boadas.

Al igual que en el caso anterior, la denominación entregada por la parte no refleja el verdadero contenido de este documento, que contiene una cadena



de correos electrónicos intercambiados por diversas personas entre el 20 de junio de 2022 y el 23 de junio de 2022.

Ahora bien, menester es considerar que en la referida cadena de mensajes electrónicos se advierte que el Banco Itaú gestionaría el financiamiento de la compra de la bodega objeto de estos autos en favor de la Demandante.

En ese sentido, por correo electrónico de 20 de junio de 2022, en que aparece copiado el representante legal de Stylo, entre otros, el personero del Banco Itaú señala:

*“Estimada Gina, Junto con saludar y esperando que se encuentre bien, informo que soy el ejecutivo a cargo del financiamiento leasing de la Bodega N° 9 ubicada en AV. AMÉRICO VESPUCCIO 3000, COMUNA CERRILLOS, ROL 1056-10, por lo cual remito escrituras de compraventa y carta de resguardo por Leasing inmobiliario N° 3005734 de IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA STYLO SPA, para que inicien revisión de escrituras.*

*Tener presente que escrituras corresponden a borradores iniciales, y se encuentran en proceso de revisión de Contraloría operacional, una vez teniendo el Ok de esta área y de los comparecientes coordinamos las firmas de escrituras publicas, primero debe firmar el cliente el arrendamiento.-*

*Considerar que el valor de la Compraventa es de 22.200 UF mas IVA por 3.506,86 UF. Y el sado a pagar por ITAU es de 20.533,23 UF (IVA incluido), La forma de pago de Itau es con Carta de Resguardo en favor de Banco de Crédito e Inversiones (BCI). Por lo cual, agradeceré su apoyo en remitir certificado de deuda de la propiedad y/o confirmación de que están de acuerdo en el alzar hipoteca y gravámenes de la propiedad, documentos deben ser emitido por el Banco BCI.*

*Ante cualquier duda y/o consulta me pueden escribir o llamar, Saludos cordiales”.*

Luego, también vale advertir que, previa consulta de la Demandada, el Banco Itaú confirmó que “en esta operación no se financian los UF 250 correspondiente al estacionamiento adicional a la promesa”, mediante correo electrónico de 23 de junio de 2022.

- (vii)** Correo de fecha 21 de julio de 2022, asunto “RE: Solicitud”, entre Jessica Boadas, Gina Rebolledo, Juan Carlos Becerra.

Nuevamente se deja constancia que la individualización del documento no se corresponde necesariamente con su contenido. En rigor, este documento dice relación con una cadena de correos electrónicos enviados entre distintos personeros entre el 25 de marzo de 2022 y el 21 de julio del mismo año.

Sobre el particular, este documento contiene en gran parte la misma cadena de correos electrónicos que se individualizó en el documento **(iv)** anterior. Se aprecia, en todo caso, que Gibalbin ofreció fórmulas o alternativas a la Demandante para efectos de suscribir la compraventa comprometida, las que consideraban la adquisición de los estacionamientos adicionales o no, según el parecer de Stylo, quien fue informado que el Banco Itaú no los financiaría por su parte (véanse sobre este último punto correos electrónicos de 23 de junio y 21 de julio).

- (viii)** Correo de fecha 14 de julio de 2022, asunto “RE: Solicitud de gastos comunes pendientes para bodega 09 de Cerrillos”, entre Jessica Boadas, Esteban Salinas, Luis Olmos y Sebastián Mardones.

El documento en análisis corresponde -en realidad- a una cadena de correos electrónicos dirigidos entre varias personas entre el 17 de junio 14 de julio de 2021. De ellos, se advierte que, en alguna fecha indeterminada entre mayo, junio y julio de 2021, habría existido un cambio de ocupante de la bodega N°9, desde la sociedad identificada como “*Frutos Premium*” a Stylo, demandante en estos autos, respecto al cual se señala que “*a su vez posee la bodega 8*”.

- (ix) Correo de fecha 29 de septiembre de 2021, asunto “Re: Requerimiento de planilla para póliza de seguro”, entre Paola Gatica, Juan Carlos Becerra y Jessica Boadas.

El presente dice relación con la contratación de un seguro para la bodega N°9, cuyos alcances no se indican, pero que sería suscrito por Stylo, quien completó un documento (que no se adjunta) para dichos efectos.

- (x) Correo de fecha 23 de mayo de 2022, asunto “RE: Solicitud carta de incumplimiento promesa bodega 9 de Cerrillos”, entre Jessica Boadas, Gina Rebolledo y Carlos Becerra.

En concreto, el documento presentado por la Demandada nuevamente responde a una larga cadena de correos electrónicos con varios intervinientes, algunos de los cuales ya fueron mencionados previamente, como la solicitud de prórroga del plazo de pago efectuada por Stylo con fecha 25 de marzo de 2022.

Adicionalmente, con fecha 23 de mayo de 2022, se aprecia un correo electrónico dirigido por un tercero a estos autos a representantes de la Demandada, en el cual solicita “*se haga envío a cliente de carta por incumplimiento de condiciones para promesa de la bodega 9 de Cerrillos en*

*este caso por plazos e incumplimiento de pago para lo que se adjunta cheque devuelto” (instrumento mercantil que no fue acompañado junto al correo en análisis).*

- (xi) Correo de fecha 06 de junio de 2022, asunto “Re: Propuesta Acuerdo - Promesa de Compraventa” entre Wolfenson Abogados, Jorge Salinas, en copia Jessica Boadas, Rodrigo Saánchez, Gina Rebolledo, Braian Yáñez, David Mosqueira, Ariel Wolfenson, Paulina Valle, Juan Vásquez, Agustina Destin, Cristian Zannier.

Si bien el documento adjunto corresponde a una cadena de correos electrónicos dirigidos entre varias personas entre el 26 de mayo y 6 de junio, algunos de los cuales ya fueron mencionados previamente, corresponde anotar en esta ocasión que con fecha 26 de mayo de 2022, la Demandante, representada por el Sr. Ariel Wolfenson, reconoció a la Demandada, entre otras cosas, lo siguiente: “aclarar nuevamente que la disconformidad de firma relativa al cheque, ya habiendo cobrado dos anteriores, no corresponde en caso alguno a mala fe de esta parte”.

Acto seguido, Stylo propuso a Gibalbin, entre otras cosas y mediante su representante, lo siguiente: “Suscribir entre ambas partes una modificación de contrato de promesa la próxima semana que contemple estos puntos, nosotros la podemos preparar y ustedes la revisan, **pagando mi representado en el acto de la firma el saldo pendiente (abono en espera) de 1.460 UF**, y exhibiendo el certificado de contribuciones al día por parte del vendedor en señal de buena fe”.

En respuesta a dicha misiva, mediante correo electrónico de 27 de mayo de 2022, Gibalbin sostuvo:

*“(…) luego de presentarnos en el Banco para gestionar y percibir el dinero de forma efectiva conforme fue acordado por las partes el día 8 de abril del presente año, se nos da cuenta por aquella entidad financiera que éste fue protestado por ‘firma disconforme’, circunstancia que fue debidamente informada a vuestro cliente, y que a la fecha no ha sido resuelta pese a nuestra insistencia y a la gravedad del hecho descrito. Convengamos que la falta de conformidad de firma se podría haber resuelto de forma inmediata girando otro cheque, lo cual no aconteció (...)*

*4.- En el mismo correo se alega que vuestro cliente no cuenta con el financiamiento bancario suficiente para adquirir el inmueble, pretendiendo imponer el que debemos necesariamente acceder al descuento que se propone-que se traduce en una rebaja en el precio del inmueble (...) De igual forma, es necesario recordar que en cualquier caso no empece bajo ningún modo a Gibalbin SpA la forma en que vuestro cliente pagará el saldo de precio pendiente (recordemos, de la sola simple lectura del contrato de promesa de compraventa no se constata que en parte alguna se contemple como condición para la adquisición del inmueble, la obtención de un financiamiento bancario por parte del promitente comprador) (...)*

*5.- A mayor abundamiento, nos parece de muy mal gusto el pretender amedrentarnos señalando que en caso de no aceptar la propuesta, el negocio se tornará inviable para ustedes (...) **Es más, cuando refiere que su cliente sólo pagará la cuota pendiente si accedemos a vuestra propuesta y que además debemos exhibirle el certificado de pago de contribuciones (la cual debe estar al día al momento de la compraventa, no necesariamente antes), solo reafirma que su cliente sí cuenta con los recursos suficientes para pagar la cuota de saldo de precio adeudada, y por tanto no paga porque no tiene la intención de ello asumiendo de esta forma expresamente su incumplimiento, e intenta extorsionarnos con su solicitud tratando de***

**hacer ver que mi representada ha incurrido en algún incumplimiento que no existe bajo ningún motivo, impresionante”.**

Respondiendo a dicha comunicación, también con fecha 30 de mayo, el apoderado de Stylo, entre otras cosas, sostuvo:

*“Nuestro interés y volvemos a insistir, es convenir en un adecuado acuerdo y/o transacción que pueda poner término a esta situación. En principio y a modo de ejemplo, podríamos proponer el cambio de la promesa a una bodega distinta que tenga un valor inferior, la devolución parcial del dinero ya depositado a la Inmobiliaria, **descontado el valor de mercado del arriendo de la bodega por los meses en que se ha ocupado**, entre otras opciones que podamos barajar conjuntamente, siempre con una firma de resciliación de promesa para que cada parte pueda seguir su camino”.*

Luego de un intercambio de correos entre los apoderados de ambas partes en que se discutía la posibilidad de efectuar una reunión entre ambas partes, con sus respectivos apoderados, al parecer, pues no consta en dicho intercambio, sí se habría llevado a cabo la reunión, recogiendo según la Demandada las siguientes conclusiones en correo de 6 de junio de 2022:

*“• Se manejo en todo momento una posición conciliadora para tratar de llegar a acuerdo.*

*• **No poseen el monto para reposición de cheque según promesa y de tenerlo no saben si entregarlo por el tema de la multa.***

*• Creen las entidades bancarias no puedan facilitarle el monto total que les falta para ejecutar la compra.*

*• **Aunque indicaron que les tomaría cierto tiempo devolver la bodega unos 20 a 30 días, indican no tienen intención de quedarse de manera ilegal.***

- *Plantearon más plazo pero muy extendido hasta diciembre, uso de los montos en cualquier otro proyecto, su intención es no perder los 90 millones entregados.*

- *Por su parte Rodrigo les planteó más plazo pero el convencional 60 días, desalojar la bodega lo antes posible, o ver la posibilidad si Theo aprueba de ver un arriendo desde su entrada en la bodega + pago de contribuciones.*

- *Rodrigo elevará algunas alternativas a don Theo y en base a su respuesta se coordinará una nueva reunión.*

- *Consideramos no se llevará la compra a cabo por temas de flujo y estamos viendo comercialmente y de manera paralela buscar nuevo comprador”.*

**(xii)** Correo de fecha 24 de junio de 2022, asunto “RE: LEASING BANCO ITAU/STYLO”, entre Natalia Mesías Zúñiga, David Chávez, Jessica Boadas, Braian Yáñez, Cherain Seguel, en copia, Sergio Escalona, Marisol Hormazabal, Leonor Venegas, Karin Osorio, Fabian Soto, Juan Carlos Becerra.

La presente cadena de correos electrónicos corre desde el 5 de abril hasta el 24 de junio de 2022. Sobre el particular, se deja constancia que es extremadamente similar a aquella descrita en el literal **(vi)** anterior, correspondiéndose con una seguidilla de solicitudes de antecedentes entre la Demandante, Demandada y Banco Itaú con la finalidad de afinar los detalles para la firma del contrato de compraventa prometido (como estudio de títulos o vigencias de personerías e hipotecas).

**(xiii)** Correo de fecha 06 de julio de 2022, asunto “RE: LEASING BANCO ITAU/STYLO / 3005734 IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA STYLO SPA”, entre Gina Rebolledo, Jessica Boadas y en copia Braian Yáñez.

Visto el contenido de este documento, que cuenta con una cadena de correos electrónicos entre diferentes personas entre el 5 de abril de 2022 y

el 6 de julio del mismo año, no se aprecia ninguna circunstancia adicional a las previamente enunciadas respecto de los demás documentos acompañados, siendo este documento una mera reiteración.

- (xiv) Correo de fecha 21 de abril de 2022, asunto “RE: [External] RE: BODEGA N° 9 "CONDominio DE BODEGAS AVANZA PARK VESPUCIO SUR", UBICADA EN AVDA. AMERICO VESPUCIO 3.000 COMUNA DE CERRILLOS (SR. JUAN CARLOS BECERRA)” entre Gina Rebolledo, Jessica Boadas.

La presente cadena de correos, que va desde el 1 al 21 de abril de 2022, inicia con la solicitud de antecedentes de parte de un representante del Banco Scotiabank atendido el interés de uno de sus clientes en adquirir la bodega N°9, a saber, Sr. Juan Carlos Becerra.

- (xv) Correo de fecha 18 de mayo de 2022, asunto “Re: ENTREGA BODEGA 9 VESPUCIO SUR”, entre Marisol Rubilar, Alejandra Madrid y Jessica Boadas.

El presente documento, que en realidad corresponde al año 2021, únicamente consigna “*Buenas tardes Alejandra, **te comento que ayer, 17/5 entregue la bodega 9 al Sr. Juan Carlos Becerra con 9 estacionamientos N° 35-40-41-42-43-46-47-48-49 que es dueño de la bodega 8 también**”.*

- (xvi) Correo de fecha 10 de mayo de 2021, asunto “RE: Documentos Importadora Stylo Spa.” Entre Paola Gatica, Juan Carlos Becerra y en copia Sebastián Mardones.

Según se advierte de la seguidilla de correos electrónicos contenidos en este documento, con fecha 21 de abril de 2021, Stylo dirigió a la Demandada “documentos” con la finalidad de comprar “la bodega”. Acto seguido, con fecha 29 de abril, la Demandada sostuvo:



*“Estimados,*

*Adjunto promesa de compraventa para la bodega 9 de Vespuccio Sur, nos indica nuestro abogado que para finales de la próxima semana con el movimiento tardío de las notarías debería estar lista la escritura que libera esta bodega para poder avanzar con ustedes. Hacemos las siguientes acotaciones:*

*1. El pago se estipuló 3 cuotas de 44 MM, en total 132 MM, cantidad que habría que convertir a UF para indicar en contrato, y esto se determinará con la fecha en la que se firmará la promesa.*

*2. Multa se deja en blanco dado que hay que ver a cuantas UF corresponderán los 132 MM.*

*Aprovecho la oportunidad para consultar si requieren estacionamientos adicionales ya que el contrato libera tres adicionales que podríamos ofrecer a un valor con descuento”.*

Posteriormente, con fecha 10 de mayo de 2021, Gibalbin envió a la Demandante **“comodato para entrega de bodega el viernes 14-05”**.

**(xvii)** Correo de fecha 19 de mayo de 2022, asunto “RE: DCTOS ESTUDIO DE TITULO” entre David Chávez, Jessica Boadas, Braian Yáñez, Leonor Venegas, Cherain Seguel, Gina Rebolledo y Juan Carlos Becerra.

Al igual que otros documentos señalados más arriba, el presente contiene una cadena de comunicaciones electrónicas entre diversas partes, incluyendo antecedentes que han sido reiterados más arriba, sin que se advierta ninguna novedad respecto de ellos.

(xviii) Correo de fecha 18 de mayo de 2022, asunto “Planos bodega 9 de Cerrillos” entre Jessica Boadas y don Juan Carlos Becerra.

Por el presente, se consigna exclusivamente que *“Estimado Juan Carlos, Adjunto lo solicitado para bodega 09. Plantas, cortes y elevación”*.

(xix) Correo de fecha 25 de noviembre de 2022, asunto “OCUPACIÓN ILEGAL BODEGA 9 DE CERRILLOS”, entre Jessica Boadas, Juan Carlos Becerra, en copia Gina Rebolledo, Nicolás Chelebifski, David Chávez, Braian Yáñez, Cherain Seguel y Leonor Venegas.

El presente documento indica que: *“Buenas tardes,*

*Envío un nuevo correo como ejecutiva de su operación, quien con mis compañeros y hasta nuestra gerencia nos sentamos en nuestras oficinas y ofrecimos las instancias para chequear su problema financiero y por ende ver las posibilidades de compra de la bodega bajo condiciones igualitarias para las partes pactados en un contrato que incumplieron, escuchamos su propuestas y nos recalcaron su imagen de gente seria del sur con morales respeto, sin embargo desde nuestra última conversación y pasado meses hasta el día de hoy y **aún cuando se ha enviado una carta para el termino de comodato, siguen haciendo ocupación ilegal de la bodega constatado por visitas en sitio donde se observa su mercancía.***

***Tenemos reportes de deudas de gastos comunes, contribuciones y servicios que debieron ser pagados por ustedes por el compromiso de contrato de comodato y hasta el día de hoy no hay respuesta.** Apelamos a su palabra de personas serias que nos ratificaron en nuestras caras y le exigimos salga de una propiedad que no es suya y de la cual esta haciendo una ocupación ilegal, donde desde hace meses no hay comunicación por su parte, los bancos con*

*sus créditos retiraron su oferta de financiamiento y no hemos recibido comunicación de ningún otro ejecutivo bancario.*

*Quedamos atentos a que nos indique como coordinamos la entrega. Saludos Cordiales”.*

- (xx)** Correo de fecha 17 de junio de 2022, asunto “Fwd: APROBACION DE LEASING IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA STYLO SpA 76.163.829-7” entre Juan Carlos Becerra, Jessica Boadas, Theonestio Campos.

*El documento en análisis únicamente consigna “Juan Carlos envió correo ratificando condiciones aprobadas. Leasing Inmobiliario por el 80% del precio de venta, UF 17.760.- plazo 144 meses + OC. Quedo Atenta”.*

- (xxi)** Factura Electrónica N°302032 emitida por SMAPA con fecha 26 de mayo de 2023.

La presente factura es dirigida a “Constructora Campos de Chile SpA”, tercero ajeno a este conflicto, por la instalación “Américo Vespucio 3000, bodega 09, Cerrillos, Santiago”, por un monto total a pagar de \$41.072.

- (xxii)** Factura Electrónica N°27867506 emitida por Enel Distribución Chile S.A., con fecha 09 de mayo de 2023.

La presente factura es dirigida a “Constructora Campos de Chile SpA”, tercero ajeno a este conflicto, por la instalación “Américo Vespucio 3000, bodega 09, Cerrillos, Santiago”, por un monto total a pagar de \$1.672.056.

- (xxiii)** Liquidación Gastos comunes emitido por la administración del condominio Avanza Park Vespucio Sur, de fecha 11 de mayo de 2023.

El documento en análisis corresponde a un certificado de deuda de gastos comunes emitido por el Sr. Jorge Bustos Jamett en representación de la Administración del Condominio de Bodegas de Avanza Park Vespucio Sur. Al efecto, certifica que *“la bodega N° 9, del ‘Condominio de bodegas Avanza Park Vespucio Sur’ Registrada a nombre de la sociedad Gilbandin SpA Rut: 16.936.945-5 Representada legalmente por Don Rodrigo Nuñez Grahmann Rut 17.810.250-8 Mantiene la siguiente deuda por concepto de gastos comunes con la Comunidad de Bodega Avanza Park Cerrillos (...) **Total deuda: ocho millones ochocientos ochenta y tres mil cuatrocientos ocho peso. Se extiende el presente Certificado para ser presentado a Tribunales, en causa por cobro de Gastos Comunes”.***

**(xxiv)** Certificado de deuda de Contribuciones, emitido por la Tesorería General de La República con fecha 15 de mayo de 2023.

El actual documento tiene nombre asociado a “Gibalbin SpA”, dirección “Av. A. Vespucio 3000 BD 9”, total a pagar plazo “2.442.025”.

**(xxv)** Cheque Serie Número 0002303, de fecha 01 de abril de 2022, por el monto de \$44.010.264.- de la Cuenta Corriente Número 65634295, del Banco Santander.

El instrumento actual corresponde a una imagen o fotocopia del documento que se individualizan en la presentación.

**(xxvi)** Acta de protesto de fecha 08 de abril de 2022.

El instrumento actual corresponde a una imagen o fotocopia del documento que se individualizan en la presentación.

**(xxvii)** Carta de fecha 11 de julio de 2022, Materia “Señala vencimiento del plazo para suscribir contrato de compraventa”.

Corresponde dejar constancia que el presente documento no se encuentra íntegro, sin perjuicio de lo cual no fue impugnado de contrario. En aquellas partes que se pueden leer, se advierte que la Demandada informa al Demandante “darle un plazo máximo hasta el día 15 de julio de 2022 para que concurra a la 34ª Notaría de Santiago de Eduardo Diez Morello, ubicada en Avenida Luis Thayer Ojeda N°359, comuna de Providencia, Región Metropolitana, con el funcionario Javier Gutiérrez, en horario de 9:00 am a 15:45 pm.

*6.- En el improbable evento que transcurra el plazo indicado sin respuesta positiva de vuestra parte, nos veremos obligados a ejercer inmediatamente todas las acciones civiles que la ley nos confiere, en aras de la búsqueda de justicia y reparación de todos los perjuicios, directos e indirectos que nos han ocasionado con su actuar”.*

**(xxviii)** Carta de fecha 01 de agosto de 2022, Materia “Otorga nuevo y último plazo para suscribir contrato de Compraventa”.

La presente misiva dirigida por la Demandada al Demandante en la fecha indicada en la individualización registra, entre otras cosas, *“4.- Que desde el envío de la misiva [de 11 de julio de 2022] han transcurrido 20 días, sin obtener respuesta de su parte, Y sin que exista certeza, en cuanto a alguna fecha cierta que dé cuenta del cumplimiento de sus obligaciones, especialmente la de suscripción de la escritura pública de compraventa, y pago del saldo de precio adeudado”.*

Además, que Gibalbin “de buena fe ha optado por darle nuevamente un plazo (perentorio) máximo hasta el día 10 de agosto de 2022, para que concurra a la 34ª Notaría de Santiago de Eduardo Diez Morello, ubicada en Avenida Luis Thayer Ojeda N°359, comuna de Providencia, Región Metropolitana, con el funcionario Javier Gutiérrez, en horario de 9:00 am a 15:45 pm, y proceda a suscribir la compraventa prometida, cumpliendo con ello todas las obligaciones que adquirió de la promesa de compraventa.

8.-6.- De no ocurrir así, lamentablemente nos veremos obligados a hacer uso de nuestras facultades, derechos y acciones, y proceder conforme fue pactado por las partes en el contrato”.

(xxix) Carta de fecha 25 de agosto de 2022, Materia “Resuelve contrato de promesa de compraventa”.

En este último documento, que también adolece de falta de integridad sin haber sido impugnado por ese motivo, se lee, en lo posible, que Gibalbin indica a Stylo lo siguiente: “4.- Es por ello y en conformidad a los derechos y obligaciones emanadas del contrato suscrito por las partes, que **nuestra representada ha decidido resolver el contrato de promesa de compraventa suscrito mediante escritura pública repertorio N ° 7185 de 11 de mayo de 2021 otorgada en la 34 ° Notaría de Santiago.** En consecuencia, aplicará la multa compensatoria pactada en la cláusula OCTAVO, correspondiente a 4.470 Unidades de Fomento, **imputando y reteniendo las cantidades que hubiera percibido mi representada en virtud de la promesa de compraventa, esto es, 2.980 Unidades de Fomento,** encontrándose habilitada desde ya para vender y/o prometer vender la Bodega 9 del Condominio ‘Vespucio Sur’, según sea el caso, a un tercero, reservándose todas las acciones y derechos que correspondan para exigir el saldo de multa”.

99. Cabe considerar que, con fecha 11 de octubre de 2023, la parte de Gibalbin solicitó ante este tribunal arbitral en conformidad al artículo 349 del Código de Procedimiento Civil, la exhibición por parte de la Demandante del “*Acta de entrega de la bodega 9 del Condominio Avanza Park Vespucio*”, cuestión que fue concedida en definitiva por resolución de fecha 11 de diciembre de 2023.
100. Empero, efectuada la diligencia de exhibición con fecha 12 de diciembre de 2023, la parte solicitada no exhibió ningún instrumento argumentando que dicho documento no existe; no obstante lo cual fue acompañado posteriormente y fuera del periodo probatorio por la misma parte Demandada mediante escrito de 26 de diciembre de 2023.
101. Luego, con fecha 29 de enero de 2024, también fuera del periodo probatorio, Gibalbin acompañó otros instrumentos que darían cuenta de la ocupación de la bodega N°9 por la empresa “*Bossi SpA.*”, que fue referenciada por los testigos de la Demandante, según se indica más abajo, y que sería gestionada por el hijo del representante legal de la parte Demandante, también testigo en autos, Sr. Juan Carlos Becerra Valdebenito.
102. Con todo, atendida la época de presentación de los documentos referenciados en los dos últimos numerales, ellos no pueden ser considerados como material probatorio para la resolución de estos autos, aunque este Juez Árbitro considera pertinente dejar constancia de su incorporación.

**I.3. Sobre la prueba testimonial diligenciada por la Demandante y Demandada reconventional (Stylo)**

103. Con fecha 15 de septiembre de 2023, la parte de Stylo presentó su lista de testigos, solicitando su citación judicial, en la cual se incluyó a las siguientes personas: Víctor Trechi, Paola Elizabeth Gatica Rodríguez, Juana Ximena Azocar Vera, Olga Natalia Danton Tapia, José Antonio Becerra Valdebenito, Fabian Andrés San Martín Soto y Sergio Escalona Ortiz.

104. Previa resolución judicial que tuvo presente la lista de testigos y ordenó su citación judicial, con fecha 6 de noviembre de 2023 únicamente asistieron a audiencia testimonial los testigos Paola Elizabeth Gatica Rodríguez y José Antonio Becerra Valdebenito, no habiéndose alegado entorpecimiento respecto de los demás testigos ofrecidos.
105. En cuanto a la declaración de la testigo Paola Elizabeth Gatica Rodríguez, quien fuera presentada al punto de prueba N°2, conforme consta en el acta de su declaración testimonial, corresponde destacar **(i)** que afirmó haber trabajado durante tres años para la Demandante, bajo la dirección del señor Juan Carlos Becerra Córdova; **(ii)** que, desde octubre de 2022, trabaja para la empresa “Bossi”, bajo la dirección de Juan Carlos Becerra Valdebenito, a saber, hijo del señor Becerra Córdova. En todo caso, no recibió ni se le prometió ningún beneficio por su comparecencia.
106. Añadió **(iii)** que mientras trabajó para Stylo, era la Secretaria encargada de almacenar diferente documentación, contexto en el cual se enteró de la suscripción del contrato materia de estos autos, la emisión de tres cheques y las tratativas de Stylo para obtener un crédito hipotecario, aunque desconoce mayores detalles sobre el asunto, limitándose a “archivar” los documentos.
107. En cuanto a la declaración del testigo José Antonio Becerra Valdebenito, quien fue presentado a los puntos de prueba 2, 3 y 4, sin perjuicio del contenido íntegro del acta testimonial, se destaca que **(i)** afirmó ser hijo del representante legal de Stylo y que leyó la demanda materia de este expediente; **(ii)** que participó activamente en las negociaciones que circundaron a la fallida relación contractual materia de estos autos, la que habría sido “entrapada” permanentemente por Gibalbin.
108. Agregó **(iv)** que, sin perjuicio de ello, no recuerda cuál era el contenido del contrato ni la fecha ni monto de los cheques que se emitieron como anticipo del precio del contrato de compraventa; **(v)** que, en su criterio, el tercer cheque que “salió por firma



disconforme” se iba a pagar junto al contrato de compraventa según un acuerdo al que habrían llegado ambas partes en una reunión, a la que no asistió, pero sí su padre. (vi)  
Con todo, que Stylo había conseguido financiamiento del Banco Itaú por el “100%”, pero que no se pudo firmar la compraventa definitiva por las “trabas” de Gibalbin.

109. Se deja constancia que las transcripciones de las audiencias testimoniales de los referidos testigos fueron puestas a disposición de la parte Demandante con fecha 20 de diciembre de 2023 para las correcciones que pudieran ser pertinentes, sin que se efectuara ninguna presentación en ese sentido.

**I.4. Sobre la prueba testimonial diligenciada por la Demandada y Demandante reconvenzional (Gibalbin)**

110. Con fecha 30 de agosto de 2023, la parte de Gibalbin presentó su lista de testigos, en la cual se incluyó a las siguientes personas: Nicolás Chelebifski Vargas, Gina Rebolledo González, Jessica Boadas Patiño, Rodrigo Sánchez Cubric, Sebastian Mardones Sarmiento, Paula Gómez Marsh, Jorge Eduardo Bustos Jamett, Rodrigo Ignacio Nuñez Grahmann, Ibori Mauricio Mondino Ramos y Theonestio Campos Ginés.

111. Previa resolución judicial que tuvo presente la lista de testigos y ordenó su citación judicial, con fecha 9 de noviembre de 2023 únicamente asistieron a audiencia testimonial los testigos Nicolás Chelebifski Vargas, Gina Rebolledo González y Rodrigo Ignacio Nuñez Grahmann, no habiéndose alegado entorpecimiento respecto de los demás testigos ofrecidos.

112. Declarando en primer lugar y sobre los puntos de prueba 1 y 2, el Sr. Nicolás Chelebifski Vargas sostuvo, entre otras cosas, que **(i)** trabaja para Gibalbin desde hace tres años y que se desempeña como gerente de ventas de la compañía desde hace un año; sin perjuicio de lo cual, no tiene interés en los resultados del juicio; **(ii)** que atendidas sus funciones, conoce el contrato y la bodega materia de estos autos, que debió estudiar;

**(iii)** que Stylo nunca pagó el tercer cheque comprometido por firma disconforme, de lo cual fue reiteradamente informado por Gibalbin mediante llamados y correos electrónicos.

113. Agregó que, en todo caso, **(iv)** Stylo intentó imponer nuevas condiciones de pago que diferían de lo acordado en el Contrato de promesa de compraventa, solicitando, entre otras cosas, una rebaja del precio de un 5%, atribuyéndolo a *“la condición país y a la condición global del mercado”*. **(v)** Que las mismas partes suscribieron un contrato de comodato en virtud del cual Stylo ocupó la bodega N°9 y debía pagar los gastos asociados a ello, como gastos básicos, contribuciones, gastos comunes, etc.
114. En segundo lugar, declaró la testigo señora Gina Rebolledo González, quien debidamente juramentada y al tenor de los puntos de prueba 1 y 2, sostuvo, entre otras cosas, lo siguiente, **(i)** que trabaja actualmente en Avanza Park, *“que es como el holding donde está Gibalbin”* y que, en ese contexto, revisa los procesos de escrituración de Avanza Park, desde tasaciones, apoyos a la obtención de créditos, etc. En todo caso, no tiene interés en los resultados del juicio. **(ii)** Que las partes materia de estos autos firmaron dos contratos, la promesa de compraventa y el comodato previamente aludido. En virtud de este último, los clientes pueden ingresar a las bodegas, pagando las contribuciones y gastos de luz, agua, gastos comunes, etc. En concreto, Stylo ocupó la bodega desde el mes de mayo de 2022.
115. Añadió la testigo que **(iii)** Stylo tenía la posibilidad de pagar el pie de la compraventa prometida mediante tres cheques, siendo el último protestado por firma disconforme, circunstancia de la que Stylo fue informada y, sin embargo, se tomó *“livianamente”*, proponiendo la Demandante una rebaja del precio. **(iv)** Que el apoderado del Banco Itaú, señor Fabián Soto, le comentó que Stylo no tenía aprobado el financiamiento suficiente para pagar los estacionamientos prometados, quedando 3 desfinanciados, en todo caso, dicho financiamiento por un tercero no era una condición para la celebración de la compraventa, toda vez que los clientes pueden pagar con recursos propios o ajenos.

116. En tercer y último lugar, conforme al tenor del punto de prueba N°3, declaró por la parte Demandada en calidad de testigo el Sr. Rodrigo Ignacio Nuñez Grahmann, quien manifestó, **(i)** que es gerente general de Gibalbin por alrededor de 4 a 5 años y que, por lo mismo, conoce el contrato de promesa suscrito entre las partes, pero que, en todo caso, no tiene interés en el resultado de este juicio. **(ii)** Que Gibalbin no pudo cobrar el tercer cheque prometado por firma disconforme y, por ende, no se pudo llevar a cabo la compraventa prometida. **(iii)** Que existe una cláusula compensatoria en el contrato por la suma de 4.000 UF o 4.500 UF.

**I.5. Sobre la prueba de absolución de posiciones diligenciada por la Demandante y Demandada reconvenzional (Stylo)**

117. Con fecha 11 de octubre de 2023, la Demandante solicitó la absolución de posiciones del Sr. Rodrigo Ignacio Núñez Grahmann en representación de la Demandada, cuestión que fue concedida por resolución de fecha 12 de octubre del mismo año, llevándose a cabo la diligencia con fecha 12 de diciembre de 2023.

118. Sin perjuicio del contenido del pliego de posiciones y de las respuestas efectuadas por el absolvente, corresponde destacar aquí que el Sr. Núñez Grahmann declaró, entre otras cosas, **(i)** que se dejaron tres cheques por Stylo para cobro de Gibalbin, sin embargo, el último de ellos fue protestado por firma disconforme. **(ii)** Que visto lo anterior, el gerente comercial de la época de Gibalbin intentó que Stylo entregara un nuevo cheque firmado de forma correcta, cuestión que nunca ocurrió. **(iii)** Que la bodega N°9 se entregó a Stylo en consideración a un contrato de comodato que habría sido suscrito el mismo día de la promesa de compraventa, existiendo un acta de entrega de la bodega, pero no una fecha de salida. **(iv)** Que el modo en que Stylo financiaría la compraventa era “*un tema aparte*”, que se analiza solo una vez que se pagaran los tres primeros cheques.

**I.6. Sobre la prueba de absolución de posiciones diligenciada por la Demandada y Demandante reconvenzional (Gibalbin)**

119. Con fecha 11 de octubre de 2023, la Demandada solicitó la absolución de posiciones del Sr. Juan Carlos Becerra Córdova en representación de la Demandante, cuestión que fue concedida por resolución de fecha 17 de octubre del mismo año, llevándose a cabo la diligencia con fecha 12 de diciembre de 2023.

120. El absolvente, entre otras cosas, declaró **(i)** que firmó la promesa de compraventa materia de estos autos pero que “*no recordaba*” haber firmado ningún contrato de comodato, a pesar de habersele exhibido este instrumento contractual en audiencia, incluyendo su tenor y firma. **(ii) Que es efectivo que el tercer cheque entregado a Gibalbin fue devuelto por firma disconforme, pero no protestado por falta de fondos.**

121. Añadió **(iii)** que no recuerda haber recibido un correo electrónico de 23 de mayo de 2022 en que un ejecutivo de Gibalbin anunciaba la existencia de un incumplimiento del contrato de promesa. **(iv)** Que su casilla de correo electrónico institucional también la utilizan otras personas y que no envía todos los correos de la empresa a través de la casilla [stylocalzado@gmail.com](mailto:stylocalzado@gmail.com). Ello, en relación al correo electrónico de 25 de marzo de 2022, en el cual Stylo informó a Gibalbin la existencia de problemas financieros, el cual no lo habría redactado directamente el absolvente, sino un tercero previa orden del señor Becerra.

## II. En cuanto al fondo del asunto

### II.1. Cuestión previa sobre la habilidad de los testigos para declarar y el reconocimiento judicial de los documentos acompañados por ambas partes

122. Antes que todo, conviene recordar que las partes acordaron que los testigos presentados no serían objeto de tachas, sin perjuicio de la posibilidad de efectuarse preguntas de inhabilidad destinadas a reconocer su credibilidad para declarar con veracidad respecto a los hechos materia del caso de marras.
123. Sobre lo anterior, este Juez Árbitro tiene presente que todos los testigos presentados por ambas partes tienen relaciones de cercanía profesional y/o familiar con las partes involucradas (y/o sus representantes legales); de modo tal que pudieran descartarse *a priori* sus declaraciones sobre los hechos que presenciaron u oyeron conforme a un régimen legal estricto de interposición de tachas.
124. Sin embargo, este Juez Árbitro, que estuvo presente en todas las audiencias testimoniales arriba descritas, no advirtió ni percibió ninguna circunstancia que permita dudar fundadamente de la veracidad de los dichos de los testigos, cuyas declaraciones, además, se condicen con los alegatos de las partes verificados en la etapa de discusión. Por ende, se tendrá a todos los testigos como hábiles para declarar, tomándose en cuenta sus declaraciones.
125. Por otra parte, se deja constancia que ninguno de los documentos acompañados por las partes durante el periodo probatorio fue impugnado de contrario, en consecuencia, deben tenerse por reconocidos y no puede este Juez Árbitro restar uno o más de dichos documentos del material probatorio a considerar para la resolución del asunto.
126. En línea con lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 1700 y 1702 del Código Civil, tanto los documentos públicos como privados gozan del valor probatorio de

plena prueba, sin perjuicio del mérito probatorio que se otorgue a cada documento y su suficiencia y utilidad para la resolución de estos autos en razón de su contenido específico, previamente descrito.

## **II.2. De los hechos acreditados**

127. Al tenor de la prueba rendida, a continuación se abordarán cada uno de los puntos de prueba, comenzando por el primero, que reza *“Efectividad de la existencia de uno o más vínculos contractuales entre las partes. Naturaleza y estipulaciones pactadas”*.

128. En cuanto a dicho primer punto de prueba, la prueba rendida por las partes acredita la existencia del Contrato materia de estos autos, que fue acompañado por la Demandante y la Demandada. Respecto a su contenido, corresponde destacar las siguientes cláusulas:

(i) Que Gibalbin *“es dueña de la bodega o módulo nueve, de ‘Condominio de Bodegas Avanza Park Vespucio Sur’, ubicado en Avenida Américo Vespucio número tres mil Comuna de Cerrillos, Región Metropolitana”* (cláusula primera).

(ii) Que Gibalbin prometió vender, ceder y transferir a Stylo la bodega N°9, obligándose Stylo a comprar, aceptar y adquirir dicha bodega. Ello, conjuntamente con los estacionamientos Ns°40, 41, 42, 43, 46 y 47. Adicionalmente *“y a solicitud del promitente comprador, se le otorgará el derecho de uso y goce exclusivo de los estacionamientos signados con los números E.V. treinta y cinco, E.V. cuarenta y ocho, E.V. cuarenta y nueve, cuyo monto y forma de pago se establece en la cláusula TERCERO BIS siguiente”* (cláusula segunda).

(iii) Que *“El precio neto del inmueble asciende a la cantidad de veintidós mil doscientas [22.200] Unidades de Fomento, más el Impuesto al Valor*

*Agregado que corresponda, en su equivalente en pesos a su valor del día efectivo de pago, que el promitente comprador paga y pagará de la siguiente forma: a) Con la cantidad de mil cuatrocientos noventa [1.490] Unidades de Fomento, equivalentes a esta fecha a cuarenta y cuatro millones diez mil doscientos sesenta y cuatro pesos [\$44.010.264], que el promitente comprador pagará mediante Cheque emitido en favor de GIBALBIN SpA, de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, que entrega en este acto al promitente vendedor; (b) Con la cantidad de mil cuatrocientos noventa [1.490] Unidades de Fomento, equivalentes a esta fecha a cuarenta y cuatro millones diez mil doscientos sesenta y cuatro pesos [\$44.010.264], mediante Cheque emitido en favor de GIBALBIN SpA, de fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, que entrega en este acto al promitente vendedor; (c) Con la cantidad de mil cuatrocientos noventa [1.490] Unidades de Fomento, equivalentes a esta fecha a cuarenta y cuatro millones diez mil doscientos sesenta y cuatro pesos [\$44.010.264], mediante Cheque emitido en favor de GIBALBIN SpA, de fecha uno de abril de dos mil veintidós, que entrega en este acto al promitente vendedor; d) Con la cantidad de diecisiete mil setecientos treinta [17.730] Unidades de Fomento, más el Impuesto al Valor Agregado que corresponda, que la promitente compradora pagará a la fecha de la firma de la escritura pública por la que se otorgue la compraventa prometida, mediante Depósito a Plazo renovable a siete días, tomado a su nombre y endosado en blanco” (cláusula tercera).*

*La misma cláusula agrega que “En el evento que el promitente comprador pague el total o parte del precio de la compraventa mediante crédito, leasing o cualquier otra fuente de financiamiento, las partes acuerdan que es de exclusiva responsabilidad de este, por lo que cuyo rechazo [sic] por parte de la respectiva institución financiera no lo exime de sus obligaciones contraídas en este instrumento. **Se deja expresa constancia que la obtención de dicho financiamiento no será condición para el otorgamiento del contrato de***

**compraventa definitivo ni para el pago íntegro, exacto y oportuno del saldo de precio.** Asimismo, en el evento de optarse por el financiamiento bancario, cualquier diferencia que resulte entre el mutuo obtenido, ya sea por liquidación de las letras hipotecarias o por cualquier otra causa, será de cargo de la promitente compradora”.

- (iv) Acto seguido, las partes acordaron que Stylo adquiriría adicionalmente los estacionamientos 35, 48 y 49 por un valor total de 250 UF “que se pagarán en la misma forma y plazo que el saldo de precio indicado en la letra d) de la cláusula TERCERO de este instrumento” (cláusula tercera bis).
- (v) Que la compraventa prometida sería suscrita a más tardar el día 30 de junio de 2022 (cláusula cuarta).
- (vi) Que la “entrega material de los inmuebles objeto de este contrato se efectuará al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa; desde dicho momento la promitente compradora será responsable del pago de las contribuciones de bienes raíces, gastos comunes y fondo común de reserva, según el reglamento, además de otros gastos que se pudieren contratar para el único beneficio del promitente comprador” (cláusula quinta).
- (vii) Agregó el Contrato que “**Vencido el plazo señalado en la cláusula cuarta precedente, si el contrato prometido no se celebrare por hechos imputables al promitente comprador, el promitente vendedor podrá hacer efectivo el cumplimiento forzado de la obligación u optar por la resolución del contrato.** Para el evento que el promitente vendedor opte por la resolución del contrato, se pacta una cláusula penal compensatoria equivalente a cuatro mil cuatrocientos setenta [4.470] Unidades de Fomento, equivalente en pesos al día en que se aplique si es el caso. Si el promitente vendedor optare por la



*resolución del contrato, se entenderá habilitada desde el momento mismo del incumplimiento para enajenar el inmueble prometido, vender, o prometer enajenarlo, según sea el caso, a un tercero, y **estará expresamente facultada por el promitente comprador para retener e imputar al pago de dicha cláusula penal compensatoria, las sumas que por este instrumento la promitente compradora entrega como parte del precio del contrato prometido, considerándose en tal caso, pagada la multa.** Asimismo, si vencido el plazo señalado en la cláusula cuarta precedente, si el contrato prometido no se celebrare por hechos imputables al promitente vendedor, la promitente compradora podrá optar por el cumplimiento forzado de la obligación, o por la resolución del contrato. Para el evento que el promitente comprador opte por la resolución del contrato, se pacta una cláusula penal compensatoria equivalente a cuatro mil cuatrocientos setenta Unidades de Fomento” (cláusula octava).*

129. Cabe también tener presente que ambas partes suscribieron un contrato de comodato, conforme al cual Gibalbin entregó a la Demandante la bodega N°9 junto a diversos estacionamientos, para su ocupación hasta la suscripción del contrato de compraventa prometido.
130. Sobre dicho punto, consta en este expediente el contrato de comodato suscrito entre ambas partes con fecha 11 de mayo de 2021, en el cual las partes acordaron que la posesión de la bodega N°9 por parte de Stylo se materializaría con fecha 14 de mayo de 2021, momento a partir del cual respondería la Demandante del pago de los gastos comunes y fondo común de reserva, contribuciones, agua, luz y otros gastos que se pudieran contratar para su único beneficio.
131. Según se desprende la prueba rendida, Stylo efectivamente ocupó la referida bodega N°9 reemplazando a la sociedad “Frutos Premium”. Ello, a partir del 17 de mayo de 2021, según se advierte de correo electrónico de 18 de mayo de 2021, cuyo asunto es “Entrega

*bodega 9 Vespucio Sur*”, que, además, consigna la ocupación de los estacionamientos prometidos para su venta.

132. De lo anterior, dio cuenta también la testigo de Gibalbin, la señora Gina Rebolledo González, cuya declaración adquiere el valor de plena prueba en conformidad al artículo 383 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil. Es más, el asesor legal de la Demandante ofreció con fecha 30 de mayo de 2022 *“el cambio de la promesa a una bodega distinta que tenga un valor inferior, la devolución parcial del dinero ya depositado a la Inmobiliaria, **descontado el valor de mercado del arriendo de la bodega por los meses en que se ha ocupado**”*.
133. La propia Demandante acompañó un set de fotografías y un parte policial que supuestamente estarían relacionadas con la bodega N°9, acusando tácitamente a la Demandada de haber entrado a la fuerza a dicho inmueble, declaración que solo tiene sentido desde que una parte considera que se ha entrado ilegalmente a un sector que ocupa válidamente.
134. Sobre dicha relación contractual, si bien no es de competencia de este Juez Árbitro, no puede dejar de considerarse a modo de contexto del negocio que celebraron las partes. En efecto, el mismo contrato de comodato señala que terminaría *“ipso facto en caso de suscripción de contrato de compraventa entre los comparecientes, o bien, llegado el día treinta de junio de dos mil veintidós”*, esto es, precisamente la fecha que se señaló en el Contrato de promesa para la suscripción del contrato prometido.
135. En otros términos, las diligencias probatorias acreditan que las partes acordaron con fecha 11 de mayo de 2021, en Contrato de promesa, que Stylo adquiriría la bodega N°9 a través de la suscripción de un contrato de compraventa, que fue prometido para el 30 de junio de 2022. Solo a partir de la suscripción de la compraventa prometida, Stylo se haría cargo *“del pago de las contribuciones de bienes raíces, gastos comunes y fondo común de reserva/ según el reglamento”*.

136. Conviene enfatizar en que, mientras tanto transcurría el plazo para la celebración de la compraventa prometida y hasta que este hito ocurriera con fecha 20 de junio de 2022, Stylo ocuparía la bodega en calidad de comodatario, haciéndose cargo de los gastos comunes y fondo común de reserva, contribuciones, agua, luz y otros gastos que se pudieran contratar para su único beneficio.
137. Cabe destacar que las escrituras públicas en las cuales constan estos acuerdos (promesa y comodato) fueron suscritas el 11 de mayo de 2021, en la misma Notaría, diferenciadas por tan solo un espacio en el libro repertorio (Ns°7185 y 7184). En consecuencia, es claro para este Juez Árbitro que las partes conocían perfectamente el acuerdo marco celebrado en los términos descritos, no siendo factible que la Demandante “*olvidara*” la firma del contrato de comodato.
138. En cuanto al segundo punto de prueba, éste reza “*Efectividad, antecedentes, hechos y sus circunstancias, de haber cumplido las partes con las obligaciones acordadas entre ellas*”. Sobre el particular, la prueba rendida por ambas partes permite tener por acreditado que la parte Demandante no cumplió con las obligaciones dispuestas en el Contrato, particularmente el pago en tiempo y forma de lo acordado en la cláusula segunda, cuestión en que se ahondará.
139. Conviene considerar que las partes siempre estuvieron en conocimiento de que el Contrato de promesa de compraventa contemplaría el pago de tres cheques por cuotas de \$44.000.000 millones de pesos aproximadamente, ofreciéndose estacionamientos adicionales a Stylo (y la suscripción de un contrato de comodato en paralelo). Ello, se desprende de correos electrónicos de 21 y 29 de abril de 2021.
140. Ahora bien, Stylo solicitó a Gibalbin -al menos- desde noviembre de 2021, una reprogramación de la fecha del pago del segundo cheque entregado en conformidad al Contrato atendido “*los problemas de flujo de caja*”. Acto seguido, mediante correo

electrónico de 25 de marzo de 2022, la Demandante requirió nuevamente a la contraria una *“prórroga de la promesa de compraventa”*, refiriéndose, en realidad, al tercer cheque entregado por el Contrato, cuyo pago estaba fijado para abril de 2022.

141. Sobre esta última comunicación, no puede atenderse al planteamiento del absolvente representante de la Demandante, en cuanto los correos electrónicos enviados desde su casilla digital pueden ser redactados y enviados por terceras personas y, por ende, al parecer, no serían de su responsabilidad. Ello, por supuesto, contraviene el más elemental sentido del compromiso y el manejo adecuado de los negocios propios.
142. Fue contemporáneamente a dichas iniciativas de la Demandante, que se produjo la falta de pago del tercer cheque prometado por firma disconforme, cuestión que ninguna de las partes controvierte y, en todo caso, consta ampliamente en la prueba documental, testimonial y de absolución de posiciones rendida.
143. En ese sentido, el testigo de la Demandante, participe activo de las circunstancias anotadas más arriba, también confirmó que el tercer cheque *“salió por firma disconforme”*, agregando que se pagaría junto al contrato de compraventa prometido, cuestión que se valora conforme al artículo 383 del Código de Procedimiento Civil. Lo mismo declaró el absolvente representante de la Demandante, adquiriendo esta declaración el valor de plena prueba conforme al artículo 399 del Código de Procedimiento Civil en relación al artículo 1713 del Código Civil.
144. De hecho, los propios asesores legales de la Demandante reconocieron por correo electrónico de 6 de junio de 2022, que pagarían a la firma de la compraventa comprometida *“el saldo pendiente (abono en espera) de 1.460 UF [sic]”*, en circunstancias que cada cheque representaba un valor de 1.490 UF.
145. La ausencia de pago de dicho instrumento mercantil fue informado a la Demandante a través de correos electrónicos y llamados, según se desprende de correo electrónico de

Gibalbin de 23 de mayo de 2022, en el cual destacó que *“Al día de hoy existe incumplimiento de contrato, con un cheque con devolución de firma hace más de un mes el cual a pesar de que se ha solicitado el pago en diversas oportunidades al día de hoy aún seguimos sin contar con estos montos. (se adjunta soporte acta protesto de cheque)”*.

146. Sobre este particular, se deja constancia que no puede seriamente atenderse al planteamiento del representante legal de Stylo, en tanto tampoco recuerda haber recibido el correo anterior, pues su importancia es capital y es evidente que sería destacado por cualquier hombre prudente en el manejo de sus negocios.
147. La sola circunstancia asociada a la falta de pago del tercer cheque entregado en consideración al Contrato materia de estos autos es, por supuesto, razón suficiente para entender incumplido el mismo conforme a las normas legales aplicables. Ello, teniendo en cuenta, entre otras cosas, la cuantía del cheque impago, que es alta por sí sola, sin perjuicio del valor final de la propiedad prometida para su venta.
148. Sin perjuicio de ello, se advierte que las partes intentaron continuar adelante con el negocio prometido, esto es, la compraventa de la bodega N°9. Lo anterior, a través de la emisión de un nuevo tercer cheque que fuera pagado a conformidad de Gibalbin, según declaró la testigo Gina Rebolledo González, respecto a lo cual puede darse el valor consignado en el artículo 383 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, o el absolvente de posiciones de la Demandada, Sr. Núñez Grahmann, cuestión que finalmente no ocurrió.
149. Asimismo, se consideró y gestionó la obtención de un financiamiento bancario por varias instituciones financieras (como Banco Itaú o Scotiabank); no obstante, el financiamiento obtenido por la Demandante no alcanzaba para cubrir sus compromisos adquiridos en el Contrato de promesa.

150. En ese sentido, el Banco Itaú financiaría parte del contrato prometido a través de un leasing inmobiliario, sin embargo, dicha institución financiera nada indicaba sobre el tercer cheque no pagado oportunamente y declaraba expresamente que *“en esta operación no se financian los UF 250 correspondiente al estacionamiento adicional de la promesa”* según se lee de correo electrónico de 23 de junio de 2022. Sin perjuicio de lo señalado, el Contrato materia de estos expresamente dispone que *“la obtención de dicho financiamiento no será condición para el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo ni para el pago íntegro, exacto y oportuno del saldo de precio”*.
151. Conviene hacer un paréntesis y destacar que, según las alegaciones de las partes y la prueba rendida, existieron a lo menos 3 bancos involucrados y/o aludidos por las partes, a saber, Banco Security, Scotiabank e Itaú; empero, su relación con la materia de autos en nada altera la decisión que se sostiene en esta sentencia.
152. A mayor abundamiento, corresponde considerar que en la discusión verificada en este expediente, Stylo reconoció el estrés financiero que lo afectó producto de la pandemia COVID-19, las tratativas que propuso reiteradamente a Gibalbin para superar la situación, su *“intentó”* por cumplir sus obligaciones e, incluso, la falta de pago del tercer cheque por firma disconforme. Lo anterior, no puede sino ser una confesión espontánea de los hechos alegados por Gibalbin, que es valorada en conformidad 399 del Código Procesal y 1713 del Código Civil.
153. En este escenario, es claro que la Demandada no podía firmar el contrato de compraventa prometido, pues su origen solo puede responder al cumplimiento íntegro del Contrato de promesa. En otros términos, no resulta aceptable la argumentación de Stylo, en tanto Gibalbin habría incumplido el Contrato al no suscribir la compraventa prometida, pues ello habría significado para la Demandada un sometimiento a las condiciones que Stylo consideró unilateralmente en virtud de sus propias condiciones, alejándose del tenor del Contrato de promesa.

154. En criterio de este Juez Árbitro, lo descrito previamente se ratifica del análisis de la cadena de correos electrónicos indicados en el literal **(xi)** del numeral 98 de esta sentencia, en la cual, bajo el rotulo de “*propuesta*”, en realidad se aprecia claramente la voluntad de Stylo de someter a Gibalbin a nuevas condiciones alterando el tenor del Contrato de promesa sin justificación jurídica alguna y bajo amenazas de fracasos económicos e interposición de acciones legales que no encuentran ningún fundamento ni razonabilidad.
155. Con todo, con cierta tibieza de consideraciones, Stylo argumentó que Gibalbin no habría pagado las contribuciones asociadas al inmueble materia de estos autos, empero, ello no parece oportuno desde que las partes acordaron en el contrato de comodato que sería Stylo quien utilizaría la bodega N°9 y pagaría en consecuencia los gastos asociados hasta la suscripción del contrato de compraventa prometido.
156. En otros términos, si bien es cierto que la parte promitente vendedora suele solucionar el pago de las contribuciones y gastos asociadas a un inmueble previo a su transferencia a un tercero, ello fue alterado por las partes en el contexto general descrito previamente y, en todo caso, también es cierto que el pago de lo anterior podría haberse acreditado perfectamente al momento de la suscripción de la compraventa prometida. Por ende, se destacará también la alegación de incumplimiento efectuada por Stylo respecto a este tema.
157. En cuanto al tercer punto de prueba, éste indica “*Efectividad de ser exigible la cláusula penal compensatoria en los términos de la cláusula 8° del contrato de promesa*”. Sobre el particular, menester es recordar que ambas partes exigieron la ejecución de dicha cláusula penal.
158. Por las razones anotadas previamente, que se tienen por expresamente reproducidas, es indudable que las partes acordaron la existencia y alcances de una cláusula penal para

el evento de que alguna de ellas incumpliera el Contrato, siendo sus términos plasmados en la cláusula octava del Contrato.

159. Ahora bien, conforme se ha descrito previamente, se advierte que la Demandante no cumplió íntegramente sus obligaciones pactadas en el Contrato de promesa, mientras que a la Demandada, por su parte, no puede achacársele haber incumplido el Contrato por no haber suscrito el contrato de compraventa prometido, pues éste se origina solo en la medida que ambas partes hubieran cumplido el contrato preparatorio, cuestión que no ocurrió en la especie.
160. En cuanto al cuarto y último punto de prueba, las partes debían acreditar los *“Hechos que configuran el enriquecimiento sin causa que alega la demandante principal. En su caso, naturaleza y monto de la restitución que demanda”*.
161. Sobre el particular, corresponde anotar que ambas partes reconocen la emisión de tres cheques en conformidad al Contrato, pagándose dos de ellos a Gibalbin por la suma de \$88.020.528 millones de pesos.
162. Luego, en conformidad a la cláusula octava del Contrato, en caso de que Gibalbin opte por la resolución del Contrato, estará *“expresamente facultada por el promitente comprador para retener e imputar al pago de dicha cláusula penal compensatoria, las sumas que por este instrumento la promitente compradora entrega como parte del precio del contrato prometido, considerándose en tal caso, pagada la multa”*. Ello, es muestra de una causa justificada por la cual Gibalbin retuvo los montos asociados a los dos cheques inicialmente pagados.
163. Cabe añadir que, en la especie, Gibalbin efectivamente optó y manifestó en reiteradas ocasiones su voluntad de resolver el Contrato. Así se acredita de carta de 25 de agosto de 2022, del allanamiento a la demanda de resolución que efectuó Stylo en el caso de marras y, también, de su escrito de réplica reconventional presentado en autos; sin



perjuicio de las consideraciones jurídicas que sobre el particular se desarrollarán más adelante.

164. Con todo, el resto de la prueba rendida no altera ni modifica sustancialmente las consideraciones previas respecto de los hechos que se han tenido por acreditados en este proceso arbitral.

### **II.3. Del derecho aplicable**

165. El artículo 1545 del Código Civil dispone que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

166. Dicho artículo, como es bien sabido, consagra el principio de fuerza obligatoria de los contratos, respecto del cual la jurisprudencia y doctrina se ha extendido ampliamente, aunque corresponderá dejar constancia en esta ocasión de una noción que contribuye, en criterio de este Juez Árbitro, a una correcta resolución razonada de estos autos. Así el principio de fuerza obligatoria obliga a lo pactado en el contrato *“de modo que su cumplimiento, o su sanción no depende de la voluntad posterior de los contratantes, sino que del régimen jurídico establecido por el contrato”* (CONCHA MACHUCA, Ricardo. *La fuente normativa de la fuerza obligatoria del contrato de la Administración (Art. 1545 del Código Civil)*, en *Ius et Praxis* vol.19 no.2, Talca 2013, p. 470).

167. Ahora bien, siguiendo a Luis Claro Solar, la responsabilidad contractual surge con motivo de la falta de *“diligencia y cuidado que deben emplearse en el cumplimiento de las obligaciones que el contrato establece”* (CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. Volumen V, Tomo XI, Editorial Jurídica de Chile, 2015, p. 439). Para la doctrina moderna, la configuración de la responsabilidad contractual requiere, además de la mora, verificar los siguientes elementos:

*“En primer lugar, es necesaria la existencia de una obligación de carácter contractual, esto es, nacida de un contrato. En segundo lugar, que el deudor no realice la conducta del modo en que está convenido en el contrato. En tercer lugar, que la inejecución de la conducta debida esté acompañada de un reproche subjetivo u objetivo al obligado en los términos descritos en la ley. En cuarto lugar, que la omisión de la conducta debida cause daño al acreedor. En quinto y último lugar, que entre el incumplimiento (inejecución de la conducta debida) y el daño exista relación de causa a efecto”* (RODRÍGUEZ GREZ, Pablo. *Responsabilidad Contractual*. Editorial Jurídica de Chile, 2003, p. 27).

168. En otros términos, si el deudor no emplea la diligencia que debe ocupar en la ejecución del contrato, no cumple sus obligaciones y por esta circunstancia causa perjuicios al acreedor, incurre en responsabilidad contractual y está obligado al resarcimiento de los daños provocados a su cocontratante.
169. En caso de incumplimiento de las prestaciones derivadas de un contrato bilateral (como es el caso), el contratante diligente tiene derecho a solicitar el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, más la indemnización de perjuicios si lo desea, según dispone el inciso segundo del artículo 1489 del Código Civil, o bien, en su lugar, la indemnización de perjuicios autónoma, conforme ha ratificado ampliamente la doctrina y jurisprudencia en la materia (Excma. Corte Suprema, rol N°2220-2011, sentencia de 13 de junio de 2012, considerando 12°).
170. A continuación, el artículo 1546 del mismo cuerpo legal establece 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”*.

171. El principio de buena fe consagrado en el artículo transcrito ha sido conceptualizado en diferentes ocasiones tanto por la jurisprudencia y la doctrina. Por ejemplo, la Excm. Corte Suprema -citando la doctrina moderna- ha señalado que el artículo 1546:

*“es una norma imperativa que ordena que los contratos se ejecuten de buena fe, parámetro que constituye ‘un modelo de conducta que revaloriza y modaliza a las posiciones de todas las partes, pasando a formar parte del contenido del negocio, con el objeto de evitar que, bajo la apariencia de un respeto a su tenor estricto, se lesione el interés del acreedor a ser satisfecho o del deudor a no sacrificarse más allá de lo razonable. De este modo, la buena fe se presenta como un deber de cooperación recíproco que se impone a las partes del contrato para así cumplir de modo positivo la expectativa de la otra parte’ (Cristián Boetsch Gillet, ob. citada, págs. 177 y 178)”* (Excelentísima Corte Suprema, sentencia rol N°38.506-2017, de 22 de mayo de 2019, considerando 27°).

172. Por su parte, la doctrina sostiene que la buena fe (en su faz objetiva), además de estar consagrada en el artículo 1546 del Código Civil y recibir en materia de obligaciones el nombre de “principio de ejecución de buena fe”, *“consiste en el deber de las partes del contrato de comportarse durante todo el íter contractual con rectitud, honradez y probidad recíproca”* (ALCALDE RODRÍGUEZ, Enrique. *La responsabilidad contractual. Causa y efectos de los contratos y sus obligaciones*. Ediciones UC, 2018, p. 335).
173. La misma doctrina enseña que se *“trata de un estándar objetivo e impersonal; así, el derecho espera que acreedor y deudor observen tanto en el contexto de las tratativas preliminares como también al tiempo de celebrar y ejecutar el contrato, una conducta recta, leal y honesta”*; siendo la finalidad es de este principio de ejecución de buena fe: *“(…) cumplir fiel y decentemente las prestaciones que impone la relación de obligación, de forma tal de satisfacer las legítimas expectativas de las partes”*.

174. Cabe agregar que de conformidad al artículo 1547 del Código Civil, el incumplimiento se presume culpable en materia contractual, correspondiendo a la imputada demostrar o acreditar su diligencia, siendo responsable en los contratos bilaterales de la culpa leve, esto es, conforme al artículo 44 del Código Civil, *“aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios”*.
175. Fuerza es señalar además que el pago debe ser íntegro al tenor de lo pactado por las partes. Lo anterior, dice relación con lo estatuido en los artículos 1568, 1569 y 1590 del Código Civil, en virtud de los cuales el pago debe realizarse *“al tenor de la obligación”*, mientras que el acreedor de la misma no puede ser obligado a recibir un pago parcial, salvo que consienta en lo contrario, *“y en tal caso subsiste la deuda por la parte insoluta y el deber de pagarla íntegra”* (ABELIUK MANASEVICH, René. *Las obligaciones*. Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, año 2009, p. 650).
176. En el presente caso, corresponde agregar también que el artículo 1554 del Código Civil regula el contrato de promesa en los siguientes términos:

*“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren 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”*.

A su turno, el artículo 1553 del mismo cuerpo legal dispone que

*“Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:*

*1ª. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido;*

*2ª. Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor;*

*3ª. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato”.*

177. Pues bien, en el pleito de marras, resulta indudable la existencia de un contrato de promesa que cumple con todos los requisitos dispuestos por el artículo 1554 del Código Civil, cuestión sobre la cual las partes -en todo caso- no han presentado discusión alguna.

178. La discusión, en realidad, está determinada por la atribución de incumplimientos recíprocos entre Stylo y Gibalbin. La Demandante, por su lado, señaló que la Demandada no concurrió a la firma del contrato prometido y no acreditó el pago de las contribuciones respectivas. Por otra parte, la Demandada sostuvo que Stylo no había pagado íntegramente sus obligaciones dinerarias en conformidad al Contrato.

179. Según se ha dicho previamente, la prueba rendida acredita, en criterio de este Juez Árbitro, que el incumplidor del Contrato materia de estos autos fue Stylo, quien con un descuido evidente y culpable de sus obligaciones no pagó el tercer cheque convenido en la promesa y luego exigió una modificación de los términos pactados, para reducir el precio del contrato prometido, contraviniéndose los artículos 1568, 1569 y 1590 del Código Civil.

180. No existe, en criterio de este Juez Árbitro, causal eximente de responsabilidad que permita justificar la conducta de Stylo quien, por lo demás, tampoco alegó sobre este

particular, invocando, por ejemplo, la existencia de un caso fortuito o fuerza mayor asociado a las circunstancias relacionadas con la pandemia COVID-19.

181. Por otra parte, no se aprecia incumplimiento de Gibalbin del Contrato de promesa. Ello, por cuanto no resulta razonable ni jurídicamente admisible obligar a una de las partes a la suscripción del contrato prometido si la contraria no ha dado cumplimiento a las condiciones pactadas en el contrato preparatorio, de las cuales era exclusiva responsable.
182. Sobre este particular, corresponde atender a la cláusula tercera del Contrato, que si bien no se denomina “*condiciones*”, ciertamente contempla los pagos que debía realizar Stylo a Gibalbin como requisito para la suscripción del contrato de compraventa. Entenderlo de otro modo, llevaría al absurdo de sostener que el contrato de compraventa debía ser suscrito a todo evento llegado el 30 de junio de 2022, incluso si Stylo no hubiera pagado ninguna cuota pactada; razonamiento que contravendría el principio de buena fe y una lectura íntegra y razonada del Contrato y la voluntad manifestada en éste en conformidad al artículo 1560 del Código Civil.
183. Dicho lo anterior, es dable continuar recordando que, en conformidad al artículo 1553 de Código Civil, en caso de que una de las partes incumpla un contrato de promesa de compraventa, la otra parte podrá exigir, entre otras cosas, la indemnización de perjuicios (regla tercera), alternativa que se condice igualmente con lo dispuesto en el artículo 1489 del mismo Código.
184. En la especie, como es común en este tipo de negocios, las partes avaluaron anticipadamente a través de una cláusula penal el monto de los daños o perjuicios que debían ser indemnizados en caso de incumplimiento. En virtud del artículo 1535 del Código Civil, dicha cláusula es aquella en “*que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal*”.

185. En efecto, según se desprende de la cláusula octava incluida en el Contrato, en caso de que no se firmara el contrato prometido al 30 de junio de 2022 por hechos imputables a la promitente compradora, como se tuvo por acreditado previamente, la promitente vendedora podría pretender el pago a título de pena de 4.470 UF, siempre y cuando optara por la resolución del Contrato. En ese sentido, la referida cláusula indica, en lo pertinente a este punto, que:

*“Vencido el plazo señalado en la cláusula cuarta precedente, si el contrato prometido no se celebrare por hechos imputables al promitente comprador, el promitente vendedor podrá hacer efectivo el cumplimiento forzado de la obligación u optar por la resolución del contrato. **Para el evento que el promitente vendedor opte por la resolución del contrato, se pacta una cláusula penal compensatoria equivalente a cuatro mil cuatrocientos setenta Unidades de Fomento, equivalente en pesos al día en que se aplique si es el caso.** Si el promitente vendedor optare por la resolución del contrato, se entenderá habilitada desde el momento mismo del incumplimiento para enajenar el inmueble prometido, vender, o prometer enajenarlo, según sea el caso, a un tercero, y **estará expresamente facultada por el promitente comprador para retener e imputar al pago de dicha cláusula penal compensatoria, las sumas que por este instrumento la promitente compradora entrega como parte del precio del contrato prometido, considerándose en tal caso, pagada la multa**”.*

186. Cabe hacer presente que la cláusula en análisis permite la retención de dineros ya pagados por Stylo a Gibalbin *“considerándose en tal caso, pagada la multa”*. Ahora bien, la unidad de lenguaje *“pagada la multa”*, al tenor de lo señalado por las partes y lo manifestado en el Contrato, no obsta a la persecución del saldo insoluto hasta alcanzar el pago de las 4.470 UF.

187. En otros términos, el hecho de haberse pagado a Gibalbin una parte del precio comprometido, que, a su vez, representa una parte de la evaluación anticipada por el daño causado, no impide perseguir el saldo insoluto, entendiéndose “*pagada la multa*”. Pensar de un modo contrario, implicaría habilitar a Stylo a pagar una suma ínfima y luego alegar que se tenga por pagada la cláusula penal, lo que, por supuesto, no es el espíritu de lo pactado por las partes.
188. Ahora bien, ciertamente la condición para pretender el pago de las 4.470 UF y/o retener las sumas pagadas por la contraria, es perseverar en la resolución del Contrato. Sobre este particular, Gibalbin anunció el ejercicio de este derecho con fecha 25 de agosto de 2022, mediante carta dirigida a la contraria.
189. Pero aun si no se considerase dicha misiva como suficiente y válida expresión de voluntad (pues no es un pacto comisorio el que se advierte en el Contrato al parecer de este Juez Árbitro), Gibalbin también solicitó la resolución del acuerdo de las partes, allanándose expresamente a la solicitud de Stylo, según se lee de la contestación de la demanda.
190. En criterio de este Juez Árbitro, lo anterior es suficiente para entenderse resuelto el Contrato a solicitud de Gibalbin, el que, en todo caso, ratificó su intención en la réplica de su demanda reconventional, ampliándola en línea de lo señalado, sin perjuicio de que ello podría ser considerado improcedente en conformidad al artículo 312 del Código de Procedimiento Civil.
191. Así las cosas, se cumplen las circunstancias pactadas por las partes para la ejecución de la cláusula penal dispuesta por la cláusula octava del Contrato, esto es, la no suscripción del contrato prometido por hechos imputables a la promitente compradora (Stylo) y la opción de Gibalbin en orden a resolver el Contrato, pudiendo retener e imputar al pago de la evaluación anticipada de perjuicios las sumas que hubiera recibido por concepto de lo dispuesto en la cláusula tercera del Contrato, en la especie \$88.020.528 millones de pesos.



192. Con todo, cabe considerar que lo previamente indicado es causal jurídica suficiente para que Gibalbin retenga los pagos efectuados y, en consecuencia, no existe un enriquecimiento ilícito por su parte, esto es, *prima facie*, “una atribución patrimonial sin una justificación que la explique, de modo que, constatado, se impone la obligación de restituir” (PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel. *Doctrinas esenciales. Derecho Civil. Instituciones Generales*. Editorial Jurídica de Chile, 2010, p. 425).

**RESUELVO:**

I. En cuanto a la acción interpuesta por Stylo en lo principal de escrito de 4 de mayo de 2023:

Se acoge únicamente en cuanto a la resolución del Contrato, atendido especialmente el allanamiento efectuado por la demandada, Gibalbin, en este punto. Por ende, entiéndase resuelto el Contrato materia de estos autos a partir de esta fecha.

Se rechaza en cuanto a la restitución a Stylo de todos los dineros entregados a Gibalbin en función del Contrato en consideración de las normas generales de las prestaciones mutuas, atendido especialmente lo que se resuelve en la demanda reconvenzional.

Se rechaza asimismo el cobro de la cláusula penal en favor de Stylo.

Se rechaza también en cuanto a la declaración de que la demandada, Gibalbin, se encuentra obligada a pagar la indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento imputado y no recogidos en la cláusula penal, atendido especialmente lo que se resuelve en la demanda reconvenzional.

En cuanto a las costas, estese a lo que resolverá más adelante.

- II.** En cuanto a la acción interpuesta por Stylo en primer otrosí de escrito de 4 de mayo de 2023:

Se rechaza en todas sus partes.

- III.** En cuanto a la acción reconvencional interpuesta por Gibalbin en segundo otrosí de escrito de 2 de junio de 2023:

Se acoge en todas sus partes y, en consecuencia, se declara:

Que el contrato de compraventa prometido no se suscribió por hechos imputables a Stylo, representativos de un incumplimiento imputable del Contrato materia de estos autos.

Que, atendido lo dispuesto en la cláusula octava del Contrato, la demandada reconvencional, Stylo, deberá pagar una indemnización de perjuicios a Gibalbin por la suma de 1.490 UF, en pesos chilenos a la fecha de su pago efectivo, por concepto de saldo de cláusula penal.

Que se condena a la demandada reconvencional, Stylo, al pago de los intereses que se devenguen desde la fecha de notificación de la demanda reconvencional hasta el pago íntegro de las 1.490 UF previamente señaladas, no correspondiendo exigir el pago de reajustes por ser la unidad monetaria indicada un mecanismo financiero que se reajusta automáticamente.

En cuanto a las costas, estese a lo que resolverá más adelante.

- IV.** Con todo, en conformidad a lo dispuesto en el numeral 20 de las bases del procedimiento y el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se condena en costas a Stylo por no existir motivos plausibles para litigar de su parte.

Notifíquese la presente sentencia conforme a la letra e) del numeral 8° de las bases que rigen este arbitraje.

Ramiro  
Alfonso  
Mendoza  
Zúñiga

Firmado  
digitalmente por  
Ramiro Alfonso  
Mendoza Zúñiga  
Fecha: 2024.06.14  
13:32:08 -04'00'

---

**Ramiro Mendoza Zúñiga**

**Juez Árbitro**

David  
Navea  
Moya

Firmado  
digitalmente  
por David  
Navea Moya  
Fecha:  
2024.06.14  
13:32:18 -04'00'

---

**David Navea Moya**

**Actuario**

Ximena  
Vial  
Valdivieso

Firmado  
digitalmente por  
Ximena Vial  
Valdivieso  
Fecha: 2024.06.14  
16:07:58 -04'00'

En Santiago a, 17 de junio de 2024  
ante la Secretaría General del CAM Santiago,  
se notifica de la sentencia definitiva de autos  
Rol. 5451-2023 la parte demandada  
representada por David Chaves M.  
quien retira copias autorizadas de la sentencia  
en este acto.

17.563.980-2.

