

CARÁTULA: Liendo Latorre con González Calquín

ROL CAM N°4929-2021

CALIDAD DE ÁRBITRA: Mixta

Santiago, 10 de junio de 2024

**VISTOS:**

**I. Partes**

1. Son partes en este arbitraje:

- (a) Como Demandante: don Oscar Ignacio Liendo Latorre, representado en estos autos por don Juan Pablo Zúñiga Velásquez, ambos domiciliados para estos efectos en Francisco de Villagra 327, depto/casa 1502 A, Ñuñoa, Santiago ("Oscar Liendo", el "Demandante" o el "Promitente Vendedor").
- (b) Como Demandada: doña Lorena Paz González Calquín, domiciliada en Avenida México 2627, Local Óptica, Puente Alto, Santiago ("Lorena González", la "Demandada" o la "Promitente Compradora" y, conjuntamente con el Promitente Vendedor, las "Partes"). La Demandada se mantuvo en rebeldía durante toda la tramitación del presente arbitraje.

**II. Constitución del tribunal arbitral**

2. Con fecha 1 de diciembre de 2020 don Oscar Liendo y doña Lorena González celebraron, ante doña Dora Silva Letelier, Notario Público de La Florida, Santiago, un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble consistente en la casa habitación N°227 y los derechos proporcionales que le corresponden en los bienes comunes del conjunto habitacional denominado "Condominio Pie Andino", Etapa 5, con acceso particular por Avenida Nueva Tobalaba 1460, comuna de Puente Alto, Santiago (el "Contrato" y el "Inmueble", respectivamente).

3. La Cláusula Novena del Contrato incorporó el acuerdo arbitral:

*"NOVENO: Solución de conflictos. Las partes acuerdan que toda dificultad o controversia que se produzca entre ellos respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo no exceptuado, será sometida a Arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Las partes confieren poder especial e*

*irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitra de derecho de entre los abogados integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, con facultades de arbitrador en cuanto al procedimiento. En contra de las resoluciones del árbitra no procederá recurso alguno. El árbitra queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.”*

4. Con fecha 19 de noviembre de 2021 don Oscar Liendo presentó ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. (“CAM Santiago”), una solicitud de arbitraje a efectos de resolver una controversia surgida entre este y doña Lorena González, en relación al Contrato.
5. Mediante resolución del Gerente General de la CAM Santiago, don Carlos Soubllette Larraguibel, de fecha 30 de noviembre de 2021, recaída en la solicitud de arbitraje presentada por Oscar Liendo, se me designó en calidad de árbitra arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, para conocer y resolver las controversias anunciadas por don Oscar Liendo. Con la misma fecha se incorporó al expediente del sistema e-camsantiago mi declaración de independencia, imparcialidad y disponibilidad.
6. Con fecha 2 de diciembre de 2021, la resolución referida anteriormente fue notificada por carta certificada a doña Lorena González. Por su parte, don Oscar Liendo fue notificado de la resolución mediante correo electrónico a través de la plataforma e-camsantiago con fecha 30 de noviembre de 2021.
7. Con fecha 17 de diciembre de 2021 acepté el cargo y juré desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.
8. Con fecha 27 de diciembre de 2021 se tuvo por constituido el tribunal y se citó a las Partes a una audiencia fijada para el día 7 de enero de 2022, a efectos de fijar las bases de procedimiento aplicables.

### **III. Substanciación del procedimiento arbitral**

9. Con fecha 7 de enero de 2022, esta árbitra suspendió el comparendo de fijación de bases del procedimiento originalmente fijado para el mismo día, por no haber evidencia de haber sido notificada doña Lorena González de la resolución de 27 de diciembre de 2021.

10. Con fecha 11 de enero de 2022, 1 de febrero de 2022, 4 y 23 de marzo de 2022, 22 de abril de 2022, 18 de mayo y 6 de junio de 2022, don Oscar Liendo solicitó fijar nueva fecha y hora para la celebración del comparendo de fijación de bases del procedimiento, debido a que se tuvo por suspendida en reiteradas ocasiones debido a la imposibilidad de notificar válidamente a doña Lorena González de la audiencia de fijación de bases del procedimiento. Finalmente, por resolución de 9 de junio de 2022, se citó a las partes al comparendo antes referido, a celebrarse el día 12 de julio de 2022. Don Oscar Liendo se notificó mediante la plataforma e-camsantiago. Doña Lorena González fue notificada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44 inc. 2° del Código de Procedimiento Civil, con fecha 4 de julio de 2022.
11. Con fecha 12 de julio de 2022 se celebró la referida audiencia, con la comparecencia de don Juan Pablo Zúñiga, en representación de don Oscar Liendo, estando en rebeldía doña Lorena González. En la audiencia, se determinó, entre otras materias, lo siguiente:
  - (a) Se estableció el objeto del presente arbitraje;
  - (b) Se indicó que el arbitraje se regiría por el Reglamento Procesal de Arbitraje vigente a partir del 1 de abril de 2021 (el "Reglamento") con las modificaciones pactadas en dicha audiencia;
  - (c) Que esta árbitra actuaría en calidad de arbitadora en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, y
  - (d) Se fijaron las reglas de procedimiento en virtud de las cuales se conduciría este arbitraje.
12. Con fecha 1 de agosto de 2022 don Oscar Liendo presentó la demanda de autos en contra de doña Lorena González.
13. Con fecha 25 de agosto de 2022 don Oscar Liendo presentó un escrito de rectificación de la demanda interpuesta en autos, en el que solicitó que se ordenara mantener vigente la medida prejudicial precautoria de retención de dineros, decretada mediante resolución de fecha 29 de enero de 2021 por el 26° Juzgado Civil de Letras de Santiago en causa rol C-7386-2021.
14. Mediante resolución de fecha 21 de septiembre de 2022 esta árbitra resolvió no ha lugar la solicitud de don Oscar Liendo en relación con la mantención de la medida prejudicial precautoria de retención de dineros, en virtud de lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento y de lo indicado en la solicitud de arbitraje presentada por el Demandante en relación con esta medida. A su vez, se tuvo por evacuado el traslado para la contestación de la demanda, en rebeldía de la Demandada, y se otorgó traslado para la réplica.

15. Con fecha 22 de septiembre de 2022 don Oscar Liendo presentó su escrito de réplica.
16. Mediante resolución de fecha 23 de septiembre de 2022 se dio traslado para la dúplica.
17. Con fecha 13 de octubre de 2022 se tuvo por evacuado el traslado para la dúplica, en rebeldía de la Demandada y se otorgó plazo a las Partes hasta el 26 de octubre de 2022 para proponer puntos de prueba.
18. Con fecha 25 de octubre de 2022 don Oscar Liendo presentó su propuesta de puntos de prueba. Mediante resolución de fecha 6 de diciembre de 2022 esta árbitra tuvo por evacuado el trámite referido, en rebeldía de la Demandada.
19. Con fecha 16 de noviembre de 2022 el Demandante solicitó a esta árbitra decretar de plano, sin notificación a la Demandada, una medida precautoria de retención de bienes determinados, específicamente, de retención fondos de una cuenta corriente en el Banco de Chile, de titularidad de doña Lorena González, hasta la suma de \$9.352.041 o, en caso de haber una cifra menor en dicha cuenta corriente, hasta el monto existente en ella.
20. Por resolución de fecha 14 de diciembre de 2022, esta árbitra (i) rechazó la solicitud de constitución de medida cautelar por los motivos indicados en el resolución y (ii) fijó los puntos de prueba del arbitraje.
21. Con fecha 20 de diciembre de 2022 el Demandante repuso la resolución de fecha 14 de diciembre de 2022, tanto en la parte que rechazó la medida prejudicial como en la parte que fijó los puntos de prueba de este arbitraje.
22. Por resolución de fecha 29 de diciembre de 2022, esta árbitra rechazó el referido recurso en todas sus partes tanto respecto de la medida prejudicial como de la solicitud de eliminación de ciertos puntos de prueba de este arbitraje. En la referida resolución, esta árbitra adicionalmente citó a las partes a una audiencia de conciliación a celebrarse el día 13 de enero de 2023.
23. En virtud de lo resuelto con fecha 29 de diciembre de 2022, quedó firme la resolución de fecha 14 de diciembre de 2022, que fijó los siguientes puntos de prueba:

*1. Antecedentes de hecho que permitan determinar la efectividad de haber existido un vínculo jurídico entre don Oscar Ignacio Liendo Latorre y doña Lorena Paz González Calquín. Naturaleza, sentido y alcance de dicho vínculo.*

- 2. Antecedentes de hecho que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de don Oscar Liendo Latorre bajo el contrato de promesa suscrito con doña Lorena Paz González Calquín con fecha 1 de diciembre de 2020 (“Contrato de Promesa”). En particular, antecedentes que acrediten que la concurrencia de don Oscar Ignacio Liendo Latorre a la suscripción del contrato de compraventa prometido en virtud del Contrato de Promesa.*
- 3. Antecedentes de hecho que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de doña Lorena Paz González Calquín bajo el Contrato de Promesa.*
- 4. Antecedentes de hecho que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones y plazos establecidos en el Contrato de Promesa para hacer exigible la obligación de doña Lorena Paz González Calquín de suscribir el contrato de compraventa prometido en dicho instrumento.*
- 5. Sentido y alcance de la Cláusula Octava del Contrato de Promesa titulada “Cláusula Penal”.*
24. Con fecha 10 de enero de 2023, don Juan Pablo Zúñiga delegó poder en don Roberto Soto Latrille
25. Con fecha 13 de enero de 2023 se celebró la audiencia de conciliación únicamente con la comparecencia del representante del Demandante. En atención a la rebeldía de la Demandada, no hubo conciliación. En el referido comparendo, se recibió la causa a prueba de conformidad con los puntos fijados por resolución de 14 de diciembre de 2022, y se fijó como fecha de inicio del término probatorio el día 16 de enero de 2023.
26. Por resolución de 18 de enero de 2023 se dejó sin efecto la audiencia celebrada con fecha 13 de enero de 2023 y todos los acuerdos adoptados en ella, al haber advertido esta árbitra que la notificación por carta certificada de la resolución que citó a la referida audiencia no había sido practicada con la antelación requerida por el acta de 12 de julio de 2022 y que, por tanto la Demandada no podía tenerse por notificada de la citación a esa audiencia. En consecuencia, se citó a las Partes a una nueva audiencia de conciliación para el día 27 de enero de 2023.
27. Con fecha 27 de enero de 2023 se celebró la audiencia de conciliación únicamente con la comparecencia del representante del Demandante. En atención a la rebeldía de la Demandada, no hubo conciliación. En el referido comparendo se recibió la causa a prueba

de conformidad con los puntos fijados por resolución de 14 de diciembre de 2022 y, se fijó como fecha de inicio del término probatorio el día 30 de enero de 2023.

28. En apoyo a sus pretensiones, con fecha 16 y 17 de marzo de 2023, el Demandante aportó su prueba a autos y solicitó la comparecencia personal de doña Lorena González a absolver posiciones al tenor del pliego acompañado a su presentación. Adicionalmente, solicitó la prórroga del término probatorio hasta el día 28 de marzo de 2023 para permitir que la testigo Marinieves Gallastegui Sepúlveda parte pudiese comparecer a firmar su declaración jurada ante notario, a efectos de dar cumplimiento a lo pactado en el acta de 12 de julio de 2022.
29. Mediante resolución de 21 de marzo de 2023 esta árbitra tuvo por acompañados los referidos documentos y citó a doña Lorena González a absolver posiciones el día 6 de abril de 2023 en las oficinas del CAM Santiago. Adicionalmente, prorrogó el término probatorio hasta el día 28 de marzo de 2023 para los efectos solicitados por el Demandante.
30. En atención a que la resolución de 21 de marzo de 2023 no pudo ser notificada a la Demandada por carta certificada como había sido ordenado por esta árbitra, por resolución de 6 de abril de 2023 se dejó sin efecto la citación a audiencia de absolución de posiciones realizada mediante la referida resolución.
31. Con fecha 19 de abril de 2023 se citó al Demandante a una audiencia con esta árbitra a fin de tratar asuntos pendientes relativos a la substanciación del procedimiento.
32. Con fecha 21 de abril de 2023 se celebró una audiencia con la comparecencia del Demandante debidamente representado. En ella, esta árbitra expuso que el CAM Santiago había recibido recientemente la devolución, por parte del servicio de *courrier* contratado por dicho centro, de diversas cartas certificadas enviadas con anterioridad a la Demandada durante el desarrollo del procedimiento. A efectos de asegurar que la Demandada pudiera ejercer sus derechos y presentar sus defensas en el arbitraje, con acuerdo de la parte Demandante se resolvió:
  - (a) *“Notificar por cédula una copia íntegra del expediente del presente arbitraje a la Demandada, la que deberá practicarse en el domicilio en que le fue notificada la resolución que citó a las partes al comparendo de fijación de bases del procedimiento, esto es, en Avenida México N°2627, Local Óptica, Puente Alto.*
  - (b) *Otorgar a la Demandada un plazo de 30 días, contados desde la fecha de la notificación por cédula antes indicada, para que ésta presente sus defensas y ejerza los derechos que estime pertinentes. Asimismo, dentro del plazo antes señalado deberá acompañar*

*la prueba que pretenda hacer valer en juicio y solicitar las actuaciones probatorias que estime necesarias a esta árbitra, según las reglas establecidas en el acta de 12 de julio de 2022, en lo que resulten aplicables.*

(c) *El CAM Santiago preparará una copia impresa íntegra del expediente a efectos de que el Demandante tramite directamente la notificación por cédula de dichos antecedentes.”*

33. Con fecha 30 de mayo de 2023, esta árbitra tuvo por acompañado el documento consistente en el estampado de la receptora judicial, doña Yolanda Mora Flores, en el cual certificó haber notificado por cédula a la Demandada una copia íntegra del expediente arbitral y la resolución de fecha 21 de abril de 2023.
34. Con fecha 11 de julio de 2023 se citó en primer llamado a doña Lorena González a absolver posiciones al tenor del pliego acompañado con fecha 16 de marzo de 2023, en audiencia a celebrarse con fecha 20 de julio de 2023.
35. Con fecha 12 de julio de 2023 se ordenó la notificación por cédula de la resolución de 11 de julio de 2023 a doña Lorena González.
36. Mediante escrito de 17 de julio de 2023 el Demandante dedujo recurso de reposición en contra de la resolución que programó la audiencia de absolución de posiciones para el día 20 de julio de 2023, solicitando se fijara una fecha posterior que permitiera la debida notificación de la Demandada. Adicionalmente, solicitó que se dejara sin efecto la resolución de 11 de julio de 2023 en la parte que ordenaba notificar por cédula la resolución que citó a la Demandada a absolver posiciones, solicitando que se notificara por carta certificada.
37. Por resolución de 18 de julio de 2023, esta árbitra acogió parcialmente el recurso de reposición deducido por el Demandante, dando lugar a la reprogramación de la audiencia de absolución de posiciones para el día 30 de agosto de 2023 y rechazando la notificación por carta certificada de la parte Demandada en virtud de lo dispuesto en el punto 15 y 11 letra (a) del acta de 12 de julio de 2022, y el principio de economía procesal. Adicionalmente, prorrogó el plazo de este arbitraje por seis meses adicionales a contar del 2 de octubre de 2023.
38. Con fecha 23 de agosto de 2023 se tuvo por acompañado el estampado receptorial suscrito por el receptor judicial Marcelo Celedón Lanús, que da cuenta de haber notificado a la Demandada de la resolución que citó a la audiencia de absolución de posiciones.

39. Con fecha 30 de agosto de 2023 se celebró la audiencia de absolución de posiciones. Efectuado el primer llamado a absolver posiciones, doña Lorena González no compareció. En consecuencia, se fijó una nueva audiencia para el día 7 de septiembre de 2023 a efectos de llevar a cabo el segundo llamado, cuya notificación a la Demandada se practicó por medio de carta certificada.
40. Con fecha 7 de septiembre de 2023 tuvo lugar el segundo llamado a absolver posiciones, al que la Demandada no compareció. Por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento contemplado en el artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, dándose por confesa a la Demandada, a petición del Demandante, de todos los hechos categóricamente afirmados en el pliego de posiciones acompañado a la presentación de fecha 16 de marzo de 2023.
41. Con fecha 29 de septiembre de 2023, don Oscar Liendo presentó su escrito de observaciones a la prueba.
42. Mediante presentación de 11 de octubre de 2023, don Oscar Liendo solicitó a esta árbitra decretar una medida precautoria de retención de bienes determinados.
43. Con fecha 12 de octubre de 2023 se celebró la audiencia de alegatos de clausura, a la que asistió don Juan Pablo Zúñiga en representación del Demandante. La audiencia se desarrolló en rebeldía de la Demandada.
44. Por resolución de fecha 31 de octubre de 2023 esta árbitra rechazó la solicitud de medida precautoria solicitada por el Demandante.
45. Con fecha 8 de noviembre de 2023 el Demandante repuso la resolución de 31 de octubre de 2023.
46. Mediante resolución de 15 de diciembre de 2023, esta árbitra rechazó el recurso de reposición en todas sus partes.
47. Con fecha 26 de diciembre de 2023, esta árbitra citó a las partes a oír sentencia.
48. Con fecha 22 de abril de 2024 esta árbitra prorrogó el plazo para dictar sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo sexto del acta de 12 de julio de 2022.

#### **IV. Plazo del arbitraje**

49. El acuerdo sexto del acta de 12 de julio de 2022 señala que:



*“Las actuaciones arbitrales, hasta la citación para oír sentencia, se substanciarán en el término de 12 meses, contado desde la fecha de contestación de la demanda principal o reconvenzional, pudiendo la árbitra prorrogarlo por seis meses adicionales. Este plazo se suspenderá en los siguientes casos:*

- (a) Durante el feriado de vacaciones establecido en el número 24 de las normas de procedimiento.*
- (b) Durante el o los períodos de conciliación decretados por la árbitra, conforme a lo establecido en el número 7 de las normas de procedimiento.*
- (c) Durante el o los períodos en que el procedimiento se encuentre suspendido por acuerdo de las partes.*
- (d) Durante la ejecución de un peritaje decretado por la árbitra.*
- (e) Durante el o los períodos en que el procedimiento se encuentre suspendido en conformidad a lo dispuesto en el Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM Santiago.*

*Una vez citadas las partes para oír sentencia, la árbitra tendrá un plazo de tres meses para dictar sentencia definitiva, pudiendo la árbitra prorrogarlo por tres meses adicionales. Este plazo también se suspenderá en los casos señalados precedentemente.”*

- 50. Para efectos del inicio del cómputo, el plazo para presentar el escrito de contestación de la Demandada venció con fecha 2 de septiembre de 2022, debido a que se dio traslado a la demanda mediante resolución de fecha 11 de agosto de 2022. En consecuencia, el plazo de 12 meses para tramitación del arbitraje comenzó a computarse el día 2 de septiembre de 2022.
- 51. El plazo del arbitraje estuvo suspendido durante el mes de febrero de 2023, por el feriado de vacaciones establecido en el número 24 del acuerdo quinto del acta de 12 de julio de 2022. En consecuencia, el plazo de tramitación del arbitraje hasta la citación a las partes a oír sentencia expiraba el día 2 de octubre de 2023.
- 52. Por resolución de fecha 18 de julio de 2023 esta árbitra, en ejercicio de lo convenido en el acuerdo sexto del acta de 12 de julio de 2022, prorrogó el plazo de tramitación del arbitraje por seis meses adicionales a contar del vencimiento del plazo original.
- 53. Con fecha 26 de diciembre de 2023, esta árbitra citó a las partes a oír sentencia.

54. Con fecha 22 de abril de 2024 esta árbitra prorrogó el plazo para dictar sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo sexto del acta de 12 de julio de 2022.
55. En consecuencia, la dictación de esta sentencia se realiza dentro del plazo establecido en el acta de 12 de julio de 2022.

**V. Síntesis de la controversia**

56. El Demandante acusó a la Demandada de haber incumplido el Contrato al no haber concurrido a celebrar el contrato de compraventa prometido por el Contrato suscrito con fecha 1 de diciembre de 2020. En virtud de lo anterior, dedujo una acción de resolución del Contrato y cobro de la cláusula penal acordada en este, según se expondrá a continuación.
57. Don Oscar Liendo indicó que, en virtud del Contrato, doña Lorena González prometió comprar, aceptar y adquirir el Inmueble por un precio total de \$96.000.000, acordándose que el pago del precio se verificaría mediante (i) un abono del 10% mediante la entrega de un vale vista bancario al momento de suscribir el contrato prometido y (ii) mediante un crédito hipotecario para el resto del precio.
58. Luego señaló que, en la Cláusula Quinta del Contrato se estipuló que el contrato prometido se celebraría luego de 120 días corridos desde la fecha de celebración del Contrato. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar de común acuerdo dicho plazo, por única vez, por otros 30 días. Concluyó señalando que el contrato prometido debió celebrarse el día 1 de abril de 2021.
59. Por otra parte, agregó que, conforme a la Cláusula Octava del Contrato, las Partes convinieron una cláusula penal en virtud de la cual, si cualquiera de las Partes se negaba injustificadamente a celebrar el contrato prometido, la parte infractora debería pagar a la otra la suma de \$9.600.000, equivalente al 10% del total del precio convenido.
60. Don Oscar Liendo acusó el incumplimiento contractual de doña Lorena González indicando que la Demandada no compareció dentro del plazo estipulado en el Contrato a suscribir el contrato prometido. Agregó que, conforme a las corredoras de propiedades involucradas en la operación de promesa y compraventa del Inmueble, la Demandada no lo habría hecho por no contar con el dinero para ello.
61. En este contexto, el Demandante planteó que el Contrato cumplía con todos los requisitos del artículo 1554 del Código Civil (“CC”) para la validez de un contrato de promesa. Asimismo,

señaló que la resolución del Contrato y el pago de la cláusula penal referida en la Cláusula eran procedentes por cumplirse los requisitos establecidos en la ley y el Contrato para dichos efectos, a saber:

62. Se trata de un contrato bilateral: El Contrato es un contrato bilateral pues crea obligaciones recíprocas consistentes en la suscripción del contrato prometido:

(a) El incumplimiento es imputable a una de las Partes: Al haber transcurrido el plazo estipulado en el Contrato sin que la Demandada cumpliera su obligación de suscribir el contrato prometido y sin invocar causa alguna de justificación, esta incurrió en un incumplimiento de sus obligaciones. Califica dicha conducta de negligente por carecer del cuidado ordinario de acuerdo con los artículos 1547 y 44 del CC. Añade que, en conformidad con el inciso 3° del artículo 1547 del mismo cuerpo legal, es carga de la Demandada probar que cumplió su obligación o que, en su defecto, se verificó una eximente de responsabilidad.

(b) Quien solicita la resolución del contrato está llano a cumplir sus obligaciones dentro de los plazos convenidos: Explica que, luego de suscrito el Contrato, entregó el Inmueble en arrendamiento a doña Lorena González para que esta se instalara con anterioridad a la suscripción del contrato prometido, aunque luego la Demandada abandonó el Inmueble transcurrido un mes de arriendo.

(c) Se solicita una sentencia judicial que declare la resolución del Contrato: La demanda solicita la resolución del Contrato, al no operar la resolución de pleno derecho.

63. En consecuencia, don Oscar Liendo señala que el Contrato lo ampara para cobrar la cláusula penal convenida en la Cláusula Octava en los siguientes términos:

***"OCTAVO: Cláusula penal.** Si encontrándose la matriz de la escritura de compraventa en la Notaría respectiva, disponible para su suscripción y el **"promitente vendedor"** se negare injustificadamente a suscribirla dentro del plazo de diez días hábiles, habiéndose cumplido la condición suspensiva señalada en la cláusula cuarta, ésta deberá pagar por este solo hecho al **"promitente comprador"** una multa ascendente a la suma de **\$9.600.000.-** (nueve millones seiscientos mil pesos) por concepto de evaluación anticipada de perjuicios. No obstante, la parte diligente podrá exigir, además, el cumplimiento forzado de la obligación conforme al procedimiento convenido por los contratantes en la cláusula noventa del presente instrumento. Asimismo, en el evento de que encontrándose la matriz de la escritura de*

*compraventa en la Notaría respectiva disponible para su suscripción, el “**promitente comprador**” se negare injustificadamente a suscribirla dentro del plazo de diez días hábiles, habiéndose cumplido la condición suspensiva señalada en la cláusula cuarta, ésta deberá pagar por este solo hecho al “**promitente vendedor**” una multa que asciende a la suma de **\$9.600.000.-** (nueve millones seiscientos mil pesos), por concepto de evaluación anticipada de los perjuicios. No obstante, la parte diligente podrá exigir, además, el cumplimiento forzado de la obligación conforme el procedimiento convenido por los contratantes en la cláusula novena del presente instrumento. Para dar lugar al pago de las multas en virtud de lo establecido en la presente cláusula, el Notario respectivo en cuya Notaría se encuentre disponible la escritura pública de compraventa para la firma de las partes contratantes, estará facultado para certificar, en su caso, la comparecencia o ausencia de cualquiera de los contratantes a la suscripción del contrato prometido. A fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones que las partes contraen por la presente cláusula, en este acto, el “**promitente vendedor**” deja: Cheque nominativo y cruzado sin fecha de giro, extendido a nombre de su contraparte, por la cantidad de **\$9.600.000.-** (nueve millones seiscientos mil pesos). El “**promitente comprador**” deja: Cheque nominativo y cruzado sin fecha de giro, extendido a nombre de su contraparte, por la cantidad de **\$9.600.000.-** (nueve millones seiscientos mil pesos) Dichos documentos, quedarán en poder del Notario autorizante del presente contrato con instrucciones específicas al respecto, de entregarlos y restituirlos a cada una de las partes, o a quien válidamente las represente, una vez firmada la escritura de compraventa definitiva, para lo cual deberán exhibir copia fotostática autorizada de la correspondiente escritura de compraventa”*

64. Afirmó que, en la referida cláusula, las Partes pactaron una evaluación anticipada de los perjuicios que podía irrogar a una de ellas el incumplimiento imputable de la otra. Concluyó señalando que, atendido el incumplimiento de la Demandada, se encuentra habilitado para cobrar la cláusula penal en calidad de indemnización compensatoria para resarcir los perjuicios que el incumplimiento le ha ocasionado.
65. En virtud de todo lo anterior, el Demandante estima que tiene derecho a exigir la resolución del Contrato y la cláusula penal convenida, con intereses y reajustes.

## **VI. Medios de prueba**

66. En atención a la rebeldía de la Demandada, la única prueba rendida en el presente arbitraje es aquella aportada por el Demandante. A continuación se señalan los medios de prueba que constan en el expediente arbitral:
- (a) Prueba documental: La prueba documental aportada por el Demandante se individualiza en el Anexo N°1 de esta sentencia, indicando la fecha del escrito con el que fue acompañada, una breve descripción del documento y la numeración otorgada por el Demandante. Ninguno de los documentos fue objetado.
  - (b) Prueba testimonial: El Demandante aportó:
    - (i) Declaración jurada suscrita ante notario de doña Ximena Andrea Espina Miranda, de fecha 17 de marzo de 2023, firmada en la 13° Notaría de Santiago de don Pablo José Hales; y
    - (ii) Declaración suscrita con firma electrónica avanzada de doña Marinieves Gallastegui Sepúlveda, de fecha 17 de marzo de 2023. El Demandado acompañó la referida declaración en lo principal del escrito de fecha 17 de marzo de 2028, en cuyo primer otrosí solicitó a esta árbitra ampliar el término probatorio por cinco días hábiles para permitir que la testigo pudiese cumplir con los requerimientos establecidos en el acta de 12 de julio de 2022 para la presentación de declaraciones testimoniales escritas. La solicitud del Demandado fue acogida mediante resolución de 21 de marzo de 2023, extendiéndose el término probatorio hasta el día 28 de marzo de 2023. Pese a la extensión del término probatorio, el Demandado no presentó la declaración de la testigo Gallastegui cumpliendo con los requerimientos del acta de 12 de julio de 2022 por lo que esta se tendrá por no presentada para los efectos de este arbitraje.
  - (c) Prueba confesional: Llamada a absolver posiciones, doña Lorena González no compareció ni al primer ni al segundo llamado. En consecuencia, con fecha 7 de septiembre de 2023, se hizo efectivo el apercibimiento contemplado en el Art. 394 del Código de Procedimiento Civil, dándose por confesa a la Demandada, a petición del Demandante, de todos los hechos categóricamente afirmados en el pliego de posiciones acompañado a la presentación de 16 de marzo de 2023 (el "Pliego de Posiciones").

67. La totalidad de la prueba presentada en el arbitraje ha sido revisada y analizada para efectos de la dictación de esta sentencia. Sin perjuicio de lo anterior, solo se hará mención a los antecedentes que han sido determinantes y concluyentes para resolver la disputa de autos.

#### **VII. Petitorio de la demanda**

68. En el petitorio de la demanda, don Oscar Liendo solicitó a esta árbitra tener por interpuesta la demanda de resolución del Contrato y cobro de cláusula penal y, en definitiva:
- (a) Declarar resuelto el Contrato por incumplimiento, a lo menos negligente, de doña Lorena González, especialmente por no haber otorgado el contrato prometido en la forma y dentro del plazo convenido;
  - (b) Condenar a la Demandada al pago de la cláusula penal, equivalente a la suma de \$9.600.000, producto del incumplimiento señalado en la letra (a);
  - (c) Condenar a la Demandada a pagar la suma anterior con intereses corrientes, como compensación moratoria, desde el día 1 de abril de 2021, fecha en que se constituyó en mora, hasta que se produzca el efectivo pago de la suma pactada;
  - (d) Condenar a la Demandada a pagar la suma referida reajustada conforme a la variación mensual del IPC determinada por el INE;
  - (e) Ordenar la entrega al Demandante del Cheque N°0000001 Serie 8, del Banco Santander, por la suma de \$9.600.000, nominativo y cruzado, a nombre de don Óscar Liendo, y el Cheque N°0000001, Serie HAI, del Banco Santander, por la suma de \$9.600.000, nominativo y cruzado, a nombre de Lorena González, que se encuentran en la Notaría de doña Dora Silva Letelier, de la Comuna de La Florida, de conformidad a lo señalado en la parte final del punto 5 de las Instrucciones Notariales N°141; y
  - (f) Condenar en costas a la Demandada.

**CONSIDERANDO:**

**Primero.** El análisis de la disputa, que se origina en una alegación de incumplimiento contractual, se iniciará con un examen de las disposiciones relevantes del Contrato<sup>1</sup>.

**Segundo.** La Cláusula Segunda del Contrato da cuenta de que este tuvo por objeto la promesa de vender, ceder y transferir el Inmueble por el Demandante, y de comprarlo, aceptarlo y adquirirlo para sí, por la Demandada. Esta árbitra reconoce que, como lo ha expuesto el Demandante, el Contrato cumplió con todos los requisitos establecidos en el Art. 1554 del CC para haber sido otorgado válidamente como un contrato de promesa<sup>2</sup>. Así, la principal obligación de las Partes bajo el Contrato consistía en comparecer a firmar el contrato de compraventa prometido (el "Contrato Prometido"), en la forma y condiciones establecidas en el Contrato.

**Tercero.** En virtud de lo dispuesto en la Cláusula Segunda, cobra relevancia lo dispuesto en las Cláusulas Cuarta, Quinta y Octava del Contrato:

- (a) La Cláusula Cuarta del Contrato establece tres cuestiones determinantes para la resolución de la disputa:
  - (i) Indica que es obligación del Demandante presentar, dentro de 15 días corridos desde la suscripción del Contrato, todos los antecedentes técnicos y legales del Inmueble para la realización del estudio de títulos.
  - (ii) Señala que *"El otorgamiento de la compraventa definitiva queda sujeto a la siguiente condición: a. Que los títulos de la propiedad prometida a vender se encuentren en orden, ajustados a derecho, no existiendo embargos o medidas precautorias que impidan su enajenación"*.
  - (iii) Concluye indicando que *"Cumpliéndose la condición recién detallada, dentro del plazo señalado en la cláusula quinta, las partes deberán celebrar el contrato de compraventa prometido en este instrumento, dentro de un plazo de diez días contados desde el aviso o envío de la carta certificada a la contraria que da cuenta fundadamente de que el contrato de compraventa definitivo prometido se encuentra listo para la firma"*.

---

<sup>1</sup> OL-5. Este documento se tuvo por reconocido en virtud de lo dispuesto en el Art. 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil. En virtud de lo dispuesto en los Arts. 1700 y 1702 del CC, dicho instrumento tiene valor de escritura pública, haciendo plena fe de su otorgamiento en la fecha indicada y del contenido de sus declaraciones respecto de los contratantes.

<sup>2</sup> Demanda, p. 3.

- (b) Por su parte, la Cláusula Quinta señala que la escritura de compraventa definitiva debía suscribirse dentro de un plazo de 120 días corridos<sup>3</sup> desde la fecha de suscripción del Contrato, prorrogable por una única vez, de común acuerdo entre las Partes, por un plazo de 30 días.
  
- (c) Finalmente, la Cláusula Octava, señala que:
  - (i) *“(...) Asimismo, en el evento que encontrándose la matriz de la escritura de compraventa en la Notaría respectiva disponible para su suscripción el “promitente comprador” se negare injustificadamente a suscribirla dentro del plazo de diez días hábiles, habiéndose cumplido la condición suspensiva señalada en la cláusula cuarta, ésta deberá pagar por este solo hecho al “promitente vendedor” una multa que asciende a la suma de \$9.600.000 (nueve millones seiscientos mil pesos), por concepto de evaluación anticipada de perjuicios.”*
  
  - (ii) *“Para dar lugar al pago de las multas en virtud de lo establecido en la presente cláusula, el Notario respectivo en cuya Notaría se encuentre disponible la escritura pública de compraventa para la firma de las partes contratantes, estará facultado para certificar, en su caso, la comparecencia o ausencia de cualquiera de los contratantes a la suscripción del contrato prometido”.*

**Cuarto.** De las cláusulas anteriormente citadas es posible concluir que:

- (a) De conformidad con lo señalado en las Cláusulas Cuarta y Octava, la celebración del Contrato Prometido se encontraba sujeta a la condición estipulada en la Cláusula Cuarta, esto es, a que los títulos de la propiedad prometida a vender se encontraran en orden, ajustados a derecho, no existiendo embargos o medidas precautorias que impidieran su enajenación.
  
- (b) La condición antes referida es una condición suspensiva pues:
  - (i) Así lo reconoce expresamente la Cláusula Octava; y

---

<sup>3</sup> El texto de esta cláusula contiene una evidente contradicción respecto del plazo establecido para la firma del Contrato Prometido, pues señala que *“La escritura pública de compraventa deberá otorgarse en la notaría que determine el banco o la institución financiera con que el “promitente comprador” financie la compra de la propiedad (...) en el plazo de 90, ciento veinte días corridos a contar de la fecha del presente instrumento (...)”*. Para todos los efectos de análisis se considerará que el plazo para la celebración del contrato definitivo era de 120 días desde la fecha del Contrato, en atención que este ha sido el plazo aducido por el Demandante en todas sus presentaciones formuladas durante el arbitraje.



- (ii) El tenor de la Cláusula Cuarta así lo indica, al señalar que el otorgamiento del Contrato Prometido queda sujeto a la condición allí indicada.
- (c) El Contrato no indica de qué forma ni cuál de las Partes deberá dar por cumplida la condición suspensiva establecida en la Cláusula Cuarta.
- (d) La condición suspensiva referida en la Cláusula Cuarta debía cumplirse dentro del plazo de 120 días corridos desde la fecha de la celebración del Contrato para que las Partes debiesen celebrar el Contrato Prometido.
- (e) El otorgamiento del Contrato Prometido no está sujeto al cumplimiento de una condición relativa a la obtención de financiamiento por la parte Demandada. En consecuencia, el riesgo de financiamiento fue asumido por la Demandada bajo el Contrato, por lo que las aseveraciones y alegaciones del Demandante referidas al otorgamiento o rechazo de un crédito hipotecario por parte del Banco Itaú son, en principio, irrelevantes para efectos de este análisis.

**Quinto.** El Título IV del Libro Cuarto del CC está dedicado a la regulación de las obligaciones condicionales y modales. Dos disposiciones regulan cuestiones relevantes para la resolución de esta controversia, a saber:

- (a) El Art. 1473 define las obligaciones condicionales indicando que *“Es obligación condicional la que depende de una condición, eso es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no”*.
- (b) El Art. 1479 estipula que *“La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho (...)”*

**Sexto.** Por su parte, la doctrina está conteste en indicar que una condición suspensiva es *“(...) el hecho futuro e incierto de la que depende el nacimiento de un derecho y la obligación correlativa”*<sup>4</sup>. Luego, el hecho de que la celebración del Contrato Prometido haya estado sujeta a

---

<sup>4</sup> BARCIA, Rodrigo. *Lecciones de Derecho Civil Chileno, Tomo III, De la Teoría de las Obligaciones*, p. 55. Editorial Jurídica de Chile, 2010.

una condición suspensiva tiene como consecuencia que, mientras la referida condición no se encontrare cumplida, la obligación de celebrar el Contrato Prometido no habría nacido<sup>5-6</sup>.

**Séptimo.** En consecuencia, para acreditar la existencia de la obligación de la Demandada – cuya carga probatoria recae en el Demandante de conformidad con lo establecido en el Art. 1698 del CC<sup>7</sup>- la sola prueba de la existencia y suscripción del Contrato es del todo insuficiente, por tratarse de una obligación sujeta a condición suspensiva. Si bien es cierto que el Contrato es la *f fuente* de la obligación de suscribir el Contrato Prometido de conformidad con lo dispuesto en el Art. 1437, el análisis no puede prescindir del hecho de que la obligación pactada se encontraba sujeta al cumplimiento de la condición estipulada en la Cláusula Cuarta. En consecuencia, para acreditar la existencia de la obligación reclamada, es condición *sine qua non* acreditar que la condición suspensiva se encuentra cumplida.

**Octavo.** Es necesario precisar que la rebeldía de la Demandada en nada altera lo dispuesto anteriormente. Así lo ha sostenido la doctrina al señalar que: *“Dicho de otro modo, la consecuencia jurídica de la rebeldía se traduce en un efecto preclusivo: la parte que deja de realizar actividad procesal en el momento o plazo que la ley prevé para ello, pierde la oportunidad de hacerlo más tarde. En el ámbito de la responsabilidad contractual, esto significa que la acreditación de la fuente de la obligación por parte del acreedor/demandante, en tanto hecho jurídico básico que integra el objeto de la prueba que debe rendir, no sufre ninguna alteración como resultado de la rebeldía del deudor/demandado. A condición, por cierto, de que el acreedor/demandante demuestre fehacientemente la obligación que reclama -no solo que esta última existe, también su contenido- y alegue la inexecución por parte del deudor/demandado, el riesgo probatorio corresponderá a este último, sea que haya comparecido al proceso u opte en cambio por no decir nada”<sup>8</sup>.*

**Noveno.** Sin embargo, el planteamiento formulado por el Demandante omite por completo la consideración relativa a la existencia de una condición suspensiva, enfocándose únicamente en

---

<sup>5</sup> Idem. *“En cambio, la condición suspensiva, antes del cumplimiento no ha nacido ni el derecho ni la obligación correlativa”*.

<sup>6</sup> MEZA BARROS, Ramón. Manual de Derecho Civil. De las obligaciones, p. 35. Editorial Jurídica de Chile, 2009. *“La primera subordina a un hecho futuro e incierto la existencia de la obligación; se ignora si el derecho correlativo llegará a existir, mientras penda la condición”*.

<sup>7</sup> ANABALÓN, Carlos. *El juicio ordinario de mayor cuantía*. Editorial El Jurista, 2015., p. 173. *“(…) al disponer que “incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta”, locución en que la palabra “obligaciones” se usa o debe entenderse en un sentido amplio o genérico, según lo observado anteriormente. De aquí resulta como normal general que todo aquel que quiere hacer valer un derecho o pretensión en juicio, debe probar los hechos que lo constituyen o que revelen su actual existencia (...)”*

<sup>8</sup> ERBETTA MATTIG, Andrés. *Carga de la prueba, rebeldía del demandado e Incumplimiento parcial de la obligación de pagar las rentas de arrendamiento: ¿cómo se debe aplicar la regla del art. 1698 inciso primero del Código Civil? Reflexiones a partir de la sentencia de la Corte Suprema de 23 de marzo de 2021, ROL 6317/2019*. En Revista Chilena De Derecho y Ciencia Política, Diciembre 2022, Vol. 13 • Nº 2., p. 236.

el transcurso del plazo establecido en la Cláusula Quinta para reclamar el incumplimiento de la Demandada. Así consta en diversos pasajes de su escrito de demanda:

- (a) Refiriéndose a lo dispuesto en la Cláusula Quinta indicó que *“Es del caso señalar que la demandada no cumplió con las condiciones de la promesa de compraventa, pues no compareció dentro del plazo estipulado en esta cláusula indicada a suscribir el contrato de compraventa prometido en forma y plazo de manera que, en atención a lo anterior y al tiempo transcurrido, se ha verificado el incumplimiento de las obligaciones de la demandada (...)”*.<sup>9</sup>
- (b) Continuó indicando que, según lo dispuesto en la Cláusula Octava, era posible dar lugar al pago de la cláusula penal *“(...) si cualquiera de las partes se negare injustificadamente a celebrar el contrato prometido (...)”*<sup>10</sup> omitiendo cualquier referencia al cumplimiento de la condición suspensiva que la propia cláusula exige de manera expresa.
- (c) Al referirse a los requisitos de procedencia para dar lugar a la resolución que reclama, se limitó a alegar que *“(...) el contrato de promesa fue incumplido por la parte demandada a partir del momento en que se verifica el plazo estipulado de común acuerdo por los contratantes, sin que la demandante haya cumplido con su obligación de concurrir a otorgar el contrato de compraventa prometido”*<sup>11</sup>. Nuevamente, el Demandante no hace alusión alguna al cumplimiento de la condición pactada en el Contrato.
- (d) Finalmente, al fundar la reclamación de cobro de la cláusula penal pactada en la Cláusula Octava argumentó únicamente que *“(...) habiéndose verificado el incumplimiento de la parte demandada y promitente compradora de celebrar dentro de tiempo y forma el contrato de compraventa prometido celebrar, es que se habilita a mi representado para cobrar la cláusula penal en comento.”*<sup>12</sup>

**Décimo.** En este contexto, la resolución que fijó los puntos de prueba<sup>13</sup> estableció expresamente como hecho sustancial, pertinente y controvertido, lo siguiente: *“4. Antecedentes de hecho que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones y plazos establecidos en el Contrato de Promesa para hacer exigible la obligación de doña Lorena Paz González Calquín de suscribir el contrato de compraventa prometido en dicho instrumento.”*

---

<sup>9</sup> Demanda, p. 2.

<sup>10</sup> Demanda, p. 3.

<sup>11</sup> Demanda, p. 4.

<sup>12</sup> Demanda, p. 7.

<sup>13</sup> Resolución de 14 de diciembre de 2022.

**Undécimo.** Un análisis pormenorizado de la prueba rendida en el arbitraje permite concluir que no se ha acompañado evidencia alguna que permita acreditar el cumplimiento de la condición, cuya carga recaía sobre el Demandante de conformidad con lo establecido en el Art. 1698 del CC. Lo anterior se funda las siguientes consideraciones:

(a) Prueba testimonial:

- (i) El Demandante acompañó solo una declaración testimonial en cumplimiento de los requisitos establecidos en la letra (a) del punto 13 del acuerdo quinto del acta de 12 de julio de 2022, a saber, la de doña Ximena Andrea Espina Miranda<sup>14</sup>. La declaración de doña Marinievas Gallastegui Sepúlveda<sup>15</sup> no cumplió con los requisitos señalados en el acta indicada, pese a haberse otorgado una prórroga del término probatorio a solicitud del Demandante para dar cumplimiento a las referidas exigencias<sup>16</sup>. En consecuencia, la prueba testimonial aportada no constituye plena prueba de conformidad con lo establecido en el Art. 384 regla 2ª del Código de Procedimiento Civil (“CPC”).
- (ii) Sin perjuicio de lo anterior, el Art. 384 regla 1ª del CPC permite sostener que la declaración de doña Ximena Espina constituye una presunción judicial cuyo mérito probatorio debe ser apreciado de conformidad con el Art. 426 del mismo cuerpo legal. El inciso primero de esta última disposición remite a lo dispuesto en el Art. 1712 del CC<sup>17</sup>; mientras que el inciso segundo permite atribuir valor de plena prueba a una presunción cuando esta tiene un carácter de gravedad y precisión suficiente para formar el convencimiento del juez.
- (iii) A juicio de esta árbitra, la declaración testimonial de doña Ximena Espina Miranda no cumple con las características anteriores para constituir plena prueba, pues evidencia claras contradicciones entre lo declarado y el propio relato de los hechos presentado en el escrito de demanda. La testigo da cuenta de hechos que habrían ocurrido con posterioridad a la suscripción del Contrato, indicando que “(...) *el veinte de abril de dos mil veintiuno, una ejecutiva del Banco Itaú, que se identificó como María Inés Palma, nos envía un correo electrónico ya con una propuesta para firmar la semana siguiente,*

---

<sup>14</sup> OL-18.

<sup>15</sup> OL-20

<sup>16</sup> Solicitud formulada mediante presentación de fecha 17 de marzo de 2023, concedida mediante resolución de 21 de marzo de 2023. El Demandante no presentó la declaración de la testigo Gallastegui dentro del plazo prorrogado en cumplimiento de lo requerido en el acta de 12 de julio de 2022.

<sup>17</sup> El Art. 1712 del CC dispone que *Las presunciones son legales o judiciales. Las legales se reglan por el artículo 47. Las que deduce el juez deberán ser graves, precisas y concordantes.*

*vale decir, a fines de abril de ese año, incluyendo una serie de indicaciones. Posterior a esta última comunicación, no volvimos a saber de doña Lorena Paz González Calquín (...)*<sup>18</sup>. Lo anterior se contradice expresamente con lo señalado en el propio escrito de demanda, que sostiene “(...) *la promitente compradora, finalmente, señaló a las corredoras de propiedades (...) Ximena Espina Miranda (...) y Marinieves Gallastegui Sepúlveda (...) que no firmaría la escritura de compraventa, sin dar mayores razones de su decisión más que señalar que simplemente no contaba con el dinero para comprar el Inmueble*”<sup>19</sup>.

- (iv) En consecuencia, el testimonio de doña Ximena Espina no tiene, por sí solo, fuerza probatoria alguna para acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva pactada por las Partes. Tampoco hay, como quedará en evidencia a continuación, otros antecedentes aportados al arbitraje que sean concordantes con la declaración de la testigo Espina y que permitan cumplir con las exigencias establecidas en el Art. 1712 del CC para construir una presunción en base a esta.

(b) Prueba documental:

- (i) El Demandante sostiene que la existencia del vínculo contractual, acreditada mediante el Contrato, es suficiente para dar por establecidas las condiciones, plazos, estipulaciones y obligaciones de cada Parte, debiendo presumirse el incumplimiento de la Demandada. Alega, además, que al no haber existido probanza para desvirtuar esta presunción, se debe tener a la Demandada por incumplidora<sup>20</sup>.
- (ii) Según se señaló en el considerando Séptimo, la sola prueba del vínculo contractual - que, efectivamente, se tiene por acreditado- no permite concluir que la obligación de suscribir el Contrato Prometido efectivamente haya nacido pues, ni el solo Contrato ni el solo transcurso del plazo establecido en la Cláusula Quinta de este, permiten concluir que la obligación de suscribir el Contrato Prometido haya nacido a la vida del derecho.
- (iii) Finalmente, ninguna otra prueba documental acompañada a autos permite acreditar el cumplimiento de la condición pactada en la Cláusula Cuarta del Contrato. Atendidas las declaraciones formuladas por la testigo Ximena Espina, que se refieren a supuestos intercambios de correos electrónicos con funcionarios del Banco Itaú a cargo de la obtención de un crédito hipotecario por parte de la Demandada, era esperable que

---

<sup>18</sup> OL-18, p. 2.

<sup>19</sup> Demanda, p. 2.

<sup>20</sup> Escrito de observaciones a la prueba, p. 6.

alguna prueba documental que diera cuenta de la aprobación del estudio de los títulos del Inmueble fuera aportada al proceso<sup>21</sup>, cuestión que no ocurrió.

(c) Prueba confesional:

- (i) De conformidad a lo establecido en el acta de 7 de septiembre de 2023, y atendida la falta de comparecencia de la Demandada al segundo llamado a absolver posiciones, se dio por confesa a la Demandada, a petición del Demandante, *de todos los hechos categóricamente afirmados* en el Pliego de Posiciones.
- (ii) En relación a la acreditación de los hechos contemplados en el punto de prueba N°4, el Demandante señaló que las posiciones contempladas bajo los números 1<sup>22</sup>, 3<sup>23</sup> y 10<sup>24</sup> del Pliego de Posiciones eran relevantes para este efecto<sup>25</sup>.
- (iii) Esta árbitra difiere de lo anterior por dos razones:
  - Primeramente, las posiciones indicadas por el Demandante no dan cuenta de *hechos categóricamente afirmados*, según exige el Art. 394 del CPC. Una lectura detenida de dichas posiciones da cuenta de las posiciones N°1 y 3 han sido formuladas en términos condicionales (utilizan la expresión “*si es cierto y efectivo*”) y no categóricamente afirmativos. En cualquier caso, lo anterior carece de relevancia si se considera que el objeto probatorio al que aludirían dichas posiciones ya se encuentra cubierto al entenderse que el Contrato constituye plena prueba en este arbitraje, según lo indicado en el Considerando Primero. En cuanto al tenor de la posición N°10, este carece de un carácter afirmativo pues está formulado en claros términos interrogativos, cuya respuesta requería una cabal explicación de la Demandada.

---

<sup>21</sup> Si bien, y como se señaló anteriormente, el Contrato no contempló como condición suspensiva la obtención de financiamiento por parte de una institución bancaria, atendida la práctica habitual en materia de promesas de compraventa de inmuebles, un antecedente de la aprobación del estudio de títulos por parte del Banco Itaú habría permitido, al menos, sentar una base para presumir que la condición se encontraba cumplida.

<sup>22</sup> Posición N°1 del Pliego de Posiciones: “*Para que diga la absolvente si es cierto y efectivo que suscribió un contrato de promesa de compraventa sobre bien inmueble con don Oscar Ignacio Liendo Latorre el día 01 de diciembre de 2020, cuyas firmas fueron autorizadas ante doña Dora Silva Letelier, Notario Público de La Florida*”.

<sup>23</sup> Posición N°3 del Pliego de Posiciones: “*Para que diga la absolvente si es cierto y efectivo que el contrato de promesa estipulaba un plazo máximo de ciento veinte días para la celebración del contrato de compraventa definitivo*”.

<sup>24</sup> Posición N°10 del Pliego de Posiciones: “*Para que diga la absolvente cómo y por qué razón Banco Itaú no citó al comprador a firmar el contrato de compraventa en una Notaría Pública Determinada, con indicación de día y hora. Ante el caso de que la absolvente señale, en cualquier fórmula, que el Banco sí efectuó una citación a firmar el contrato, para que la absolvente indique: fecha, hora y la ubicación de la citación al comprador; con indicación de la manera y medio por el cual envió esta citación a las partes*”.

<sup>25</sup> Escrito de observaciones a la prueba, p. 7.

- En segundo término, ninguna de las posiciones citadas dice estricta relación con el cumplimiento de la condición. Sin embargo, la posición N°10 requería a la Demandada explicar cómo y por qué razón el Banco Itaú no había llamado al Demandante a suscribir el Contrato Prometido. Esta pregunta no descarta que la razón para no convocar al Demandante a firmar haya sido la falta de cumplimiento de la condición y, por tanto, en nada ayuda a la posición del Demandante.
  
- (iv) Por otra parte, cabe señalar que ninguna de las posiciones contenidas en el Pliego de Posiciones dice relación con hechos que den cuenta del cumplimiento de la condición. En efecto, siguiendo la línea argumentativa tomada por el Demandante, sólo se incorporó una posición referente al plazo de celebración del Contrato Prometido<sup>26</sup>.
  
- (v) Finalmente, y aun cuando el Demandante no hizo en su escrito de observaciones a la prueba referencia alguna a la posición N°6 del pliego acompañado, el análisis de las evidencias aportadas respecto del punto de prueba N°4 exige una mención expresa a esta. Dicha posición indica: *“Para que diga la absolvente cómo es cierto y efectivo que el pago de la multa establecida en el contrato de promesa de compraventa, descrito y aludido en el punto anterior, es procedente en beneficio de Oscar Ignacio Liendo Latorre.”*
  
- (vi) A juicio de esta árbitra, el tenor de la posición N°6 tampoco permite, de forma alguna, tener por acreditado el cumplimiento de la condición pues la doctrina especializada ha señalado que *“(…) la regla general, como lo vimos, es que la confesión debe versar sobre los hechos; y estos hechos deben ser personales del confesante, pues la confesión no es otra cosa que el testimonio en juicio que emana de la parte”<sup>27</sup>.*
  
- (vii) En consecuencia, analizada la proposición contenida en la posición N°6, queda en evidencia que la eventual *procedencia* de la multa a favor del Demandante, no es un hecho propio de la Demandada sino que refiere a una cuestión distinta, que dice relación con los *efectos jurídicos derivados de una situación de hecho* que, en este caso, no ha sido probada<sup>28</sup>. En este sentido, la Corte Suprema ha señalado que *“Se ha dicho que la confesión judicial es el reconocimiento que uno de los litigantes hace de la verdad de un hecho que puede producir en su contra consecuencias jurídicas;*

---

<sup>26</sup> Posición N°3, ya referida.

<sup>27</sup> RODRÍGUEZ PAPIC, Ignacio. *Procedimiento Civil. Juicio Ordinario de Mayor Cuantía*, p. 230. Editorial Jurídica de Chile, Octava Edición, 2021.

<sup>28</sup> Esto es, el cumplimiento de la condición, que daría origen a la obligación de suscribir el Contrato Prometido y cuya falta de firma daría lugar a la multa establecida en la Cláusula Octava del Contrato.



*por medio de ella una de las partes reconoce o declara sobre la efectividad de un hecho que sirve de fundamento a las pretensiones de la contraria*<sup>29</sup>.

- (viii) En suma, según lo indicado, mediante la prueba confesional no puede suplirse la labor del juez, atribuyendo consecuencias jurídicas a determinados hechos que, por lo demás, no han sido probados en autos.

**Duodécimo.** En virtud del análisis contenido en el Considerando Undécimo anterior, no puede tenerse por acreditado el cumplimiento de la condición suspensiva pactada en la Cláusula Cuarta del Contrato dentro del plazo establecido en la Cláusula Quinta. En consecuencia, la alegada existencia de la obligación de la Demandada de suscribir el Contrato Prometido no se puede tener por probada. Así, al no acreditarse la existencia de la obligación, no es posible sostener tampoco que la Demandada haya podido incurrir en algún tipo de incumplimiento de esta.

**Decimotercero.** Por otra parte, cabe resaltar que el Demandante no imputó a la Demandada responsabilidad alguna en la falta de cumplimiento de la condición suspensiva pactada. Lo anterior es lógico, pues (i) su posición en el arbitraje supone que la condición se encontraba cumplida y (ii) posiblemente a consecuencia de lo anterior, no abordó la cuestión relativa a que la obligación de suscribir el Contrato Prometido se encontraba sujeta a una condición suspensiva. En consecuencia, esta árbitra no cuenta con facultades suficientes para pronunciarse respecto de si la condición se encuentra fallida y, de ser ese el caso, respecto de una eventual responsabilidad de la Demandada en la falla de la condición.

**Decimocuarto.** Dicho todo lo anterior, y aun cuando pareciera que el Contrato ya no reviste utilidad a ninguna de las Partes que lo suscribió, al ser imposible determinar si existió un incumplimiento - por no haberse acreditado siquiera el nacimiento de la obligación - no existe fundamento legal para decretar su resolución, pues dicho remedio se basa en el incumplimiento imputable de obligaciones de una de las partes<sup>30</sup>.

**Decimoquinto.** Por otra parte, y como consecuencia de la falta de acreditación del cumplimiento de la condición suspensiva de la Cláusula Cuarta, el pago de la cláusula penal establecida en la Cláusula Octava, resulta también improcedente.

---

<sup>29</sup> ZAVALA, José Luis. *La prueba Civil en la Jurisprudencia*, p.163, Editorial Libromar, 2024. Sentencia Corte Suprema, Primera Sala, 19 de marzo de 2015, Rol 21.433-2014.

<sup>30</sup> CÁRDENAS, Hugo y REVECO, Ricardo, *Remedios Contractuales*, Thomson Reuters, 2018, Tercera Parte, Capítulo VI, sección 2.2. "La resolución sería una facultad de configuración jurídica que autoriza al acreedor a proteger sus intereses frente al incumplimiento del deudor, y desvincularse del mismo, resolviendo o terminando el contrato"



**Decimosexto.** Finalmente, por no cumplirse con los requisitos establecidos en las instrucciones notariales suscritas conjuntamente con el Contrato<sup>31</sup> ni decretarse la resolución del Contrato, la facultad de ordenar la restitución del cheque girado por don Oscar Ignacio Liendo Latorre a nombre de doña Lorena Paz González Calquín, excede las facultades de esta árbitra.

---

<sup>31</sup> OL-19.

**SE RESUELVE:**

En virtud de lo expuesto en los considerandos anteriores y de lo dispuesto en los Arts. 1554, 1437, 1473, 1479, 1698, 1700, 1702 y 1712 del CC y 144, 384, 394 y 426 del CPC:

1. Se rechaza en todas sus partes la demanda deducida por don Oscar Liendo Latorre en contra de doña Lorena González Calquín.
2. No se condena en costas a la Demandante, por estimarse que ha tenido motivo plausible para litigar.

Powered by  Firma electrónica avanzada  
**MARIANA SOFIA TUPPER**  
**SATT**  
2024.06.10 12:58:13 -0400

MARIANA TUPPER SATT  
ÁRBITRA  
ROL: 4929-2021

**Ximena**  
**Vial**  
**Valdivieso**  
Firmado digitalmente por  
Ximena Vial  
Valdivieso  
Fecha: 2024.06.10  
16:46:18 -04'00'

**ANEXO N°1 – SENTENCIA CAUSA ROL CAM N°4929-2021**<sup>32</sup>

Fecha escrito presentación	N° documento	Descripción	Comentario
19.11.2021		Contrato de promesa de compraventa entre Oscar Ignacio Liendo Latorre y Lorena Paz González Calquín de fecha 1 de diciembre de 2020, autorizado ante Notario Público doña Dora Silva Letelier.	Acompañado a solicitud de arbitraje.
30.06.2022	OL-01	Estampado receptorial de don Fernando Montenegro Vicencio de 29 de junio de 2022.	
05.07.2022	OL-02	Estampado receptorial de don Fernando Montenegro Vicencio de 4 de julio de 2022.	
01.08.2022 (Demanda)	OL-03	Certificado de dominio Vigente del Inmueble de fecha 31 de agosto de 2021.	Mismo documento que el acompañado bajo OL-06; OL-10 y OL-15.
	OL-04	Certificado de Hipotecas y Gravámenes interdicciones y prohibiciones de enajenar y litigios de fecha 31 de agosto de 2021	Mismo documento que el acompañado bajo OL-07 y OL-16.
	OL-05	Contrato de promesa de compraventa entre Oscar Ignacio Liendo Latorre y Lorena Paz González Calquín de fecha 1 de diciembre de 2020, autorizado ante Notario Público doña Dora Silva Letelier.	Mismo documento que el acompañado a la solicitud de arbitraje y bajo OL-08 y OL-13.
25.08.2022	OL-06	Certificado de dominio Vigente del Inmueble de fecha 31 de agosto de 2021.	Mismo documento que el acompañado bajo OL-03, OL-10 y OL-15.
	OL-07	Certificado de Hipotecas y Gravámenes interdicciones y prohibiciones de	Mismo documento que el acompañado bajo OL-04 y OL-16.

<sup>32</sup> La numeración de estos documentos sigue la numeración indicada por el Demandante mediante presentación de fecha 27 de marzo de 2023. Se ha seguido la numeración presentada por el Demandante únicamente hasta el documento OL-21 pues los documentos presentados con posterioridad seguían una numeración no correlativa. Para efectos de orden y correcta individualización de los documentos esta árbitra ha otorgado la numeración correlativa a los antecedentes presentados a continuación, siguiendo con el documento OL-22, y continuando con la numeración correlativa de todos los documentos presentados con posterioridad.

		enajenar y litigios de fecha 31 de agosto de 2021.	
	OL-08	Contrato de promesa de compraventa entre Oscar Ignacio Liendo Latorre y Lorena Paz González Calquín de fecha 1 de diciembre de 2020, autorizado ante Notario Público doña Dora Silva Letelier.	Mismo documento que el acompañado a la solicitud de arbitraje y bajo OL-05 y OL-13.
03.11.2022	OL-09	Comprobante de pago de primera cuota de honorarios	
20.12.2022	OL-10	Certificado de dominio Vigente del Inmueble de fecha 31 de agosto de 2021.	Mismo documento que el acompañado bajo OL-03, OL-06 y OL.15.
	OL-11	Copia E-book Causa Rol C-7386-2021 conocida por el 26° Juzgado Civil de Santiago	
	OL-12	<p>a. Copia de instrucciones Notariales N°141 otorgadas a la Notario Público Dora Silva Letelier</p> <p>b. Copia de los cheques:</p> <p>(i) Serie 8, N°00076592780-0000001 de doña Lorena Paz González Calquin, por \$9.600.000, pagadero a la orden de don Oscar Ignacio Liendo Latorre.</p> <p>(ii) Serie HAI, N°74389465-0000001 de don Oscar Ignacio Liendo Latorre, por \$9.600.000, pagadero a la orden de doña Lorena Paz González Calquin.</p> <p>(iii) Serie 8, N°00076592780-0000002 de doña Lorena Paz González Calquin, por \$1.920.000, pagadero a la orden de Valle Nuevo Asesorías y Servicios SpA.</p>	Mismos documentos que los acompañados bajo OL-14 y OL-19.
16.03.2023 (1)	OL-13	Contrato de promesa de compraventa entre Oscar Ignacio Liendo Latorre y Lorena Paz González Calquín de fecha 1	Mismo documento que el acompañado a la solicitud de arbitraje y bajo OL-05 y OL-08.

		de diciembre de 2020, autorizado ante Notario Público doña Dora Silva Letelier.	
	OL-14	<p>a. Copia de instrucciones Notariales N°141 otorgadas a la Notario Público Dora Silva Letelier</p> <p>b. Copia de los cheques:</p> <p>(i) Serie 8, N°00076592780-0000001 de doña Lorena Paz González Calquin, por \$9.600.000, pagadero a la orden de don Oscar Ignacio Liendo Latorre.</p> <p>(ii) Serie HAI, N°74389465-0000001 de don Oscar Ignacio Liendo Latorre, por \$9.600.000, pagadero a la orden de doña Lorena Paz González Calquin.</p> <p>(iii) Serie 8, N°00076592780-0000002 de doña Lorena Paz González Calquin, por \$1.920.000, pagadero a la orden de Valle Nuevo Asesorías y Servicios SpA.</p>	Mismos documentos que los acompañados bajo OL-12 y OL-19.
	OL-15	Certificado de dominio Vigente del Inmueble de fecha 31 de agosto de 2021.	Mismo documento que el acompañado bajo OL-03, OL-06 y OL-10
	OL-16	Certificado de Hipotecas y Gravámenes interdicciones y prohibiciones de enajenar y litigios de fecha 31 de agosto de 2021.	Mismo documento que el acompañado bajo OL-04 y OL-07.
16.03.2023 (2)	OL-17	Pliego de absolución de posiciones de doña Lorena Paz González Calquin	Adjunto a acta de audiencia de fecha 7 de septiembre de 2023.
17.03.2023 (1)	OL-18	Declaración jurada de doña Ximena Andrea Espina Miranda, otorgada ante el Notario Público Pablo José Hales Beseler, de fecha 17 de marzo de 2023.	
17.03.2023 (2)	OL-19	a. Copia de instrucciones Notariales N°141 otorgadas a la Notario Público Dora Silva Letelier.	Mismo documento que OL-12 y OL-14.

		<p>b. Copia de los cheques:</p> <p>(i) Serie 8, N°00076592780-0000001 de doña Lorena Paz González Calquin, por \$9.600.000, pagadero a la orden de don Oscar Ignacio Liendo Latorre.</p> <p>(ii) Serie HAI, N°74389465-0000001 de don Oscar Ignacio Liendo Latorre, por \$9.600.000, pagadero a la orden de doña Lorena Paz González Calquin.</p> <p>(iii) Serie 8, N°00076592780-0000002 de doña Lorena Paz González Calquin, por \$1.920.000, pagadero a la orden de Valle Nuevo Asesorías y Servicios SpA.</p>	
17.03.2023 (3)	OL-20	Declaración jurada de testigo de doña Marinieves Gallastegui Sepúlveda, suscrita con firma electrónica avanzada con fecha 17 de marzo de 2023.	
24.03.2023	OL-21	Pliego de absolución de posiciones de doña Lorena Paz González Calquin.	Mismo documento que OL-17.
29.05.2023	OL-22	Copia de estampado receptorial de doña Yolanda Moya Flores de fecha 25 de mayo de 2023.	
12.07.2023	OL-23	Copia de cadena de correos enviados a atagle-ext@ccs.cl.	
10.08.2023	OL-24	Copia de estampado receptorial de don Marcelo Celedón Lanas de fecha 8 de agosto de 2023.	
11.10.2023	OL-25	Copia de estampado receptorial de don Fernando Montenegro Vicencio de fecha 12 de noviembre de 2021.	

**SE RESUELVE:**

En virtud de lo expuesto en los considerandos anteriores y de lo dispuesto en los Arts. 1554, 1437, 1473, 1479, 1698, 1700, 1702 y 1712 del CC y 144, 384, 394 y 426 del CPC:

1. Se rechaza en todas sus partes la demanda deducida por don Oscar Liendo Latorre en contra de doña Lorena González Calquín.
2. No se condena en costas a la Demandante, por estimarse que ha tenido motivo plausible para litigar.

Powered by  Firma electrónica avanzada  
**MARIANA SOFIA TUPPER**  
SATT  
2024.06.10 12:58:13 -0400

MARIANA TUPPER SATT  
ÁRBITRA  
ROL: 4929-2021

Ximena Vial Valdivieso  
Firmado digitalmente por Ximena Vial Valdivieso  
Fecha: 2024.06.10 16:46:18 -04'00'

En Santiago a, 12 de junio de 2024  
ante la Secretaría General del CAM Santiago,  
se notifica de la sentencia definitiva de autos  
Rol. 4929-2021 la parte demandante  
representada por Roberto Soto L.  
quién retira copias autorizadas de la sentencia  
en este acto.

18. 839. 361 - 6.  
