CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN - CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

ROSA DEL CARMEN BARRIGA MATURANA

Demandante

y

INMOBILIARIA SALVADOR SPA

Demandada

CAM ROL N° 6062-2023

13 de enero de 2025

María Victoria Demarchi Salinas

Juez Árbitro

Josefina Tampier Villegas

Actuaria

TABLA DE CONTENIDOS

I. INTRODUCCIÓN 4
II. LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES 10
III. EL TRIBUNAL ARBITRAL 10
IV. CUESTIÓN PREVIA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA 11
V. HISTORIA PROCESAL 13
VI. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL 45
VII. DECISIÓN 76

TABLA DE DEFINICIONES

Término	Definición
Arbitraje	Este arbitraje CAM A-6062-2023
Árbitro o Juez Árbitro	Este Tribunal Arbitral
Auto de Prueba	Auto de Prueba dictado con fecha 10 de junio de 2024
Bases de Procedimiento o Bases	Bases de Procedimiento de fecha 14 de febrero de 2024
CAM Santiago	Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago
Certificado de Copropiedad	Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, recepcionado con fecha 21 de diciembre de 2022
Certificado de Recepción	Certificado de Recepción Final Municipal de la Municipalidad de San Joaquín, recepcionado con fecha 30 de noviembre de 2022
Contestación	Contestación presentada por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024
Contestación Reconvencional	Contestación Reconvencional presentada por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 27 de marzo de 2024 en este arbitraje
Contrato o Contratos o Contratos de Promesa de Compraventa o Promesas	Contratos de Promesa de Compraventa, celebrado entre Rosa del Carmen Barriga Maturana e Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 21 de diciembre de 2018
Contrato Prometido o Contratos Prometidos	Contrato prometido en virtud de los Contratos de Promesa de fecha 21 de diciembre de 2018
Demanda	Demanda presentada por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024 en este arbitraje
Demanda Reconvencional	Demanda Reconvencional presentada por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024
Demandada	Inmobiliaria Salvador SpA
Demandante	Rosa del Carmen Barriga Maturana
Dirección de Obras	Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín
Inmueble o Inmuebles	Departamentos Nº 1104 B, Nº 904 B y Nº 704 B, estacionamientos B172, B169, y B168 y bodegas B203, B206 y B207, todos del edificio de departamentos "Concepto Smart Vicuña", ubicado en Avenida Vicuña Mackenna Nº 3897, en la comuna de San Joaquín
Laudo o Laudo Arbitral	Este Laudo Arbitral
La Inmobiliaria	Demandada
Partes	Rosa del Carmen Barriga Maturana e Inmobiliaria Salvador SpA
Permiso de Edificación	Permiso de Edificación emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín con fecha 17 de mayo de 2019

Término	Definición
Promitente Compradora	Rosa del Carmen Barriga Maturana
Promitente Vendedora	Inmobiliaria Salvador SpA
Proyecto, o Proyecto Inmobiliario	Edificio de departamentos denominado "Concepto Smart Vicuña", construido por Inmobiliaria Salvador Spa
Solicitud de Arbitraje	Solicitud de Arbitraje presentada por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 12 de diciembre de 2023
Sra. Rosa Barriga	Demandante
Tribunal Arbitral	Árbitro designada en este Arbitraje

I. INTRODUCCIÓN

1. Este Laudo resuelve la controversia existente entre la Sra. Rosa Barriga y la Inmobiliaria, en relación con los Contratos de Promesa de Compraventa de fecha 21 de diciembre de 2018, en los cuales la Inmobiliaria actuó en calidad de "Promitente Vendedora" y la Sra. Rosa Barriga, en calidad de "Promitente Compradora"[1].
2. El Inmueble objeto de los Contratos está conformado por los departamentos Nº 1104 B, Nº 904 B y Nº 704 B, los estacionamientos B172, B169, y B168 y las bodegas B203, B206 y B207, todos del edificio de departamentos que construyó la Inmobiliaria, denominado "Concepto Smart Vicuña", ubicado en Avenida Vicuña Mackenna Nº 3897, en la comuna de San Joaquín[2].
3. De conformidad con la Cláusula Cuarta de los Contratos, el precio de los Contratos Prometidos fue pactado de la siguiente forma[3]:
    - Para el departamento Nº1104, el estacionamiento B172 y la bodega B203, el precio se fijó en UF 4.258,26.
    - Para el departamento Nº904, el estacionamiento B169 y la bodega B206, el precio se fijó en UF 4.193,62.
    - Para el departamento Nº704, el estacionamiento B168 y la bodega B207, el precio se fijó en UF 4.129,80.
4. En la misma Cláusula Cuarta se dejó constancia de los siguientes pagos anticipados que realizó la Sra. Rosa Barriga[4]:
    - Para el departamento Nº1104, el estacionamiento B172 y la bodega B203, se pagó por adelantado la suma de UF 250,82.
    - Para el departamento Nº904, el estacionamiento B169 y la bodega B206, se pagó por adelantado la suma de UF 247, 02.
    - Para el departamento Nº704, el estacionamiento B168 y la bodega B207, se pagó por adelantado la suma de UF 243,26.
5. Asimismo, se pactó que el saldo de precio sería pagado por la Promitente Compradora al momento de firmar la escritura de compraventa definitiva de los Inmuebles[5].
6. Por otro lado, en la Cláusula Quinta de los Contratos se estipuló que el otorgamiento de los Contratos Prometidos quedaría sujeto a la condición de que los títulos de los Inmuebles se

[1] Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 21 de diciembre de 2018.
[2] Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 21 de diciembre de 2018, Cláusulas Primera, Segunda y Tercera.
[3] Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 21 de diciembre de 2018, Cláusula Cuarta.
[4] Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 21 de diciembre de 2018, Cláusula Cuarta.
[5] Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 21 de diciembre de 2018, Cláusula Cuarta.

encontrasen en orden y ajustados a derecho. Se precisó que esta condición se establecería en exclusivo beneficio de la Promitente Compradora, por lo que ésta siempre podría renunciarla. Se pactó, además, en relación con el plazo, que la escritura pública de compraventa debía otorgarse una vez cumplida o renunciada la condición, en la notaría de Santiago determinada por la Inmobiliaria, dentro del plazo de 60 días contados desde la fecha de obtención del Certificado de Recepción y del Certificado de Copropiedad[6].

7. En la Cláusula Novena de los Contratos, las Partes acordaron que, en caso de que cualquiera de ellas no concurriere por su hecho o culpa a suscribir la escritura de compraventa definitiva, siempre que previamente se le hubiere comunicado por carta certificada el hecho de existir la matriz de escritura disponible para su firma, en el plazo de 10 días corridos desde que la carta fuera despachada, quedaría la parte rebelde sujeta a la obligación de pagar una multa equivalente al 10% del precio convenido para la compraventa[7].

8. En la Cláusula Décimo Octava, las Partes pactaron que los Contratos solo adquirirían validez, vigencia, y se harían exigibles, al momento en que la Dirección de Obras otorgase el Permiso de Edificación permitiendo a la Inmobiliaria construir el Proyecto Inmobiliario. En el evento que esta condición no se hubiere cumplido al día 31 de junio de 2019, las Promesas quedarían sin efecto y las Partes liberadas de toda obligación, sin que hay alugar al pago de multas o indemnizaciones, y debiéndose restituir a la Sra. Rosa Barriga todo lo pagado hasta dicha fecha[8].

9. Pues bien, en definitiva, los Contratos Prometidos no habrían sido suscritos por las Partes, cuestión que habría iniciado la presente controversia.

10. Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sra. Rosa Barriga presentó una Solicitud de Arbitraje ante el CAM Santiago en contra de la Inmobiliaria, señalando que habría hecho pago del pie de tres departamentos a la Demandada y que, sin embargo, no habría existido requerimiento por parte de la Inmobiliaria para la firma de los Contratos Prometidos. Sostuvo que la fecha máxima para dicha firma, según los Contratos, habría sido el día 31 de junio de 2019, y que no existiría a la fecha devolución de las sumas ya pagadas. Por el incumplimiento de la Inmobiliaria -consistente en no celebrar el Contrato Prometido- la Sra. Rosa Barriga solicitó la resolución de los Contratos de Promesa, y solicitó que se ordene la devolución del abono de los tres Contratos, además del cobro de sus respectivas multas. Finalmente, la Demandante añadió que se habría otorgado un seguro para el pago del pie en caso de devolución, pero que

[6] Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 21 de diciembre de 2018, Cláusula Cuarta.
[7] Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 21 de diciembre de 2018, Cláusula Novena.
[8] Contrato de Promesa de Compraventa celebrado con fecha 21 de diciembre de 2018, Cláusula Décimo Octava.

la condición de procedencia de dicho seguro era que la Inmobiliaria no haya incumplido el Contrato. Por tanto, dado el incumplimiento de la Demandada, el seguro mencionado no procedería en la especie[9].

11. Con fecha 28 de febrero de 2024, la Sra. Rosa Barriga presentó su Demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios y, en subsidio, devolución de garantía[10].

12. De forma preliminar, se refirió al precio del Contrato, y señaló que éste, según la Cláusula Cuarta, sería financiado mediante el pago de un pie, y que la diferencia podía ser financiada ya sea directamente o a través de un crédito hipotecario, cuya obtención no sería condición para el otorgamiento del Contrato Prometido[11]. Luego, sostuvo que, ante el incumplimiento de la Demandada, la Sra. Rosa Barriga habría intentado ceder el Contrato, pero que la Inmobiliaria habría presentado reiteradas trabas, evitando la cesión. Además, afirmó que la Demandada la habría inducido a solicitar un crédito hipotecario por medio de distintas amenazas de retención del dinero dado en abono o pie[12].

13. En relación con el incumplimiento de la Inmobiliaria, la Demandante sostuvo que la Demandada habría incumplido su obligación de poner a disposición de la Sra. Rosa Barriga el Contrato Prometido en las fechas señaladas en el Contrato, que dispondría que la celebración del Contrato Prometido debía realizarse a los 60 días siguientes a la recepción del Certificado de Recepción, y que, si el Permiso de Edificación tenía una fecha posterior al 31 de junio de 2019, entonces los Contratos quedarían sin efecto, según las Cláusulas Quinta y Décimo Octava. En razón de este incumplimiento, la Sra. Rosa Barriga señaló que procedería el cobro de la multa del 10% del precio convenido establecida en la Cláusula Novena de los Contratos. Dicha multa, considerando los tres Contratos, alcanzaría el monto de UF 1258,168[13].

14. Asimismo, la Demandante señaló que habría dado pago oportuno de todos los pies de cada departamento, entregando a la Inmobiliaria la suma de UF 2.467,41, quien se encontraría obligada a devolver dicho monto, por no haber existido Permiso de Edificación al día 31 de junio de 2019[14].

15. En virtud de los incumplimientos alegados, la Sra. Rosa Barriga solicitó a este Tribunal Arbitral que: (i) declare que la Inmobiliaria incumplió los Contratos; (ii) declare resueltos los Contratos; (iii) ordene la devolución de la totalidad de abono entregado a la Inmobiliaria, equivalente a la suma de UF 2.467,41, debidamente reajustada; (iv) condene a la Inmobiliaria al pago de la

[9] Solicitud de Arbitraje presentada por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 12 de diciembre de 2023.
[10] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024.
[11] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 2-3.
[12] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 5-7.
[13] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 7-8.
[14] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 9-10.

multa pactada, a título de indemnización de perjuicios, por el total de UF 1258,268; (v) en subsidio, en caso de no proceder la resolución de los Contratos, se ordene la devolución inmediata de la totalidad de abono entregado a la Inmobiliaria, o el monto que se estime pertinente, por haberse extinguido la promesa una vez fallida la condición dentro del plazo extintivo acordado por las Partes; y (vi) condene en costas a la Inmobiliaria[15].

16. Con fecha 18 de marzo de 2024, la Inmobiliaria contestó la Demanda, y solicitó su rechazo total y absoluto, con expresa condena en costas, por las siguientes consideraciones[16]:

17. En primer lugar, la Inmobiliaria se refirió a los Contratos de Promesa y sostuvo que la Cláusula Décimo Octava estipularía una condición suspensiva, consistente en que éstos sólo adquirirían validez y vigencia si se otorgaba el Permiso de Edificación antes del 31 de junio del año 2019. Afirmó que dicho permiso habría sido otorgado con fecha 17 de mayo de 2019, por lo que la primera condición se habría cumplido[17].

18. Luego, sostuvo que la celebración de las compraventas habría quedado sujeta a la condición suspensiva contemplada en la Cláusula Quinta, consistente en que los Inmuebles se encontrasen en orden y ajustados a derecho, y al plazo extintivo consistente en que la escritura pública de compraventa se otorgase dentro de 60 días contados desde la obtención del Certificado de Recepción y del Certificado de Copropiedad[18].

19. En segundo lugar, la Demandada se pronunció sobre la Demanda interpuesta en su contra. Al respecto, señaló que la Sra. Rosa Barriga le habría comunicado que, en virtud de un supuesto cambio en sus circunstancias económicas, se habría visto impedida de continuar con los pagos pactados. Ante esto, la Inmobiliaria le habría entregado diversas alternativas, tales como realizar una transacción con reserva de fondos en virtud de la cual la Inmobiliaria le abonaría a la Sra. Rosa Barriga el total de lo pagado a la fecha. La Inmobiliaria adjuntó un correo electrónico en su Contestación, en el que se señala que una transacción con reserva de fondos consistiría en "*dejar nula la promesa de compraventa y firmar un nuevo documento que le autoriza a la Inmobiliaria abonar el total de lo pagado a la fecha, para traspasar en el futuro, los fondos a una nueva compraventa en algún proyecto de Imagina*"[19]. Esta alternativa, según la Demandada, habría sido desestimada por la Demandante[20].

20. Luego, la Inmobiliaria señaló que el Certificado de Recepción y el Certificado de Copropiedad habrían sido obtenidos con fecha 30 de noviembre y 21 de diciembre de 2022, respectivamente,

[15] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 15-16.
[16] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 1.
[17] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 4-6.
[18] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 6.
[19] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 8.
[20] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 7-8.

y que su parte habría remitido cartas certificadas a la Sra. Rosa Barriga con fecha 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre de 2023, informándole que, a contar de dichas fechas, las escrituras públicas se encontrarían disponibles para su firma y pago. Así, sostuvo que habría dado cumplimiento a su obligación de tener a disposición de la Sra. Rosa Barriga las escrituras de compraventa dentro de los 60 días contados desde la recepción de los certificados. No obstante, la Demandada señaló que la Sra. Rosa Barriga no habría concurrido a suscribir los Contratos Prometidos, por lo que habría incurrido en la hipótesis pactada para la procedencia de la multa de la Cláusula Novena[21].

21. En cuanto al derecho, la Inmobiliaria sostuvo que la Demanda de indemnización de perjuicios sería improcedente, por no existir incumplimiento de su parte. Además, afirmó que el cobro de la multa no procedería, pues sólo aplicaría bajo el supuesto de no concurrencia de una parte a la suscripción de la escritura pública dentro de los 10 días siguientes a la recepción de la carta certificada, y no ante cualquier otro supuesto[22].

22. Por otro lado, la Demandada opuso la excepción de contrato no cumplido, al ser la Demandante quien habría incumplido el Contrato, al no concurrir a la suscripción de las escrituras[23].

23. En virtud de lo expuesto por su parte, la Inmobiliaria solicitó a este Tribunal tener por contestada la Demanda, rechazarla, y condenar expresamente a la Sra. Rosa Barriga en costas[24].

24. En el primer otrosí de su presentación, la Inmobiliaria contestó la Demanda Subsidiaria de devolución de garantía interpuesta por la Sra. Rosa Barriga, y solicitó su rechazo con condena en costas. Sostuvo que la Demandante fundaría su pretensión en que los Contratos no habrían producido efecto alguno, procediendo la restitución de la garantía, pues habría fallado la condición suspensiva al no otorgarse el Permiso de Edificación antes del 31 de junio de 2019. Sin embargo, dicho permiso se habría otorgado con fecha 17 de mayo de 2019, por lo que se habría cumplido la condición referida, y los Contratos sí habrían producido efectos[25].

25. En el segundo otrosí de su escrito, la Inmobiliaria interpuso Demanda Reconvencional de pago de cláusula penal contra la Sra. Rosa Barriga, señalando que resultaría plenamente procedente el cobro de la multa de la Cláusula Novena. Al efecto, afirmó que la Sra. Rosa Barriga no habría concurrido a suscribir las escrituras de compraventa, aun cuando se le habría comunicado el hecho de que se encontraban disponibles para su firma mediante cartas certificadas. La Inmobiliaria precisó que se le habría otorgado a la Sra. Rosa Barriga un plazo

[21] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 9-12.
[22] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 12-15.
[23] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 16.
[24] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 18.
[25] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 18-19.

de 10 días desde que se habrían despachado las cartas, y que la Demandante no habría cumplido con dicho plazo. Por ello, procedería el cobro del 10% del precio convenido para cada una de las compraventas, ascendente a UF 1.258,168. En virtud de lo anterior, solicitó que se tenga por interpuesta la Demanda Reconvencional, y que se declare la procedencia del pago de la multa establecida en la Cláusula Novena del Contrato[26].

26. Con fecha 27 de marzo de 2024, la Sra. Rosa Barriga contestó la Demanda Reconvencional, y solicitó su rechazo total, con expresa condena en costas. Sostuvo que la Cláusula Quinta expresaría que la obligación de otorgar escritura de compraventa se debía cumplir en los 60 días siguientes al Certificado de Recepción, cuya fecha sería el 30 de noviembre de 2022. Por ello, afirmó que el plazo habría vencido el día 21 de enero de 2023, y que la Inmobiliaria habría reconocido que citó a la Sra. Rosa Barriga a firmar la escritura recién el día 19 de abril de 2023. Señaló que, en razón del referido incumplimiento de la Inmobiliaria es que la Sra. Rosa Barriga no habría concurrido a la firma de los Contratos, por lo que el incumplimiento alegado en su contra no existiría[27].

27. Por lo anterior, la Sra. Rosa Barriga solicitó tener por contestada la Demanda Reconvencional, y rechazar la misma en todas sus partes, con costas[28].

28. Para efectos de mejor orden, este Laudo se estructura bajo las siguientes secciones:

- **Sección II** Las Partes y sus representantes
- **Sección III** El Tribunal Arbitral
- **Sección IV** Cuestión previa: jurisdicción y competencia
- **Sección V** Historia Procesal
- **Sección VI** Análisis y razonamiento del Tribunal
- **Sección VII** Decisión

29. Bajo esta estructura, en la Sección II se encuentra la designación precisa de las Partes litigantes. En las Secciones III y IV se individualiza a este Tribunal Arbitral y se establecen cuestiones previas sobre su jurisdicción y competencia. En la Sección V se enuncian las peticiones y acciones deducidas por la Demandante, las excepciones y defensas alegadas por la Demandada, así como el listado de la prueba rendida por las Partes. En la Sección VI se desarrolla el detalle de las alegaciones y argumentos de las Partes, el análisis de la prueba y las consideraciones de hecho y derecho que sirven de fundamento a la sentencia. Finalmente, en las Sección VII se

[26] Escrito de Contestación presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 20-23.
[27] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 27 de marzo de 2024, pp. 1-3.
[28] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 27 de marzo de 2024, p. 3.

encuentra la decisión del asunto controvertido y de todas las acciones y excepciones hechas valer en el procedimiento.

II. LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES

30. La Demandante es la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana, Cédula de Identidad N° 10.508.672-5, chileno, factor de comercio, domiciliado en Pasaje Los Nardos Nº 2473, Puente Alto, Santiago, Chile.

31. En este Arbitraje la Demandante fue representada por las y los siguientes abogados:

Josefa Del Pilar Barrientos Barrientos

- Correo electrónico jbb@barrientosabogadosycia.cl

José Ignacio Díaz Maldonado

- Correo electrónico j.diaz.maldonado@gmail.com

Víctor Danilo Villanueva Gómez

- Correo electrónico notificacione@cortesolguinyasociados.cl

Carla Andrea Ipinza Campos

- Correo electrónico notificacione@cortesolguinyasociados.cl

32. Todos con domicilio en Napoleón Nº 3565, oficina 709, comuna de Las Condes, Santiago, Chile.

33. La Demandada es Inmobiliaria Salvador SpA, RUT 76.756.784-7 cuyo representante legal es Carolina Buchi Sagredo, Cédula de Identidad N° 10.325.440-K, domiciliado en Avenida Vitacura Nº 5093, oficina 202, Vitacura, Santiago, Chile.

34. En este Arbitraje la Demandada fue representada por las y los siguientes abogados:

Patricio Rámila Pinochet

- Correo electrónico pramila@alessandri.cl

Rosario Isidora Quinteros Maffett

- Correo electrónico rquinteros@alessandri.cl

Bernardita Paz Castro Gana

- Correo electrónico bcastro@alessandri.cl

35. Con domicilio en El Regidor Nº 66, piso 10, Las Condes, Santiago, Chile.

III. EL TRIBUNAL ARBITRAL

36. El Tribunal Arbitral está compuesto por árbitro único:

Victoria Demarchi Salinas
Avenida Andrés Bello 2711, piso 9
Las Condes, Santiago, Chile
Tel: (56) 227 577 810
Correo electrónico vdemarchi@jg-disputes.com

37. Con el acuerdo de las Partes, el Tribunal Arbitral designó como actuaria en el presente Arbitraje a:

Josefina Tampier Villegas
Avenida Andrés Bello 2711, piso 9
Las Condes, Santiago, Chile
Tel: (56) 227 577 810
Correo electrónico jtampier@jg-disputes.com

IV. CUESTIÓN PREVIA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

38. La jurisdicción y competencia del Tribunal Arbitral emana de la Cláusula Décimo Tercera del Contrato, que señala lo siguiente: "*ARBITRAJE. Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, renunciando las partes expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción*".

39. Con fecha 11 de enero de 2024, se aceptó el cargo de árbitro arbitrador, jurando desempeñar el cargo fielmente y en el menor tiempo posible[29].

40. Con fecha 14 de febrero de 2024, tuvo lugar la Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, a la que asistieron además de la Árbitro, la abogada Josefa del Pilar Barrientos Barrientos, en representación de la Demandante y el abogado Patricio Rámila, en

[29] Acta de aceptación y juramento, de fecha 11 de enero de 2024.

representación de la Demandada. Asimismo, se designó como actuaria de la causa a la abogada Josefina Tampier[30].

41. Se estableció que el objeto del Arbitraje sería resolver todas las diferencias ocurridas entre la Sra. Rosa Barriga y la Inmobiliaria en relación con los Contratos[31].

42. En cuanto a las normas procedimentales, el Punto 3 a) de las Bases estableció que el Arbitraje se regiría por el Título VIII del Reglamento Procesal de Arbitraje y los Estatutos del CAM Santiago en actual vigencia, referente a las reglas del procedimiento abreviado, con las modificaciones contenidas en las referidas Bases. En lo no previsto, se acordó que se estaría a la voluntad de las Partes y, en su defecto, a la del Tribunal. Supletoriamente, regirían las normas contenidas en el Código de Procedimiento Civil, en el Código Orgánico de Tribunales y en la Ley 20.886 sobre Tramitación Electrónica[32].

43. En cuanto a las facultades con las que actúa este Tribunal Arbitral, de conformidad al Punto 3 letra d) de las Bases de Procedimiento, se confirmó que la calidad con la que actuaría esta Juez Árbitro sería de árbitro arbitrador[33]. Conforme a lo expuesto, el conflicto sometido a la decisión de este Tribunal se resolverá en ejercicio de las facultades contempladas en el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales[34] y el artículo 367 del Código de Procedimiento Civil[35].

44. En cuanto a los recursos, se confirmó en las Bases de Procedimiento la renuncia a todos los recursos acordada en la cláusula arbitral, sin perjuicio de dejarse constancia que en contra de las resoluciones del Tribunal Arbitral procederían los recursos de aclaración, rectificación o enmienda y el de reposición. Asimismo, en contra del Laudo, se estableció que procedería el recurso de aclaración, rectificación y enmienda[36].

45. En cuanto al plazo del Arbitraje, el Punto 14 letra a) de las Bases de Procedimiento establece que el Tribunal deberá dictar sentencia dentro del plazo y bajo las condiciones establecidas en

---

[30] Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, de fecha 14 de febrero de 2024.
[31] Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, de fecha 14 de febrero de 2024, p. 1.
[32] Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, de fecha 14 de febrero de 2024, p. 2.
[33] Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, de fecha 14 de febrero de 2024, p. 2.
[34] Código Orgánico de Tribunales. Artículo 223. *"El árbitro puede ser nombrado, o con la calidad de árbitro de derecho, o con la de árbitro arbitrador o amigable componedor. El árbitro de derecho fallará con arreglo a la ley y se someterá tanto en la tramitación como en el pronunciamiento de la sentencia definitiva, a las reglas establecidas para los jueces ordinarios, según la naturaleza de la acción deducida. El árbitro arbitrador fallará obedeciendo a lo que su prudencia y la equidad le dictare, y no estará obligado a guardar en sus procedimientos y en su fallo otras reglas que las que las partes hayan expresado en el acto constitutivo del compromiso, y si éstas nada hubieren expresado, a las que se establecen para este caso en el Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, en los casos en que la ley lo permite, podrán concederse al árbitro de derecho facultades de arbitrador, en cuanto al procedimiento, y limitarse al pronunciamiento de la sentencia definitiva la aplicación estricta de la ley".*
[35] Código de Procedimiento Civil. Artículo 367. *"El arbitrador oirá a los interesados; recibirá y agregará al proceso los instrumentos que le presenten; practicará las diligencias que estime necesarias para el conocimiento de los hechos, y dará su fallo en el sentido que la prudencia y la equidad le dicte. Podrá oír a los interesados por separado, si no le es posible reunirlos".*
[36] Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, de fecha 14 de febrero de 2024, p. 8.

el artículo 51° del Reglamento CAM Santiago, y que la prórroga a la que hace referencia el artículo señalado operará automáticamente[37].

46. El artículo 51º mencionado, respecto al plazo del arbitraje en un procedimiento abreviado, sostiene lo siguiente: "*El Tribunal Arbitral deberá dictar el laudo arbitral dentro del plazo de cuatro meses contado desde la notificación de la resolución que ordena el traslado de la demanda. Dicho plazo podrá ser prorrogado por el Tribunal Arbitral por otros cuatro meses*".

47. Por otro lado, la letra b) del Punto 14 señala además que el plazo del arbitraje se entenderá suspendido en los casos indicados en el artículo 4º del Reglamento, adicionalmente una vez aceptado el cargo por el perito y hasta que el informe o sus prórrogas se pongan en conocimiento de las partes y en el mes de febrero de 2025 y siguientes[38].

48. El mencionado artículo 4° del Reglamento CAM aplicable establece lo siguiente respecto de las suspensiones del plazo: "*El plazo del arbitraje se entenderá suspendido, durante el tiempo que acuerden las partes, durante el periodo de conciliación, en los casos de funciones establecidos en el artículo 18°, si el Tribunal Arbitral fundadamente así lo determina durante el tiempo que sea necesario para rendir alguna prueba y por causa legal*".

49. Así, en virtud de que la resolución que proveyó la demanda es de fecha 4 de marzo de 2024, el plazo original del Arbitraje vencía originalmente el día 4 de noviembre de 2024.

50. Al plazo anterior, corresponde agregar la suspensión decretadas en autos, que consiste en 70 días por el periodo de conciliación que duró desde el día 1 de abril de 2024 hasta el día 10 de junio de 2024.

51. De conformidad a las circunstancias descritas anteriormente, el plazo final del presente Arbitraje concluye el día 13 de enero de 2025.

52. En consecuencia, el presente Laudo es dictado dentro del plazo de jurisdicción del Tribunal Arbitral.

V. HISTORIA PROCESAL

53. Esta Sección contiene una descripción de las principales actuaciones procesales realizadas en este Arbitraje.

[37] Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, de fecha 14 de febrero de 2024, p. 7.
[38] Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, de fecha 14 de febrero de 2024, p. 7.

54. El detalle de las alegaciones, defensas y excepciones que las Partes realizan en sus distintas presentaciones, por razones de mejor orden, se desarrolla en las correspondientes secciones en que se analizan cada una de las diferencias que se resuelven en este Laudo[39].

a) Actuaciones procesales iniciales

55. Con fecha 22 de diciembre de 2023, el CAM Santiago designó a esta Árbitro en el presente Arbitraje, a fin de que resolviera las controversias en relación con el mencionado Contrato[40], cargo que fue aceptado con fecha 11 de enero de 2024[41].

56. Luego, con fecha 14 de febrero de 2024, tuvo lugar la audiencia de fijación de Bases del Procedimiento[42].

b) Periodo de discusión

I) Demanda

57. Con fecha 28 de febrero de 2024, la Demandante presentó una demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios y, en subsidio, demanda de devolución de garantía[43].

58. La Demandante señaló que los Inmuebles objeto de la presente disputa se encontrarían identificados en la Cláusula Primera, Segunda y Tercera de cada uno de los 3 Contratos celebrados por las Partes, según el siguiente detalle[44]:

- Departamento Nº 704B, estacionamiento B168, bodega B207
- Departamento Nº 904B, estacionamiento B169, bodega B206
- Departamento Nº 1104B, estacionamiento B172, bodega B203

59. En cuanto al precio de los Contratos Prometidos, la Demandante señaló que habría sido el siguiente[45]:

- Respecto del departamento Nº 704B: UF 4.129,80
- Respecto del departamento Nº 904B: UF 4.193,62
- Respecto del departamento Nº 1104B: UF 4.258,26

60. Asimismo, las Partes habrían acordado que el precio sería financiado mediante el pago de un pie, y la diferencia podría ser financiada ya sea directamente por la Promitente Compradora o a través de un crédito hipotecario. La Demandante precisó que, en ese sentido, la obtención de

[39] Sección VI de este Laudo.
[40] Designación de árbitro, de fecha 22 de diciembre de 2023.
[41] Acta de aceptación y juramento, de fecha 11 de enero de 2024.
[42] Audiencia de Fijación de Bases de Procedimiento, de fecha 14 de febrero de 2024.
[43] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024.
[44] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 1-2.
[45] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 2-3.

un crédito hipotecario no habría sido condición para el otorgamiento del Contrato Prometido, ni para el pago del saldo del precio[46].

61. En cuanto a la fecha estipulada para la celebración de los Contratos Prometidos, la Demandante señaló que se habrían pactado condiciones suspensivas en las Cláusulas Quinta y Décimo Octava de los Contratos[47].

62. En la Cláusula Quinta se habría acordado lo siguiente: "*QUINTO: CONDICIÓN Y PLAZO. El otorgamiento del contrato de compraventa prometido,* ***queda sujeto a la condición de que los títulos de los inmuebles prometidos vender se encuentren en orden y ajustados a derecho****, condición que se establece en exclusivo beneficio del promitente comprador, de modo que éste siempre podrá renunciarla. La escritura pública de compraventa deberá otorgarse una vez cumplida o renunciada la condición anterior, en la Notaria de Santiago que determine la sociedad promitente vendedora o la institución bancaria que otorgue el financiamiento, dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha en que se obtenga el Certificado de Recepción Final Municipal y el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, otorgados por las autoridades respectivas, y se archiven los planos de la Ley Nº 19.537 en el Conservador de Bienes Raíces competente*"[48].

63. Mientras que en la Cláusula Décimo Octava se habría acordado que: "*DÉCIMO OCTAVO: VALIDEZ, VIGENCIA Y CONDICIÓN SUSPENSIVA. Todas las estipulaciones contenidas en el presente instrumento solo adquirirán validez y vigencia, y se harán exigibles,* ***al momento en que la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín otorgue el Permiso de Edificación que permita a la promitente vendedora construir el proyecto inmobiliario a que se ha hecho referencia en la cláusula segunda****, en los terrenos debidamente singularizados en la cláusula primera del presente instrumento.* ***En el evento que la referida condición no se hubiere cumplido al día 31 de Junio de 2019, la presente promesa de compraventa quedará sin efecto y las partes liberadas de toda obligación****, sin que haya lugar al pago de multas o indemnizaciones para ninguna de ellas, restituyéndose a la parte compradora todo lo pagado hasta dicha fecha*"[49].

64. Seguidamente, la Sra. Rosa Barriga precisó que sería socia en la sociedad Servicios Financieros Credihome Limitada, dedicada a la asesoría en la obtención de financiamiento para la adquisición de inmuebles con subsidio. Asimismo, señaló que antes del año 2019 se habría

[46] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 3.
[47] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 3-4.
[48] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 4.
[49] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 4.

encontrado en una situación de liquidez financiera que le habría permitido adquirir hasta 10 inmuebles con financiamiento externo y propio[50].

65. Luego, la Demandante señaló que, durante los años 2019, 2020, 2021 y 2022 la Demandada no habría dado cumplimiento a los Contratos, no otorgando citación ni información alguna en relación con la celebración de los Contratos Prometidos[51].

66. En este contexto y, en virtud de los acontecimientos sociales y políticos ocurridos a partir del mes de octubre del año 2019, la Demandante habría quedado en una situación completamente distinta en cuanto a su liquidez para concretar los Contratos Prometidos. Asimismo, dado que habrían transcurrido 5 años desde la suscripción de los Contratos a la fecha, las condiciones de los mismos se habrían vuelto manifiestamente perjudiciales, dada la pública y notoria devaluación de la moneda, entre otros factores económicos. No obstante, precisó, la intención de suscribir los Contratos Prometidos se habría mantenido por su parte[52].

67. Según la Demandante, habrían existido diversos correos electrónicos entre las Partes a fin de solucionar la situación que habría sido provocada por la Demandada al no haber dado cumplimiento a las Cláusulas Quinta, Décimo Octava y Novena de los Contratos, por cuanto jamás habría recibido una carta certificada o noticia alguna sobre el hecho de existir la matriz de escritura disponible para su firma en notaría dentro del plazo contractual[53].

68. La Demandante luego señaló que en la referida Cláusula Novena del Contrato se habría acordado de que si cualquiera de las Partes, sin justa causa, incumplía los Contratos, la parte diligente o llana a cumplir podía pedir, a su arbitrio, el cumplimiento forzado o la resolución de los Contratos, además de la respectiva indemnización de perjuicios[54].

69. Asimismo, sostuvo que las Partes habrían avaluado anticipadamente los perjuicios que se derivarían de un eventual incumplimiento, equivalente a un 10% del precio convenido para cada compraventa, es decir[55]:

- Departamento Nº 704B: Precio: UF 4.129,80. Multa 10%: UF 412,98
- Departamento Nº 904B: Precio: UF 4.193,62. Multa 10%: UF 419,362
- Departamento Nº 1104B: Precio: UF 4.258,26. Multa 10%: UF 425,826

70. Seguidamente, la Demandante sostuvo que el incumplimiento de la Demandada le habría provocado un sinfín de complicaciones y que, con el fin de evitar la vía judicial, habría realizado diversas solicitudes a fin de solucionar el problema por la vía de la cesión de los

[50] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 4.
[51] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 4-5.
[52] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 5.
[53] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 5.
[54] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 5-6.
[55] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 6.

Contratos. Sin embargo, la Inmobiliaria habría presentado reiteradas trabas, llegando incluso a ofrecer los mismos departamentos a un valor inferior al cual le habrían prometido vender, lo que habría perjudicado abiertamente su posibilidad de ceder los Contratos[56].

71. En este escenario, durante el año 2023 -más de 3 años después de su incumplimiento-, la Inmobiliaria habría presionado vía correo electrónico a la Demandante, a fin de que informara sobre alguna solicitud de crédito hipotecario, bajo apercibimiento de hacer efectiva la multa del 10% del valor de la venta de los Inmuebles. Lo anterior habría provocado que la Sra. Rosa Barriga accediera a solicitar un crédito hipotecario el año 2023, lo cual no habría logrado, motivando su Demanda[57].

72. En cuanto a los incumplimientos imputados a la Inmobiliaria, la Demandante sostuvo que, de conformidad a lo establecido en los Contratos, la celebración de los Contratos Prometidos se debía realizar a los 60 días siguientes a la recepción del Certificado de Recepción por parte de la Municipalidad de San Joaquín. No obstante, recién con fecha 27 de diciembre de 2023 -con posterioridad a la solicitud de arbitraje- la Demandada le habría notificado que la escritura definitiva de compraventa se encontraría en notaría, es decir, en forma extemporánea de acuerdo con el Contrato[58]. Por otra parte, señaló que del tenor literal de los Contratos se desprendería que al día 31 de junio de 2019 éstos quedarían sin efecto, si el Permiso de Edificación era de fecha posterior, obligándose la Inmobiliaria a devolver la garantía[59].

73. En definitiva, concluyó, no habiendo la Demandada cumplido con su obligación de poner a disposición de la Demandante los Contratos Prometidos dentro de los 60 días siguientes al Certificado de Recepción -el cual tendría fecha anterior al 27 de octubre de 2023-, y habiendo la Sra. Rosa Barriga pagado la totalidad de los pies correspondientes a cada Inmueble, es que se configuraría la mora y el incumplimiento de la Inmobiliaria, provocando con ello la procedencia del cobro de la multa acordada en la Cláusula Novena, ascendente a la suma de UF 1.258,168[60].

74. La Demandante agregó que el motivo por el cual la Demandada se negaría a hacer entrega del abono o pie entregado por la Sra. Rosa Barriga sería que la póliza de seguros contratada por la Inmobiliaria no sería procedente cuando existe incumplimiento por parte de esta última[61].

75. Seguidamente, la Demandante reiteró que habría dado pago oportuno de los pies de cada departamento, equivalentes al total de UF 2.467,41. Sin embargo, pese a que habría solicitado

[56] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 6.
[57] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 7.
[58] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 7-8.
[59] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[60] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[61] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 8-9.

la devolución de estos montos a la Demandada de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Octava del Contrato, ésta se habría negado[62].

76. La Demandante señaló que, de conformidad a la cláusula señalada, de no existir Permiso de Edificación al 31 de junio de 2019, la Demandada debía restituir a la Promitente Compradora todo lo pagado[63]. Por lo anterior, a través de la Demanda presentada solicitó su devolución inmediata, con reajustes e intereses, ya sea por la declaración de la resolución de los Contratos, o por haberse extinguido los mismos una vez fallida la condición dentro del plazo extintivo acordado por las Partes[64].

77. En cuanto a los antecedentes de derecho, la Demandante se refirió a los requisitos de existencia y validez de los Contratos de Promesa de Compraventa, afirmando que los Contratos cumplirían cada uno de ellos[65].

78. Luego, en virtud de que la Demandada no habría concurrido ni realizado gestiones para la celebración de los Contratos Prometidos, la Sra. Rosa Barriga solicitó al Tribunal Arbitral la resolución de los 3 Contratos suscritos entre las Partes, de conformidad a la Cláusula Novena de los mismos y al artículo 1489 del Código Civil[66].

79. Al respecto, señaló también que con fecha 26 de enero de 2024 -ya habiendo tomado conocimiento del Arbitraje- la Demandada le habría enviado una carta en la cual habría informado que se declaraban resueltos y sin efecto los Contratos, afirmando erróneamente que la Cláusula Novena la facultaba para ello[67].

80. Lo anterior no sería efectivo, toda vez que la resolución de los Contratos estaría sujeta a declaración judicial[68].

81. Además de lo señalado, la Demandada habría erróneamente indicado la existencia de una eventual prórroga de los Contratos, precisando la Demandante que aquello no sería efectivo, pues nunca se habría suscrito ninguna prórroga[69].

82. Luego, se refirió a las condiciones suspensivas y a la condición resolutoria acordada en los Contratos, señalando que las primeras habrían fallado y la segunda se habría cumplido. Lo anterior habría ocurrido llegado el día 60 después de la emisión del Certificado de Recepción, y siempre y cuando el Permiso de Edificación se haya otorgado antes del 31 de junio de 2019[70].

---

[62] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 9-10.
[63] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 10.
[64] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 10.
[65] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 10-11.
[66] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 11-12.
[67] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 12.
[68] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 12.
[69] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 12.
[70] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 13-14.

83. En virtud de lo expuesto, la Sra. Rosa Barriga solicitó tener por interpuesta la Demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios y, en subsidio, de devolución de garantía en contra de la Inmobiliaria, solicitando que la misma sea acogida en todas sus partes y se declare que[71]:

i. La Demandada incumplió las obligaciones esenciales que emanan de los Contratos, pues no habría extendido escritura de compraventa dentro de los 60 días siguientes al Certificado de Recepción, de acuerdo con la Cláusula Quinta de los mismos, o porque no habría devuelto la garantía con posterioridad al 1 de agosto de 2019, en caso que el Permiso de Edificación tenga fecha posterior al 31 de junio de 2019, como indica la Cláusula Décimo Octava.

ii. Se declaren resueltos los Contratos de Promesa de Compraventa.

iii. Se ordene la devolución inmediata de la totalidad del pie entregado en virtud de los Contratos, equivalente a la suma de UF 2.467,41, o lo que el Tribunal Arbitral estime pertinente, suma que deberá debidamente reajustada conforme al IPC estimado desde el momento en que el Demandado se haya encontrado en mora de pagar, ya sea desde el incumplimiento del Contrato (60 días siguientes Certificado de Recepción); desde el 1 de agosto, en caso de ser el Permiso de Edificación posterior al 31 de junio de 2019; desde la interposición de la Demanda hasta el pago; desde la fecha de este Laudo hasta el pago, o desde la fecha que el Tribunal estime pertinente. Además, solicitó a este Tribunal pronunciarse sobre los intereses que dichas sumas habrían generado a la fecha y, en caso de estimarlo necesario, ordene su devolución con intereses.

iv. Se condene al Demandado al pago de una multa, equivalente a UF 1.258,168, a título de indemnización de perjuicios ocasionados por el incumplimiento contractual.

v. En subsidio, y sólo para el caso en que se concluya que no es procedente la resolución de los Contratos, solicitó que igualmente se ordene la devolución de la totalidad de abono entregado en virtud de los Contratos, bajo los términos expresados en el punto iii) de su petitorio, dado que los Contratos de Promesa de Compraventa se habrían extinguido, pues habría fallado la condición dentro del plazo extintivo acordado por las Partes.

vi. Se condene en costas a la Demandada.

[71] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 14-16.

84. Con fecha 4 de marzo de 2024 se tuvo por interpuesta la Demanda y se confirió traslado a la Inmobiliaria[72].

II) Contestación

85. Con fecha 18 de marzo de 2024, la Inmobiliaria contestó la Demanda presentada en su contra[73].

86. A modo preliminar, controvirtió todos y cada uno de los antecedentes de hecho y derecho en los que la Sra. Rosa Barriga fundó su Demanda. Asimismo, sostuvo que habría cumplido con todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud de los Contratos[74].

87. Seguidamente, la Demandada sostuvo que con fecha 21 de diciembre de 2018, la Sra. Rosa Barriga y la Inmobiliaria habrían celebrado 3 Contratos de Promesa de Compraventa, con el objeto de que la primera adquiriese los siguientes Inmuebles: Departamento N° 1104 B, con estacionamiento B172 y bodega B203; Departamento N° 704 B, con estacionamiento B168 y bodega B207; y Departamento N° 904 B, con estacionamiento B196 y bodega B206, todos pertenecientes al Proyecto Inmobiliario "Edificio Concepto Smart Vicuña"[75].

88. La Inmobiliaria agregó que cada una de las estipulaciones de estos Contratos habrían sido debidamente conversadas y negociadas entre las Partes[76].

89. En relación con el precio, la Demandada confirmó lo señalado por la Demandante, en orden a que este se habría pactado de la siguiente manera[77]:

- Departamento Nº 704B: Precio: UF 4.129,80
- Departamento Nº 904B: Precio: UF 4.193,62
- Departamento Nº 1104B: Precio: UF 4.258,26

90. Luego, la Demandada señaló que los Contratos habrían sido celebrados bajo condiciones suspensivas y un plazo extintivo, contenidos en las Cláusulas Quinta y Décimo Octava. En cuanto a las condiciones suspensivas, una habría sido aplicable a los Contratos y otra a los Contratos Prometidos[78].

---

[72] Resolución de fecha 4 de marzo de 2024.
[73] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024.
[74] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 1-2.
[75] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 3.
[76] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 3.
[77] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 4-5.
[78] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 5-6.

91. La condición referida a los Contratos se encontraría en la Cláusula Décimo Octava, y consistiría en que éstos sólo adquirirían validez y vigencia si la Dirección de Obras otorgaba el Permiso de Edificación en forma previa al 31 de junio del año 2019[79].

92. La condición relativa a los Contratos Prometidos se encontraría en la Cláusula Quinta, que indicaría que la celebración de las compraventas quedaría sujeta a que los Inmuebles se encontrasen en orden y ajustados a derecho, y al plazo extintivo consistente en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro de los 60 días siguientes a la obtención del Certificado de Recepción, el Certificado de Copropiedad y el archivo de los planos correspondientes en el Conservador de Bienes Raíces[80].

93. La Demandada hizo presente que el Permiso de Edificación habría sido otorgado con fecha 17 de mayo de 2019, por lo que la primera condición se habría cumplido y, en consecuencia, los Contratos habrían producido sus efectos[81].

94. Luego, la Inmobiliaria sostuvo que, como primera cuestión relevante para el rechazo de la Demanda de autos, sería necesario considerar que la Sra. Rosa Barriga no sería una Promitente Compradora común y corriente. Por el contrario, se trataría de una contraparte sofisticada y conocedora del mercado inmobiliario[82].

95. Asimismo, hizo énfasis en que habría mantenido contacto permanente con la Demandante, a fin de informarle acerca de las modificaciones y avances del Proyecto durante todo el periodo transcurrido entre los años 2019 a 2023[83].

96. De igual forma, sostuvo que -en este escenario- la Sra. Rosa Barriga habría tomado contacto con ella en virtud de un supuesto cambio en sus circunstancias económicas, señalándole a la Inmobiliaria que se habría visto impedida de continuar con los pagos pactados en los Contratos. Frente a lo anterior, la Demandada, de buena fe, le habría entregado diversas alternativas a fin de continuar con la ejecución de los mismos, sin embargo, todas habrían sido desestimadas por la Demandante[84]. A modo de ejemplo, la Demandada citó un correo enviado con fecha 28 de

[79] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 6.
[80] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 6.
[81] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 6.
[82] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 7.
[83] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 7.
[84] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 7.

julio de 2020 a la Demandante, en el cual se le habrían ofrecido diversas alternativas, como cambiarse a otro proyecto o traspasar fondos a otros departamentos[85].

97. Posteriormente, y dado que, pese a los esfuerzos, no habría sido posible concretar el traspaso de fondos solicitado, se le habría enviado otro correo a la Demandante con fecha 22 de noviembre de 2021, ofreciéndole realizar una transacción con reserva de fondos[86]. Frente a esta alternativa, la Demandante habría manifestado su voluntad de continuar con el proceso de compra de las unidades prometidas, buscando financiamiento bancario[87].

98. Lo anterior, según la Demandada, dejaría en evidencia su voluntad de colaborar en forma flexible con la Demandante. Habría sido frente a la falta de aceptación por parte de la Promitente Compradora de las alternativas ofrecidas que la Inmobiliaria tuvo que continuar con la ejecución de lo pactado, disponiendo las escrituras de compraventa definitiva para su firma y el pago del saldo del precio[88].

99. En consecuencia, en cumplimiento de lo dispuesto en las Cláusulas Quinta y Novena de los Contratos, con fecha 30 de diciembre de 2022 la Inmobiliaria habría informado a la Sra. Rosa Barriga acerca del comienzo del proceso de escrituración de las compraventas prometidas y luego, habría remitido cartas certificadas, con fechas 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre de 2023, a efectos de informar a la Demandante que se encontraban las escrituras disponibles para su firma[89].

100. Así, quedaría en evidencia no sólo que habría cumplido con remitir en tiempo y forma las cartas certificadas, citando a la Demandante a concurrir a la suscripción de las escrituras correspondientes, sino que también, en consideración de que los Certificados de Recepción y el Certificado de Copropiedad habrían sido obtenidos con fecha 30 de noviembre y 21 de diciembre, ambos del 2022, sería dable entender que la Demandada habría dado cumplimiento a su obligación de tener a disposición las escrituras de compraventa dentro de los 60 días contados desde la recepción de dichos certificados[90].

101. Por otra parte, la Inmobiliaria hizo presente que con fecha 2 de mayo de 2023, el abogado Mauricio Saurines, en representación de la Sra. Rosa Barriga, habría enviado un correo al

[85] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 7.
[86] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 8.
[87] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 8-9.
[88] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 9.
[89] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 9.
[90] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 10.

Grupo Imagina -del cual la Inmobiliaria sería parte- reconociendo expresamente que sería la Demandante quien no cumpliría con su obligación contractual, relativa a concurrir a la celebración de los Contratos Prometidos. Lo anterior se trataría de una confesión extrajudicial espontánea[91].

102. Así las cosas, la Demandada habría agotado todos sus recursos en cuanto a las posibles alternativas aplicables al caso, de las cuales ninguna habría sido aceptada por la Demandante[92].

103. La Inmobiliaria agregó que los dichos de la Demandante, en orden a que la Inmobiliaria durante los años 2019, 2020, 2021 y 2022 habría incumplido los Contratos, toda vez que no la habría citado ni otorgado información alguna respecto de la celebración de los Contratos Prometidos, serían fácticamente incorrectos[93]. En efecto, la Demandada habría enviado cartas certificadas constituyendo a la Demandante en mora con fecha 19 de abril de 2023 (respecto de la unidad correspondiente al Departamento N° 1104 B), la cual habría sido recepcionada con fecha 25 de abril de 2023; con fecha 3 de agosto de 2023 (respecto de la unidad correspondiente al Departamento N° 904), recepcionada con fecha 25 de octubre de 2023; y con fecha 21 de diciembre de 2023 (respecto de la unidad correspondiente al Departamento N° 704 B), recepcionada con fecha 27 de diciembre de 2023[94].

104. A pesar de haber recibido las referidas cartas indicando que las escrituras públicas se encontraban a su disposición en notaría, la Demandante no habría concurrido dentro de plazo a ninguna de las citaciones, incurriendo en incumplimiento contractual[95].

105. Finalmente, la Demandada se refirió a sus argumentos de derecho[96].

106. En primer lugar, se refirió a los requisitos de la indemnización de perjuicios, señalando que no existiría un hecho doloso o culposo de su parte que funde el supuesto incumplimiento que se le imputa[97].

107. Al respecto, precisó que no existiría ninguna cláusula en los Contratos que indique una obligación de citar a la celebración de los Contratos Prometidos dentro de los 60 días siguientes

[91] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 10-11.
[92] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 11.
[93] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 11-12.
[94] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 12.
[95] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 12.
[96] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 12.
[97] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 13.

a la celebración de los mismos, sino que dicho plazo comenzaría a correr desde la recepción del Certificado de Recepción y el Certificado de Copropiedad[98].

108. Cumplido lo anterior, la Inmobiliaria habría enviado las cartas certificadas con las citaciones a suscribir las escrituras públicas correspondientes, no existiendo incumplimiento alguno de su parte[99].

109. Luego, la Inmobiliaria se refirió a la improcedencia de los daños demandados[100].

110. Al respecto, señaló que la aseveración de la Demandante, en orden a que la Cláusula Novena del Contrato permitiría, en caso de incumplimiento -sin especificar cual- demandar el cumplimiento forzado o la resolución del Contrato, sería errónea, puesto que la referida cláusula señalaría que, en caso de inconcurrencia de cualquiera de las partes a la suscripción de la escritura de compraventa dentro de los 10 días siguientes a la recepción de la carta certificada, la parte incumplidora sería obligada al pago de una multa correspondiente al 10% del precio convenido para la compraventa[101].

111. La Inmobiliaria reiteró que habría cumplido con su obligación de citar a la Promitente Compradora a suscribir las escrituras y, en consecuencia, sería improcedente que la Demandante indique que fue notificada de la carta certificada para la firma de las 3 compraventas el día 25 de octubre, omitiendo mencionar que aquello sólo habría ocurrido respecto de 1 de los 3 Contratos. A lo anterior habría que sumar algo aún más improcedente, consistente en señalar que la Demandante habría sido -supuesta y falsamente- citada después de los 60 días siguientes a la recepción del Certificado de Recepción y Certificado de Copropiedad y, en consecuencia, podría exigir la cláusula penal de la Cláusula Novena de los Contratos[102].

112. En ese sentido, exigir el pago de una cláusula penal bajo una hipótesis no pactada sería absurdo[103].

113. Luego, la Demandada se refirió a la improcedencia de alegar respecto de la Inmobiliaria y a la falta de relación causal entre los daños y la conducta de esta última. Al efecto, señaló que habría cumplido con cada una de sus obligaciones dentro de plazo. Asimismo, señaló que tampoco

[98] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 13.
[99] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 13.
[100] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 14.
[101] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 14.
[102] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 14.
[103] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 14.

existiría relación de causalidad entre los supuestos daños y los hechos que se le imputarían. Si la Promitente Compradora sufrió algún menoscabo económico, ello habría sido consecuencia de su propia negligencia e inobservancia de los términos contractuales, junto con su negativa a adoptar alguna de las opciones ofrecidas por la Inmobiliaria[104].

114. La Demandada agregó que, si bien la inexistencia de incumplimiento sería suficiente para rechazar la pretensión indemnizatoria de la Demandante, sería necesario precisar que habría sido la propia negligencia de la Sra. Rosa Barriga, al no concurrir a celebrar el Contrato Prometido y al no aceptar las alternativas ofrecidas por la Inmobiliaria, lo que le estaría provocando un supuesto perjuicio económico. Asimismo, señaló que el intento de la primera de conseguir una indemnización por esta vía, de más de UF 1.258,168 sería un intento de enriquecimiento injustificado[105].

115. Seguidamente, la Demandada señaló que sería improcedente la acción de resolución de los Contratos, toda vez que la Inmobiliaria habría cumplido con todas sus obligaciones. No obstante, bajo el improcedente caso de que se considere lo contrario, la resolución de los Contratos sería de igual forma improcedente, toda vez que habría sido la Sra. Rosa Barriga quien -al no concurrir a la suscripción de las escrituras de compraventa- habría incurrido en incumplimiento contractual[106].

116. En razón de lo anterior, la Inmobiliaria opuso excepción de contrato no cumplido en contra de la acción de resolución y señaló que, si la Demandante no acredita el cumplimiento íntegro y satisfactorio de sus obligaciones, su Demanda debía ser rechazada en todas sus partes, con costas[107].

117. En el primer otrosí de su presentación, la Demandada contestó la Demanda subsidiaria de devolución de garantía interpuesta por la Demandante. En virtud del principio de economía procesal, solicitó tener por reiterados los antecedentes de hecho y derecho relatados en lo principal[108].

118. Asimismo, señaló que la Demandante exigiría erróneamente la devolución de un monto ascendente a UF 2.467,41, el cual consistiría en el pago realizado en virtud de la Cláusula Cuarta de los Contratos. La Demandante fundamentaría su petición en la Cláusula Décimo

[104] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 15.
[105] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 15-16.
[106] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 16.
[107] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 16-17.
[108] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 18.

Octava, indicando que la condición suspensiva habría fallado, por no haberse otorgado el Permiso de Edificación antes del 31 de junio de 2019 y, en consecuencia, los Contratos no habrían producido efecto alguno[109]. Sin embargo, lo anterior sería falso, toda vez que el referido permiso sería de fecha 17 de mayo de dicho año. En consecuencia, la petición de la Demandante no tendría sustento alguno[110].

119. La Demandada señaló, además, que la Demandante no habría interpuesto la acción que hubiese procedido en el caso de que los Contratos no hubiesen producido efecto alguno, que sería la acción in rem verso, señalando que en cualquier caso esta tampoco hubiese tenido fundamentos fácticos ni jurídicos[111].

120. En este sentido, los Contratos habrían producido plenos efectos civiles, al haber sido válidamente celebrados y encontrarse cumplida la condición suspensiva de la Cláusula Décimo Octava. En consecuencia, en ningún caso la restitución sería procedente, pues el pago efectuado tendría su causa directa en el contenido de su obligación contractual[112].

121. Así, la acción de "devolución de garantía" ni siquiera resultaría correcta jurídicamente, tratándose de un artificio de la Demandante, puesto que esta última no habría citado ni se habría referido expresamente a un enriquecimiento sin causa, sino que habría señalado que los Contratos no habrían producido efecto alguno, cuestión que sería falsa. Los pagos efectuados por la Demandante serían plenamente válidos, toda vez que encontrarían su causa en los Contratos, la reserva del Inmueble objeto de los mismos y la buena fe contractual[113].

122. En atención a lo señalado, solicitó tener por contestada la Demanda subsidiaria y, en su mérito, rechazarla con expresa condena en costas[114].

III) Demanda Reconvencional

123. En el segundo otrosí de su presentación, la Inmobiliaria interpuso Demanda Reconvencional de pago de cláusula penal en contra de la Sra. Rosa Barriga[115].

---

[109] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 18.
[110] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[111] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[112] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[113] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[114] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[115] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 20.

124. En primer lugar, solicitó tener por reiterados todos los antecedentes de hecho y de derecho relatados en lo principal[116].

125. Asimismo, señaló que habría quedado latamente demostrado que las imputaciones realizadas por la Demandante en contra de la Inmobiliaria serían absolutamente falsas y que, demostrado lo anterior, quedaría por determinar las consecuencias del incumplimiento de la Sra. Rosa Barriga, quien habría decidido no realizar el pago del saldo pendiente, ni suscribir los Contratos Prometidos. En esa línea, resultaría plenamente procedente el cobro de la multa pactada en la Cláusula Novena del Contrato a la Demandante[117].

126. La Demandada luego precisó los requisitos que serían procedentes para el cobro de la referida cláusula penal y señaló que, en el caso de autos: (i) la Sra. Rosa Barriga no habría concurrido a suscribir la escritura de compraventa definitiva; (ii) la Inmobiliaria le habría comunicado el hecho de que la matriz de escritura pública se encontraba disponible para su firma en notaría, mediante el envío de cartas certificadas despachadas por la misma notaría y recepcionadas por la Promitente Compradora con fechas 25 de abril, 25 de octubre y 27 de diciembre del año 2023; (iii) se le habría señalado que tenía un plazo de 10 días para proceder con la suscripción; y (iv) la Inmobiliaria habría sido diligente[118].

127. En atención a lo señalado, sería procedente el cobro de la multa pactada, ascendente al 10% del precio convenido para cada una de las compraventas, equivalente a un total de UF 1.258,168[119].

128. Por lo expuesto, la Inmobiliaria solicitó tener por interpuesta su Demanda Reconvencional, y, en definitiva, se declare la procedencia del pago de la multa establecida en la cláusula penal, debido al incumplimiento de la Sra. Rosa Barriga, y se condene a la Demandante al pago de 1.258,168 UF, o al monto que se estime conveniente, con costas[120].

IV) Contestación a la Demanda Reconvencional

[116] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 20.
[117] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 20.
[118] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 20-22.
[119] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 22.
[120] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 23.

129. Con fecha 24 de marzo de 2024 la Demandante contestó la Demanda Reconvencional, solicitando su rechazo, de conformidad a los siguientes argumentos[121].

130. En primer lugar, señaló que la Demandada no se encontraría en la posición legal de acusar de incumplimiento a la Sra. Rosa Barriga, ni menos aún de exigir la imposición de multas como consecuencia de ello, toda vez que habría sido la Demandante Reconvencional quien habría incumplido el Contrato[122].

131. En segundo lugar, reiteró que en la Cláusula Quinta de los Contratos se habría acordado que la obligación de otorgar las escrituras de compraventa prometidas debía cumplirse en los 60 días siguientes a la fecha de emisión del Certificado de Recepción por parte de la Municipalidad. Este certificado sería de fecha 30 de noviembre de 2022, por lo que el plazo para otorgar las escrituras de compraventa habría vencido el día 21 de enero de 2023[123].

132. En ese sentido, la Demandada y Demandante Reconvencional habría reconocido expresamente su incumplimiento, al señalar que habría citado a la Demandante a firmar las referidas escrituras el día 19 de abril de 2023, esto es, vencido el plazo señalado[124].

133. En este orden de ideas, la Demandante señaló que, habiendo la Inmobiliaria incumplido los Contratos, operaría el principio de la simultaneidad en el cumplimiento de las obligaciones establecido en el artículo 1552 del Código Civil. En efecto, quien pretende demandar el cumplimiento de un contrato o su resolución debe haber cumplido o estar llano a cumplir sus obligaciones[125].

134. Según la Demandante, todas las circunstancias que rodearían el caso de autos tendrían origen en el incumplimiento de la Inmobiliaria, quien no habría cumplido con su obligación dentro de plazo[126].

135. Finalmente, la Demandante concluyó señalando que, si la Demandada y Demandante Reconvencional hubiese citado a suscribir los Contratos Prometidos en el plazo señalado en la Cláusula Quinta del Contrato, la Sra. Rosa Barriga no habría tenido más alternativa que cumplir con su obligación de suscribirlos. Sin embargo, lo anterior no habría ocurrido. En consecuencia, no existiría el incumplimiento alegado por la Demandante Reconvencional y tampoco podría

[121] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024.
[122] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 1.
[123] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 1.
[124] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 2.
[125] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 2.
[126] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, pp. 2-3.

exigir el cumplimiento del Contrato pues habría sido dicha parte quien habría incumplido la referida Cláusula Quinta del Contrato, al no haber otorgado las escrituras de compraventa dentro de los 60 días siguientes de la obtención del Certificado de Recepción y, por tanto, no sería procedente la aplicación de multas[127].

136. En el otrosí de su presentación, la Demandante acompañó el Certificado de Recepción número 81/2024, correspondiente al Inmueble objeto de los Contratos, en el cual se indicaría que la fecha de Certificado de Recepción correspondería al día 30 de noviembre de 2022[128].

c) Periodo de conciliación

137. Con fecha 6 de marzo de 2024, de conformidad al Punto 11 de las Bases, se citó a las Partes a audiencia de conciliación para el día 14 de marzo de 2024[129].

138. Con fecha 10 de junio de 2024, el Tribunal Arbitral dictó una resolución y dejó constancia de que, luego de sostener audiencias privadas con ambas partes a fin de lograr un acuerdo, lo anterior no fue posible. En consecuencia, se tuvo por fallido el periodo de conciliación[130].

d) Periodo de prueba

139. Con fecha 3 de julio de 2024 se dictó la Interlocutoria de Prueba definitiva[131], fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

    1. Términos y estipulaciones de los Contratos de Promesa celebrados entre las Partes con fecha 21 de diciembre de 2019 (los "Contratos").
    2. Efectividad de que la parte Demandada ha cumplido con las obligaciones contenidas en los Contratos. En particular, oportunidad y forma en que dio cumplimiento a las obligaciones cuyo incumplimiento le imputa la Demandante.
    3. Efectividad de haberse verificado las condiciones suspensivas y plazo extintivo acordadas en las Cláusulas Quinta y Décimo Octava de los Contratos.

[127] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 3.
[128] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, pp. 3-4.
[129] Resolución de fecha 6 de marzo de 2024.
[130] Resolución de fecha 10 de junio de 2024.
[131] Auto de Prueba de fecha 3 de julio de 2024.

4. Procedencia y condiciones de la devolución del abono o pie entregado en virtud de los Contratos por parte de la Sra. Rosa Barriga.
5. Procedencia del cobro de la Cláusula Penal por parte de la Demandante.
6. Efectividad de que la parte Demandante ha cumplido con las obligaciones contenidas en los Contratos. En particular, oportunidad y forma en que dio cumplimiento a las obligaciones cuyo incumplimiento le imputa la Demandada.
7. Procedencia del cobro de la Cláusula Penal por parte de la Demandante Reconvencional.
8. Efectividad de haberse constituido en mora la Demandada principal. En su afirmativa, fecha en la que se constituyó en mora y circunstancias.
9. Circunstancias de hecho relativas a las negociaciones sostenidas entre las Partes en relación con el cumplimiento de los Contratos, en forma posterior a su suscripción.

e) Prueba aportada por las Partes

140. A continuación, se describirá la prueba presentada por las Partes. El detalle de ésta y su análisis pertinente se encuentra en la sección correspondiente en que se analizan y resuelven las peticiones de las Partes[132].

1. Prueba documental

141. Junto con su Demanda, la Sra. Rosa Barriga acompañó los siguientes documentos[133]:
    1. 3 contratos de Promesa de Compraventa celebrados entre las partes de fecha 21 de diciembre de 2018, suscritos ante Notario Público, todos con fecha 4 de mayo de 2019 respecto de cada inmueble.
    2. Certificados que acreditan el pago del pie, o garantía, por cada inmueble.
142. Junto a su escrito de Contestación Reconvencional, la Demandante acompañó el siguiente documento[134]:

[132] Sección VI de este Laudo.
[133] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 16-17.
[134] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, pp. 3-4.

1. Certificado de Recepción número 81/2024 correspondiente al inmueble objeto de los contratos de promesa de compraventa, en el cual se indica que la fecha de Certificado de Recepción corresponde al día 30 de noviembre de 2022.

143. Con fecha 17 de junio de 2024, la Demandante reiteró los documentos acompañados previamente. Asimismo, acompañó los siguientes documentos[135]:

1. Carta certificada, emitida por la Demandada, de fecha 19 de enero de 2024 (después del emplazamiento de autos), respecto del inmueble departamento 704B estacionamiento y bodega, en la cual la Demandada faltaría a la verdad en tres ítems importantes: a) la carta haría mención a supuestos reiterados incumplimientos y principalmente a la cláusula cuarta del contrato en el cual habría un incumplimiento de pago por parte de la Demandante principal, en circunstancias que el pie se habría pagado en su totalidad, y que de la propia lectura de dicha cláusula el saldo del pie podía enterarse por crédito hipotecario o con fondos propios el día de la suscripción del contrato, por lo que no habiendo citado a la Sra. Rosa Barriga a suscribir contrato en el plazo contractual (60 días después de la recepción definitiva, esto es máximo el día 29 de enero de 2023), no sería efectivo lo indicado en la carta, toda vez que la obligación de pagar el pie se habría encontrado cumplida; b) que supuestamente habrían existido reiteradas cartas certificadas y correos electrónicos que habrían informado que las condiciones de las promesas de compraventa se encontraban cumplidas al día 30 de diciembre de 2022 y que debido a la supuesta falta de respuesta de la Sra. Rosa Barriga "declara resuelto ipso facto" el contrato "poniéndole termino anticipado con fecha de hoy". Todas estas circunstancias no serían efectivas, por cuanto cualquier carta certificada que se haya enviado a la Sra. Rosa Barriga, incluyendo esta, habrían sido enviadas durante el año 2023, con fecha posterior al vencimiento del plazo de promesa que según la misma carta sería el 30 de diciembre de 2022; c) Finalmente, la carta haría mención a que en esta unidad la Sra. Rosa Barriga habría pagado un pie de UF 575,43, lo cual tampoco sería efectivo, pues según se podría desprender del certificado de pago, la Sra. Rosa Barriga habría pagado la totalidad del pie, equivalente a la suma de UF 809,81.
2. Carta certificada, emitida por la Demandada, de fecha 19 de enero de 2024 (después del emplazamiento de autos), respecto del inmueble departamento 904B, estacionamiento y bodega, respecto de la cual reiteró los mismos comentarios realizados respecto de la carta individualizada precedentemente. En cuanto al pago

[135] Escrito presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 17 de junio de 2024.

del pie, precisó que en la carta de mencionaría erróneamente que habría pagado un pie ascendente a UF 575,43, en circunstancias que habría pagado UF 822,45.

3. Carta certificada, emitida por la Demandada, de fecha 19 de enero de 2024 (después del emplazamiento de autos), respecto del inmueble departamento 1104B, estacionamiento y bodega, respecto de la cual reiteró los mismos comentarios realizados respecto de la carta individualizada precedentemente. En cuanto al pago del pie, precisó que en la carta de mencionaría erróneamente que habría pagado un pie ascendente a UF 584,43, en circunstancias que habría pagado UF 835,15.
4. Correos electrónicos que confirman que los cheques que pagaron los pies de los tres inmuebles, de cada uno de los Contratos de autos fueron pagados con anticipación al vencimiento del plazo para suscripción del contrato definitivo, fueron pagados el año 2020.
5. Cotización de departamento del mismo proyecto de los tres inmuebles sub lite, en el mes de agosto de 2023, vendiendo el mismo inmueble, con las mismas características en un valor de 1.000 UF menos que los Contratos, lo cual no permitía tampoco ceder o vender los derechos de mi representada.
6. Grabación de audio de ex trabajador de la Demandada, Luis Roa, informando sobre bajas de precio en la venta de sus departamentos, que no habría permitido entonces vender o ceder derechos de promesa de compraventa.

144. Con fecha 18 de junio de 2024 se tuvieron por acompañados los referidos documentos, con citación[136].

145. El 26 de junio de 2024, el Tribunal dio a conocer a las Partes que la grabación referida en el numeral 6 del escrito de acompaña documentos presentado por la Demandante no constaba en el expediente. En atención a lo anterior, se dejó sin efecto de oficio la resolución de fecha 18 de junio de 2024, únicamente en cuanto tuvo por acompañada dicha grabación, manteniéndose todo lo demás resuelto[137].

146. Con fecha 10 de julio de 2024, la Demandante acompañó como medio de prueba la grabación referida[138].

147. Con fecha 12 de julio de 2024, se tuvo por acompañado el documento, con citación[139].

[136] Resolución de fecha 18 de junio de 2024.
[137] Resolución de fecha 26 de junio de 2024.
[138] Escrito presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 10 de julio de 2024.
[139] Resolución de fecha 12 de julio de 2024.

148. Con fecha 10 de julio de 2024, la Demandada presentó un escrito acompañando los siguientes documentos[140]:

1. Copia de Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 21 de diciembre del año 2018, celebrado entre la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana e Inmobiliaria Salvador SpA, respecto del departamento N° 1104 B, estacionamiento B172 y bodega B203.
2. Copia de Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 21 de diciembre del año 2018, celebrado entre la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana e Inmobiliaria Salvador SpA, respecto del departamento N° 904 B, estacionamiento B169 y bodega B206.
3. Copia de Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 21 de diciembre del año 2018, celebrado entre la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana e Inmobiliaria Salvador SpA, respecto del departamento N° 704 B, estacionamiento B168 y bodega B207.
4. Permiso de Edificación de la Dirección de Obras de la Municipalidad de San Joaquín de fecha N° 63-2019, de fecha 17 de mayo de 2019.
5. Certificado de Recepción Definitiva de Obras emitido por la Dirección de Obras Municipales de San Joaquín N° 16-2022, de fecha 30 de noviembre de 2022.
6. Resolución aprobación de copropiedad inmobiliaria Ley 19.537, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de San Joaquín. Resolución N° 03/COP.INM./2022, de fecha 21 de diciembre de 2022.
7. Copia carta certificada de fecha 3 de agosto de 2023, enviada por Evelyn González Santibáñez a la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana, citando a la firma de la escritura pública de compraventa de los inmuebles correspondientes a Departamento N° 904 B, Estacionamiento B170 y Bodega N° 3.
8. Copia carta certificada de fecha 21 de diciembre de 2023, enviada por Evelyn González Santibáñez a la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana, citando a la firma de la escritura pública de compraventa de los inmuebles correspondientes a Departamento N° 704 B.
9. Copia carta certificada de fecha 19 de abril de 2023, enviada por Evelyn González Santibáñez a la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana, citando a la firma de la escritura pública de compraventa de los inmuebles correspondientes a Departamento N° 1104 B y Bodega N° 6.

[140] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 10 de julio de 2024.

10. Copia de carta enviada por Patricia Codecido Cerda, de fecha 25 de agosto de 2022, informando sobre el cambio de estacionamiento y bodega de la promesa de compraventa del Departamento N°904 B, estacionamiento B169 y bodega B206, modificándose a estacionamiento B170 y bodega B3 del primer subterráneo.
11. Copia de carta enviada por Patricia Codecido Cerda, de fecha 25 de agosto de 2022, informando sobre el cambio de estacionamiento y bodega de la promesa de compraventa del Departamento N°1104 B, estacionamiento B172 y bodega B203, modificándose a estacionamiento B173 y bodega N°6 del primer subterráneo.
12. Copia de constancia de recepción de carta certificada de fecha 19 de abril de 2023 sobre el Departamento N°1104B, con fecha 25 de abril de 2023.
13. Copia de constancia de recepción de carta certificada de fecha 3 de agosto de 2023 sobre el Departamento N°904B, con fecha 25 de octubre de 2023.
14. Copia de constancia de recepción de carta certificada de fecha 21 de diciembre de 2023 sobre el Departamento N°704B, con fecha 27 de diciembre de 2023.
15. Copia de cadena de correos intercambiados entre la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana, Génesis Ávila (Asistente de Tesorería de Imagina), Daniela Marchan (Ejecutiva de Servicio al Cliente de Imagina), Patricia Codecido (Jefe de Operaciones Comerciales de Imagina), Rhaizi Suárez (Ejecutiva de Operaciones Comerciales de Imagina) y Marcela Torres (Jefe de Coordinación), entre el 13 de junio y 28 de julio del año 2020.
16. Copia de Ticket Jira "SACI2-2542", denominado "Desistimiento 1007 More II", con fecha de inicio 17 de noviembre de 2021.
17. Copia de cadena de correos electrónicos intercambiados entre Enrique Carrasco, Gerente de Administración y Finanzas de Imagina, y Mauricio Saurines, abogado en representación de la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana, de fechas 2 y 4 de mayo de 2023.
18. Copia de correo electrónico enviado por Enrique Carrasco, Gerente de Administración y Finanzas de Imagina, a Patricia Codecido, de fecha 28 de diciembre de 2023.
19. Documento que contiene una tabla con los despachos de 279 cartas certificadas de proyecto Concepto Smart Vicuña Torre A y Torre B, entre los cuales se encuentra la carta para la Sra. Rosa Barriga por el Departamento N°1104 B.
20. Documento que contiene una tabla con las constancias de llamados realizados por Viviana Espinoza, Asistente de Promesas de Imagina, a clientes de Inmobiliaria

Salvador SpA por el proyecto Concepto Smart Vicuña, donde consta contacto con la Sra. Rosa Barriga.

21. Documento que contiene una tabla con las con las constancias de llamados realizados por Esteban Fuentes Pozo, a clientes de Inmobiliaria Salvador SpA por el Proyecto Concepto Smart Vicuña, donde consta contactos fallidos con la Sra. Rosa Barriga.
22. Copia de Certificación Notarial confeccionada por la Notaría de don Luis Eduardo Rodríguez Burr, con fecha 10 de julio de 2024, que contiene capturas de imagen que son copia fiel de correos electrónicos y certificados relativo al Proyecto Concepto Smart Vicuña.
23. Copia de Certificación Notarial confeccionada por la Notaría de don Luis Eduardo Rodríguez Burr, con fecha 10 de julio de 2024, que contiene capturas de imagen que son copia fiel de correos electrónicos y certificados relativo al Proyecto Concepto More II.
24. Copia de Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 13 de septiembre de 2018, celebrado entre la Sra. Rosa del Carmen Barriga Maturana e Inmobiliaria Eleuterio Ramírez SpA, respecto del departamento N°1007, Estacionamiento N°115 y Bodega N°105, del Proyecto Concepto More II.
25. Captura de la página web www.credihome.cl, en la cual consta que la empresa en que se desempeña la Sra. Rosa Barriga, es una dedicada, desde hace más de 10 años, al rubro inmobiliario con especialidad en financiamiento de viviendas, obtenciones de crédito hipotecario y asesoramiento personalizado.

149. Con fecha 12 de julio de 2024 se proveyó el escrito, y se tuvieron por acompañados los documentos, con citación[141].

150. Con fecha 18 de julio de 2024, la Inmobiliaria presentó un escrito haciendo uso de la citación respecto del documento de audio acompañado por la Sra. Rosa Barriga, individualizado en su escrito de acompaña documentos como "grabación de audio de ex trabajador de la Demandada, Luis Roa". Al respecto, la Demandada señaló que dicha prueba carecería de todo valor probatorio, pues resultaría imposible apreciar por quién fue emitido dicho registro, ni quién sería el destinatario de éste. Además, afirmó que la Sra. Rosa Barriga no habría ofrecido prueba que acredite la procedencia, la calidad del supuesto emisor, ni del destinatario de la grabación referida, por lo que no sería posible determinar si lo establecido en la grabación tiene conexión alguna con la disputa en autos[142].

[141] Resolución de fecha 12 de julio de 2024.
[142] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de julio de 2024.

151. Con fecha 25 de julio de 2024, se otorgó traslado a la Sra. Rosa Barriga[143], el cual no fue contestado.

2. Absolución de posiciones

152. Con fecha 17 de junio de 2024 la Demandante solicitó citar a absolver posiciones a Carolina Buchi Sagredo, cédula de identidad N° 10.325.440-k, en representación de Inmobiliaria Salvador SpA[144].
153. Con fecha 18 de junio de 2024 se resolvió como se pide[145].
154. Con fecha 24 de junio de 2024, la Sra. Rosa Barriga presento un escrito acompañando minuta de absolución de posiciones encriptada[146].
155. Con fecha 3 de julio de 2024, se tuvo presente minuta de absolución de posiciones[147].
156. Con fecha 18 de julio de 2024, la Sra. Rosa Barriga presentó un escrito solicitando se cite a audiencia para realizar la absolución de posiciones[148].
157. Con fecha 25 de julio de 2024, se resolvió como se pide, y se fijó audiencia de absolución de posiciones para el día 8 de agosto de 2024 a las 10:30[149].
158. Con fecha 8 de agosto de 2024, la Inmobiliaria presentó un escrito solicitando que se tenga presente que quien comparecería absolver posiciones en su representación sería Joaquín Solar Larraín[150].
159. Con fecha 8 de agosto de 2024, tuvo lugar la audiencia de absolución de posiciones. En esta, se otorgó traslado a la Sra. Rosa Barriga respecto de la solicitud de la Inmobiliaria, y la Demandante manifestó que no tenía inconveniente en que el señor Joaquín Solar Larraín absolviese posiciones en representación de la Inmobiliaria. Sin embargo, en la misma acta de la audiencia, se dejó constancia de que, finalmente, la Sra. Rosa Barriga se desistió de la solicitud de absolución de posiciones por no contar su abogada con la clave del pdf encriptado, viéndose así frustrada la diligencia[151].
160. Con fecha 19 de agosto de 2024, se puso en conocimiento de las Partes el link de *Dropbox* desde el cual se podía descargar el audio y transcripción de la audiencia realizada el día 8 de

[143] Resolución de fecha 25 de julio de 2024.
[144] Escrito presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 17 de junio de 2024.
[145] Resolución de fecha 18 de junio de 2024.
[146] Escrito presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de junio de 2024.
[147] Resolución de fecha 3 de julio de 2024.
[148] Escrito presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 18 de julio de 2024.
[149] Resolución de fecha 25 de julio de 2024.
[150] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 8 de agosto de 2024.
[151] Acta de Audiencia de Absolución de Posiciones de fecha 8 de agosto de 2024.

agosto de 2024 y se les otorgó a las Partes un plazo de 5 días para hacer presente eventuales errores en la transcripción[152].

161. Con fecha 26 de agosto de 2024, la Inmobiliaria presentó un escrito acompañando la transcripción corregida[153].

162. Con fecha 17 de septiembre de 2024, se tuvo presente la corrección presentada por la Inmobiliaria, y se incorporó al expediente[154].

3. Prueba Testimonial

163. Con fecha 10 de julio de 2024, la Inmobiliaria presentó la siguiente lista de testigos que declararon sobre puntos de pruebas fijados por el Tribunal[155]:

1. Hernán Francisco Javier Undurraga Cruz, abogado, con domicilio en Avenida Vitacura N° 5093, oficina N° 305, de la comuna de Vitacura.
2. Valeria Alejandra Cueto Gutiérrez, ejecutiva comercial, con domicilio en Avenida Vitacura N° 5093, oficina N° 305, de la comuna de Vitacura.
3. Evelyn Dennis González Santibáñez, ejecutiva comercial, con domicilio en Avenida Vitacura N° 5093, oficina N° 305, de la comuna de Vitacura.

164. En el otrosí de su escrito, la Inmobiliaria solicitó a este Tribunal ordenar la citación judicial de los testigos[156].

165. Con fecha 12 de julio de 2024, se tuvo presente la lista de testigos y se rechazó la solicitud relativa a la citación judicial, resolviéndose que cada parte deberá asumir la carga procesal de hacer comparecer a los testigos cuya declaración ofrece como medio de prueba[157].

166. Con fecha 25 de julio de 2024, se fijó la audiencia testimonial para el día 8 de agosto de 2024 a las 11:30[158].

167. Con fecha 8 de agosto de 2024, tuvo lugar la audiencia testimonial, en la que declararon los testigos Hernán Francisco Javier Undurraga Cruz y Evelyn Dennis González Santibáñez, ambos por la Inmobiliaria[159].

---

[152] Resolución de fecha 19 de agosto de 2024.
[153] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 26 de agosto de 2024.
[154] Resolución de fecha 17 de septiembre de 2024.
[155] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 10 de julio de 2024.
[156] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 10 de julio de 2024.
[157] Resolución de fecha 12 de julio de 2024.
[158] Resolución de fecha 25 de julio de 2024.
[159] Acta de Audiencia de Absolución de Posiciones de fecha 8 de agosto de 2024.

168. Con fecha 19 de agosto de 2024, se puso en conocimiento de las Partes el link de *Dropbox* desde el cual se podía descargar el audio y transcripción de la audiencia testimonial realizada el día 8 de agosto de 2024 yse les otorgó a las Partes un plazo de 5 días para hacer presente eventuales errores en la transcripción[160].

169. Con fecha 26 de agosto de 2024, la Inmobiliaria presentó un escrito acompañando la transcripción corregida[161].

170. Con fecha 17 de septiembre de 2024, se tuvo presente la corrección presentada por la Inmobiliaria, y se incorporó al expediente[162].

4. Exhibición de documentos

171. Con fecha 10 de julio de 2024, la Inmobiliaria presentó un escrito solicitando la exhibición de los siguientes documentos[163]:

i. Copia de todos los antecedentes, registros y/o escrituras correspondientes a los procesos de promesas de compraventas y/o compraventas definitivas en los que ha participado la Sra. Rosa Barriga.

ii. Copia de todos los antecedentes, registros y/o comunicaciones relativas al proceso iniciado mediante la celebración de promesa de compraventa por parte de la Sra. Rosa Barriga con Inmobiliaria Eleuterio Ramírez, respecto de las unidades del "Edificio Concepto More II", hasta su íntegra finalización.

iii. Copia de todos los antecedentes y registros relativos a la aprobación del crédito hipotecario, y su respectivo seguimiento, por parte de la Sra. Rosa Barriga, con ocasión del contrato de promesa de compraventa celebrado con Inmobiliaria Eleuterio Ramírez, respecto de las unidades del "Edificio Concepto More II".

iv. Copia de todos los antecedentes, registros y/o comunicaciones entregados por la empresa Credihome a sus clientes, que guarden relación con la asesoría prestada en materia de servicios de crédito hipotecario y financiamiento.

172. La Demandada señaló que los documentos cuya exhibición solicitó permitirían tener pleno conocimiento de las actividades desarrolladas por la Demandante en el mercado inmobiliario, lo que demostraría el carácter de contraparte sofisticada que ostentaría la Sra. Rosa Barriga.

[160] Resolución de fecha 19 de agosto de 2024.
[161] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 26 de agosto de 2024.
[162] Resolución de fecha 17 de septiembre de 2024.
[163] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 10 de julio de 2024.

Añadió que este Tribunal Arbitral no podría desatender esta circunstancia, pues ello tornaría inconducente e infundado el incumplimiento en el que habría incurrido[164].

173. El 12 de julio de 2024, se otorgó traslado a la Demandante de la solicitud de la Inmobiliaria[165].

174. El 30 de julio de 2024, la Inmobiliaria presentó un escrito solicitando se tenga por evacuado el traslado conferido anteriormente en rebeldía de la Sra. Rosa Barriga, toda vez que el plazo para evacuarlo se encontraría irrevocablemente vencido con fecha 18 de julio del 2024, y no se habría verificado presentación alguna por parte de la Demandante[166].

175. Con fecha 12 de agosto de 2024, se resolvió como se pide, y se tuvo por evacuado el traslado en rebeldía de la Sra. Rosa Barriga. Además, se resolvió derechamente la solicitud de exhibición de documentos presentada. En efecto, se acogió la solicitud sólo respecto de los documentos correspondientes a (ii) copia de todos los antecedentes, registros y/o comunicaciones relativas al proceso iniciado mediante la celebración de promesa de compraventa por parte de la Sra. Rosa Barriga con Inmobiliaria Eleuterio Ramírez, respecto de las unidades del "Edificio Concepto More II", hasta su íntegra finalización; y (iii) copia de todos los antecedentes y registros relativos a la aprobación del crédito hipotecario, y su respectivo seguimiento, por parte de la Sra. Rosa Barriga, con ocasión del contrato de promesa de compraventa celebrado con Inmobiliaria Eleuterio Ramírez, respecto de las unidades del "Edificio Concepto More II". Se fijó la audiencia de exhibición de documentos para el día 22 de agosto de 2024 a las 10:30[167].

176. Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sra. Rosa Barriga acompañó los documentos que exhibiría en la audiencia decretada en autos para el día 22 de agosto de 2024, y solicitó tenerlos por acompañados. Los documentos acompañados son los siguientes[168]:

1. Copia de Contrato de Compraventa con Mutuo Hipotecario, celebrado entre Barriga e Inmobiliaria Eleuterio Ramírez SpA, y Banco de Chile.
2. Promesa de Compraventa Edificio Concepto More II, departamento Nº 1007, estacionamiento Nº 115 y bodega Nº 105, celebrado entre Barriga e Inmobiliaria Eleuterio Ramírez SpA.
3. Póliza de Seguro Nº 01-24-0165501, emitida por Aseguradora Porvenir.
4. Correo electrónico entre Inmobiliaria Imagina y Barriga, de fecha 25 de abril de 2023, en el cual se señala la fecha de entrega de la propiedad.

[164] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 10 de julio de 2024.
[165] Resolución de fecha 12 de julio de 2024.
[166] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 30 de julio de 2024.
[167] Resolución de fecha 12 de agosto de 2024.
[168] Escrito presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 21 de agosto de 2024.

5. Copia de Inscripción de Compraventa de departamento entre Inmobiliaria Eleuterio Ramírez SpA y Barriga.
6. Copia de Inscripción de Compraventa de bodega Nº 105 entre Inmobiliaria Eleuterio Ramírez SpA y Barriga.
7. Copia de Inscripción de Compraventa de estacionamiento Nº 105 entre Inmobiliaria Eleuterio Ramírez SpA y Barriga.
8. Correo electrónico entre Inmobiliaria Imagina y Barriga de fecha 25 de abril de 2023, en el cual se señalan los detalles para la entrega de la propiedad.
9. Hoja resumen de Contrato de Crédito Hipotecario de Barriga, de fecha 6 de abril de 2023, emitido por el Banco de Chile.

177. Con fecha 22 de agosto de 2024, tuvo lugar la audiencia de exhibición de documentos, en la que se tuvieron por acompañados los documentos presentados por Barriga, y se otorgó un plazo de 5 días a la Inmobiliaria para que observe los documentos exhibidos[169].

178. Con fecha 29 de agosto de 2024, la Inmobiliaria observó los documentos exhibidos por Barriga, y señaló que éstos acreditarían que Barriga llevó a cabo íntegramente el proceso para comprar las unidades del "Edificio Concepto More II", lo que revelaría que no existiría excusa acerca de su falta de financiamiento bancario, y que la Demandante tendría un cabal y sofisticado conocimiento del mercado inmobiliario[170].

179. En particular, la Inmobiliaria sostuvo que los documentos Nº 1 y Nº 2 demostrarían que Barriga celebró efectivamente un contrato de promesa con la Inmobiliaria Eleuterio Ramírez, con fecha 13 de septiembre de 2018, y un contrato de compraventa con mutuo hipotecario con la misma inmobiliaria y el Banco de Chile. Esto demostraría que la Demandante conocería el funcionamiento del mercado inmobiliario[171].

180. Adicionalmente, la Demandada señaló que, en consideración del correo electrónico de fecha 2 de mayo de 2023, acompañado por la Inmobiliaria, en el que Barriga habría reconocido que no concurriría a la celebración de los Contratos Prometidos, habría quedado de manifiesto que tan solo un mes antes de enviado el referido correo, Barriga habría celebrado un contrato de compraventa definitivo de inmuebles. Además, afirmó que el documento Nº 9 demostraría que el Banco de Chile habría dado un préstamo a Barriga por UF 4.205,82, lo que acreditaría que la Demandante, en la misma época en la cual esgrimió que no podría cumplir sus

[169] Acta de Audiencia de Exhibición de Documentos de fecha 22 de agosto de 2024.
[170] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 29 de agosto de 2024, p. 1.
[171] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 29 de agosto de 2024, p. 2.

obligaciones por un cambio en su situación económica, celebró un contrato de crédito hipotecario[172].

181. Por otra parte, los documentos Nº 4 y Nº 8, darían cuenta de correos que informarían los detalles del proceso de entrega de la propiedad adquirida por Barriga a la Inmobiliaria Eleuterio Ramírez, lo que demostraría que la Demandante conocía las etapas, requisitos y cláusulas empleadas en las operaciones del mercado inmobiliario. La Inmobiliaria concluyó que, en atención a los documentos exhibidos, la Demandante no podría excusar su incumplimiento en una falta de financiamiento bancario o en el desconocimiento de las condiciones del Contrato[173].

182. Con fecha 17 de septiembre de 2024, se tuvieron presentes las observaciones realizadas por la Inmobiliaria[174].

f) Gestiones posteriores a la prueba

183. Con fecha 17 de septiembre de 2024, atendido el estado procesal del Arbitraje y en virtud de lo dispuesto en el Punto 12 de las Bases, se les otorgó a las Partes un plazo de 10 días para presentar sus observaciones a la prueba rendida.

184. Con fecha 4 de octubre de 2024, la Inmobiliaria presentó sus observaciones a la prueba.

185. En sus observaciones, la Inmobiliaria hizo presente, en primer lugar, que habría acreditado el cumplimiento de las condiciones suspensivas y el plazo extintivo acordados en los Contratos. En ese sentido, señaló que en los Contratos se habrían estipulado dos condiciones: (i) una aplicable al Contrato de Promesa mismo, y (ii) otra aplicable al contrato de compraventa prometido, junto con un plazo extintivo. Al respecto, señaló que con la prueba documental y testimonial rendida, se habría acreditado que se verificaron y cumplieron ambas condiciones, así como también en plazo extintivo estipulado en la Cláusula Quinta[175].

186. Respecto de la condición contenida en la Cláusula Décimo Octava, relativa al otorgamiento del Permiso de Edificación por parte de la Municipalidad de San Joaquín, la Inmobiliaria mencionó el documento "IES-4". Este documento correspondería al Permiso de Edificación mencionado, el cual habría sido otorgado con fecha 17 de mayo de 2019, por lo que se habría

[172] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 29 de agosto de 2024, pp. 2-3.
[173] Escrito presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 29 de agosto de 2024, p. 3.
[174] Resolución de fecha 17 de septiembre de 2024.
[175] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 6.

cumplido la referida condición y, en consecuencia, los Contratos habrían producido sus efectos[176].

187. Luego, la Inmobiliaria se refirió a la condición pactada en la Cláusula Quinta y al plazo extintivo de 60 días contemplado en la misma. Al respecto, hizo referencia al documento "IES-22", correspondiente a la certificación notarial donde constaría el correo electrónico enviado a la Sra. Barriga con fecha 30 de diciembre de 2022, informando acerca del inicio del proceso de escrituración; al documento "IES-5", correspondiente al certificado de recepción definitiva de fecha 20 de noviembre de 2022; y al documento "IES-6", correspondiente a la resolución de aprobación de copropiedad inmobiliaria de fecha 21 de diciembre de 2022. Según la Inmobiliaria, estos documentos demostrarían no sólo el cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que los títulos de los Inmuebles se encontrasen en orden y ajustados a derecho, sino que también el cumplimiento del plazo extintivo de 60 días, toda vez que se habría puesto a disposición la escritura pública de compraventa dentro de dicho plazo[177].

188. En el mismo sentido, hizo referencia a la declaración testimonial del testigo presentado por dicha parte, Hernán Francisco Javier Undurraga Cruz[178].

189. La Inmobiliaria agregó que, a través de la prueba referida, se habría acreditado fehacientemente los puntos de prueba N° 2 y N° 3[179].

190. En segundo lugar, la Inmobiliaria sostuvo que habría acreditado que habría cumplido íntegramente con sus obligaciones contractuales, consistentes en "citar por medio de carta certificada a la promitente compradora a firmar la escritura pública definitiva de compraventa y de informar sobre las modificaciones y avances"[180].

191. Al efecto, la Demandada citó los documentos "IES-7", "IES-8" e "IES-9", consistentes cartas certificadas de fe[181]chas 3 de agosto, 21 de diciembre y 19 de abril de 2023, respectivamente, en virtud de las cuales se habría citado a la Sra. Barriga a la firma de las escrituras de compraventa relativas a los Inmuebles[182]. La Inmobiliaria también se refirió a los documentos "IES-10" e "IES-11", consistentes en cartas certificadas de fecha 25 de agosto de 2022, mediante las cuales se habría informado a la Sra. Barriga acerca del cambio de las bodegas y

[176] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 6.
[177] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 7.
[178] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, pp. 7-8.
[179] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, pp. 8-9.
[180] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 9.
[181] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 10.
[182] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 9.

estacionamientos de los Inmuebles[183]. Asimismo, citó los documentos "IES-12", "IES-13" e "IES-14", correspondientes a las constancias de recepción de las cartas enviadas con fecha 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre de 2023 señaladas precedentemente[184]. Igualmente, la Inmobiliaria citó el documento "IES-19", consistente en una tabla con los despachos de cartas relativas a los proyectos, donde se encontraría la carta enviada a la Sra. Barriga[185]. Finalmente, se refirió al documento "IES-22", consistente en la certificación notarial donde constarían 7 correos electrónicos enviados a la Sra. Barriga en relación con la cuadratura de los pagos preliminares, el crédito hipotecario, el ingreso del expediente de recepción municipal, el comienzo del proceso de escrituración y avances del proyecto[186].

192. La inmobiliaria también citó al efecto la declaración testimonial de sus testigos Evelyn Dennis González Santibáñez y Hernán Francisco Javier Undurraga Cruz[187].

193. La prueba mencionada, según la Inmobiliaria, acreditaría el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por dicha parte, así como el punto de prueba N° 2[188].

194. En tercer lugar, la Inmobiliaria sostuvo que habría acreditado que la Sra. Barriga habría incumplido manifiestamente con sus obligaciones contractuales, así como la procedencia del cobro de la cláusula penal acordada[189].

195. Al respecto, citó el documento "IES-22", señalando que en el se certificaría que la Sra. Barriga pagaría el saldo de precio de cada uno de los Inmuebles[190], "IES-17", correspondiente a una cadena de correos electrónicos en la cual el Sr. Mauricio Saurines, en representación de la Sra. Barriga, habría reconocido que la Demandante no cumpliría con sus obligaciones[191]; y los documentos "IES-8", "IES-9", "IES-10", "IES-11", "IES-12", "IES-13", "IES-14", e "IES-19" mencionados precedentemente[192.]

196. Según la Inmobiliaria, los documentos mencionados acreditarían que la Sra. Rosa Barriga habría sido citada mediante carta certificada para suscribir las compraventas prometidas, las cuales habrían sido recibidas en su domicilio informado y que, sin embargo, ella no habría

[183] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 9.
[184] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, pp. 9-10.
[185] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 10.
[186] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 10.
[187] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, pp. 10-11.
[188] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 11.
[189] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 12.
[190] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 12.
[191] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 12.
[192] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, pp. 12-13.

comparecido a la suscripción, ni habría firmado los contratos de compraventa dentro del plazo, ni habría pagado el saldo del precio adeudado[193].

197. Asimismo, la Inmobiliaria citó las declaraciones de sus testigos Evelyn Dennis González Santibáñez y Hernán Francisco Javier Undurraga Cruz[194].

198. Con base en la prueba señalada, la Inmobiliaria señaló que se habría acreditado el punto de prueba N° 6, y el punto de prueba N° 7[195].

199. En cuarto lugar, la Inmobiliaria señaló que habría acreditado que dicha parte habría informado constantemente a la Sra. Barriga acerca de las modificaciones y avances del Proyecto Inmobiliario[196].

200. Al efecto, se refirió a los documentos "IES-10", "IES-11" mencionados precedentemente[197], al documento "IES-15", en el cual constaría una cadena de correos electrónicos que darían cuenta de diversas llamadas telefónicas y correos intercambiados con la Demandante[198], el documento "IES-16", en el que constaría el ofrecimiento por parte de la Inmobiliaria de una transacción con reserva de fondos para el caso en que la Sra. Barriga no contase con un crédito hipotecario, frente a lo cual esta última habría insistido en la búsqueda de un crédito[199], el documento "IES-17" ya mencionado[200], el documento "IES-18" en el que constaría que las Partes buscaron acordar una alternativa ante la dificultad de la Demandante para suscribir los contratos prometidos[201], los documentos "IES-20", "IES-21", consistentes en tablas con constancias de llamados realizados a los clientes de la Inmobiliaria[202] y el documento "IES-22", mencionado precedentemente[203].

201. Finalmente, la Inmobiliaria nuevamente se refirió a las declaraciones de sus testigos Evelyn Dennis González Santibáñez y Hernán Francisco Javier Undurraga Cruz[204].

202. La prueba referida, según la Inmobiliaria, acreditaría el punto de prueba N° 9.

203. Con fecha 17 de octubre de 2024 se tuvieron presente las observaciones de la Demandada.

204. Con fecha 17 de octubre de 2024 el Tribunal Arbitral citó a las Partes a oír sentencia.

---

[193] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 13.
[194] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, pp. 13-14.
[195] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 15.
[196] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 16.
[197] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 15.
[198] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 15.
[199] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, pp. 16-17.
[200] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 17.
[201] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 17.
[202] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 17.
[203] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 17.
[204] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, pp. 17-20.

VI. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL

205. A la luz de las presentaciones realizadas por las Partes y los puntos de prueba fijados por este Tribunal Arbitral, corresponde determinar las cuestiones jurídicas que deben ser resueltas en el presente Laudo para dirimir la controversia, siguiendo un orden lógico y secuencial.

206. El orden que se expone a continuación refleja la necesidad de resolver primero las cuestiones que podrían hacer innecesario el examen de las siguientes, siguiendo un razonamiento lógico y eficiente en la resolución de la controversia.

207. La decisión consolidada del Tribunal Arbitral se incluye en la Sección VII.

208. Para dictar este Laudo el Tribunal Arbitral tomó en consideración y analizó todos los argumentos y todas las pruebas presentadas por las Partes. En un esfuerzo de síntesis, el Tribunal Arbitral se refiere en esta decisión a los argumentos y pruebas relevantes para decidir las cuestiones en disputa. La circunstancia de que una prueba no se refiera expresamente en el análisis no significa que dicha prueba o argumento no haya sido considerada por el Tribunal.

A. Cuestión preliminar: Exigencia de las obligaciones de los Contratos de Promesa

209. En atención a la discusión sostenida entre las Partes, la mejor forma de abordar el conflicto de autos es, en primer lugar, analizar la verificación de las condiciones suspensivas acordadas en los Contratos.

Posición de las Partes

a. Posición de la Demandante

210. La Sra. Rosa Barriga sostuvo en su Demanda que se habrían pactado dos condiciones suspensivas, contenidas en las Cláusulas Quinta y Décimo Octava de los Contratos[205].

211. Respecto de la primera condición, establecida en la Cláusula Quinta, la Demandante señaló que la celebración de los Contratos Prometidos se debía realizar dentro de los 60 días siguientes a la recepción del Certificado de Recepción Definitiva. Sin embargo, la Sra. Rosa Barriga afirmó que, recién con fecha 27 de diciembre de 2023 la Demandada le habría notificado que la escritura definitiva de compraventa se encontraría en notaría para su

[205] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 3-4.

suscripción. Esto, según la Demandante, sería extemporáneo, pues la notificación se habría realizado incluso con posterioridad a la solicitud de arbitraje[206].

212. Respecto de la segunda condición, establecida en la Cláusula Décimo Octava, la Demandante señaló que se habría acordado que, si el Permiso de Edificación se obtenía en una fecha posterior al día 31 de junio de 2019, entonces los Contratos quedarían sin efecto, obligándose la Inmobiliaria a devolver la garantía[207].

b. Posición de la Demandada

213. La Inmobiliaria, por su parte, se refirió a la Cláusula Quinta del Contrato, y señaló que ésta contendría una condición suspensiva, relativa a que los Inmuebles se encontrasen en orden y ajustados a derecho, así como un plazo extintivo, consistente en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro de los 60 días siguientes a la obtención del Certificado de Recepción y del Certificado de Copropiedad, y del archivo de los planos correspondientes en el Conservador de Bienes Raíces del lugar del Inmueble[208].

214. Al respecto, la Inmobiliaria afirmó que los certificados referidos habrían sido recepcionados con fecha 30 de noviembre y 21 de diciembre del 2022, y que, en cumplimiento del plazo extintivo de 60 días, habría informado a la Sra. Rosa Barriga acerca del comienzo del proceso de escrituración de las compraventas prometidas con fecha 30 de diciembre de 2022, y habría remitido, además, cartas certificadas con fechas 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre de 2023, a efectos de informar que las escrituras se habrían encontrado disponibles para su firma[209].

215. Respecto a la condición suspensiva contemplada en la Cláusula Décimo Octava, sostuvo que el Permiso de Edificación habría sido otorgado con fecha 17 de mayo de 2019, por lo que dicha condición se habría cumplido y, en consecuencia, los Contratos habrían producido sus efectos[210].

Análisis del Tribunal Arbitral

a. Elementos del contrato de promesa

[206] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 7-8.
[207] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[208] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 6.
[209] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 9.
[210] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 6.

216. El artículo 1554 del Código Civil señala: "*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1ª. Que la promesa conste por escrito; 2ª. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3ª. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4ª. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban* [...]".

217. No existe duda ni discrepancia entre las Partes que el Contrato celebrado entre ellas con fecha 21 de diciembre de 2018 y objeto de la presente disputa es un contrato de promesa. En cuanto tal, para que desplegara sus efectos, entre los que se encuentran el nacimiento de la principal obligación del Contrato de Promesa cual es la celebración del Contrato Prometido, era necesario que se diera cumplimiento a todos los elementos indicados en el artículo 1554 antes transcrito.

218. Así, es fundamental para la resolución de esta disputa dilucidar el cumplimiento del tercer elemento que menciona el artículo 1554 del Código Civil: plazo o condición que fije la época de la celebración.

219. Pues bien, el plazo ha sido definido por el artículo 1494 del Código Civil como "*la época que se fija para el cumplimiento de la obligación y puede ser expreso o tácito. Es tácito el indispensable para cumplirlo*". La doctrina también ha definido el plazo, sosteniendo que "*es un acontecimiento futuro y cierto a que se subordina la exigibilidad o la extinción de la obligación. La certidumbre de su ocurrencia caracteriza el plazo. La obligación sujeta a esta modalidad existe desde que se contrae y de ella depende su ejercicio o extinción*"[211], y que "*es el evento futuro y cierto del cual depende el nacimiento o la extinción de un derecho; sea determinado o no, el plazo es un hecho cierto, que tiene que ocurrir forzosamente, poniendo término a un espacio más o menos largo de tiempo*"[212].

220. Por su parte, el artículo 1473 del Código Civil señala que "*es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no*". A su vez, el artículo 1479 del mismo cuerpo legal agrega: "*La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho*". Ahora bien, el artículo 1480 de Código Civil sostiene que "*si la condición suspensiva es o se hace imposible, se tendrá por fallida*".

[211] Ramón Meza Barros, Manual de Derecho Civil. De las Obligaciones (Editorial Jurídica de Chile, 2009) p. 31.
[212] Arturo Alessandri Besa, La Nulidad y la Resciliación en el Derecho Civil Chileno (Ediar Editores Ltda, 2008), p. 333.

Finalmente, el artículo 1482 del Código Civil señala que "[s]*e reputa haber fallado la condición positiva o haberse cumplido la negativa, cuando ha llegado a ser cierto que no sucederá el acontecimiento contemplado en ella, o cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontecimiento ha debido verificarse, y no se ha verificado*".

221. La doctrina, asimismo, ha señalado que la condición es "*un acontecimiento futuro e incierto de que depende el nacimiento o la extinción de la obligación. La incertidumbre que caracteriza la condición se comunica a la obligación y se torna incierto su nacimiento o extinción*"[213]. Respecto de la condición suspensiva, se ha establecido que "*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*"[214].

222. La jurisprudencia también se ha pronunciado respecto de la condición suspensiva. Así, la Corte Suprema sostuvo que "*si la condición suspensiva falla, el derecho y su obligación correlativa no van a nacer, y por tanto la expectativa que tenía el acreedor se extingue*"[215].

b. Condiciones y plazos a los que quedó sujeta la promesa de compraventa suscrita entre las Partes

223. De acuerdo con lo sostenido por las Partes, ambas están de acuerdo respecto de que se habrían acordado dos condiciones suspensivas sujetas a plazo para celebrar los contratos de compraventa prometidos.

224. En la Cláusula Quinta del Contrato las Partes acordaron la siguiente condición suspensiva: "*QUINTO: CONDICIÓN Y PLAZO. El otorgamiento del contrato de compraventa prometido, queda sujeto a la condición de que los títulos de los inmuebles prometidos vender se encuentren en orden y ajustados a derecho, condición que se establece en el exclusivo beneficio del promitente comprador, de modo que éste siempre podrá renunciarla. La escritura pública de compraventa deberá otorgarse una vez cumplida o renunciada la condición anterior, en Notaría de Santiago que determine la sociedad promitente vendedora o la institución bancaria que otorgue el financiamiento, dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha en que se obtenga el Certificado de Recepción Final Municipal y el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, otorgados por las autoridades respectivas, y se archiven los planos de la Ley N° 19.537 en el Conservador de Bienes Raíces competente*".

[213] Ramón Meza Barros, Manual de Derecho Civil. De las Obligaciones (Editorial Jurídica de Chile, 2009) p. 31.
[214] Ramón Meza Barros, Manual de Derecho Civil. De las Obligaciones (Editorial Jurídica de Chile, 2009) p. 35.
[215] Causa Nº 12714-2018, (Civil) Casación Fondo, Corte Suprema, de fecha 20 de noviembre de 2019.

225. Por su parte, en la Cláusula Décimo Octava del Contrato, las Partes acordaron lo siguiente: "*DÉCIMO OCTAVO: VALIDEZ, VIGENCIA Y CONDICIÓN SUSPENSIVA. Todas las estipulaciones contenidas en el presente instrumento sólo adquirirán validez y vigencia, y se harán exigibles, al momento en que la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín otorgue el Permiso de Edificación que permita a la promitente vendedora construir el proyecto inmobiliario a que se ha hecho referencia en la cláusula segunda, en los terrenos debidamente singularizados en la cláusula primera del presente instrumento. En el evento que la referida condición no se hubiere cumplido al día 31 de junio de 2019, la presente promesa de compraventa quedará sin efecto y las partes liberadas de toda obligación, sin que haya lugar al pago de multas o indemnizaciones para ninguna de ellas, restituyéndose a la parte compradora todo lo pagado hasta dicha fecha*".

226. Por motivos de secuencia lógica, la condición sujeta a plazo establecida en la Cláusula Décimo Octava debía ocurrir en forma previa a la contemplada en la Cláusula Quinta. En consecuencia, se analizará la verificación de la primera condición sujeta a plazo señalada y luego se analizará la condición suspensiva sujeta a un plazo relativa a la celebración de los Contratos Prometidos.

227. La referida Cláusula Décimo Octava señala que los Contratos sólo adquirirían validez y vigencia y, en consecuencia, serían exigibles, una vez que la Dirección de Obras hubiese otorgado el Permiso de Edificación relativo al Proyecto de autos. Si lo anterior no ocurría antes del 31 de junio de 2019, los Contratos quedarían sin efecto (ello no significa que la obligación de suscribir los contratos definitivos existía, porque como se analiza en los siguientes párrafos, para ello era también necesario que los títulos se encontraren conforme a derecho y se otorgasen las escrituras de compraventa en el plazo de 60 días de obtenido el Certificado de Recepción Final Municipal y el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, otorgados por las autoridades respectivas, y se archiven los planos de la Ley N° 19.537 en el Conservador de Bienes Raíces competente).

228. Al respecto, la Demandante sostuvo que la Inmobiliaria se habría obligado a devolver la garantía de los Contratos, en caso de que el permiso de edificación tuviera una fecha posterior al 31 de junio de 2019. En consecuencia, en su petitorio solicitó que se declare que la Inmobiliaria habría incumplido el Contrato, por no devolver dicha garantía en caso de que el permiso de edificación tenga fecha posterior.

229. Según la Demandada, la referida condición se habría verificado, toda vez que el permiso señalado se habría obtenido con anterioridad al 31 de junio de 2019.

230. De conformidad con la prueba rendida en autos, resulta cierto lo señalado por la Demandada.

231. En efecto, de acuerdo con la prueba acompañada por la Inmobiliaria, con fecha 17 de mayo de 2019 la Dirección de Obras emitió el Permiso de Edificación N° 63-2019, relativo al Proyecto[216].

232. Lo anterior fue confirmado por el testigo Hernán Undurraga, quien declaró por la Inmobiliaria y sostuvo lo siguiente respecto del permiso de edificación: "*en este caso, además, había una condición suspensiva en la cláusula décimo octava creo que es, que establecía que para nacer válidamente el contrato la inmobiliaria se comprometía a obtener el permiso de edificación con anterioridad al 30 de junio del año 2021. Y este certificado fue obtenido..., el permiso de edificación, el 17 de mayo de 2021. En ese sentido, la inmobiliaria cumple cabalmente con las obligaciones a las que estaba sujeta y, por otra parte, doña Rosa, por lo que a mí me consta, no suscribió las compraventas prometidas*"[217].

233. Así las cosas, **la condición suspensiva acordada en la Cláusula Décimo Octava se verificó dentro de plazo, esto es, en forma previa al 31 de junio de 2019**.

234. Establecido lo anterior, corresponde analizar la verificación de la condición suspensiva sujeta a plazo consistente en otorgar las escrituras públicas dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha en que se obtuviese el Certificado de Recepción Final Municipal y el Certificado de Copropiedad Inmobiliario estando los títulos conforme a derecho, de la cual pendía la obligación de celebrar en definitiva los contratos prometidos.

235. En efecto, de conformidad con la Cláusula Quinta, el otorgamiento de los Contratos Prometidos quedó sujeto a la condición suspensiva consistente en que los títulos de los inmuebles se encontrasen en orden y ajustados a Derecho y se otorgase la escritura pública dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha en que se obtuviese el Certificado de Recepción Final Municipal y el Certificado de Copropiedad Inmobiliario. La parte de la condición relativa a que los títulos de los inmuebles se encontrasen conforme a derecho se estableció en el exclusivo beneficio de la Promitente Compradora, pudiendo esta renunciar a la misma. En consecuencia, se determinará si la condición suspensiva sujeta a plazo se verificó en los hechos o si fue renunciada por la Sra. Rosa Barriga.

236. De la revisión de la prueba rendida por ambas Partes se advierte que no existe constancia de que haya habido alguna observación o reparo por parte de la Demandante en relación con los títulos de los Inmuebles. Tampoco existió alguna afirmación por parte de la Sra. Rosa Barriga en sus presentaciones durante este arbitraje que se refirieran a los títulos de los Inmuebles, o a la falta de conformidad de estos.

[216] Documento N° 4. Escrito de fecha 10 de julio de 2024 presentado por Inmobiliaria Salvador SpA.
[217] Transcripción de Audiencia Testimonial de fecha 8 de agosto de 2024, p. 3.

237. Así las cosas, de la ausencia de objeciones o reparos respecto de los títulos de los Inmuebles por parte de la Demandante se desprende que no existieron defectos o irregularidades de los títulos que pudieran haber afectado la verificación de la condición analizada.

238. Ahora bien, dicha condición estaba además sujeta a un plazo, pues según lo señaló expresamente la Cláusula Quinta, la escritura pública debía otorgarse dentro del plazo de 60 días de la obtención del Certificado de Recepción Final Municipal y Certificado de Copropiedad inmobiliaria. En efecto, de conformidad con dicha Cláusula, "**[l]*a escritura pública de compraventa deberá otorgarse una vez cumplida o renunciada la condición anterior***, *en la Notaría de Santiago que determine la sociedad promitente vendedora o la institución bancaria que otorgue el financiamiento,* ***dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha en que se obtenga el Certificado de Recepción Final Municipal y el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria****, otorgados por las autoridades respectivas, y se archiven los planos de la Ley N° 19.537 en el Conservador de Bienes Raíces competente*".

239. En consecuencia, se analizará si es que las escrituras de compraventa respectivas fueron otorgadas dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha en que se obtuviera el Certificado de Recepción y el Certificado de Copropiedad, y se archivaren los planos de la Ley N° 19.537 en el Conservador de Bienes Raíces, para que las Partes pudieran cumplir su respectiva obligación de celebrar los contratos definitivos.

240. Según consta en la prueba documental presentada por la Demandada, el Certificado de Recepción fue emitido con fecha 30 de noviembre de 2022[226]. Por su parte, la Resolución de aprobación de Certificado de Copropiedad del edificio "Concepto Smart Vicuña" es de fecha 21 de diciembre de 2022[227].

241. Se advierte que la Cláusula Quinta también se refiere al archivo de "*los planos de la Ley N° 19.537 en el Conservador de Bienes Raíces competente*", sin embargo, ninguna de las Partes se refirió en alguna de sus presentaciones a los planos señalados, ni su inscripción. Tampoco existe referencia a lo anterior en la prueba documental rendida por las mismas.

242. No obstante, el testigo Hernán Undurraga, presentado por la Inmobiliaria, declaró lo siguiente: "*puedo señalar que la obtención de la recepción final fue obtenida en el año 2022, con fecha 30 de noviembre del año 2022, y la copropiedad de inmobiliaria fue obtenida con fecha 21 de diciembre de ese mismo año, dando cumplimiento a las obligaciones que tenía la inmobiliaria. Posterior a eso, se inscribió…, o sea, se archivó, perdón, dicha resolución en el Conservador de Bienes Raíces* (…)"[228].

243. En consecuencia, a juicio del Tribunal Arbitral y en concordancia con la discusión sostenida en autos, resulta razonable considerar para efectos del plazo de 60 días contenido en la

Cláusula Quinta la fecha de la Resolución de aprobación de Certificado de Copropiedad del edificio, esto es, el día 21 de diciembre de 2022.

244. Al calcular el referido plazo, **la fecha dentro de la cual se debía otorgar las escrituras públicas de compraventa era el día 19 de febrero de 2023**.

245. En cuanto a si las escrituras de los inmuebles estuvieron disponibles dentro de plazo, se reitera que la Demandada hizo presente que "*Inmobiliaria Salvador, **en irrestricto cumplimiento a lo dispuesto en las Cláusula Quinta y Novena de los Contratos, informó con fecha 30 de diciembre de 2022, por medio de correo electrónico a doña Rosa Barriga, acerca del comienzo del proceso de escrituración de las compraventas definitivas, y luego, en constancia con lo estipulado en los Contratos, remitió cartas certificadas -cada una de ellas correspondiente a cada uno de los Contratos celebrados entre las partes -con fechas 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre de 2023, a efectos de informarle a la Sra. Barriga que, a contar de dichas fechas se encontraba disponible, para su firma y pago del saldo del precio, la escritura pública de compraventa** de los inmuebles prometidos vender*"[229].

246. En la misma línea, sostuvo que "(…) *en consideración a que los Certificados de* Recepción *Municipal y el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria fueron recepcionados con fecha 30 de noviembre y 21 de diciembre, ambas del año 2022, **es dable entender que dio cumplimiento a su obligación de tener a disposición las escrituras públicas de compraventa dentro de los 60 días contados desde la recepción de dichos certificados***"[230].

247. En la audiencia testimonial realizada en autos, el testigo Hernán Undurraga Cruz, presentado por la propia Inmobiliaria, declaró en un sentido similar lo siguiente: "(…) *A ver, nosotros, primero, establecemos un contacto directo con el cliente a través del correo electrónico que él nos entrega. En ese sentido, se envía el correo al cliente señalándole el avance del proceso. Adicional a eso, ciertos hitos más relevantes se le van indicando al cliente como obtención del escrito de propiedad u obtención de recepción final. Y, en su minuto, se le señala el momento en que se le da inicio a la escrituración*"[231].

248. Asimismo, la Inmobiliaria exhibió el documento IES-22[232] al testigo. En específico, se le exhibió la página 30 de dicho documento, que corresponde a un correo electrónico enviado a la Sra. Rosa Barriga, notificando el "inicio del proceso de escrituración".

249. Respecto de la comunicación señalada precedentemente, el testigo señaló lo siguiente: "*Ese es el formato que nosotros enviamos. Como ahí sale: 'Comenzamos el proceso de escrituración'. Este correo fue enviado mediante la plataforma Hackstore, que yo les mencionaba, con constancia de la apertura. Y también se envía ese formato mediante carta*

certificada. O sea, al final, como que se repite el envío del documento y consta del envío en la plataforma, de hecho, el 20 de diciembre de 2022"[233].

250. De igual forma, se le exhibió la página 33 del mismo documento. Al respecto, el testigo declaró: "*Esta es la plataforma que yo les mencionaba. Yo no sé si se nota bien ahí. Las partes que están destacadas se señala el envío del documento, ahí sale 30 de diciembre de 2022, la entrega, 30 de diciembre de 2022, y la apertura. Y… o sea, esa es una…, es parte de la constancia que nosotros tenemos de…, en la cual se le notifica el inicio de escrituración. Si no me equivoco, esto es, de hecho, lo que yo veo en la plataforma. Creo que, de hecho, puede ser mi usuario. Sí, es mi usuario*"[234].

251. Seguidamente, el Tribunal Arbitral le preguntó al testigo si aquella era la forma de notificación a todos los clientes, ante lo cual el testigo declaró: "*O sea, es una manera más masiva de…, en el cual se les avisa. Adicional a eso, se les envía una carta certificada también*"[235].

252. Según se desprende de la prueba revisada, la posición de la Inmobiliaria y confirmada por su testigo sería que la notificación del inicio del proceso de escrituración dentro del plazo de 60 días indicado en los Contratos sería suficiente para tener por cumplida la obligación contenida en la Cláusula Quinta.

253. No obstante, a juicio del Tribunal, dicha comunicación no resulta suficiente. Incluso de haber informado el comienzo del proceso de escrituración, lo anterior no equivale a haber otorgado las escrituras de compraventa de los Contratos Prometidos dentro del plazo indicado.

254. En efecto, lo que la Cláusula Quinta exige es que las escrituras de compraventa "***deberá*[n] *otorgarse una vez cumplida o renunciada la condición anterior, en la Notaría de Santiago que determine la sociedad promitente vendedora*** *o la institución bancaria que otorgue el financiamiento,* ***dentro del plazo de 60 días contado desde la fecha en que se obtenga el Certificado de Recepción Final Municipal y el Certificado de Copropiedad*** (…)".

255. Según se señaló precedentemente, el testigo Hernán Undurraga declaró que, además de la notificación realizada con fecha 30 de diciembre de 2022, se le habría enviado una carta certificada a la Demandante. En la prueba rendida por la Inmobiliaria constan las siguientes cartas certificadas: (i) carta certificada de fecha 19 de abril de 2023, enviada por Enrique Carrasco Lacquaniti a la Sra. Rosa Barriga, citando a la firma de la escritura pública de los inmuebles correspondientes al departamento N° 1104 B y Bodega N° 6[236]; (ii) carta certificada de fecha 3 de agosto de 2023, enviada por Evelyn González Santibáñez a la Sra. Rosa Barriga, citando a la firma de la escritura pública de compraventa de los inmuebles correspondientes al departamento N° 904 B, estacionamiento B170 y Bodega N° 3[237]; y (iii)

carta certificada de fecha 21 de diciembre de 2023, enviada por Evelyn González Santibáñez a la Sra. Rosa Barriga, citando a la firma de la escritura pública de compraventa del inmueble correspondiente al departamento N° 704 B[238].

256. Además de lo anterior, la Demandada acompañó copias de las constancias de recepción de las cartas individualizadas precedentemente, con fecha 25 de abril, 25 de octubre y 27 de diciembre de 2023, respectivamente[239].

257. En las referidas cartas, se señala lo siguiente: "*Junto con saludar muy cordialmente, tengo a bien informar a usted que, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula novena, en relación con la cláusula quinta, de la promesa de compraventa celebrada entre usted e 'Inmobiliaria Salvador SpA' (…) a contar de esta fecha se encuentra a su disposición, para su firma y pago del saldo del precio (…) la escritura pública de compraventa de los citados inmuebles*" [240].

258. Es decir, la Inmobiliaria otorgó y puso a disposición de la Demandante las escrituras públicas de compraventa y señaló la Notaría en la cual debía concurrir a la firma, recién con fechas 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre, todas de 2023. Lo anterior excede el plazo determinado, esto es, el 19 de febrero del 2023.

259. En virtud de lo expuesto, se concluye que las escrituras de compraventa no fueron otorgadas dentro del plazo acordado al efecto y, en consecuencia, la Inmobiliaria incumplió con su obligación de poner a disposición de la Demandante las escrituras de compraventa respectivas dentro del mismo.

260. En consecuencia, la obligación de suscribir los contratos definitivos no nació a la vida del derecho y ninguna parte estuvo obligada a cumplir con una obligación inexistente. Ello significa que la Demanda Reconvencional en contra de la Sra. Barriga deberá ser rechazada, pues nunca estuvo obligada a suscribir los contratos definitivos.

B. Sobre el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Inmobiliaria y el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sra. Rosa Barriga

261. En virtud de los incumplimientos imputados tanto por la Demandante como por la Demandada y Demandante Reconvencional, corresponde determinar si las Partes cumplieron o no las obligaciones que asumieron bajo el Contrato.

Posición de las Partes

A. Demanda Principal

a. Posición de la Demandante

262. La Sra. Rosa Barriga imputó a la Inmobiliaria el incumplimiento de la Cláusula Quinta de los Contratos, por cuanto esta última no habría puesto a su disposición las escrituras de los Contratos Prometidos dentro de los 60 días siguientes al Certificado de Recepción, al Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, y al archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces[218].

263. Según la Demandante, recién con fecha 27 de diciembre de 2023 la Demandada le habría notificado que las escrituras definitivas de compraventa se encontrarían en notaría, en forma extemporánea de acuerdo con los Contratos. Al respecto, la Demandante señaló que "*(...) la demandada con fecha 27 de diciembre de 2023 (...) notifica a mi representada, finalmente después de 4 años, de que se encuentra en notaría escritura definitiva para suscribir, acción y obligación contractual que la demandada ha ejercido de forma total y absolutamente extemporánea*"[219].

264. La Sra. Rosa Barriga agregó que, debido a este incumplimiento, sería procedente el cobro de la multa acordada en la Cláusula Novena de los Contratos, correspondiente al 10% del precio convenido para las compraventas, y que ascendería a la suma de UF 1.258,168 por los 3 Contratos[220].

b. Posición de la Demandada

265. La Inmobiliaria, por su parte, negó lo señalado por la Sra. Rosa Barriga y sostuvo que en cumplimiento del plazo extintivo establecido en la Cláusula Quinta, habría informado a la Demandante acerca del comienzo del proceso de escrituración de las compraventas prometidas con fecha 30 de diciembre de 2022 y que, además, habría remitido cartas certificadas, con fechas 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre de 2023, a efectos de informar a la Demandante que las escrituras se encontraban disponibles para su firma[221].

---

[218] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[219] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 7-8.
[220] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[221] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 9.

266. En consideración de que el Certificado de Recepción y el Certificado de Copropiedad habrían sido recepcionados con fecha 30 de noviembre y 21 de diciembre del 2022, la Inmobiliaria señaló que habría cumplido con remitir en tiempo y forma las cartas certificadas, citando a la Demandante a concurrir a la suscripción de las escrituras dentro de los 60 días contados desde la recepción de los certificados mencionados. En efecto, la Demandada hizo presente que "(…) *en consideración a que los Certificados de Recepción Municipal y el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria fueron recepcionados con fecha 30 de noviembre y 21 de diciembre, ambas del año 2022, es dable entender que dio cumplimiento a su obligación de tener a disposición las escrituras públicas de compraventa dentro de los 60 días contados desde la recepción de dichos certificados*"[222].

267. En definitiva, la Inmobiliaria negó haber incurrido en incumplimiento contractual alguno[223].

268. En virtud de lo anterior, la Demandada señaló además que sería improcedente el cobro de la cláusula penal contenida en la Cláusula Novena, pues, según afirmó, no habría existido incumplimiento contractual alguno de su parte. Asimismo, afirmó que la referida cláusula señalaría que el cobro del 10% del precio convenido para la compraventa procedería únicamente en caso de inconcurrencia de cualquiera de las partes a la suscripción de la escritura de compraventa dentro de los 10 días siguientes a la recepción de la carta certificada[224]. En este sentido, sostuvo que exigir el pago de una cláusula penal bajo una hipótesis no pactada sería absurdo[225].

B. Demanda Reconvencional

a. Posición de la Demandada

269. En su Demanda Reconvencional, la Inmobiliaria se remitió expresamente a su Contestación, reiterando todos los antecedentes de hecho y derecho relatados, en específico, aquellos hechos que permitirían tener por configurado en la especie el incumplimiento contractual imputado a la Sra. Rosa Barriga[294].

[222] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 10.
[223] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 10.

[225] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 14.

270. Según la Inmobiliaria, habría quedado demostrado que los incumplimientos imputados por la Sra. Rosa Barriga serían absolutamente falsos y que se trataría de una excusa para dilatar la firma de los Contratos Prometidos, incumpliendo con ello los Contratos[295].

271. Así las cosas, quedaría determinar las consecuencias del incumplimiento de la Sra. Rosa Barriga, quien habría decidido no realizar el pago del saldo pendiente, ni suscribir los Contratos Prometidos, a pesar de haber recibido las referidas cartas indicando que las escrituras públicas se encontraban a su disposición en Notaría[296]. En esta misma línea, resultaría plenamente procedente la multa pactada en la Cláusula Novena, que señalaría que en caso de inconcurrencia de cualquiera de las partes a la suscripción de la escritura de compraventa dentro de los 10 días siguientes a la recepción de la carta certificada, la parte incumplidora sería obligada al pago de una multa correspondiente al 10% del precio convenido para la compraventa[297].

272. La Demandada afirmó que, en efecto, concurrirían los requisitos necesarios para la procedencia del cobro de la Cláusula Penal. En tanto, sostuvo que; (i) La Sra. Rosa Barriga no habría concurrido por su hecho o culpa a suscribir las escrituras de compraventa definitivas; (ii) Se le habría comunicado por carta certificada, despachada por notario público, el hecho de existir la matriz de escritura disponible para su firma; (iii) La Demandante habría incumplido el plazo de 10 días para suscribir los Contratos Prometidos, contados desde el despacho de la carta a su domicilio; y (iv) la Inmobiliaria habría actuado con plena diligencia, en cuanto cumplió con ofrecer las escrituras definitivas. En razón de lo anterior, la Inmobiliaria afirmó que procedería el cobro de la multa pactada en el contrato, cuya suma ascendería a UF 1.258,168[298].

b. Posición de la Demandante

273. Al respecto, la Demandante señaló en su Contestación Reconvencional que la Inmobiliaria no se encontraría en la posición legal de acusar de incumplimiento a la Sra. Rosa Barriga, ni menos aún de exigir las multas pactadas, por cuanto habría sido la propia Demandante Reconvencional quien habría incumplido el Contrato[299.]

274. En efecto, precisó, según constaría expresamente en la Cláusula Quinta de los Contratos, la obligación de otorgar las escrituras de compraventa se debía cumplir en los 60 días siguientes a la fecha del certificado de recepción municipal, el cual sería de fecha 30 de noviembre de 2022 y, en consecuencia, el referido plazo habría vencido el día 21 de enero de 2023[300].

275. En ese sentido, la Inmobiliaria habría reconocido expresamente su incumplimiento al señalar que habría citado a la Demandante a firmar las escrituras con fecha 19 de abril de 2023, habiendo vencido con crecer el plazo para cumplir con su obligación[301].

276. En este orden de ideas, constando el incumplimiento de la Inmobiliaria, operaría ipso facto el principio de la simultaneidad en el cumplimiento de las obligaciones establecido en el artículo 1552 del Código Civil. La Demandada Reconvencional agregó al respecto que, quien pretende demandar el cumplimiento de un contrato o su resolución debe haber cumplido o estar llano a cumplir sus obligaciones respectivas, cuestión que además debe considerar lo dispuesto en el artículo 1546 del mismo cuerpo legal, según el cual los contratos deben cumplirse de buena fe, siendo contrario a esta última que una de las partes de un contrato bilateral acuse a la otra de incumplir su obligación, en circunstancias que la primera tampoco lo ha hecho[302].

277. En definitiva, la Sra. Barriga señaló que todas las circunstancias que rodearían el caso tendrían su origen en el incumplimiento de la Inmobiliaria, quien al advertir que no habría cumplido su obligación dentro de plazo habría dado inicio a un sin fin de citaciones inoficiosas a la Demandante, indicándole que de no suscribir las escrituras de compraventa se le aplicaría la multa contractual, siendo esa la circunstancia que habría provocado el presente conflicto[303].

278. Al efecto, la Demandante principal precisó que, si la Inmobiliaria hubiese citado a la Sra. Barriga a suscribir las escrituras de compraventa dentro del plazo señalado en el Contrato, esta última no habría tenido más alternativa que cumplir con su obligación. Sin embargo, lo anterior no habría ocurrido. Así las cosas, no existiría el incumplimiento alegado por la Demandante Reconvencional, y tampoco se encontraría en la posición jurídica de poder exigir un cumplimiento, toda vez que habría sido la propia Inmobiliaria quien incumplió el Contrato, al no otorgar las escrituras dentro de los 60 días siguientes a la fecha del certificado de recepción definitiva y, en consecuencia, tampoco sería procedente la aplicación de las multas[304].

Análisis del Tribunal Arbitral

279. De conformidad con la posición de las Partes, corresponde determinar, en primer lugar, si la Inmobiliaria cumplió o no dentro de plazo su obligación de otorgar las escrituras de las compraventas prometidas dentro del plazo acordado contractualmente al efecto.

280. Esta cuestión ya fue analizada en los párrafos 238 a 260, referidos al cumplimiento de la condición sujeta a plazo de la Cláusula Quinta. Como allí se expresó, las escrituras de compraventa no estuvieron disponibles para firmarse dentro del plazo señalado en dicha Cláusula y por tanto se concluye que la Inmobiliaria incumplió dicha obligación.

281. Determinado lo anterior, corresponde referirse a si, por su parte, la Sra. Barriga cumplió o no las obligaciones que la Inmobiliaria le imputa como incumplimiento contractual.

282. Al respecto, se debe advertir que el incumplimiento que la Inmobiliaria imputa a la Sra. Barriga diría relación con que esta última habría decidido no realizar el pago del saldo pendiente, ni suscribir los Contratos Prometidos, a pesar de haber recibido las referidas cartas indicando que las escrituras públicas se encontraban a su disposición en Notaría[296]

283. En ese sentido, se observa que dicha obligación se encuentra íntimamente ligada a la propia obligación de la Inmobiliaria, consistente en otorgar las escrituras de compraventa respectivas y citar a la Demandante a su firma, para el posterior pago del saldo pendiente.

284. En ese sentido, se reitera la conclusión recién alcanzada, en orden a que la Inmobiliaria otorgó y puso a disposición de la Demandante las escrituras públicas de compraventa y señaló la Notaría en la cual debía concurrir a la firma, recién con fechas 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre, todas de 2023. Lo anterior excede el plazo de 60 días establecido en la Cláusula Quinta del Contrato para dichos efectos.

285. En efecto, si bien según consta en los documentos "IES-7", "IES-8" e "IES-9" la Inmobiliaria envió las cartas certificadas informando acerca del hecho de existir y estar disponibles las matrices de escrituras de compraventa en notaría para su firma, esto ocurrió vencido el plazo acordado al efecto.

286. Se advierte que la Inmobiliaria, además, se refiere al correo electrónico enviado por el Sr. Mauricio Saurines, quien habría sido abogado de la Sra. Barriga, señalando que en él se reconocería expresamente "*que sería la demandante quien no cumpliría con su obligación contractual, relativa a concurrir a la celebración de las compraventas definitivas*"[226] y que lo anterior se trataría "*de una verdadera confesión extrajudicial espontánea, en virtud de la cual queda claro que la promitente compradora lisa y llanamente, incumpliría los términos de los Contratos de autos*"[227]. Sin embargo, de la revisión del referido correo electrónico se advierte que el mismo fue enviado con fecha 2 de mayo de 2023, esto es, vencido el plazo de 60 días referido precedentemente.

[226] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 12.
[227] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 12.

287. Por otro lado, la Inmobiliaria hizo presente que "*conforme al mérito de la diligencia probatoria de exhibición de documentos que tuvo lugar en estos autos, nuestra representada demostró que la Sra. Barriga cuenta con un vasto conocimiento del rubro inmobiliario, tratándose de una contraparte sofisticada*"[228] y que la misma "*conocía perfectamente la totalidad de las etapas, requisitos y cláusulas empleadas en las operaciones en el mercado inmobiliario*"[229]. Sin embargo, a juicio del Tribunal, lo anterior resulta irrelevante a efectos de resolver la presente disputa.

288. En este contexto, y no constando en la prueba rendida que la Sra. Rosa Barriga haya renunciado al plazo de 60 días contemplado en la Cláusula Quinta de los Contratos, lo cierto es que la Inmobiliaria no podía exigir a la Demandante el cumplimiento de la obligación de suscribir las compraventas prometidas, toda vez que previamente había incumplido su propia obligación, lo que impidió que naciera, a su vez, la obligación de suscribir los contratos definitivos.

289. En ese sentido, si bien es cierto que existieron negociaciones entre las Partes en relación con los contratos definitivos, tal y como consta en los documentos acompañados por la Inmobiliaria[230], según los cuales en el año 2020 las Partes se encontraban negociando alternativas a la celebración de los contratos prometidos, la propia Demandada reconoce en su escrito de Contestación y Demanda Reconvencional que las referidas negociaciones no fueron exitosas, no lográndose ningún acuerdo alternativo. En ese sentido, la propia Inmobiliaria hizo presente que "*Frente a la alternativa concreta de realizar una transacción con reserva de fondos, en virtud de la cual mi representada abonaría el total de lo pagado a la fecha por la clienta, tal como se advierte de la mera lectura del antedicho correo, la demandante manifestó su voluntad de continuar con el proceso para comprar las unidades prometidas, buscando financiamiento bancario, lo cual fue manifestado en el Ticket Electrónico de fecha 29 de noviembre de 2021*"[231]. Asimismo, concluyó que, en el contexto de dichas negociaciones, "*Inmobiliaria Salvador agotó todos sus recursos en cuanto a las posibles alternativas aplicables al caso de doña Rosa Barriga, de las cuales ninguna fue aceptada, y, por ende, tuvo que recurrir el cumplimiento de los Contratos Prometidos,*

[228] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 15.
[229] Escrito de Observaciones a la Prueba presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 4 de octubre de 2024, p. 15.
[230] Documento N° 15. Escrito de fecha 10 de julio de 2024 presentado por Inmobiliaria Salvador SpA.
[231] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp.8-9.

citando a la demandante a la firma de las escrituras públicas correspondientes respecto de cada una de las unidades prometidas, tal y como los contratos preveían"[232].

290. En definitiva, en atención a las consideraciones expuestas, se concluye que la Sra. Rosa Barriga no renunció al plazo de 60 días contemplado en la Cláusula Quinta de los Contratos, y, no habiendo la Inmobiliaria cumplido su obligación dentro de plazo, no podía exigir a la Demandante el cumplimiento de la obligación de suscribir las compraventas prometidas, ni el cobro de la multa pactada.

291. Lo anterior tiene como consecuencia que la Demanda Reconvencional presentada por la Inmobiliaria no pueda prosperar, pues al no configurarse el incumplimiento pretendido y al haber sido la propia Inmobiliaria quien no puso a disposición las escrituras de compraventa dentro del plazo pactado, no existe fundamento para solicitar el cobro de la cláusula penal acordada.

C. Sobre la resolución del Contrato

292. Determinado lo anterior, corresponde analizar la procedencia de la resolución de los Contratos.

Posición de las Partes

a. Posición de la Demandante

293. En su Demanda, la Sra. Rosa Barriga solicitó la resolución de los Contratos junto con la indemnización de perjuicios y, en subsidio, la devolución de la garantía por haberse extinguido la promesa de compraventa, con costas[233].

294. Al respecto, precisó que la Cláusula Novena del Contrato establecería que si cualquiera de las Partes, sin justa causa, incumplía el Contrato, la parte diligente o llana a cumplir podía pedir, a su arbitrio, el cumplimiento forzado o la resolución del mismo, además de la respectiva indemnización de perjuicios[234].

295. De conformidad a la Cláusula Quinta de los Contratos, la celebración de los Contratos Prometidos se debía realizar, como máximo, a los 60 días siguientes a la obtención del

[232] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p.11
[233] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 1.
[234] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 5-6.

certificado de recepción definitiva de la Municipalidad de San Joaquín[235]. La Sra. Rosa Barriga señaló que, habiendo incumplido la Inmobiliaria con su obligación de poner a disposición de la Demandante los Contratos Prometidos en el plazo pactado, y habiendo la Sra. Rosa Barriga pagado la totalidad de los pies solicitados para cada Inmueble, procedería entonces la resolución y las multas establecidas en los Contratos[236].

296. La Sra. Rosa Barriga citó el artículo 1545 del Código Civil y reiteró que la Demandada no habría concurrido ni habría realizado las gestiones pertinentes para la celebración de los Contratos Prometidos en su calidad de Promitente Vendedora, incumpliendo entonces el Contrato. Reafirmó, además, que la Demandante se habría encontrado llana a cumplir los Contratos, y que habría en efecto cumplido con todas sus obligaciones contractuales[237].

297. En virtud de lo señalado, la Demandante solicitó a este Tribunal la resolución de los 3 Contratos de Promesa, de acuerdo con la parte final de la Cláusula Novena de los mismos, y con el artículo 1489 del Código Civil[238].

298. Además, la Sra. Rosa Barriga, al contestar la Demanda Reconvencional, reiteró que habría sido la Inmobiliaria quien habría incumplido los Contratos y, en consecuencia, no se encontraría en posición de imputarle incumplimientos, ni menos aún de exigir la aplicación de multas como consecuencia de ello[239].

299. Al efecto, la Demandante señaló que el plazo para otorgar las escrituras de compraventa habría vencido el día 21 de enero de 2023, en consideración de que la fecha de emisión del Certificado de Recepción sería el 30 de noviembre de 2022, momento desde el cual se contarían los 60 días[240]. En este sentido, la Sra. Rosa Barriga afirmó que la Inmobiliaria habría reconocido expresamente su incumplimiento, al señalar que habría citado a la Demandante a firmar las referidas escrituras el día 19 de abril de 2023, esto es, vencido el plazo señalado[241].

b. Posición de la Demandada

300. La Inmobiliaria, por su parte, señaló que la Demanda de la Sra. Rosa Barriga sería improcedente. Al respecto, precisó que no existiría un hecho doloso o culposo imputable a la

[235] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[236] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[237] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 10-12.
[238] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 12.
[239] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 1.
[240] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 1.
[241] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 2.

Inmobiliaria, reiterando que habría cumplido con cada una de sus obligaciones dentro de los plazos estipulados en los Contratos.

301. La Demandada sostuvo que habría cumplido lo dispuesto en las Cláusulas Quinta y Novena de los Contratos, pues habría informado a la Sra. Rosa Barriga acerca del comienzo del proceso de escrituración de las compraventas prometidas con fecha 30 de diciembre de 2022, y habría remitido cartas certificadas a la Demandante, con fechas 19 de abril, 3 de agosto y 21 de diciembre de 2023, a efectos de informar a la Sra. Rosa Barriga que las escrituras se encontraban disponibles para su firma[242].

302. La Inmobiliaria señaló que, en consideración de que el Certificado de Recepción y el Certificado de Copropiedad habrían sido recepcionados con fecha 30 de noviembre y 21 de diciembre del 2022, entonces sería dable afirmar que su parte habría cumplido con remitir en tiempo y forma las cartas certificadas. En definitiva, señaló que habría dado cumplimiento a su obligación de tener a disposición las escrituras de compraventa dentro de los 60 días contados desde la recepción de dichos certificados[243].

303. Con todo, la Inmobiliaria señaló que la resolución de los Contratos sería de igual forma improcedente, toda vez que habría sido la Sra. Rosa Barriga quien -al no concurrir a la suscripción de las escrituras de compraventa- habría incurrido en incumplimiento contractual[244]. En efecto, señaló que la Cláusula Novena del Contrato señalaría que, en caso de inconcurrencia de cualquiera de las partes a la suscripción de la escritura de compraventa dentro de los 10 días siguientes a la recepción de la carta certificada, la parte incumplidora sería obligada al pago de una multa correspondiente al 10% del precio convenido para la compraventa[245]. En este sentido señaló que, a pesar de haber recibido las referidas cartas indicando que las escrituras públicas se encontraban a su disposición en Notaría, la Demandante no habría concurrido dentro de plazo a ninguna de las citaciones, por lo que habría incurrido en incumplimiento contractual[246].

304. En vista de lo anterior, la Inmobiliaria opuso excepción de contrato no cumplido en contra de la acción de resolución y señaló que, si la Demandante no acreditaba el cumplimiento íntegro y satisfactorio de sus obligaciones, entonces su Demanda debía ser rechazada en todas

[242] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 9.
[243] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 10.
[244] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 16.
[245] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 14.
[246] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 12.

sus partes, con costas[247]. En su Demanda Reconvencional, la Inmobiliaria reiteró que la Sra. Rosa Barriga habría incumplido el Contrato, al no realizar el pago del saldo pendiente ni suscribir los Contratos Prometidos[248].

Análisis del Tribunal Arbitral

305. En atención a los argumentos expuestos por las Partes, el Tribunal Arbitral debe resolver si procede o no la resolución del Contrato solicitada por la Demandante. Al solicitar la resolución de los Contratos, la Demandante señaló como fundamento de su petición "*la facultad que otorga la Cláusula Novena parte final del Contrato de Promesa y el artículo 1489 del Código Civil*"[249].

306. Según lo dispuesto en la Cláusula Novena del Contrato, citada por la Demandante: "***En caso de que cualquiera de las partes no concurriere por su hecho o culpa a suscribir la escritura de compraventa definitiva****, o no lo hiciera su cónyuge u otras personas que legalmente deben suscribir el instrumento autorizando su comparecencia, y siempre que previamente se le hubiere comunicado por carta certificada, despachada por medio de un Notario Público, el hecho de existir la matriz de escritura disponible para su firma en esa Notaría, y que ésta dé cuenta del acto prometido en la forma que por este instrumento se estipula, la no concurrencia a suscribir dicha matriz en el plazo de 10 días corridos desde que la carta fuera despachada al domicilio indicado en este instrumento, dejará a la parte rebelde, por ese sólo hecho, sujeta a la obligación de pagar una multa a la otra parte, siempre que ésta a su vez haya sido diligente, del equivalente al 10% del precio convenido para la compraventa. (…),* ***sin perjuicio del derecho de la parte diligente de exigir el cumplimiento forzado o la resolución del contrato a su arbitrio***".

307. Respecto de la Cláusula transcrita y citada por la Demandante, se advierte que se refiere a una hipótesis de incumplimiento distinta a la alegada por la actora. En efecto, dice relación con el incumplimiento de la obligación de concurrir por su hecho o culpa a suscribir la escritura de compraventa definitiva y no con el incumplimiento relativo a otorgar y poner a disposición las referidas escrituras. En consecuencia, no es posible resolver los Contratos en virtud de esta cláusula.

[247] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 16-17.
[248] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 20.
[249] Escrito de Demanda presentado por Rosa Barriga del Carmen Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 12.

308. Por su parte, el artículo 1489 del Código Civil establece que: "*Art. 1489. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios*".

309. El artículo transcrito establece la denominada condición resolutoria tácita. Al respecto, la doctrina la ha definido como "*aquella que va envuelta en todo contrato bilateral, y en que el hecho futuro e incierto que puede provocar la extinción del derecho de una de las partes es el incumplimiento de sus obligaciones. La condición resolutoria tácita se funda en la falta de cumplimiento por el deudor*"[250].

310. Para que opere la condición resolutoria tácita es necesario: (i) que se trate de un contrato bilateral; (ii) que haya incumplimiento imputable de una obligación; (iii) que quien la pide haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación; y (iv) que sea declarada por sentencia judicial[251].

311. En el caso de autos nos encontramos efectivamente frente a un contrato bilateral. Por otro lado, según se determinó precedentemente, la Inmobiliaria incumplió los Contratos, pues no otorgó las escrituras de compraventa correspondientes dentro del plazo de 60 días indicado en la Cláusula Quinta de los mismos. Dicho incumplimiento se presume culpable en virtud del artículo 1547 del Código Civil. Este incumplimiento genera el derecho de la Demandante a solicitar la resolución del Contrato.

312. En ese sentido, se reitera que según la prueba rendida por la propia Inmobiliaria, las cartas certificadas enviadas a la Sra. Rosa Barriga informando acerca del otorgamiento de las escrituras son de las siguientes fechas: (i) carta certificada de fecha 19 de abril de 2023, enviada por Enrique Carrasco Lacquaniti a la Sra. Rosa Barriga, citando a la firma de la escritura pública de los inmuebles correspondientes al departamento N° 1104 B y Bodega N° 6[252]; (ii) carta certificada de fecha 3 de agosto de 2023, enviada por Evelyn González Santibáñez a la Sra. Rosa Barriga, citando a la firma de la escritura pública de compraventa de los inmuebles correspondientes al departamento N° 904 B, estacionamiento B170 y Bodega N° 3[253]; y (iii) carta certificada de fecha 21 de diciembre de 2023, enviada por Evelyn González Santibáñez a la Sra. Rosa Barriga, citando a la firma de la escritura pública de compraventa del inmueble correspondiente al departamento N° 704 B[254].

[250] René Abeliuk Manasevich. Las Obligaciones. Tomo I. Editorial Jurídica de Chile, p. 508.
[251] René Abeliuk Manasevich. Las Obligaciones. Tomo I. Editorial Jurídica de Chile, p. 511.
[252] Documento N° 9. Escrito de fecha 10 de julio de 2024 presentado por Inmobiliaria Salvador SpA.
[253] Documento N° 7. Escrito de fecha 10 de julio de 2024 presentado por Inmobiliaria Salvador SpA.
[254] Documento N° 8. Escrito de fecha 10 de julio de 2024 presentado por Inmobiliaria Salvador SpA.

313. En cuanto a la culpabilidad del referido incumplimiento, según se señaló, el Tribunal tiene en consideración que en materia contractual y de conformidad con el artículo 1547 inciso 3° del Código Civil, producido y acreditado el incumplimiento, se presume la culpa de la parte obligada, siendo cargo del contratante incumplidor acreditar que su actuar no ha sido negligente.

314. En este caso, la Inmobiliaria no aportó prueba para desvirtuar la presunción señalada.

315. En cuanto a si la Demandante cumplió con sus obligaciones o si se encontraba llana a cumplirlas, la Inmobiliaria opuso excepción de contrato no cumplido en contra de la acción de resolución y señaló que, si la Demandante no acreditaba el cumplimiento íntegro y satisfactorio de sus obligaciones, entonces su Demanda debía ser rechazada en todas sus partes, con costas[255].

316. Al respecto, el artículo 1552 del Código Civil establece que en los contratos bilaterales, como el de autos, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

317. Es decir, se trata de un remedio propio de los contratos bilaterales. El fundamento de la excepción, en ese sentido, descansa en la reciprocidad e interdependencia de las obligaciones asumidas por las partes de un contrato bilateral. Respecto de la mencionada interdependencia, la doctrina ha señalado que "[l]*a nota característica de las relaciones obligatorias sinalagmáticas se encuentra en la interdependencia o nexo causal entre dos deberes de prestación, de manera que cada uno de ellos, en relación con el otro, funciona como contravalor o contraprestación. Esta interdependencia se produce entre las obligaciones cuyo objeto es la prestación principal (v.gr.: la entrega de la cosa vendida y el pago del precio de la compra), pero no entre todos los deberes que nazcan de la relación obligatoria*"[256].

318. En el mismo sentido, se ha sostenido que "[u]*na de las consecuencias más importantes del carácter sinalagmático de una relación obligatoria y del principio de interdependencia o de reciprocidad de las obligaciones en ella comprendidas es la llamada excepción de incumplimiento contractual (exceptio non adimpleti contractus), que se funda en la regla de la ejecución simultánea de las prestaciones recíprocas y en la idea de que cada parte puede*

[255] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 16-17.

[256] Luis Diez-Picazo. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, tomo II, Cizur Menor (Navarra), Civitas – Thomson Reuters, 6° d., 2008, p. 432.

rehusar o rechazar el cumplimiento de la obligación prevista a su cargo, mientras la otra no cumpla con la suya"[257].

319. En cuanto a los requisitos de procedencia de esta excepción, existe consenso en la doctrina y jurisprudencia que serían los siguientes: (i) las obligaciones en cuestión deben ser recíprocas y sinalagmáticas; (ii) la parte que reclama el incumplimiento no debe haber cumplido su obligación, ni estar llana a cumplirla; y (iii) la oposición de la excepción no puede ser contraria a la buena fe.

320. Es decir, el primer requisito dice relación con que se trate de obligaciones que emanen de un mismo contrato bilateral, y se trate de obligaciones recíprocas, es decir, debe existir un nexo de interdependencia entre ambas obligaciones, siendo cada una la causa de la otra.

321. De conformidad a la doctrina generalizada, esta relación o nexo solo existe respecto entre las obligaciones principales de los contratos bilaterales, y no, por ejemplo, entra una obligación principal y otra obligación accesoria o secundaria emanada del mismo contrato.

322. Así, se ha sostenido que "[e]*sta reciprocidad o sinalagma debe presentarse siempre en aquellas obligaciones que las partes han tenido como paralelo o equivalentes, y no respecto de otras obligaciones accesorias que pudieran derivar de la relación obligatoria*"[258]. Y que "[p]*or contrapartida, no será posible ejercitar la excepción de contrato no cumplido sobre el incumplimiento de aquellas obligaciones que no tengan el carácter de recíprocas e interdependientes*"[259].

323. En este caso efectivamente se cumple este requisito, pues los incumplimientos imputados por las Partes dicen relación con el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa por parte de la Inmobiliaria, y la concurrencia a suscribir dichas escrituras una vez notificada, en el caso de la Sra. Barriga.

324. En cuanto al segundo requisito de procedencia de la excepción de contrato no cumplido dice relación con que, la parte contra la cual se opone no debe haber cumplido su obligación propia, ni haber estado llana a cumplir con ella.

325. Por su parte, en cuanto al tercer requisito, esto es, que la oposición de la excepción no resulte contraria a la buena fe, la doctrina ha sostenido que lo anterior ocurre cuando mediante la excepción, el deudor pretenda suspender el cumplimiento de su propia obligación, sin una razón jurídica que justifique su actuar. En se sentido, se ha sostenido que "[a]*l igual que la excepción de contrato no cumplido, la oposición de la excepción de contrato*

[257] Luis Diez-Picazo. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, tomo II, Cizur Menor (Navarra), Civitas – Thomson Reuters, 6° d., 2008, p. 803.
[258] Sebastián Bozzo Hauri. Excepción de Contrato no Cumplido, Valencia, Tirant lo Blanch, 2021, p. 97.
[259] Sebastián Bozzo Hauri. Excepción de Contrato no Cumplido, Valencia, Tirant lo Blanch, 2021, p. 100.

defectuosamente cumplido debe ajustarse a la buena fe. De ahí se rechaza que pueda oponerse por el deudor cuando el defecto de prestación no tiene suficiente entidad o gravedad como para paralizar la pretensión de cumplimiento de la otra parte, o cuando los defectos de la prestación eran evidentes y el demandado los aceptó sin reservas"[260].

326. Si bien la Sra. Rosa Barriga no asistió a suscribir las escrituras una vez notificada, se advierte que la Inmobiliaria no cumplió previamente con su obligación de disponer dichas escrituras dentro del plazo contractual de 60 días. Por tanto, la excepción de contrato no cumplido carece de fundamento, ya que el incumplimiento inicial de la Inmobiliaria impide exigir el cumplimiento por parte de la Demandante. Según la propia Demandante señaló en su escrito de Contestación Reconvencional "[s]*i la demandada principal y demandante reconvencional hubiese citado a suscribir escritura de contrato definitivo de compraventa en el plazo señalado en la cláusula quinta de los 3 contratos de promesa de compraventa, mi representada no habría tenido alternativa más que cumplir con su obligación de suscribirla, situación que no ocurrió* (...)[261]". En ese sentido, no podía la Inmobiliaria exigir el cumplimiento de la obligación, en circunstancias que la propia Inmobiliaria no cumplió con su obligación de disponer las escrituras dentro de plazo.

327. En atención a las circunstancias señaladas, corresponde el rechazo de la excepción señalada.

328. Así las cosas, acreditado el incumplimiento, y rechazada la excepción de contrato no cumplido, procede, además, declarar la resolución del Contrato.

D. Sobre la procedencia del cobro de la Cláusula Penal por la Sra. Rosa Barriga

329. En atención a lo solicitado por la Demandante, corresponde determinar la procedencia del cobro de la Cláusula Penal acordada en el Contrato.

Posición de las Partes

a. Posición de la Demandante

[260] José Ramón De Verda y Beamonte (coord.), Derecho Civil II. Obligaciones y Contratos. Valencia, Tirant lo Blanch, 4° ed., 2019, p. 143.
[261] Escrito de Contestación Reconvencional presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 24 de marzo de 2024, p. 3.

330. En su Demanda, la Sra. Rosa Barriga solicitó el cobro de la multa acordada en la Cláusula Novena, ascendente a la suma de UF 1.258,168[262]. Fundamentó su petición en el incumplimiento que imputó a la Inmobiliaria, en orden a que ésta no habría puesto a su disposición los Contratos Prometidos dentro de los 60 días siguientes al Certificado de Recepción, lo que provocaría la procedencia del cobro de las multas consistentes en el 10% del precio convenido[263].

b. Posición de la Demandada

331. La Inmobiliaria, por su parte, respecto de la procedencia del cobro de la multa acordada en la Cláusula Novena, afirmó que la referida cláusula señalaría que el cobro del 10% del precio convenido para la compraventa procedería únicamente en caso de inconcurrencia de cualquiera de las partes a la suscripción de la escritura de compraventa dentro de los 10 días siguientes a la recepción de la carta certificada[264]. En este sentido, sostuvo que exigir el pago de una cláusula penal bajo una hipótesis no pactada sería absurdo[265].

332. La Demandada afirmó que la Cláusula Penal sería una avaluación anticipada de los perjuicios, por lo que debería interpretarse de forma restrictiva. En tanto, toda circunstancia o hecho que no tenga cabida dentro de la hipótesis pactada entre las Partes para la procedencia de dicha Cláusula Penal, no haría exigible la cláusula. En el caso en particular, sólo la no concurrencia a suscribir las escrituras públicas de las unidades prometidas haría exigible la pena estipulada[266].

Análisis del Tribunal Arbitral

333. Según se señaló, según la Sra. Rosa Barriga, el no cumplimiento por parte de la Inmobiliaria de su obligación de otorgar los Contratos Prometidos dentro del plazo acordado en la Cláusula Quinta de los Contratos conllevaría la procedencia del cobro de las multas establecidas en la Cláusula Novena de los mismos.

---

[262] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[263] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 8.
[264] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 14.
[265] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 14.
[266] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 15.

334. La Cláusula Novena del Contrato señala lo siguiente: "***En caso de que cualquiera de las partes no concurriere por su hecho o culpa a suscribir la escritura de compraventa definitiva, o no lo hiciera su cónyuge u otras personas que legalmente deben suscribir el instrumento autorizando su comparecencia****, y siempre que previamente se le hubiere comunicado por carta certificada, despachada por medio de un Notario Público, el hecho de existir la matriz de escritura disponible para su firma en esa Notaría, y que ésta dé cuenta del acto prometido en la forma que por este instrumento se estipula, la no concurrencia a suscribir dicha matriz en el plazo de 10 días corridos desde que la carta fuera despachada al domicilio indicado en este instrumento****, dejará a la parte rebelde, por ese sólo hecho, sujeta a la obligación de pagar una multa a la otra parte, siempre que ésta a su vez haya sido diligente, del equivalente al 10% del precio convenido para la compraventa****. Estas multas constituyen una avaluación convencional y anticipada de todos los perjuicios que el incumplimiento ha ocasionado a la parte diligente, y tendrá el carácter de pena compensatoria y moratoria única, sin perjuicio del derecho de la parte diligente de exigir el cumplimiento forzado o la resolución del contrato a su arbitrio*".

335. De la lectura de la cláusula transcrita se puede concluir que las partes acordaron una cláusula penal para una hipótesis específica de incumplimiento y no para cualquier incumplimiento de los Contratos. En efecto, resulta claro que la Cláusula Novena del Contrato establece la procedencia de la cláusula penal para el caso de no concurrencia a suscribir las escrituras de compraventa prometidas, siempre que previamente se hayan cumplido las condiciones y plazos estipulados

336. A este respecto, se debe tener presente que, al interpretar una cláusula penal, al tratarse esta de una sanción privada, la misma debe interpretarse restrictivamente y del modo que más favorezca al deudor[267]. En ese sentido, no puede ampliarse la hipótesis para la cual fue establecida a otras hipótesis de incumplimiento. En efecto, en atención a la naturaleza de la cláusula penal, su interpretación debe limitarse a los supuestos expresamente pactados por las partes.

337. En atención al texto expreso del Contrato y a la interpretación restrictiva que debe hacerse de las cláusulas penales, resulta forzoso rechazar la solicitud de cobro de la cláusula penal acordada por parte de la Demandante.

E. Sobre la procedencia de la devolución de garantía a la Sra. Rosa Barriga

[267] Hernán Corral Talciani. La "Cláusula Penal". Función y eficacia del contrato penal en el derecho chileno. Editorial Jurídica de Chile (2012, p. 107.

338. Además de la procedencia del cobro de la cláusula penal, corresponde determinar si resulta procedente la devolución de la garantía entregada.

Posición de las Partes

a. Posición de la Demandante

339. La Demandante hizo presente que habría dado pago oportuno a las sumas correspondientes a cada uno los pies de los Inmuebles, pagando un total de UF 2.467,41[268]. Asimismo, habría solicitado a la Inmobiliaria la devolución de esta suma en reiteradas ocasiones, sin embargo, la Demandada se habría negado a la devolución de lo pagado, pese a encontrarse obligada a ello de conformidad con la Cláusula Décimo Octava[269].

340. En efecto, la Cláusula Décimo Octava ordenaría a restituir a la parte compradora todo lo pagado, en caso de no haber existido permiso de edificación al 31 de junio de 2019[270]. En ese sentido, la Demandante señaló que, de haber existido este permiso en la fecha requerida, la Inmobiliaria la habría citado a suscribir los contratos definitivos, cuestión que no habría ocurrido[271].

341. Así las cosas, la Demandada no habría realizado la devolución de lo pagado debiendo hacerlo, pues no existiría antecedente alguno que le permita legítimamente retener los dineros dados en abono. En consecuencia, la Demandante solicitó su inmediata e integra devolución, con reajustes e intereses en virtud del tiempo transcurrido. Lo anterior, ya sea por la declaración de resolución de los Contratos, o por haberse extinguido la promesa una vez fallida la condición establecida en la Cláusula Décimo Octava[272].

b. Posición de la Demandada

342. La Inmobiliaria, por su parte, afirmó que dicha solicitud no tendría fundamento, toda vez que el Permiso de Edificación habría sido otorgado con anterioridad al 31 de junio de 2019. En

[268] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 9-10.
[269] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 10.
[270] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 10.
[271] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 10.
Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 10.

concreto, dicho permiso tendría fecha de 17 de mayo del 2019, por lo que los Contratos habrían producido sus efectos y no procedería la devolución referida[273].

343. Así las cosas, según la Inmobiliaria, la acción intentada carecería de asidero jurídico, pues la Demandante no habría citado derecho alguno que lo permita. Asimismo, la Demandante no habría interpuesto la acción que hubiese procedido en el caso, que sería la acción in rem verso[274].

344. En cualquier caso, dicha acción tampoco habría tenido fundamentos jurídicos, toda vez que los Contratos sí habrían producido sus efectos, al haberse cumplido la condición establecida en la Cláusula Décimo Octava[275].

345. Así las cosas, la pretendida restitución no sería procedente bajo ninguna circunstancia, toda vez que el pago efectuado por la Demandante tendría su causa directa en el contenido de su propia obligación contractual[276].

346. La Demandada precisó que la acción de supuesta devolución de garantía no tendría sustento alguno, puesto que la Demandante no habría citado, ni se habría referido expresamente a un enriquecimiento sin causa, sino que se basó en que los Contratos no habrían producido sus efectos, cuestión que sería falsa. En ese sentido, el pago de los saldos referidos por la Demandante tendría como causa los propios Contratos[277].

347. En definitiva, concluyó, el pago de los saldos efectuados por la Demandante sería plenamente válido, y tendría su causa en los Contratos, la reserva de los Inmuebles y la buena fe contractual[278].

348. En virtud de lo anterior, solicitó tener por contestada la demanda subsidiaria de la Sra. Rosa Barriga, rechazando la misma, con expresa condena en costas[279].

Análisis del Tribunal Arbitral

[273] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 18-19.
[274] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[275] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[276] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[277] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[278] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.
[279] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, p. 19.

349. La Demandante solicitó la devolución de lo pagado por concepto de pie de cada uno de los Inmuebles, "*y**a sea por la declaración de la resolución de los contratos de promesa de compraventa** o por haberse extinguido la promesa una vez fallida la condición dentro del plazo extintivo acordado por las partes*"[280].

350. Según consta en la prueba rendida, la Sra. Rosa Barriga dio cumplimiento a todos los pagos que debía realizar por concepto de pie de los Inmuebles que pretendía adquirir. En efecto, lo anterior se encuentra certificado en el correo electrónico de fecha 10 de septiembre de 2019, enviado por Génesis Ávila -de Inmobiliaria Imagina- a la Sra. Rosa Barriga, en el que se adjuntan los cheques pagados correspondientes a los Inmuebles[281]. Lo mismo consta además en la cadena de correos entre la Inmobiliaria Imagina y la Sra. Rosa Barriga, acompañada como prueba por la Demandada, en la que se adjunta un resumen de lo pagado por la Demandante respecto de los Inmuebles[282]. De la prueba rendida, entonces, consta que la Sra. Rosa Barriga pagó un total de **UF 2.467,42**.

351. Asimismo, como se ha señalado precedentemente, la referida Cláusula Décimo Octava establece lo siguiente: "*DÉCIMO OCTAVO: VALIDEZ, VIGENCIA Y CONDICIÓN SUSPENSIVA. Todas las estipulaciones contenidas en el presente instrumento solo adquirirán validez y vigencia y se harán exigibles, al momento en que la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín otorgue el Permiso de Edificación que permita la promitente vendedora construir el proyecto inmobiliario a que se ha hecho referencia en la cláusula segunda, en los terrenos debidamente singularizados en la cláusula primera del presente instrumento. En el vento que la referida condición no se hubiere cumplido al día 31 de junio de 2019, la presente promesa de compraventa quedará sin efecto y las partes liberadas de toda obligación, sin que haya lugar al pago de multas o indemnizaciones para ninguna de ellas, restituyéndose a la parte compradora todo lo pagado hasta dicha fecha*".

352. No obstante, según se determinó precedentemente, el Permiso de Edificación al que hace referencia la cláusula transcrita fue obtenido con fecha 17 de mayo de 2019[283]. En consecuencia, no resulta aplicable lo indicado en la misma, en orden a que los Contratos quedaren sin efecto, restituyéndose a la Sra. Rosa Barriga todo lo pagado hasta dicha fecha.

353. Sin perjuicio de lo anterior, la Demandante también solicitó la devolución de lo pagado, bajo el fundamento de la resolución de los Contratos, la cual se estimó procedente, de conformidad con el artículo 1489 del Código Civil, que establece la condición resolutoria tácita.

---

[280] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 10.
[281] Documento Nº 7. Escrito de fecha 17 de junio de 2024 presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana.
[282] Documento Nº 15. Escrito de fecha 10 de julio de 2024 presentado por Inmobiliaria Salvador SpA.
[283] Documento N° 4. Escrito de fecha 10 de julio de 2024 presentado por Inmobiliaria Salvador SpA.

354. Por su parte, el artículo 1487 del Código Civil, cumplida una condición resolutoria debe restituirse lo que se hubiere recibido bajo ella, por lo que, declarado resuelto los Contratos, las partes deben ser restituidas al estado en que se encontrarían de no haberlos celebrado, dando origen a las prestaciones mutuas establecidas en el párrafo 4° del Título XI, Libro II del Código Civil.

355. Asimismo, respecto de los efectos de la resolución, la doctrina ha señalado que "[e*]ntre las partes se producen efectos similares a los de la declaración de nulidad, lo que significa que la ley finge que nunca existió entre ellas el contrato que se declara resuelto, lo que implica que se extinguen los derechos que engendró el contrato, surgiendo la obligación de restituir lo que cada parte recibió en virtud de él*"[284].

356. Así las cosas, siendo un hecho no controvertido el que la Sra. Barriga pagó las sumas correspondientes al abono o pie por los Inmuebles, y que en definitiva las compraventas definitivas no se celebraron y los Contratos de Promesa se declararon resueltos, corresponde que la Inmobiliaria restituya a la Sra. Rosa Barriga lo pagado por concepto de pie o abono por los Inmuebles, ascendente a UF 2.467,41[285].

F. Sobre los reajustes e intereses

357. En atención a la devolución concedida a favor de la Demandante, corresponde determinar la procedencia de reajustes e intereses en relación con la misma.

Posición de las Partes

a. Posición de la Demandante

358. En el petitorio de su Demanda, la Sra. Barriga solicitó a este Tribunal Arbitral que se ordenara la devolución inmediata del abono o pie entregado por concepto de los Contratos de Promesa, equivalente a UF 2.467,41, "*sumas que deberán ser debidamente reajustadas conforme al IPC estimados desde el momento en que el demandado se encuentre en mora de pagar (...) hasta el pago*"[286]

359. Asimismo, solicitó que el Tribunal se pronuncie igualmente sobre los intereses que el mismo dinero ha generado a la fecha, en caso de estimarlo necesario.

[284] Víctor Vial del Río. Teoría General del Acto Jurídico. Editorial Jurídica de Chile (2011), p. 354.
[285] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, pp. 9-10.
[286] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 15.

Análisis del Tribunal Arbitral

360. Respecto de la devolución concedida, se advierte que la cantidad reclamada -UF 2.467,41- está acordada en Unidades de Fomento, siendo el método de reajuste acordado por las Partes en los Contratos. Por dicho motivo, al pagar el referido monto considerando su equivalente en pesos a la fecha de pago, la suma indicada ya se encontrará reajustada según el IPC, no procediendo -en consecuencia- la determinación de un reajuste adicional en este Laudo.

361. En cuanto a los intereses adeudados, estos resultan procedentes toda vez que, de conformidad al artículo 1559 del Código Civil, si la obligación adeudada es de pagar una cantidad de dinero, como en el caso de autos, los intereses constituyen una avaluación legal de los perjuicios provocados por el retardo en el cumplimiento de dichas obligaciones de dinero, los cuales se adeudarán a partir de la fecha del presente Laudo.

362. Respecto a la tasa de interés a aplicar, dado que las Partes no establecieron regulaciones al respecto, se deben aplicar intereses corrientes[287], los que deberán calcularse aplicando la tasa de interés corriente publicada en el Diario Oficial hasta la fecha de pago efectivo.

G. Sobre las costas

363. Por último, es necesario resolver la petición de condena en costas solicitada expresamente por las Partes.

Posición de las Partes

a. Posición de la Demandante

364. En efecto, en su Demanda, la Sra. Rosa Barriga solicitó expresamente que se condene a la Inmobiliaria al pago de las costas del Arbitraje[288].

b. Posición de la Demandada

[287] Ley 18.010 Sobre operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero. Artículo 16.
[288] Escrito de Demanda presentado por Rosa del Carmen Barriga Maturana con fecha 28 de febrero de 2024, p. 16.

365. Por su parte, la Inmobiliaria solicitó en su Contestación, y en su Demanda Reconvencional, que se condene a su vez a la Sra. Rosa Barriga al pago de las costas[289].

Análisis del Tribunal Arbitral

366. El artículo 144 del Código de Procedimiento Civil establece lo siguiente: "*La parte que sea vencida totalmente en un juicio o en un incidente, será condenada al pago de las costas. Podrá con todo el tribunal eximirlas de ellas, cuando aparezca que ha tenido motivos plausibles para litigar, sobre lo cual hará declaración expresa en la resolución. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones de este Código*".

367. Es decir, de conformidad al artículo 144 transcrito, si una de las partes litigantes resulta totalmente vencida en un juicio, entonces deberá ser condenada al pago de las costas. No obstante, en el caso que se estimase que la parte vencida tuvo motivos plausibles o meritorios para litigar, entonces podrá ser eximida de pagar los costos del juicio.

368. En el caso de autos, ninguna de las partes fue totalmente vencida. En efecto, la Demanda Principal será concedida parcialmente, mientras que la Demanda Reconvencional será rechazada. No obstante, a juicio del Tribunal, tanto la Sra. Barriga como la Inmobiliaria tuvieron motivos plausibles para presentar sus respectivas demandas. En consecuencia, cada parte deberá soportar sus costas.

VII. DECISIÓN

369. Por las razones expuestas en la Sección VI, con el mérito de lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 1.437, 1.438, 1.489, 1.546, 1.547 del Código Civil, demás normas legales citadas, los principios generales del derecho, lo dispuesto en el Contrato, normas de procedimiento contenidas en el Acta de Bases de Procedimiento, lo dispuesto en los artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, y demás disposiciones pertinentes, el Tribunal Arbitral dicta el presente Laudo y decide lo siguiente:

[289] Escrito de Contestación y Demanda Reconvencional presentado por Inmobiliaria Salvador SpA con fecha 18 de marzo de 2024, pp. 18-19 y 23.

1. Se acoge parcialmente la Demanda principal presentada por la Sra. Rosa Barriga.
2. Se declara que la Inmobiliaria incumplió los Contratos de Promesa de Compraventa celebrados por las Partes con fecha 21 de diciembre de 2018 al no haber otorgado las escrituras públicas de compraventa dentro del plazo de 60 días acordado.
3. Se declaran terminados los Contratos de Promesa celebrados por las Partes con fecha 21 de diciembre de 2018.
4. Se condena a la Inmobiliaria a restituir UF 2.467,41 a la Sra. Barriga, considerando el valor de la UF al día de pago efectivo, más los intereses correspondientes a partir de la fecha de la presente sentencia.
5. Se rechaza la Demanda Reconvencional en todas sus partes.
6. Cada parte deberá soportar sus costas.
7. Se rechazan todas las demás peticiones y excepciones formuladas por las Partes en sus respectivas presentaciones.

VICTORIA DEMARCHI SALINAS
Firmado digitalmente por VICTORIA DEMARCHI SALINAS
Fecha: 2025.01.13 15:10:45 -03'00'

JOSEFINA TAMPIER VILLEGAS
Firmado digitalmente por JOSEFINA TAMPIER VILLEGAS
Fecha: 2025.01.13 18:53:55 +01'00'

Ximena Vial Valdivieso
Firmado digitalmente por Ximena Vial Valdivieso
Fecha: 2025.01.13 18:15:31 -03'00'