

Tomás Walker Prieto

Árbitro Arbitrador en cuanto al Procedimiento y de Derecho en cuanto al Fallo

Fecha de Sentencia: 18 de mayo de 2016

ROL: 2270-2015

MATERIAS: Promesa de compraventa – mutuo - cláusula penal - resolución e indemnización de perjuicios – condición suspensiva - caducidad del plazo – inoponibilidad de la acción impetrada – incompetencia – mandato – expiración del mandato – factor de comercio – facultades gerente.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Con fecha 16 de junio de 2014, las partes suscribieron sendos contratos de promesa de compraventa, mutuo y explotación agrícola, en los que en resumen, en cada uno de ellos la demandante entrega dinero en préstamo y de anticipo de precio a la demandada, la que a su vez se obliga a vender inmuebles que se indica en las respectivas promesas, aplicando el anticipo y a restituir el mutuo recibido. Se pactó además un contrato de explotación agrícola que comenzaría a operar luego de cumplidas las ventas prometidas. Todo lo anterior, sujeto a condición de que la promitente vendedora logre la subdivisión de inmuebles que le permita cumplir las promesas, y celebrar la compraventa prometida.

La demandada comparece oponiendo excepción preliminar de inoponibilidad y de incompetencia, las que son dejadas para definitiva. Contestando derechamente, la demandada reitera defensa de inoponibilidad de la acción deducida en su contra.

En lo fundamental, la demandada señala que las promesas sub-lite –celebradas el 16 de junio de 2014– fueron acordadas por un tercero, persona sin ninguna representación ni capacidad para obligar a la sociedad demandada, con mandato insuficiente o expirado. Por ello se defiende, y señala que las promesas fueron suscritas por una persona sin representación legal de la demandada, y que le son inoponibles, agregando incluso que se trata de un acto entre terceros, sin ningún efecto que pueda resultar oponible a la sociedad demandada.

En conformidad a sus descargos, no se pronuncia sobre el estado de cumplimiento de los contratos sub-lite.

En definitiva quedó acreditado que, aunque era cierto que quién suscribió las promesas sub-lite a la época de su celebración, había cesado como representante legal, quedó igualmente establecido que, el demandante de buena fe, había principiado con él en la ejecución de los contratos de mutuo, anticipando y entregando importantes sumas de dinero, en la forma señalada por el representante legal de la empresa demandada, cuando éste aún tenía plena representación legal de ella, le había indicado.

Asimismo, quedó acreditado que, la persona que suscribió las promesas sub-lite, había cesado hace poco en su representación, y ostentaba todavía varios cargos sociales en el Directorio, como accionista y como gerente de Finanzas, además habían varias inscripciones y asientos sociales que daban cuenta de una duplicación de inscripciones (juntas de accionistas, actas de directorios, etc.) que hacían verosímil el error sobre las facultades del representante legal a la época de suscripción de las promesas sub-lite.

Se explicó y acreditó además por el demandante que, mientras había una promesa (Promesa 2) aún bajo condición suspensiva para exigir su cumplimiento, ésta se había vuelto imposible y, la demandada insolvente. Por lo que operaba la caducidad del plazo para exigir su cumplimiento.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Orgánico de Tribunales: Artículo 222.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 101, 102, 636 y s.s.

Código Civil: Artículos 1.489, 1.545, 1.496 N° 1, 1.707, 2.164, 2.173, 2.196 y 2.197.

Código de Comercio: Artículos 234, 340.

DOCTRINA: En lo fundamental, el Tribunal razona y descarta varios de los argumentos del demandante, en primer lugar, se descarta la hipótesis en que quién se arrogó las facultades de representación de la demandada haya estado investido de tales facultades en razón de su cargo de gerente de Finanzas o de director. Observa el Tribunal que el Directorio sólo representa a la sociedad actuando como órgano, y que en verdad, el único gerente dotado de poderes de mandatario por el solo ministerio de la Ley, es el gerente general, el resto de gerentes que pueden nombrarse por el Directorio, y sólo tienen los poderes que expresamente les delega el Directorio. La sola investidura de gerente de Finanzas sin mención expresa de sus facultades, no genera entonces ningún mandato o poder para prometer vender bienes raíces.

En abono de lo anterior y de su interpretación del artículo 340 del Código de Comercio cita a Juan Esteban Puga Vial "jurídicamente es gerente el que dirige y administra un establecimiento comercial o fabril. En consecuencia, jurídicamente hablando, sólo el gerente general es un factor de comercio. Otros cargos al interior de la firma no son gerente, aunque se le denomina tales." (Puga Vial, Juan Esteban, La Sociedad Anónima, Ed. Jurídica, Santiago 2011, pp 522).

En segundo lugar, se descarta además una figura de simulación, pues lo cierto es que, aunque había varias inscripciones sociales duplicadas, las que dicen relación con el nombramiento y revocación de gerente general, se otorgaron y fueron debidamente inscritas. Sin que se hayan revocado o dejado sin efecto en conformidad al Artículo 1.707 del Código Civil, ni que esas mismas revocaciones pueden entenderse como contraescrituras.

Al final, en tercer lugar, el argumento residual de la demandante resulta acogido, pues establece el Tribunal que, por el solo ministerio de la Ley, el gerente general es un mandatario de la sociedad. Luego, cuando el gerente general ha cesado en su cargo en forma legal y sigue arrogándose la representación de su mandante, es en esencia "un mandatario actuando sobre mandato expirado".

Un mandatario actuando sobre mandato expirado, razona el Tribunal, puede todavía obligar a su mandante cuando se encuentra en la situación dispuesta por el Artículo 2.173 del Código Civil, que establece entonces que lo obrado por el mandatario actuando sobre mandato expirado, es oponible a su mandante si los terceros están de buena fe -lo que en todo caso se presume- pudiendo el mandante destruir esta presunción, probando que, la ignorancia del tercero sobre la expiración del mandato, es decir su buena fe, "no resulta probable".

El hecho más indiciario de buena fe, es que se acreditó que el demandante entregó importantes sumas de dinero al representante de la sociedad demandada en cumplimiento o ejecución de los mutuos pactados, cuando este representante aún lo era y aunque después haya dejado de serlo. Y, no habiendo acreditado la demandada ninguna prueba de descargo, ni mucho menos que hagan “improbable la ignorancia” del demandante sobre la expiración del mandato, forzoso era hacerle oponible al mandante y sociedad demandada, los efectos de lo obrado por su cesado mandatario y ex gerente general.

Luego, estando acreditado el incumplimiento, de aquello que se señaló le era oponible a la demandada, se dio lugar a la demanda en todas sus partes, con costas.

DECISIÓN:

Primero. Que se rechaza la acción de incompetencia e inoponibilidad.

Segundo: Que se acoge la demanda en los siguientes términos:

Que se resuelven los contratos de promesa de compraventa.

Que se resuelven los contratos de explotación agrícola.

Que la demandada deberá pagar a la demandante la suma de USD975.000 (novecientos setenta y cinco mil dólares americanos) más intereses a contar de esta fecha, por restitución de los desembolsos efectuados y acreditados en autos, a cuenta de precios recibidos por ambas compraventas prometidas, y de los mutuos desembolsados.

Que la demandada deberá pagar a la demandante la suma de USD275.000 (doscientos setenta y cinco mil dólares americanos), por aplicación de la cláusula penal pactada en las promesas aludidas.

Tercero: Que la medida cautelar decretada en autos mantendrá su vigencia, hasta el íntegro cumplimiento de esta sentencia, acreditado lo cual podrá solicitarse su alzamiento al Tribunal competente.

Cuarto: Todo lo anterior, con costas.

La Sentencia anterior fue objeto de un recurso de Queja ante la I.C.A. de Santiago, fundado en que el Tribunal Arbitral acogió la demanda otorgándole representación legal a un tercero sin haberse acreditado ello en la Sentencia y al hacerlo así, incurrió en los motivos de queja que indica.

La Corte rechaza con costas el recurso, señalando que: “La supuesta falta o abuso observado en el fallo impugnado, carece de relevancia, pues la demanda no se acogió por detentar el señor K.J. la representación legal de la sociedad demandada, como le reprocha la quejosa, sino por ser mandatario de la demandada desde su constitución, motivo por el cual no incide que al momento de celebrar los contratos respectivos el mandato hubiera expirado. Entiende el Juez Árbitro que no resulta indiferente la buena fe del tercero(...).

El abuso que se atribuye no es tal, pues si el Juez Árbitro estimó que por aplicación del Artículo 2.173 del

Código Civil, los contratos suscritos le eran oponibles a la demandada, la decisión frente a su incumplimiento no podía ser sino aquella que consigna el fallo”.

SENTENCIA ARBITRAL

Santiago, dieciocho de mayo de 2016.

VISTOS:

1. CONSTITUCIÓN DEL ARBITRAJE

Que, los señores L.G. y C.A., en representación de don XX, extranjero, solicitaron el arbitraje al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago -CAM- con fecha 3 de marzo de 2015. Con fecha 9 de marzo del mismo año, el CAM designó como Árbitro Mixto al suscrito Tomás Walker Prieto, designación que no fue objeto de oposición, y que fue aceptada con fecha 20 de abril de 2015. Con fecha 20 de mayo de 2015 se llevó a cabo el comparendo de constitución del arbitraje, al que asistieron ambas partes y en el que se acordaron las reglas del procedimiento respectivas.

2. DEMANDA

La demanda se interpuso con fecha 26 de mayo de 2015 a fs. 156. En ella comparecen don L.G. y don C.A., en representación del señor XX, todos domiciliados para estos efectos en avenida DML1, de la comuna de Vitacura. La demandada es la sociedad ZZ, domiciliada en calle DML2, de la comuna de Providencia, representada por doña P.R., del mismo domicilio de su representada. Se pide que se declare la resolución de sendos contratos de promesa de compraventa suscritos con la demandada, por haberse incumplido culpablemente la condición pactada en ellos, todo lo cual, hace a la demandante acreedora, según se indica, de la suma de USD275.000 (doscientos setenta y cinco mil dólares americanos) por concepto de restitución de los anticipos de precio pagados, más sus reajustes e intereses, más el pago de la cláusula penal pactada en las promesas aludidas por igual suma. Además, se pide una compensación por el equivalente en pesos de UF16.188,3781, por concepto de mutuos desembolsados por el demandante en favor de la demandada, y no devueltos o pagados por ésta, más intereses corrientes desde la fecha de retardo de pago. Todo lo anterior con costas. En subsidio de su solicitud principal, demanda que se declare que la demandada se ha enriquecido sin causa o injustamente a su costa, y solicita que se le restituyan las mismas sumas anteriores, con intereses contados desde el término de emplazamiento. En esencia, explica que la demandada era una sociedad constituida a fin de ejecutar un proyecto inmobiliario, en adelante el Proyecto, que consiste en comprar terrenos y derechos de aguas en el sector de CR, para luego fusionar, subdividir y distribuir dichos bienes entre distintos inversionistas o promitentes compradores, como el demandante, en forma tal que serían una comunidad con vocación agrícola y autosustentable. Para lo anterior, además, agrega que existían dos sociedades periféricas a la demandada que conformaban la organización del proyecto, Asesorías y Servicios ZZ Chile S.A., en adelante Asesorías y Servicios, dedicada a la gestión financiera y administrativa del proyecto y por último, Agrícola y Comercial ZZ, en adelante la Agrícola, dedicada a la gestión de su denominación.

En el marco anterior, dice la demandante que la demandada adquirió con dineros de diversos inversionistas interesados en el proyecto, dos lotes, el predio “HN” y el predio, “HC”. Señala que ambos predios fueron

adquiridos a nombre de la demandada, y que el precio se pagó en parte al contado y el saldo a plazo, por valores que ahí se indican. La vendedora fue TR Ltda., en adelante TR. En complemento a los predios recién señalados para materialización del Proyecto, se adquirieron diversos derechos de aguas que se encarga de individualizar.

El demandante termina de explicar que, en relación a dicho proyecto, que éste fracasó o al menos está condenado al fracaso, porque los lotes en cuestión no son susceptibles de división y los derechos de aguas por su parte, hasta donde sabe, no han podido ser adquiridos.

Explica luego que en el contexto del Proyecto ya reseñado, él -el demandante- fue uno de los tantos inversionistas que creyó en el proyecto e invirtió grandes cantidades de dinero en éste. Dicha inversión se materializó en las siguientes operaciones cuyo detalle describe y es el que más interesa en estos autos:

Señala que suscribió por instrumento privado, dos contratos de "promesa de compraventa, mutuo y explotación agrícola", ambos de fecha 16 de junio de 2014. Ambos contratos de similar tenor, pero referidos a inmuebles y precios distintos. En el primer contrato, en adelante, "Contrato 1", el demandante prometió comprar y, la demandada vender, el Lote 3, que resultaría de la fallida subdivisión de los predios "HN" y el predio, "HC", en la suma única y total de USD175.000, cantidad que dice haber pagado con anterioridad a la promesa, a título de anticipo de precio.

La celebración del contrato prometido, quedó sujeta a la condición suspensiva consistente en la aprobación de subdivisión del inmueble Lote 3 antes indicado, en el plazo de seis meses contados desde la suscripción de la referida promesa. Es decir, el plazo se extendía hasta el día 16 de diciembre de 2014.

En el mismo acto de promesa, se pactó un mutuo por el cual la demandante -y mutuante- le prestó a la demanda -y mutuaria- la cantidad de USD400.000 (cuatrocientos mil dólares americanos) ascendientes a UF9.250,50177 (nueve mil doscientas cincuenta coma cincuenta mil ciento setenta y siete unidades de fomento) que se le enteró con anterioridad a la promesa y que le sería pagado en tres cuotas iguales y anuales, cada una de UF3.083,500059, sucesivas a la celebración del contrato de promesa y mutuo. Se pactó en el mismo acto que el crédito antes referido se haría exigible por el total, en el evento de que fallare la condición suspensiva o que, verificada dicha condición, no se celebrase la venta prometida.

Por último, señala que se pactó una cláusula penal de USD175.000 (ciento setenta y cinco mil dólares americanos) más sus intereses y a más los frutos que devengue el inmueble, todo, sin perjuicio de la restitución del precio pagado anticipadamente.

Se pactó un segundo contrato de promesa, en adelante "Contrato 2", referido a un lote innominado de aproximadamente diez hectáreas, que la promitente compradora podría elegir de entre varios lotes que resultarían del proyecto de subdivisión tantas veces referido. Se pagó, a título de anticipo del precio por este lote la suma de USD100.000 (cien mil dólares americanos). A diferencia del contrato anterior, se estipuló que la condición suspensiva -de subdivisión que permitiría vender el lote prometido- se entendería fallida en

el plazo de dos años desde la celebración de la promesa (y mutuo y contrato de explotación agrícola) y, para el caso de que se tuviere por fallida, debía restituir el anticipo de precio dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que la condición fuere fallida, más un 10% de interés anual sobre el anticipo del precio a título de compensación.

En la cláusula novena de este Contrato 2, también se celebró un mutuo por el cual la demandante le prestó a la demandada la suma de USD300.000 que le fuera entregada antes de la celebración de la promesa y mutuo en comento, y que sería pagado al promitente comprador en pesos chilenos, de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento del día que se efectuara el pago en la cuenta bancaria indicada por el mutuante y promitente comprador. Este pago se haría en tres cuotas anuales, iguales y sucesivas de UF 2.312,62544 contadas desde la celebración de la promesa y mutuo.

Se estipuló también que el crédito sería exigible en su totalidad en caso de fallarse la condición pactada o si, dentro del mismo plazo, no se celebraba la compraventa prometida, debiendo pagarse el mutuo dentro de seis meses que ocurra cualquiera de las circunstancias anteriores.

Por último, las partes avaluaron anticipadamente los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones de la promitente vendedora en la suma de USD100.000 que se pagaría sin perjuicio de la restitución y devolución del anticipo del precio.

En relación al estado de cumplimiento de las condiciones pactadas, explica que respecto de la Promesa 1, éstas han fallado, pues han transcurrido más de seis meses desde que debían verificarse, según se pactó, y no se ha verificado la subdivisión que permitiría obtener el Lote 3 prometido vender.

Respecto de la Promesa 2, el plazo se encontraría pendiente para cumplirse la condición pactada (y que se extendería hasta el 16 de junio de 2016). Pero señala el demandante que respecto de esta promesa, ha operado la caducidad del plazo, ello por dos razones: (i) desde luego, explica, la demandada ha caído en notoria insolvencia de aquella dispuesta por el Artículo 1.496 N° 1 del Código Civil. (ii) y, en segundo lugar, porque la condición pactada -y pendiente de verificación- ha devenido en imposible. Lo último, debido que el título de adquisición del promitente vendedor, esto es, la compraventa que hizo a agrícola TR más arriba referida, por la que la Inmobiliaria ZZ adquirió los supra lotes que luego serían subdivididos para cumplir con las promesas en cuestión, tiene un vicio de nulidad insalvable, pues explica que don K.J., representante legal a la sazón de la inmobiliaria, no compareció en la escritura de compraventa en estricta conformidad a lo dispuesto en los Artículos 405 y 412 del Código Orgánico de Tribunales, particularmente porque compareció sin documento que le individualizara, para acreditar su identidad. Lo que impediría absolutamente aprobar los títulos a la promitente compradora y adquirir los inmuebles en cuestión. Explica además que la demandada adeuda el saldo de precio por los inmuebles adquiridos a TR y ha debido pactar prórrogas respecto de él. Todo lo que evidencia, su notoria insolvencia y la imposibilidad de cumplir con el Contrato de Promesa 2.

Termina la exposición de los hechos de su acción principal, haciendo presente a este Tribunal la circunstan-

cia de haberse trabado la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble de la demandada denominado Lote número Uno del plano agregado al final del Registro de Propiedad del año 1987 bajo el número 00, en los en que se dividió la hijuela número cuatro denominada “HD” de la división de la hacienda CE, de CR, provincia de PI, de la región SX.

Señala por último las citas legales que harían procedente su acción y solicita en definitiva que declare la resolución de sendos contratos de promesa suscritos con la demandada, por haberse incumplido culpablemente la condición pactada en ellos, todo lo cual, la hace acreedora, según indica, de la suma de USD275.000 (doscientos setenta y cinco mil dólares americanos) por concepto de restitución de pago de precio pagado, con intereses, más el pago de la suma de USD275.000 (doscientos setenta y cinco mil dólares americanos), por aplicación de la cláusula penal pactada en las promesas aludidas, más, el pago de la suma de UF16.188,3781, equivalente a la fecha de pago efectivo por concepto de los mutuos pactados y entregados a la demandada, y no pagados, con intereses corrientes desde la fecha de retardo de pago. Todo lo anterior, con costas.

En subsidio de su solicitud principal, fundados en los mismo hechos ya reseñados, demanda que se declare que la demandada se ha enriquecido sin causa o injustamente a su costa, y solicita se le restituya las mismas sumas anteriores, con intereses contados desde el término de emplazamiento.

3. EXCEPCIÓN DE PREVIO Y ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO

3.1. Incidente. A fs. 176 de estos autos, comparece la demandada con fecha 15 de junio de 2015, oponiendo excepción de previo y especial pronunciamiento.

En lo medular, alega la demandada que don K.J., que es quien comparece en representación de ZZ, no es realmente su representante, ni era representante a la época de suscripción de los contratos de promesa, mutuo y explotación agrícola sub-lite.

Concluye señalando que las promesas de compraventa en cuestión, y cuyos incumplimientos y otros se pretende reprochársele, no le son oponibles, agregando que los celebró una persona arrogándose una representación de la que no detentaba.

En abono de su defensa, llama la atención sobre las promesas sub-lite, señalando que en ninguna parte de ellas se expresa la personería de las partes. Antes por el contrario, se deja constancia de una declaración completamente extraordinaria al respecto y se señala que: “los comparecientes declaran y garantizan que cuentan con facultades suficientes para representar a las partes y suscribir este documento”. Explica además que, el demandante, don XX, compareció a las promesas en cuestión representado por su abogado don AB, y que a él, en su calidad de letrado, no podía menos que advertir la falta de representación del promitente vendedor. Concluye luego señalando que la única representante legal de ZZ es doña P.R., señalando los títulos de su verdadera representación, aunque no los acompaña en parte alguna a su incidencia. Señala que, como consecuencia de todo, los contratos aludidos, y en los que funda el demandante su acción, no fueron celebrados por ZZ, y en consecuencia, opone las excepciones de inoponibilidad de

la acción deducida, y en subsidio de ella, la incompetencia del Tribunal.

En definitiva resume que: Es falsa la representación invocada por don K.J. para representar a ZZ en las promesas sub-lite, pues señala que la representante verdadera es doña P.R. según consta en escritura pública de 7 de mayo de 2014 otorgada en la Notaría de don NT que reduce a escritura pública Primera Sesión de Directorio de 22 de abril de 2014. En dicha escritura se aprecia el nombramiento de doña P.R. como gerente general, y de don K.J. como gerente de finanzas, y que fuera inscrita en el Registro de Comercio de SX del año 2014.

Es falsa igualmente dice, al contestar la demanda subsidiaria del primer otrosí, la declaración de los comparecientes a las promesas sub-lite, en orden a que la demandada habría recibido los dineros que pretende la demandante.

Alega incluso, que podría ser falsa la representación de don AB para actuar en representación de XX. Pero no formula ninguna excepción al respecto, más allá de deslizar tal posibilidad.

3.2. Traslado del incidente

A fs. 190 de estos autos, la demandante comparece evacuando traslado de la incidencia planteada por la demandada, pidiendo desde luego sea rechazada, fundado en los siguientes capítulos:

Señala en primer lugar, que la designación de gerente de don K.J. y que consta en los artículos transitorios de la sociedad, y en los propios títulos invocados por la contraria, en caso alguno comprueban la falta de representación, sino que la acreditan.

En segundo lugar, señala que incluso de admitirse que el señor K.J. contrató con la demandante los contratos sub-lite sobre la base de un mandato expirado, aún en este caso, obliga a la demandada, por aplicación de los Artículos 1.707 y 2.173, ambas normas del Código Civil, que en el fondo, explica la demandante, tienden a proteger a terceros de buena fe, precisamente en el caso sub-lite. Acompaña además el demandante, antecedentes para fundar su traslado.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

A fs. 183 de estos autos, el día 18 de junio de 2015, comparece la demandada contestando oportunamente y en forma, la demanda principal y la demanda subsidiaria. En lo fundamental, la demandada señala que los contratos de promesa y mutuo en cuestión, le son inoponibles, ya que fueron suscritos por una persona que no la representaba, por lo que no ha dado su consentimiento a ellos, y por tanto no la obligan. Luego explica que su representante es doña P.R., y cita su personería del 7 de mayo de 2014, y su posterior inscripción. Niega por tanto que su representada haya recibido dineros del demandante, así como niega haber suscrito con éste los contratos sub-lite, y opone excepciones de inoponibilidad e incompetencia.

5. RÉPLICA

A fs. 204, la demandante evacuó el trámite de la réplica, solicitando tener por reiterados todos y cada

uno de los fundamentos de la demanda, reiterando y reproduciendo sus argumentos opuestos al evacuar traslado en escrito de fs. 190, en relación a las excepciones opuestas por la demandada en su escrito de fs. 176, agregando que los argumentos de la contestación de la demandada, son los mismos de las citadas excepciones.

6. DÚPLICA

A fs. 221, la demandada evacuó el trámite de la dúplica, solicitando tener por reiterados todas y cada una de las excepciones, alegaciones y defensas hechas valer, agregando que en derecho las cosas son lo que son y no lo que las partes quieran que sean, y que lo concreto es que los contratos fundantes de la demanda no fueron suscritos por la representante legal de la demandada, por lo que a su juicio no la obligan, y que será declararlo por este Juez Árbitro al rechazar la demanda, que es lo que se insiste en pedir.

7. CONCILIACIÓN

Con fecha 30 de julio de 2015 fueron citadas ambas partes a audiencia de conciliación, audiencia que se celebró en rebeldía de la demandada, por lo que en definitiva no se produjo conciliación.

8. PRUEBA

Por resolución de fecha 26 de agosto de 2015, que rola a fs. 228, el Tribunal procedió a examinar los autos por sí y decretó el auto de prueba, resolución que luego de una reposición solicitada por la demandante, en definitiva, por resolución que rola a fs. 234, quedaron los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

1. Existencia y validez de contrato de promesa de compraventa, y de todas las estipulaciones contenidas en él, incluida la cláusula compromisoria, suscrito el 16 de junio de 2014, entre ZZ como promitente vendedora y don XX como promitente comprador, en relación a un predio por individualizar, de una superficie de diez hectáreas, a un precio de US\$100.000, y pago del precio;
2. Existencia y validez de contrato de promesa de compraventa y de todas las estipulaciones contenidas en él, incluida la cláusula compromisoria, suscrito el 16 de junio de 2014, entre ZZ como promitente vendedora y don XX como promitente comprador, en relación al predio individualizado como Lote 3, de una superficie de diez hectáreas, a un precio de US\$175.000, y pago del precio;
3. Estado de las condiciones suspensivas pactadas en los instrumentos suscritos el 16 de junio de 2014 entre las partes. Efectividad de la caducidad del plazo de aquellas obligaciones con plazo contractual pendiente.
4. Existencia y validez de contratos de mutuo por U.F. 6.937,87633 o US\$300.000 contenido en 'Promesa 1' y por U.F. 9.250,5 contenido en 'Promesa 2'. Giro y pago de los préstamos. Efectividad de la caducidad del plazo de aquellas obligaciones con plazo contractual pendiente.
5. Existencia y validez del contrato de explotación agrícola contenido en la 'Promesa 2'.

6. Efectividad de haberse incumplido las obligaciones establecidas en los contratos de marras, e imputabilidad de ZZ. Fecha y circunstancias del incumplimiento.

7. Daños o perjuicios causados por ZZ a XX, en el incumplimiento de los contratos de Promesas 1 y 2, mutuos y explotación agrícola contenidos en ellos. En caso afirmativo, monto, naturaleza y alcance de los mismos.

CONSIDERANDO:

Primero: Excepciones de previo y especial pronunciamiento, de inoponibilidad e incompetencia. Que en relación a las excepciones opuestas de incompetencia e inoponibilidad, vale decir, que los fundamentos de ellas, son los mismos que deben llevar a este Tribunal a rechazar y/o acoger la demandada respecto al fondo. Ello, porque la principal discusión entre las partes se resuelve en determinar si la demandada compareció o no, a celebrar los contratos sub-lite, en forma tal de quedar obligada por dichos contratos, ya sea porque compareció debidamente representada, o porque la legislación le obliga igualmente, en los términos que pretende la parte demandante. Lo anterior es todavía más evidente, pues, sin perjuicio de los puntos de prueba fijados por el Tribunal, lo cierto es que la demandada no se ha pronunciado sobre el estado de cumplimiento de los contratos que se le ha reprochado incumplir, ni sobre las condiciones sobre las que penden las obligaciones que se le pretenden exigir cumplir en estos autos.

Segundo: Entonces, para determinar la competencia de este Tribunal y la eventual responsabilidad que pudiera corresponderle a la demandada, forzoso es determinar si a ésta le resultan oponibles las estipulaciones contenidas en las promesas sub-lite, y entre ellas, la cláusula compromisoria.

Tercero: Que para resolución del punto anterior, es conveniente tener presente que la parte demandada compareció en autos, primero a través de escrito de fs. 44, y luego en audiencia, cuya acta rola a fs. 45 y siguientes, reconociendo en forma expresa y sin reservas en dicha audiencia, el objeto del presente arbitraje, la calidad de ambas partes en relación a él, y la calidad del suscrito como Juez Árbitro, para conocer de él. Que a pesar de todo lo dicho, este Tribunal sólo dará un alcance muy limitado a dicha comparecencia de fs. 45. Como mínimo, el Tribunal sólo admitirá, que al comparecer la parte demandada a fs. 45, dicha parte ha aceptado la competencia de este Tribunal, para conocer y fallar sobre su propia competencia. Ello en todo caso es evidente, desde que la comparecencia de la demandada se hace sin reservas y, desde luego, pues la demandada formula su incompetencia ante este Tribunal, y no ante el Tribunal que ella cree competente, tal y como le faculta el Artículo 102 del Código de Procedimiento Civil.

Cuarto: Que, en la misma línea del considerando anterior, desde que la demandada ha formulado su excepción de incompetencia por vía declinatoria (es decir, ante el Tribunal que se cree incompetente), forzoso es concluir entonces que ha precluido la posibilidad de plantear la misma excepción por vía inhibitoria (para plantearla ante el que se cree competente). Queda radicada en definitiva a lo menos, la competencia del incidente de incompetencia promovido por la demandada ante este Tribunal. Y ello además es conforme con lo dispuesto en el Artículo 20 del Reglamento Procesal de Arbitraje, Reglamento que sin duda le resulta

oponible por haber consentido expresamente su aplicación en acta de audiencia a fs. 45 y siguientes de estos autos, y en especial en el punto N° 3 de las Bases de Procedimiento acordadas por las partes y por aplicación de los citados Artículos 101 y 102 del Código de Procedimiento Civil.

Quinto: En resumen, este Tribunal se declara plenamente competente para conocer de su propia competencia, aunque en definitiva las promesas sub-lite le pudieran resultar inoponibles a la demandada, lo que como se verá, tampoco es el caso.

Sexto: Que, entrando al fondo de la excepción de inoponibilidad e incompetencia, y de los restantes puntos de prueba fijados por el Tribunal, es menester considerar las probanzas rendidas por las partes. Que se aprecian en la manera que sigue:

6.1. Documentos de la demandante

Que la demandante aportó bajo apercibimientos legales, adjunto a la demanda, los siguientes documentos, ninguno de los cuales fuera objetado:

A Fojas 54 y siguientes se acompañó:

1. Copia simple de escritura pública de compraventa otorgada con fecha 14 de agosto de 2013, en la Notaría de la ciudad de PP de don NT1, repertorio 2.525.

2. Copia simple de escritura pública de modificación del pago del precio y multas, en relación a la compraventa individualizada en el número precedente otorgada entre TR y ZZ, con fecha 18 de agosto de 2014, en la Notaría de SX de don NT2.

3. Contrato de promesa de compraventa del Lote 3 y préstamo o mutuo de dinero celebrado entre ZZ y don J.K., con fecha 16 de junio de 2014.

4. Contrato de promesa de compraventa de lote de 10 hectáreas y préstamo o mutuo de dinero celebrado entre ZZ y don J.K., con fecha 16 de junio de 2014.

5. Copia simple de escritura pública de compraventa celebrada entre don R.A. e Inmobiliaria ZZ, con fecha 19 de diciembre de 2012, ante el Notario Público don NT3.

6. Copia de inscripción de dominio vigente emitida por el Conservador de Bienes Raíces de BC, con fecha 12 de marzo de 2015, correspondiente al lote número uno, del plano agregado al final del Registro de Propiedad del año 1987, bajo el número 00, de los en que se dividió la Hija de la división denominada "HD" de la división de la Hacienda CE, ubicada en la comuna de CR, Provincia de PI, Región SX, de propiedad de ZZ.

7. Copia de certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, interdicciones y litigios del inmueble singularizado en el número anterior de propiedad de ZZ, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de BC, con fecha 12 de marzo de 2015.

8. Copia autorizada de expediente caratulado XX con ZZ, Rol N° 01-2015, seguido ante el Juzgado de Letras de BC, donde consta la resolución dictada el 26 de marzo de 2015 que decreta la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el lote número uno, del plano agregado al final del Registro de Propiedad del año 1987, bajo el número 00, de los en que se dividió la Hija número cuatro denominada "HD" de la división de la Hacienda CE, ubicada en la comuna de CR, Provincia de PI, Región de SX, de propiedad de ZZ.

9. Copia de resolución de fecha 16 de octubre de 2014, dictada por el Juzgado de Letras de BC en la causa sobre nulidad absoluta de escritura pública y contrato de compraventa caratulado XX con ZZ, Rol N° 00 de 2014, en la que se concede la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre los bienes raíces individualizados de propiedad de ZZ y los derechos de aguas subterráneas y superficiales de propiedad de TR.

10. Copia de demanda de nulidad absoluta deducida por don XX en contra de ZZ y TR con fecha 11 de noviembre de 2014, en la causa caratulada "XX con ZZ, Rol N° 00 de 2014, seguida ante el Juzgado de Letras de BC.

11. Copia de resolución de 13 de noviembre de 2014, dictada por el Juzgado de Letras de BC, en la causa sobre nulidad absoluta de escritura pública y contrato de compraventa caratulado "XX con Inmobiliaria ZZ", Rol N° 00 de 2014, en la que concede traslado a las demandadas para contestar el libelo.

12. Documentos en inglés titulados "Wiring Instructions", en el que se solicita a los inversionistas transferir los dineros en las cuentas corrientes bancarias personales de doña P.R. y doña M.W. En ese documento se hace referencia al señor K.J. como gerente general de las sociedades Asesorías y Servicios ZZ e Inmobiliaria ZZ. Estos instrumentos se acompañaron con su respectiva traducción al español, conforme con lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 347 del Código de Procedimiento Civil.

13. Artículo publicado en diciembre de 2013 en el sitio Web del Diario La Segunda.

14. Artículo publicado en febrero de 2014 en el sitio Web del Periódico electrónico "El Desconcierto".

15. Artículo publicado el 29 de agosto de 2014.

16. Artículo publicado en octubre de 2014 en la Revista "Qué Pasa".

17. Artículo publicado en octubre de 2014 en el semanario el Mauco.

Todos los citados documentos fueron acompañados bajo apercibimiento y sin objeciones por la demandada.

Luego, a fs. 238 se acompañaron los siguientes documentos que por su extensión quedaron foliados en cuaderno de prueba de la demandante:

1. Copia de escritura pública de constitución de la sociedad anónima cerrada Inmobiliaria ZZ, de fecha 26 de noviembre de 2012, otorgada en la Notaría de SX de don NT3, emitida por el Archivero Judicial con fecha 2 de julio de 2015 y en donde se certifica que al margen de la matriz no hay nota alguna.
2. Copia de protocolización de extracto de constitución de la sociedad, inscripción y publicación en el Diario Oficial, de fecha 12 de diciembre de 2012, otorgada en la Notaría de SX de don NT3.
3. Copia de medida prejudicial precautoria presentada ante el Juzgado de Letras de BC, el 21 de julio de 2015, por don H.F., en representación de la sociedad TR1, en contra de Inmobiliaria ZZ S.A., hoy Inversiones ZZ, y otros que allí se indican. En este escrito, se puede vislumbrar la forma en cómo la familia de doña P.R. se hizo del control de la demandada.
4. Copia de resolución de 6 de agosto de 2015, dictada por el Juzgado de Letras de BC, en la causa caratulada "H.F. con Inversiones ZZ y otros", Rol 02-2015, en la cual se concede la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre los bienes que se indican en la presentación individualizada en el numeral anterior.
5. Copia de demanda presentada por TR1, el 21 de agosto de 2015, en contra de Inversiones ZZ y otros, en la causa indicada en el número anterior, en la cual solicita la nulidad absoluta de una serie de actos y contratos ejecutados y celebrados en relación a la Inmobiliaria ZZ y a los que se hayan ejecutado y celebrado con posterioridad a ellos.
6. Copia de resolución de 28 de agosto de 2015, emitida por el Juzgado de Letras de BC, en la causa caratulada "H.F. con Inversiones ZZ y otros", Rol 02-2015, en la que se da traslado a las demandas presentadas.
7. Copia de compraventa, cesión y transferencia de acciones de don M.V. a don K.J. en Inmobiliaria ZZ, de fecha 26 de abril de 2013, en la cual el primero vende, cede y transfiere al segundo, 5.000 acciones de la sociedad.
8. Copia de compraventa, cesión y transferencia de acciones de don C.L. a don K.J. en Inmobiliaria ZZ, en que el primero vende, cede y transfiere al segundo, 4.999 acciones de la sociedad. Sin fecha de suscripción.
9. Copia de compraventa, cesión y transferencia de acciones de don C.L. a don C.B. en Inmobiliaria ZZ, en que el primero vende, cede y transfiere al segundo, una acción de la sociedad. Sin fecha de suscripción.
10. Copia de carta de renuncia al cargo de director y presidente del Directorio tanto de ZZ como de Asesorías y Servicios ZZ, de don M.V., de fecha 26 de abril de 2013.

11. Copia de carta de renuncia al cargo de director de ZZ y de Asesorías y Servicios ZZ de don C.L., de fecha 26 de abril de 2013.
12. Copia de acta de primera junta extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria ZZ, de fecha 15 de mayo de 2013, en la que asisten don K.J. con 9.999 acciones y don C.B. con una acción. Presidió la junta el señor C.B. y actuó como secretario el señor K.J., en su calidad de gerente general.
13. Copia de contrato de compraventa de acciones celebrada entre don C.B. y don T.M. de la sociedad Inmobiliaria ZZ, de fecha 28 de febrero de 2014.
14. Copia de escritura pública de 6 de marzo de 2014, otorgada en la Notaría de SX de don NT, en que se reduce acta de primera junta general ordinaria de accionistas de la sociedad Inmobiliaria ZZ.
15. Copia de escritura pública de 7 de marzo de 2014, otorgada en la Notaría de SX de don NT, titulada "Modificación de sociedad anónima cerrada Inmobiliaria ZZ", en que concurren don K.J., don M.R. y doña P.R.
16. Copia de escritura pública de cesión de acciones de Inmobiliaria ZZ, otorgada el 14 de abril de 2014, en la Notaría de SX de don NT.
17. Copia de escritura pública de 29 de abril de 2014, otorgada en la Notaría de SX de don NT, en que se reduce acta de junta extraordinaria de accionistas de ZZ, celebrada el día 21 del mismo mes y año.
18. Copia de escritura pública de 7 de mayo de 2014, otorgada en la Notaría de SX de don NT, en que se reduce acta de primera sesión de Directorio de ZZ, celebrada el 22 de abril de ese año.
19. Copia de escritura pública de compraventa de acciones de 20 de junio de 2014, otorgada en la Notaría de SX de don NT.
20. Copia de escritura pública de 9 de julio de 2014, otorgada en la Notaría de SX de don NT, en la que se reduce acta de "Primera Junta Extraordinaria de Accionistas" de ZZ, celebrada el 26 de mayo de ese año.
21. Copia de escritura pública de 25 de septiembre de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT, en que se reduce acta de primera sesión extraordinaria de Directorio celebrada en la misma fecha.
22. Copia simple de escritura pública otorgada el 6 de abril de 2015, otorgada en la Notaría de SX de don NT4, en la que se reduce acta de tercera junta extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria ZZ, celebrada en la misma fecha en la Notaría de SX de don NT4.
23. Copia de inscripción de modificación indicada en el número precedente del Registro de Comercio de

SX del año 2015, emitida por el Conservador de Bienes Raíces con fecha 4 de agosto de 2015.

24. Copia de inscripción social de la demandada del Registro de Comercio de SX del año 2012, donde constan las anotaciones marginales al 4 de agosto de 2015.

25. Copia de publicación en el Diario Oficial de extracto de escritura pública de constitución de Asesorías y Servicios ZZ, en adelante "ZZ", en diciembre de 2012.

26. Copia de información tributaria de Inmobiliaria ZZ, obtenida desde el sitio Web del Servicio de Impuestos Internos, en octubre de 2015.

27. Copia de Información tributaria de Asesorías y Servicios ZZ, obtenida desde el sitio Web del Servicio de Impuestos Internos, en octubre de 2015.

28. Copia de carta notarial de 10 de marzo de 2015, enviada por don K.J. al abogado AB2, asesor legal de doña A.M.

29. Copia de carta dirigida al Embajador de MM en Chile, por don M.R., recepcionada en mayo de 2015.

30. Copia de curriculum vitae de doña P.R., obtenido desde el sitio Web www.chiletrabajos.cl.

31. Copia de artículo publicado en agosto de 2014 en el sitio Web de "The Daily Bell", por M.C.

32. Copia de formulario número 22 del Servicio de Impuestos Internos respecto del impuesto a la renta del año tributario 2014, correspondiente a la demandada ZZ, en donde se aprecia que a dicho año tributario, la Inmobiliaria tenía un capital propio tributario (o patrimonio financiero) de -\$317.685.590 (menos trescientos diecisiete millones seiscientos ochenta y cinco mil quinientos noventa pesos).

33. Copia de información tributaria de Inmobiliaria ZZ, obtenida desde el sitio Web del Servicio de Impuestos Internos, en octubre de 2015.

34. Copia de información tributaria de Inmobiliaria ZZ, obtenida desde el sitio Web del Servicio de Impuestos Internos, en octubre de 2015.

35. Copia de información tributaria de Inmobiliaria ZZ, obtenida desde el sitio Web del Servicio de Impuestos Internos, en octubre de 2015.

36. Copia de formulario número 22 del Servicio de Impuestos Internos respecto del impuesto a la renta del año tributario 2014, correspondiente a Asesorías y Servicios ZZ.

37. Copia de información tributaria de Asesorías y Servicios ZZ, obtenida desde el sitio Web del Servicio

de Impuestos Internos, con en octubre de 2015.

38. Copia de información tributaria de Asesorías y Servicios ZZ, obtenida desde el sitio Web del Servicio de Impuestos Internos, en octubre de 2015, relativa a formulario 22 para el año tributario 2015.

39. Copia de información tributaria de Asesorías y Servicios ZZ, obtenida desde el sitio Web del Servicio de Impuestos Internos, en octubre de 2015, relativa a formulario 29 de declaración mensual.

40. Copia de correo electrónico reenviado el 10 de octubre de 2014 de don M.R., por parte de A.F.

41. Copia de correo electrónico enviado por don M.R. a don C.K., con fecha 26 de octubre de 2014.

42. Copia de correo electrónico enviado por don M.R. a don C.K., con fecha 19 de mayo de 2015.

43. Copia de cadena de correos electrónicos enviados y recibidos entre don M.R., doña T.Y., don J.B. y don L.G., entre el 28 y 29 de mayo de 2015.

44. Copia de demanda arbitral de cumplimiento forzado de obligaciones con indemnización de perjuicios, deducida por TR en contra de Inmobiliaria ZZ, ante el Juez Árbitro don AB3, Rol CAM de 2014, de abril de 2015.

45. Copia de escrito de contestación de demanda y de demanda reconvenzional presentadas por Inmobiliaria ZZ en la causa seguida ante don AB3, Rol CAM de 2014, de abril de 2015.

46. Copia de contrato de transacción extrajudicial celebrada entre ZZ y TR, otorgada mediante escritura pública de 10 de agosto de 2015, en la Notaría de SX de don NT4.

47. Copia de expediente administrativo de la Dirección General de Aguas, en adelante "DGA", por proceso de fiscalización iniciada en contra de Inmobiliaria ZZ por denuncia del Alcalde de la I. Municipalidad de CR.

48. Contrato de promesa de compraventa y préstamo celebrado entre Inmobiliaria ZZ y TR1, con fecha 17 de diciembre de 2013.

49. Copia de demanda deducida por AB4 Abogados el 20 de marzo de 2015, en juicio sumario de cobro de honorarios, en contra de ZZ, por el monto de \$28.815.462 (veintiocho millones ochocientos quince mil cuatrocientos sesenta y dos pesos), más reajustes e intereses corrientes. Que se sigue por Juzgado Civil, con Rol de 2015.

50. Copia de contestación de demanda presentada por ZZ, en julio de 2015, en la causa individualizada en el numeral anterior.

- 51.** Copia de páginas del Diario Oficial de la República de Chile, publicada en octubre de 2015, en que se da cuenta de las expropiaciones que ahí se indican.
- 52.** Copia de documento en inglés titulado "Wiring Instructions", emitido por la sociedad demandada, en el que se otorgan las instrucciones a los inversionistas extranjeros para la transferencia de los montos correspondientes.
- 53.** Copia de documento de transferencia internacional en dólares norteamericanos de fecha 5 de noviembre de 2013, efectuada por XX a través del banco BO, de N.A., a la cuenta corriente del banco BO1, correspondiente a Asesorías y Servicios ZZ, por la suma de USD195,000.00 (ciento noventa y cinco mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), para fines de compra de bienes raíces.
- 54.** Copia de transferencia internacional en dólares norteamericanos de fecha 31 de diciembre de 2013, efectuada por XX a través del banco BO, de N.A., a la cuenta corriente del banco BO1, correspondiente a Asesorías y Servicios ZZ, por la suma de USD342,500.00 (trescientos cuarenta y dos mil quinientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).
- 55.** Copia de transferencia internacional en dólares norteamericanos, realizada el 16 de enero de 2014, a través de la institución financiera BO2, en virtud de la cual, don XX transfiere la suma de USD437,500.00 (cuatrocientos treinta y siete mil quinientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) a la cuenta corriente del banco BO1, correspondiente a Asesorías y Servicios ZZ.
- 56.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don K.J. y don XX, enviados y recibidos entre el 31 de diciembre de 2013 y el 3 de enero de 2014.
- 57.** Copia de correo electrónico de 3 de enero de 2014, enviado por la institución BO2 a don XX, en donde se confirma el procesamiento satisfactorio de la solicitud de transferencia por la suma de USD437,500.00 (cuatrocientos treinta y siete mil quinientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) a cuenta corriente de Asesorías y Servicios ZZ en el banco BO1 Chile.
- 58.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don XX y don K.J., enviados y recibidos el 26 de febrero de 2014.
- 59.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don XX y don K.J., enviados y recibidos el 6 de noviembre de 2013.
- 60.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don K.J. y varios inversionistas extranjeros, enviados y recibidos entre el 26 de septiembre de 2013 y el 21 de mayo de 2015.
- 61.** Copia de correo electrónico enviado por AB5, abogado del estudio jurídico AB1, a don AB, de fecha 26 de noviembre de 2013.

- 62.** Copia de correo electrónico enviado por don AB5 del estudio AB1 a don AB, con copia a doña V.J., don K.J. y don A.L., el día 26 de noviembre de 2013.
- 63.** Copia de correo electrónico enviado por don AB5 de AB1 a don AB, el 3 de diciembre de 2013.
- 64.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don AB y don AB5 de AB1, enviados y recibidos entre el 26 de noviembre y el 3 de diciembre de 2014.
- 65.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don AB, don AB5, doña V.J., don K.J. y don A.L., enviados y recibidos entre el 26 de noviembre y el 4 de diciembre de 2013.
- 66.** Copia de correo electrónico enviado el 9 de diciembre de 2013 por don K.J. a don AB, con copia a don AB5, doña V.J., don A.L. y don XX.
- 67.** Copia de correo electrónico enviado el 11 de diciembre de 2013 por don K.J. a don XX, don AB y doña V.J., con copia a don AB5 y don A.L. de AB1.
- 68.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don K.J., don XX, don AB, doña V.J., don AB5 y don A.L., enviados y recibidos entre el 11 y 12 de diciembre de 2014.
- 69.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don K.J., don XX, don AB, doña V.J., don A.L. y don AB5, enviados y recibidos entre el 11 y 23 de diciembre de 2014.
- 70.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don K.J., don XX, don AB, doña V.J., don A.L. y don AB5, enviados y recibidos entre el 11 y 23 de diciembre de 2014 y 10 de abril de 2015.
- 71.** Copia de correo electrónico de 14 de abril de 2014, enviado por doña V.J. a don AB5, con copia a don AB.
- 72.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don AB y don AB5, enviados y recibidos entre el 4 y 11 de junio de 2014.
- 73.** Copia autorizada de protocolización de poder especial de don XX a don M.B. y otros, de fecha 9 de abril de 2014, efectuada en la Notaría de SX de don NT5, Florida, Estados Unidos de América en diciembre de 2013 y legalizado en el Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile en abril de 2014.
- 74.** Copia de cadenas de correos electrónicos entre don XX, don L.G., don K.J. y otro, enviados y recibidos entre el 16 y 28 de julio de 2014.
- 75.** Copia de cadena de correos electrónicos entre don J.Z., don C.K., don L.G., don K.J. y el suscrito, enviados y recibidos entre el 18 y 29 de agosto de 2014.

76. Copia de cadena de correos electrónicos entre don B.Z., don K.J. y los inversionistas (página web ZZ), enviados y recibidos entre el 13 y 14 de mayo de 2014.

77. Copia de correo electrónico de 26 de mayo de 2015, enviado por don M.R. a don C.K., en que reconoce expresamente que don XX pagó USD975.000 (novecientos setenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

A fs. 276 la demandante acompañó:

1. Copia simple de escritura pública de modificación de pago del precio y multas, otorgada entre ZZ y TR, el 14 de octubre de 2013, en la Notaría de SX de doña NT6.

2. Copia simple de escritura pública de modificación de pago del precio y multas, otorgada entre ZZ y TR, el día 17 de diciembre de 2013, en la Notaría de SX de doña NT6.

3. Copia simple de escritura pública de modificación de pago del precio y multas, otorgada entre ZZ y TR, el 3 de enero de 2014, en la Notaría de SX de doña NT6.

4. Copia de escritura pública de modificación de pago del precio y multas, otorgada entre ZZ y TR, el 18 de agosto de 2014, en la Notaría de SX de don NT2, emitida por el Archivero Judicial de SX con fecha 14 de octubre de 2015.

5. Copia de escritura pública de modificación de pago del precio y multas, otorgada entre ZZ y TR, el 4 de septiembre de 2014, en la Notaría de SX de don NT2, emitida por el Archivero Judicial de SX con fecha 14 de octubre de 2015.

6.2. Que la demandada Inmobiliaria ZZ acompañó adjunto a escrito que rola a fs. 296:

1. Copia autorizada de escritura pública de constitución de sociedad anónima cerrada Inmobiliaria ZZ de 26 de noviembre del 2012 en la Notaría de don NT3.

2. Protocolización de extracto de estatutos de constitución de Inmobiliaria ZZ.

3. Certificado de inscripción en el Registro de Comercio de Santiago de constitución de Inmobiliaria ZZ.

4. Copia de inscripción en el Registro de Comercio de Santiago de constitución de ZZ.

5. Copia de publicación en el Diario Oficial de extracto de constitución de ZZ.

6. Copia autorizada del acta de la Primera Junta General de Accionistas de Inmobiliaria ZZ.

7. Copia autorizada de cesión de acciones de don K.J. a don M.R. y doña P.R. de fecha 10 de marzo del 2014.

8. Copia autorizada de cesión de acciones de don M.V. a don K.J. de fecha 10 de marzo del 2014.
9. Copia autorizada de cesión de acciones de don K.J. a don M.R., doña P.R. y don A.R. de 14 de Abril del 2014.
10. Copia autorizada del acta de la Primera Junta General de Accionistas de ZZ.
11. Copia autorizada de reducción a escritura pública del acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de ZZ.
12. Copia autorizada del acta, que consta en el libro respectivo, de la Junta Extraordinaria de Accionistas de ZZ.
13. Copia autorizada de la reducción a escritura pública del Acta de la Primera Sesión de Directorio de ZZ.
14. Copia autorizada del acta, que consta en el libro respectivo, de la Primera Sesión de Directorio de ZZ.
15. Copia autorizada de la inscripción en el Conservador de Comercio de la Primera Sesión de Directorio de ZZ.
16. Copia autorizada de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Primera Junta Extraordinaria de Accionistas de ZZ.
17. Copia autorizada de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Primera Sesión Extraordinaria de Directorio de ZZ.
18. Copia autorizada de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Segunda Sesión Extraordinaria de Directorio de ZZ.
19. Copia autorizada de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Segunda Junta Extraordinaria de Accionistas de ZZ.
20. Copia autorizada de la reducción a Escritura Pública del Acta de la Tercera Junta Extraordinaria de Accionistas de ZZ.
21. Copia autorizada del acta, que consta en el libro respectivo, de la Tercera Junta Extraordinaria de Accionistas de ZZ.
22. Copia de Inscripción en el Registro de Comercio del año 2014 del Acta de la Sesión de Directorio de ZZ.

23. Reducción a escritura pública del Acta de la Sesión de Directorio de ZZ ante la notario doña NT7 de fecha 29 de agosto del 2014.

24. Copia de Inscripción en el Registro de Comercio de Santiago del Acta de la segunda Sesión de Directorio de la Sociedad ZZ.

25. Copia de Inscripción en el registro de Comercio de SX de Modificación de ZZ del año 2014.

Séptimo: Que en relación a la prueba confesional, la demandante citó a doña P.R. a absolver posiciones al tenor del pliego que le fue presentado. De dicha diligencia es posible extraer las siguientes conclusiones: Al tenor de la pregunta 2, es inequívoco que el primer gerente general de la sociedad fue don K.J. “nombramiento que será válido mientras no sea revocado por el Directorio definitivo de la Compañía”. Luego, respecto de las preguntas 4 y 5, queda igualmente claro cuál es la composición del Directorio definitivo de la sociedad demandada y la vigencia del nombramiento hecho en el artículo segundo transitorio de los estatutos, a lo menos, en el mejor entender de la representante legal de la demandada. Se reconoce por ésta, el nombramiento de don K.J. en los estatutos constitutivos de la sociedad. Al tenor de las preguntas 15, 16, 17, 19, queda también meridianamente despejado la insolvencia de la sociedad demandada y el incumplimiento a la fecha, de las sumas que corresponde pagar a la demandante. Lo que como se dirá, tiene efectos insoslayables sobre la pretensión de caducidad del plazo planteada en estos autos. Al tenor de la pregunta 32, se reconoció una deuda de \$1.400.000.000 por concepto de saldo de precio, deuda que tiene génesis a su vez, en escritura de modificación de compraventa celebrada por don K.J., pero muy anterior a las promesas sub-lite. Por último, al tenor de las preguntas 38, 39 y 40, queda claro que la celebración de los contratos de compraventa prometidos ha devenido en imposible, y que, en consecuencia, no se ha cumplido con la celebración de los contratos de compraventa prometidos.

Octavo: En relación a la prueba de oficios, la demandante solicitó -y el Tribunal así lo decretó- que se oficiara al banco BO1 para que informara sobre las transferencias hechas por el demandante a la cuenta de Asesorías y Servicios ZZ. En respuesta de ese banco, éste informó que efectivamente cursó las tres transferencias que se citan en el oficio respectivo, entre los meses de junio de 2013 y marzo de 2014 según consta a fs. 343 a la sociedad Asesorías y Servicios ZZ, por un valor total de USD975.000. Ello es consistente con la instrucción dada al demandante, por escrito, por documentos individualizados bajo N° 12 en cuarto otrosí de escrito de demanda, que rolan a fs. 138, 139, 140 y 141, y bajo números 53, 54, 55, 56, 57 y 58 de “Cuaderno de Documentos”, para efectuar las remesas a Chile, para pagar el precio de las promesas de compraventa y mutuos sub-lite, por el citado total de USD975.000, valor que se tendrá por tanto, como efectivamente recibido por la promitente vendedora y mutuaría a la vez.

Noveno: Que los citados documentos de instrucciones de remesas, remesas propiamente tales, y correos electrónicos, entre don K.J. y don XX, datan de los días 5 de noviembre de 2013, 31 de diciembre de 2013, 2 de enero de 2014, 3 de enero de 2014, y 26 de febrero de 2014, período en el cual resulta inequívoco, que don K.J. era el gerente de la sociedad promitente vendedora y representante exclusivo de ella. Tales documentos se tendrán como válidos, al no haber sido objetados por la demandada, y son de vital impor-

tancia, pues comprueban que incluso antes de la celebración de las promesas sub-lite, don K.J., a la sazón representante legal indiscutido de la demandada, junto con el demandante don XX, ya habían principiado la ejecución de las promesas sub-lite, por instrucción de pago de don K.J. a don XX y por pago de éste en la cuenta indicada por el señor K.J.

Décimo: Cabe tener presente que la defensa de la demandada se reduce a una negativa pura y simple de si el señor K.J. tenía la representación legal de la promitente vendedora a la fecha de la suscripción de los contratos de promesa de compraventa y mutuos, el día 16 de junio de 2014, sin hacer referencia, en su contestación y defensa, sobre la relación existente entre don K.J. y ZZ. Pero lo cierto es que, dado el sinnúmero de documentos de designaciones y revocaciones habidos respecto de la sociedad demandada, en el transcurso del año 2014, ello no puede ser oponible a un tercero que confió y contrató de buena fe con la demandada, como lo fue el demandante, don XX.

Ejemplo de lo anterior es que, por escritura del 6 de marzo de 2014 otorgada ante el notario de SX don NT, acompañada bajo el N° 14 en cuaderno de documentos, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas, se ratificó el Directorio y asumió don K.J. como gerente general.

Por escritura pública de fecha 7 de marzo de 2014 otorgada ante el notario de SX don NT de modificación de sociedad, acompañada bajo el N° 15 en cuaderno de documentos, se hizo nuevamente nombramiento definitivo como gerente general a don K.J. con las más amplias facultades de representación. Dicha escritura la suscriben ante notario los señores K.J., don M.R. y doña P.R. Estos dos últimos -en adelante también los señores de P.R. y/o los representantes de la demandada- son los mismos que comparecen en estos autos, arrogándose la representación de la demandada, y limitándose a señalar que don K.J. no era representante de la sociedad a la época de celebración de las promesas sub-lite. Este documento comprueba la íntima relación de don K.J. con la demandada, y que, pocos meses antes, los mismos señores de P.R. habían consentido nombrarle gerente general, nombramiento sin ningún efecto jurídico eficaz, desde que el nombramiento del gerente general, conforme lo dispone el Artículo 49 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, es una materia privativa del Directorio, y no susceptible de regularse como modificación de sociedad, ni como junta de accionistas, como en la especie se hizo. Sin embargo lo señalado, sobre la ineficacia de estos nombramientos, no es posible ignorar que se configuró un contexto en el que los actuales representantes de la demandada, es decir, los señores de P.R., en un tiempo próximo y anterior a la celebración de los contratos sub-lite, consintieron en que la representación de la demandada era del señor K.J.

Luego -siempre según documentos reconocidos o acompañados por la propia demandada- con fecha 14 de abril de 2014 se hizo una cesión de acciones en la que en definitiva quedan como accionistas don K.J. con 5.000 acciones, y los señores A.R. con 1.000 acciones, don M.R. con 1.000 acciones y doña P.R. con 1.000 acciones.

Posteriormente, según consta en el Acta de fecha 21 de abril de 2014 que se redujo a escritura pública el 29 del mismo mes y del mismo año, ante el Notario NT, acompañada bajo el N° 17 en cuaderno de documentos, se llevó a cabo la Junta Extraordinaria de Accionistas donde se designó como director a don K.J.

Se trata de junta suscrita, además, por los señores A.R., M.R. y doña P.R., estos dos últimos, cabe insistir, son los mismos que, como se ha dicho, niegan la representación de don K.J. de los contratos de promesa sub-lite celebradas el pasado 16 de junio de 2014 por parte de Inmobiliaria ZZ.

En Acta de fecha 22 de abril de 2014 reducida a escritura pública el 7 de mayo de 2014, los mismos señores de P.R. es decir, un día después de celebrada Junta Extraordinaria de Accionistas que nombraba a don K.J. como director -a más de sus exclusivos poderes de representación que tenía a la fecha- celebran Sesión de Directorio que modifica radicalmente la estructura de poderes de la sociedad antes dicha, pero que, sin revocar expresamente los nombramientos ya referidos a don K.J., nombra como gerente general de la sociedad a doña P.R., también con los más amplios poderes.

Undécimo: Cabe insistir que, como se explicará en detalle más adelante, quien se dice gerente general de una sociedad, se dice factor de ella, y quien se dice factor, se dice que es su mandatario. Es decir, el gerente general como quiera que se le mire, ante un tercero de buena fe, como lo es el demandante don XX, resulta ser un representante de la sociedad que contrató en representación de ella, pero sobre un mandato expirado, lo que como se verá, obliga a ésta a honrar y cumplir lo que se pacte a su nombre, no siendo procedente para la sociedad demandada que luego desconozca sus obligaciones fundándose en un conjunto de actos de designaciones y revocaciones, en este caso ejecutados por los señores de P.R. y don K.J., muy difíciles de seguir, y menos que la sociedad resulte beneficiada de dicho actuar.

Duodécimo: Cabe insistir que la Sesión de Directorio reducida a escritura pública el 7 de mayo de 2014, que era la personería vigente a la fecha de 16 de junio de 2014 en que se suscribieron las promesas sub-lite, fue debidamente subinscrita con fecha 22 de mayo de 2014 al margen de la inscripción en el Registro de Comercio de SX del año 2012 en que se inscriben los estatutos sociales. Es decir, el nombramiento de doña P.R. como gerente, se produce apenas dos meses antes de que se celebraran las promesas sub-lite, y muchos meses después de que el señor K.J. hubiera principiado la ejecución de tales promesas, esto es, al recibir dinero a cuenta de precio y mutuo de los contratos sub-lite. Cabe insistir también que este nombramiento no contiene ninguna revocación de los nombramientos hechos a don K.J. Antes por el contrario, como se verá, se le nombra gerente de Finanzas.

Decimotercero: Interesa entonces saber cuál fue el tenor de la subinscripción de esta sesión, porque, esa es la única publicidad que se dio frente a terceros ante el Conservador de Comercio, sobre los poderes que se confieren a doña P.R., y sobre la supuesta falta de representación de don K.J. La señalada subinscripción al margen de la inscripción de comercio de constitución señala: "Poder, por escritura de fecha 7 de mayo de 2014 en la notaría de NT, inscrita el año 2014 se confirió poder a doña P.R., quien actuará con las facultades y en los términos que señala la escritura".

La citada anotación resulta ser bien modesta como subinscripción al margen de la inscripción de constitución de la sociedad, y lo que es más importante, la escritura misma extractada no dice nada sobre revocación de los poderes conferidos a don K.J. y que, ya se reseñaron suficientemente. Como mínimo entonces, cabe despejar que no ha habido ninguna revocación expresa de los poderes conferidos a don K.J. Pero sí que, a

juicio de este Tribunal, esa misma designación a doña P.R., es una revocación tácita de los poderes de K.J. No puede ser de otra manera, atendido lo dispuesto en el Artículo 2.164 del Código Civil.

Decimocuarto: Es importante recordar que la citada Sesión de Directorio -en la que se dejan sin efecto los poderes y facultades conferidas a don K.J. como gerente general- le nombra además gerente de Finanzas. Hay que insistir que esta Sesión de Directorio, es el documento fundante principal de la defensas de la demandada, en buenas cuentas, toda su defensa, por la que estriba en sostener que don K.J. no era representante de Inmobiliaria ZZ, de manera que la representante exclusiva de la demandada, es doña P.R. Y, de lo que hasta aquí se viene reseñando, la demandada tendría razón.

Decimoquinto: No obstante que es forzoso reconocer que a contar del 22 de abril de 2014 el señor K.J. dejó de ser gerente general, o si se quiere, tuvo efectos ante terceros desde el 22 de mayo en que se subinscribió tal sesión al margen de los estatutos sociales, no es menos cierto que con igual fecha se le nombró gerente de Finanzas. Y sin embargo, la citada Sesión de Directorio no hizo ninguna mención a las facultades que le corresponden al señor K.J. en su nueva calidad de gerente de Finanzas. Hemos despejado ya que el señor K.J., no era representante de la sociedad, en virtud de ninguna de las designaciones previas que se le hizo de gerente general, pues, todas ellas deben entender revocadas por Sesión de Directorio de 22 de abril de 2014, debidamente subinscrita al margen de la escritura social el 22 del mes siguiente.

Decimosexto: Sólo resta decidir si podría haber representado a la sociedad a la fecha de 16 de junio de 2014, por ser a esa época gerente de Finanzas. No se le escapa a este Tribunal que los gerentes de finanzas de suyo, no son administradores generales, sino factores encargados de la auditoria y finanzas de la sociedad. Pero no es menos cierto tampoco, que a falta de un lineamiento del Directorio sobre sus facultades y -sobre todo- por el contexto de los demás antecedentes sociales, don K.J. era el socio constituyente, gestor y, todavía incluso a la época de la celebración de las promesas sub-lite, el principal accionista de la sociedad, según documentos sociales en los que están contestes las partes y aportados por la propia demandada. El único lineamiento que tiene este Tribunal para llenar ese vacío dejado por el Directorio al nombrar a don K.J. como gerente de Finanzas, es lo señalado en el Artículo 340 del Código de Comercio. Pero, la verdad es que, ni aún esta norma resulta aplicable en la especie, pues, como ha dicho la doctrina, "jurídicamente es gerente el que dirige y administra un establecimiento comercial o fabril. En consecuencia, jurídicamente hablando, sólo el gerente general es un factor de comercio. Otros cargos al interior de la firma no son gerente, aunque se le denomina tales." (Puga Vial, Juan Esteban, La Sociedad Anónima, Ed. Jurídica, Santiago 2011, pp 522).

Decimoséptimo: Entonces, tenemos por un lado que se le revocó al señor K.J. la calidad de gerente general, y se le designó gerente de Finanzas. Tenemos igualmente que las normas legales no disponen ninguna facultad o poder necesario o natural a este último cargo. Entonces, la pregunta es ¿con qué facultades se le designó gerente de Finanzas a don K.J. en la Sesión de Directorio vigente a la época de la celebración de las promesas sub-lite?, con ninguna. En efecto, es llamativa la Sesión de Directorio, pues junto con describir los poderes de la nombrada gerente general, y nombrar gerente de Finanzas, no se le confiere ninguna facultad a este último. Entonces si el gerente de Finanzas no tiene ninguna facultad legal consustancial a

su cargo, ni tampoco le fue delegada ninguna por el Directorio ¿qué facultad podía tener el gerente de Finanzas para celebrar las promesas sub-lite?, pues al tenor de los documentos citados y reseñados, ninguna. Esto es importante de constatar porque comprueba que más allá del nombramiento de gerente de Finanzas y falta de revocación de gerente general que tenía el señor K.J., el espíritu de la Sesión de Directorio tantas veces reseñada, fue el de vaciar totalmente los poderes que se le habían dado a don K.J.

Decimoctavo: En resumen, este Tribunal considera que:

(i) El señor K.J. fue nombrado gerente general por los estatutos constitutivos de la sociedad con las más amplias facultades, “hasta el nombramiento definitivo que hiciere el Directorio” según los estatutos de 26 de diciembre de 2012.

(ii) Con fecha de junio de 2013 a marzo de 2014, mientras estaban plenamente vigentes sus facultades y representaciones y, era además propietario mayoritario de la sociedad, acordó con el demandante sendos contratos de mutuo y promesa de compraventa, cuya ejecución el demandante efectivamente cumplió aún antes de celebrar las promesas y mutuos sub-lite, entregando las sumas de dinero en mutuo y anticipando el precio de los bienes que con posterioridad prometería comprar entre los meses de junio de 2013 y enero de 2014. Estos pagos que se hicieron expresamente a cuenta de las promesas sub-lite, se hicieron además a nombre de una tercera sociedad, efectivamente relacionada con la demandada, pero por expresa disposición del entonces gerente general, señor K.J.

(iii) con fecha 7 de marzo de 2014 (aproximadamente tres meses antes de celebrar las promesas sub-lite) por modificación de la sociedad demandada, se le nombró gerente definitivo, sin perjuicio de ser ineficaz tal modificación, por tratar sobre materias privativas del Directorio de la sociedad.

(iv) Luego, con fecha 22 de abril, se designó a don K.J. gerente de Finanzas, sin mención de sus facultades.

(v) Por último, con fecha 16 de junio de 2014, el señor K.J. suscribió -arrojándose representación de la demandada- sendos contratos de mutuo y promesa de compraventa que, como hemos señalado, ya se habían acordado en sus aspectos fundamentales e, incluso, se habían comenzado a cumplir por el demandante entre diciembre de 2013 y enero y febrero de 2014, pagándose el precio, mientras estaba sin discusiones y vigente la personería de don K.J. para representar a la demandada.

Decimonoveno: En el contexto tantas veces ya reseñado, es útil reiterar que la figura del gerente general participa de varias instituciones jurídicas, por de pronto puede o no estar relacionada con la sociedad a través de un contrato de trabajo. Para algunos autores, el gerente es parte de los órganos de representación de la sociedad, pero lo que es consustancial a la figura del gerente y, en esto están contestes los autores, es que el gerente es una especie de mandatario. También lo recoge así el Código de Comercio en el Artículo 234, según ha anotado la doctrina (Puga Vial, Juan Esteban, “La Sociedad Anónima y Otras Sociedades por Acciones en el Derecho Chileno y Comparado”, Ed. Jurídica agosto 2011, p. 521) Quién ha señalado también que “la fijación de su órbita de facultades y deberes es atribución del Directorio”. Entonces, es

patentemente un error que los señores de P.R. y don K.J., obrando como accionistas en junta ordinaria de accionistas de 6 de marzo de 2014 ya reseñada, hayan pretendido investir como gerente general a este último en la señalada junta. Pues sólo la Ley o el Directorio, pueden precisar los alcances de las facultades del gerente general.

Vigésimo: Siguiendo con las facultades legales del gerente, la norma esencial está en el Artículo 340 del Código de Comercio que señala: “los factores se entienden autorizados para todos los actos que abrece la administración del establecimiento que se les confiare, y podrán usar de todas las facultades necesarias para el buen desempeño de su encargo, a menos, que el comitente se las restrinja expresamente en el poder que se les diere”.

Vigésimo Primero: Como si lo señalado por el Artículo 340 del Código de Comercio no fuera suficiente, el contorno de las facultades legales de un gerente, queda igualmente delineado por lo previsto en el Artículo 328 del Código de Comercio que señala “los factores o dependientes que obraren en su propio nombre quedan personalmente obligados a cumplir los contratos que ajustaren; pero se entenderá que los han ajustado por cuenta de sus comitentes en los siguientes casos:

Primero, cuando tal contrato corresponda al giro ordinario del establecimiento que administran.

Vigésimo Segundo: Por último, y a riesgos de ser majaderos, cabe insistir que hasta antes del 22 de abril de 2014, el señor K.J., gozaba de las más amplias facultades de representación no sólo por la normativa reseñada, sino también según consta en los estatutos constitutivos de la sociedad. Es decir, tenía facultades legales y convencionales para suscribir las promesas sub-lite, pero expiraron de manera tácita dichas facultades, en tal fecha.

Vigésimo Tercero: La única pregunta que resta entonces resolver, y cuya respuesta fue precisamente formulada por la demandante en abono de su acción en su réplica de fs. 204, es sostener si acaso es oponible a una sociedad, lo ejecutado por su factor actuando sobre un mandato expirado, y si la designación de un nuevo mandatario, sin haber revocado expresamente las facultades del mandatario anterior, le resulta oponible al tercero de buena fe. Dicho en otras palabras, ¿queda obligado el mandante por su mandatario que ha actuado sobre un mandato expirado, como a todas luces ocurre en el caso sub-lite?

Al respecto, dispone el Artículo 2.173 del Código Civil que: “En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido y dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante. Quedará asimismo obligado el mandante, como si subsistiera el mandato, a lo que el mandatario sabedor de la causa que lo haya hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fe; pero tendrá derecho a que el mandatario le indemnice. Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato hubiere sido notificado al público por periódicos, y en todos los casos en que no pareciere probable la ignorancia del tercero, podrá el Juez en su prudencia absolver al mandante”.

Respecto a la aplicación de este precepto, la doctrina especializada se ha encargado de señalar que las modificaciones y revocaciones de un mandato producen sus efectos siempre y cuando no atenten contra la buena fe del tercero que contrata con el mandatario, siendo la ignorancia (legítima o probable, como se verá) de la revocación, un requisito para que ésta se configure. Señala el profesor David Stitchkin Branover que “la revocación es inoponible a los terceros de buena fe, esto es, a aquellos que la ignoran. Para éstos el mandato subsiste y los contratos que celebren con el mandatario obligan al mandante, el cual no puede excusarse de cumplirlos alegando que revocó el encargo, pues la revocación no les empece. Incumbe al mandante probar que los terceros conocían la revocación al tiempo de contratar con el mandatario, pues la buena fe se presume. Artículo 707 (del Código Civil)”¹.

Es decir, lo ejecutado por el señor K.J., con conocimiento de la expiración de su mandato, como se verá, resultaría válido, toda vez que la ley busca proteger al tercero de buena fe.

Vigésimo Cuarto: Adicionalmente a lo señalado, tendrá por establecido el Tribunal que el mandatario ha actuado a sabiendas de la expiración de su mandato. Ello, pues, como se ha dicho ya, en la misma designación de gerente general que le revoca tácitamente la suya, el señor K.J. actúa también como director suscribiendo tales actos, por lo que no puede predicarse ignorancia de tal expiración.

Vigésimo Quinto: Lo que no está en duda, pues no ha sido discutido por la demandada, y por lo demás, la Ley lo presume, es que el demandante está de buena fe y en esa calidad suscribió las promesas y mutuos sub-lite con la demandada. Pero para obligar al mandante, en los términos del Artículo 2.173 del C. Civil, no sólo es menester que el tercero esté de buena fe, también es preciso que haya actuado con un mínimo de diligencia al respecto, tal es el sentido de la exigencia final del Artículo 2.173 que en su inciso final dispone que, podrá relevarse de responsabilidad al mandante en todos aquellos casos en que “no pareciera probable la ignorancia del tercero”. En el presente caso, la ignorancia por parte del tercero de que el mandato habría expirado, no sólo resultaba probable, sino que muy probable. Ello, pues las promesas y mutuos sub-lite fueron suscritas en un tiempo muy próximo a la expiración de facultades de don K.J. Además, el expirado mandatario era, poco antes de suscribir las promesas, el exclusivo y más permanente representante de la demandada, incluso a la fecha de celebración de las promesas sub-lite era todavía su accionista mayoritario y, en definitiva, se identificaba como la cara más visible de la sociedad demandada y de sus proyectos. No olvidemos por último, que el mandatario, recibió el precio y otros dineros a cuenta de las promesas sub-lite, cuando sus poderes estaban plenamente vigentes y acordó los aspectos fundamentales de las mismas promesas que luego serían suscritas.

Finalmente, sobre este punto, resulta razonable la ignorancia de la parte demandante respecto a la verdadera personería de la sociedad, ya que la parte demandada no ha alegado ni probado en la presente causa, el cumplimiento a lo que dispone el Artículo 1.707, parte final, del Código Civil. La citada norma, sobre el efecto de las contraescrituras, establece: “Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alterna en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”. Sobre la última frase del artículo, la

¹ Stitchkin B., David. “El mandato civil”. Editorial Jurídica de Chile, cuarta edición, 1989, páginas 414 y 415.

demandada no se ha encargado de mencionar siquiera la posibilidad de haber avisado, al menos informalmente, sobre la revocación de los poderes de representación del señor K.J. Es más, la cláusula decimotercera de los contratos señala que “los comparecientes declaran y garantizan que cuentan con facultades suficientes para representar a las partes y suscribir este documento”. Si bien dicha cláusula resulta al menos atípica en el derecho de contratos, da algunas luces para sustentar que el señor XX se encontraba de buena fe, o que al menos no se le anticipó que se habrían revocado los poderes del señor K.J. para representar a la Inmobiliaria promitente vendedora. Junto con lo anterior, y en razón a que indiscutiblemente este último se encontraba ligado con la sociedad inmobiliaria a la fecha de celebración de los contratos, tanto como gerente de Finanzas, accionista o gestor, resulta justo pensar que una modificación a los poderes, realizada en una contraescritura, para que tenga valor, debería haberse hecho valer luego del traslado al tercero, como dispone el artículo citado, lo que no se acreditó en autos, haberse hecho antes de la firma de los contratos sub-lite.

Vigésimo Sexto: Como si lo anterior no fuera poco, la demandada no ha señalado haber dado lugar a las notificaciones en periódicos o semejantes publicaciones de que habla el Artículo 2.173 del Código Civil, en su inciso final y, como se trata para el demandante de un hecho negativo -probar que no ha habido publicaciones o circunstancias que hagan improbable su ignorancia- el Tribunal relevará de esa prueba al demandante, pues del contexto sí están acreditadas todas las circunstancias que hacían probable su ignorancia.

Vigésimo Séptimo: Particular importancia tiene para este Tribunal el hecho que el demandante XX recibió precisas instrucciones de don K.J. a fines de noviembre de 2013 y a principios de 2014, mientras éste era aún mandatario con plenas e indiscutidas facultades para representar a la demandada, para que hiciera transferencias de dinero, no en la cuenta de la demandada, sino en la cuenta que el -a la sazón- representante de la demandada le instruyó. Dichos dineros que fueron a parar a arcas de una tercera sociedad, fueron dineros transferidos en pago de saldos de precio y entrega de dinero en mutuo, respecto de las promesas de compraventa y mutuos sub-lite. Incluso, si se considera lo que establecen los Artículos 2.196 y 2.197 del Código Civil, el contrato de mutuo se podría entender perfecto por la entrega de cierta cantidad de cosas fungibles, en este caso dinero, y que no se perfecciona el contrato de mutuo sino por la tradición; entrega de dinero que, como se dijo, se realizó al señor K.J. cuando éste indiscutidamente era gerente general de la sociedad. En definitiva, está acreditado que el demandante cumplió con todas las obligaciones que eran de su turno en las promesas sub-lite. Y, más todavía, cumplió en circunstancias tales que su cumplimiento era plenamente oponibles a la demandada. Ello pues las instrucciones de pago y los pagos que en definitiva se hicieron a una tercera sociedad, se verificaron por instrucciones de don K.J., mientras era, como ya se dijo, el exclusivo representante de la demandada, y respecto de las promesas sub-lite, aunque estas últimas se hayan suscrito efectivamente sobre mandato expirado.

Vigésimo Octavo: En conformidad a lo anterior, es claro que estamos ante la hipótesis prevista en el Artículo 2.173 del Código Civil, desde que las promesas sub-lite fueron suscritas por un mandatario, obrando sobre un mandato expirado, respecto de un tercero de buena fe, en circunstancias que su ignorancia -sobre la expiración del mandato- no sólo era probable, era más bien previsible, habida cuenta de las serias deficiencias, omisiones y errores que se advierten en los antecedentes sociales, y que, el mandatario era hasta

poco antes de celebrar las promesas, el más exclusivo y autorizado representante de la demandada. En consecuencia -lo obrado por el mandatario- indudablemente en este caso y en estas condiciones, obliga al mandante. Razón por la que las estipulaciones pactadas por este mandatario -actuando sobre un mandato recientemente expirado- le serán oponibles a la sociedad demandada. Incluyendo, por cierto, la estipulación sobre cláusula compromisoria.

Vigésimo Noveno: En consecuencia, al tenor de los puntos de prueba fijados por el Tribunal, está clara la validez y eficacia de las promesas sub-lite en relación a la demandada, ello, por expresa disposición del Artículo 2.173 del Código Civil, que establece la eficacia y oponibilidad al mandante, de lo obrado por su mandatario actuando sobre un mandato expirado en las circunstancias ahí establecidas y comprobadas todas éstas en estos autos. Establecido lo anterior, y en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1.698 del Código Civil, toca al demandado entonces probar que sí dio cumplimiento a los contratos que se le exige cumplir.

Trigésimo: Respecto a la Promesa número 2, el plazo pactado para su cumplimiento se encuentra pendiente, y la demandante ha alegado haber caducado éste, por disposición del Artículo 1.496 del Código Civil. Lo cierto es que, del sólo tenor de la prueba confesional rendida en autos, es posible colegir sin mayores esfuerzos, el grave estado de insolvencia de la demandada y, además, que en definitiva las promesas de compraventa han devenido en imposibles. Es decir, se cumplen las condiciones para la caducidad del plazo, que hacen exigible el cumplimiento a la demandada.

Trigésimo Primero: Que nada ha dicho la demandada sobre el estado de cumplimiento de los contratos sub-lite, no obstante ser de su carga la prueba al respecto. Sin perjuicio de ello, como fluye de lo señalado en la confesional ya reseñada, nada permite suponer que se han cumplido, antes por el contrario, está establecido que su cumplimiento está pendiente y es exigible, tanto por la grave situación de insolvencia que le obliga a restituir lo recibido en mutuo y precio de los inmuebles, aunque estén pendientes los plazos, como porque tampoco puede suscribir ninguna venta de inmuebles sobre predios que no se han subdividido como era condición para ello, y cuyos lotes de mayor superficie se encuentran sujetos a varias precautorias y embargos, y que, sin embargo, se había obligado a vender y que ahora se hace claro no podrá cumplir con ello.

Trigésimo Segundo: Que entonces, la demandada deberá restituir lo pactado por mutuo y pagar lo pactado por cláusula penal, por ser ésta una sanción convencional que las partes expresamente estipularon en caso de incumplimiento.

Trigésimo Tercero: Que, resulta especialmente censurable para este Tribunal, la defensa de la demandada limitada a negar la representación de don K.J., en circunstancias que éste era la persona más involucrada con la operación y administración de la sociedad demandada y, contaba además que las promesas y contratos sub-lite habían comenzado a cumplirse cuando era éste todavía el exclusivo representante de la sociedad. Mal podía la demandada pretender eximirse de sus obligaciones limitándose a desconocer cualquier relación con el señor K.J., como si éste fuera un transeúnte que se arrojó la representación de la demandada

de forma inopinada e inesperada, cuando en verdad era una de las personas más involucradas con la sociedad demandada, tanto por relaciones de propiedad, como de administración, como su cara más visible, todo lo que ha quedado comprobado en autos y que hacían, evidentemente aplicable el Artículo 2.173 del Código Civil ya señalado. Era forzoso entonces para la demandada proporcionar, al menos, un descargo o pronunciamiento sobre todos estos antecedentes, que permitieran hacer siquiera verosímil su negativa a reconocer las estipulaciones y obligaciones ventiladas en estos autos. Razón por la que será condenada, precisamente en costas.

Trigésimo Cuarto: Que los restantes documentos aportados por la demandante tendientes a probar un contexto de conflicto y contradicciones entre los antecedentes sociales de la demandada, y considerando también los antecedentes y documentos acompañados por la demandada, tendientes a acreditar que el señor K.J. no era representante legal de ZZ a la fecha de suscribir las promesas sub-lite, en nada modifican lo ya reseñado, pues ha quedado comprobado que el citado señor K.J. no era representante legal de la demandada al 16 de junio de 2014, pero que, por las razones ya reiteradas, no se exime a la Inmobiliaria demandada de cumplir con las obligaciones contraídas a su nombre por su mandatario actuando sobre mandato expirado.

SE RESUELVE:

Primero:

Que se rechaza la acción de incompetencia e inoponibilidad.

Segundo:

Que se acoge la demanda en los siguientes términos:

Que se resuelven los contratos de promesa de compraventa.

Que se resuelven los contratos de explotación agrícola.

Que la demandada deberá pagar a la demandante la suma de USD975.000 (novecientos setenta y cinco mil dólares americanos) más intereses a contar de esta fecha, por restitución de los desembolsos efectuados y acreditados en autos, a cuenta de precios recibidos por ambas compraventas prometidas, y de los mutuos desembolsados.

Que la demandada deberá pagar a la demandante la suma de USD275.000 (doscientos setenta y cinco mil dólares americanos), por aplicación de la cláusula penal pactada en las promesas aludidas.

Tercero: Que la medida cautelar decretada en autos mantendrá su vigencia, hasta el íntegro cumplimiento de esta Sentencia, acreditado lo cual podrá solicitarse su alzamiento al Tribunal competente.

Cuarto: Todo lo anterior, con costas. A este respecto, el Tribunal hace presente lo siguiente:

- a) Que a esta fecha, la demandante ha pagado los honorarios totales del Tribunal, en circunstancias que se había dispuesto al ser fijados, sean pagados en partes iguales o por mitades por las partes. Ello, habida consideración que, como consta en autos, la demandada no cumplió con su obligación de pagar su cuota.
- b) Que a esta fecha, la demandante ha pagado la tasa base de honorarios CAM Santiago.

Sentencia dictada por el Juez Árbitro don Tomás Walker Prieto. Dese copia a quien lo pida.

Autorícese la presente por la Secretaria General del CAM Santiago o quien la reemplace o subrogue. Conforme a las bases de procedimiento, notifíquese la Sentencia por cédula, a través de receptor judicial. Sin perjuicio que las partes podrán notificarse personalmente ante la Secretaria General del CAM Santiago, o ante quien la reemplace o subrogue.

Nota: Esta sentencia fue objeto de recurso de queja interpuesto para ante la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago. El Tribunal de Alzada confirmó la sentencia arbitral.