

ARBITRAJE CARATULADO “JORGE GUILLERMO VARELA CARRASCO CON  
CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A.”  
ROL CAM SANTIAGO A-3.578-2018.

---

Santiago, 25 de junio de 2020.

**VISTOS:**

1. Con fecha 27 de diciembre de 2018, don **Jorge Guillermo Varela Carrasco** (“la demandante”) solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. (“CAM Santiago”) la designación de un árbitro a fin de que resolviera las controversias surgidas entre la parte solicitante y **Constructora Santa Beatriz S.A.** (“la demandada” o “Constructora”), en relación al Contrato denominado “*Conjunto Habitacional Condominio Parque Universitario Edificio Salitrera Candelaria Contrato de Promesa de Compraventa*”, celebrado por las partes el día **5 de abril de 2012**.
2. Con fecha 2 de enero de 2019, el presidente de la Cámara de Comercio de Santiago se pronunció respecto de la solicitud de arbitraje presentada por la demandante y dejó constancia de la designación del suscrito como **árbitro arbitrador**.
3. Con fecha 30 de abril de 2019, se aceptó el cargo, jurando desempeñarlo fielmente, quedando constancia de lo anterior por acta de aceptación y juramento del CAM Santiago, acompañada al expediente.
4. Con fecha 12 de septiembre de 2019 se llevó a cabo el comparendo de fijación de bases de procedimiento en las oficinas del CAM Santiago, con la asistencia del abogado **Claudio Castillo Ranjel**, en representación de **Jorge Guillermo Varela Carrasco**, y el abogado **Erick Orellana Jorquera**, en representación de **Constructora Santa Beatriz S.A.** En este comparendo las partes acordaron, entre otras materias, lo siguiente:

- (i) **Objeto del arbitraje:** Resolver las diferencias ocurridas entre **Jorge Guillermo Varela Carrasco** y **Constructora Santa Beatriz S.A.**, en relación al contrato denominado “*Conjunto Habitacional Condominio Parque Universitario Edificio Salitrera Candelaria, Contrato de Promesa de Compraventa*”, de fecha 5 de abril de 2012, del cual emana la competencia y jurisdicción del Árbitro para conocerlas y fallarlas.
- (ii) **Partes del juicio y poderes:** (a) **Demandante:** **Jorge Guillermo Varela Carrasco**, quien designó como abogado patrocinante a don **Damián Alcayaga Zambra** y como apoderado a don **Claudio Castillo Ranjel**; todos domiciliados en calle Arturo Prat N°482, oficina 305, comuna y ciudad de Antofagasta; (b) **Demandado:** **Constructora Santa Beatriz S.A.**, representada legalmente por don **Marcelo Escobedo Klein** ambos con domicilio en Avenida Libertador Bernardo O’Higgins N°1302, oficina 120, comuna y ciudad de Santiago, quien designó como abogado patrocinante a don **Erick Orellana Jorquera**.
- (iii) **Procedimiento:** Se estableció que el arbitraje se regiría por el Reglamento Procesal de Arbitraje y los estatutos vigentes del CAM Santiago. En lo no previsto en estas normas se estableció que se debía estar a la voluntad de las partes y, en su defecto, a la voluntad del Tribunal, aplicando supletoriamente las normas del Código de Procedimiento Civil y del Código Orgánico de Tribunales. Se estableció que el Tribunal Arbitral actuaría en calidad de **árbitro arbitrador** y se designó como actuario a don Agustín Hübner Valdivieso.

Las partes acordaron que la solicitante debía presentar su demanda en un plazo de 15 días contados desde la fecha de realización de la audiencia de fijación de bases. Se estableció un plazo de 15 días para contestar la demanda y el Árbitro se reservó la facultad de decretar los trámites de réplica y dúplica en caso de estimarlo necesario, los cuales debían ser evacuados en el plazo de 10 días. Concluido el período de

discusión, el Árbitro llamaría a las partes a una audiencia de conciliación de conformidad al Reglamento Procesal de Arbitraje.

Concluida la etapa de discusión y no existiendo conciliación, o siendo ésta parcial, se recibiría la causa a prueba en caso de existir hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos. Se estableció un plazo de 20 días para rendir la prueba y de 8 días para formular observaciones a la prueba rendida en el proceso. De considerarlo necesario, el Árbitro podría decretar, de oficio o a petición de parte, una exposición verbal por parte de los abogados acerca del mérito de la prueba rendida, en una audiencia citada para el efecto. Respecto a la citación a oír sentencia y las medidas para mejor resolver, se estuvo a lo establecido en los artículos 35 y 36 del Reglamento del CAM Santiago.

En cuanto a los recursos, se estableció que en contra de las resoluciones del Tribunal procederían los recursos de reposición y de aclaración, rectificación y enmienda, en un plazo de 3 y 5 días hábiles, respectivamente.

En cuanto a la sentencia definitiva, se acordó que se estaría a lo establecido en la cláusula arbitral.

5. Con fecha 8 de octubre de 2019, don Damián Antonio Alcayaga Zambra, en representación de don Jorge Guillermo Varela Carrasco, interpuso **demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios** en contra de Constructora Santa Beatriz S.A.

En concreto, la actora solicitó que se declaren los supuestos incumplimientos contractuales de la demandada, que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa que vincula a las partes y se condene a la demandada a pagar las siguientes cantidades: (i) **1.200 U.F.** por concepto de daño emergente; (ii) **3.500 U.F.** por concepto de lucro cesante; y, (iii) **1.300 U.F.** por concepto de daño moral; junto con las costas de la causa.

- 5.1. **Sobre las partes y el contrato celebrado:** La demandante comienza su relato señalando que, con fecha 5 de abril de 2012 celebró con la demandada un contrato de promesa de compraventa respecto a un **departamento** (N°105B), **una bodega** (N°25) y un **estacionamiento** (N°26) del edificio “Salitrera Candelaria”, que se construiría en el conjunto habitacional “Condominio Parque Universitario”, en la ciudad de Antofagasta.

A continuación, reproduce las principales cláusulas de la convención celebrada entre las partes y explica que el precio total de la compraventa definitiva sería de 1.160 U.F. De esta suma -señala la demandante- 300 U.F. fueron pagadas (de las cuales 28 U.F. corresponderían a gastos operacionales) mediante un cheque entregado el día 3 de marzo del 2012, y las 888 U.F. restantes serían pagadas al momento de suscribir el contrato de compraventa definitivo, mediante un crédito hipotecario que el demandante debía obtener con el Banco Estado u otra institución bancaria o crediticia. Agrega la demandante que los pagos efectuados fueron realizados en el entendido que el departamento sería entregado en septiembre del año 2013, según le fuera informado inicialmente por la demandada.

Señala que la suscripción del contrato definitivo de compraventa tendría lugar cuando la Dirección de Obras Municipal de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta dictara la resolución de Obras del Edificio y el promitente comprador obtuviera, a su turno, el crédito hipotecario necesario para pagar el saldo de precio pendiente. Añade que las propias partes pactaron en la Cláusula Sexta del Contrato una multa de 100 U.F. en el evento que no se suscribiera la compraventa prometida.

- 5.2. **Cumplimiento contractual de Jorge Guillermo Varela Carrasco:** Luego de exponer los principales aspectos de la convención celebrada con la demandada, la demandante continúa su relato indicando que ella cumplió sus obligaciones desde el momento en que acordó con Constructora Santa Beatriz S.A. la reserva del departamento que sería objeto del contrato de

compraventa definitivo, reserva que habría quedado plasmada en un documento denominado “Reserva de Vivienda N°21018”.

Agrega también que estuvo llana a cumplir las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, toda vez que habría ejecutado todos los actos tendientes a obtener la preaprobación del crédito hipotecario. Indica al respecto que con fecha 25 de septiembre de 2018 el Banco Estado le otorgó un certificado en que constaría la preaprobación del crédito hipotecario, lo cual sería un indicio de su intención de celebrar el contrato de compraventa definitivo y cumplir sus obligaciones como promitente comprador.

- 5.3. **Incumplimiento contractual de Constructora Santa Beatriz S.A.:** Al referirse a los incumplimientos de la demandada, indica la demandante que durante más de 6 años ha esperado la entrega del departamento, estacionamiento y bodega que eran objeto del contrato de promesa de compraventa, sin que ello haya ocurrido.

Agrega que en diferentes ocasiones consultó a la empresa constructora demandada sobre el estado de las obras, la cual habría informado que la construcción del edificio se encontraba en un estado de paralización por problemas financieros de la empresa. Indica que en enero del año 2017 recibió una carta suscrita por el Gerente General de la demandada a través de la cual, en primer término, se reconocían las cantidades ya pagadas y, en segundo lugar, se informaba de un aumento del precio de la propiedad objeto de la promesa en al menos un 20% por concepto de cambios en la plusvalía del sector. Finalmente, indica que en la misma comunicación se le informó sobre el ingreso de una nueva Sociedad que estaría a cargo de terminar el Proyecto.

Continúa su relato señalando que, ante la situación descrita anteriormente, acudió ante el Servicio Nacional del Consumidor (“SERNAC”) para formular una denuncia, la cual quedó consignada bajo el número R2018B2128134. Así las cosas, señala que el día 27 de abril de

2017 la empresa demandada contestó el reclamo formulado ante el SERNAC, señalando que se encontraba en un proceso de reorganización concursal y que, en caso de no aceptarse la propuesta formulada, tendría que solicitar la devolución de las 300 U.F. ya pagadas en el procedimiento de reorganización, como acreedor valista. Señala, además, que en el mes de febrero de 2018 recibió una llamada telefónica de un representante de la sociedad Inmobiliaria Parque Antofagasta SpA., quien -según se le indicó- correspondía al nuevo inversionista del "*Conjunto habitacional condominio parque universitario - Edificio Salitrera Candelaria*". Indica que en dicha oportunidad se le consultó sobre si seguía interesado en adquirir el departamento, estacionamiento y bodega anteriormente indicados, a un precio que implicaba un aumento en aproximadamente 460 U.F. respecto del originalmente convenido.

Ante esta situación, la demandante manifestó su intención de adquirir el departamento en cuestión, pero expresando su desacuerdo con los nuevos términos planteados por Inmobiliaria Parque Antofagasta SpA., aludiendo a que existía un contrato de promesa de compraventa previo, suscrito con la demandada. Según se indica en la demanda, Inmobiliaria Parque Antofagasta SpA. contestó a don Jorge Guillermo Varela que debía rescindir el contrato de promesa de compraventa celebrado con la demandada y celebrar un nuevo contrato de promesa de compraventa, esta vez, con dicha empresa inversionista.

Con fecha 26 de octubre de 2018, la demandante se reunió con el representante de Inmobiliaria Parque Antofagasta SpA., quien le indicó que el departamento, la bodega y el estacionamiento objeto del contrato de promesa de compraventa ya habían sido vendidos a un tercero, ofreciéndole la alternativa de adquirir otro departamento, cuyas características eran distintas al originalmente ofertado y prometido por la demandada (ubicación diferente, sin bodega y con una orientación distinta) y que sería entregado en diciembre del 2019.

Indica la demandante que la situación anterior, esto es, la imposibilidad de entregar el departamento originalmente convenido, se debió única y exclusivamente al comportamiento negligente de la demandada, quien se habría desvinculado totalmente del desarrollo, la gestión, construcción y término del Proyecto, ocasionando graves perjuicios.

- 5.4. **Cláusula penal contenida en el contrato:** Expone la demandante en su presentación que el Contrato celebrado con la constructora demandada contendría una cláusula penal establecida unilateralmente por el promitente vendedor, que importaría un desequilibrio entre las obligaciones asumidas por las partes. En atención a lo anterior, solicita que se deje sin efecto o bien sea modificada la Cláusula Sexta numeral 1) del Contrato. Señala que, al momento de contratar, no se le ofreció la posibilidad de negociar el monto de dicha cláusula penal, limitando de esta forma su derecho a optar por una reparación integral, adecuada y oportuna del daño. Añade que los perjuicios que se habrían ocasionado con ocasión de los incumplimientos de la demandada serían superiores a la suma contenida en dicha cláusula penal.
- 5.5. **Sobre la indemnización de perjuicios demandada:** Indica la demandante que los incumplimientos de la constructora demandada le originaron los siguientes perjuicios: (i) **un daño emergente de 1.200 U.F.**, que se compone de 300 U.F. que fueron pagadas para dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Tercera del Contrato y 700 U.F. por concepto de gastos asociados al incumplimiento, que consisten en la adquisición de un vehículo y su mantención durante más de cinco años, así como también 200 U.F. por concepto de pasajes aéreos; (ii) **un lucro cesante de 3.500 U.F.**, asociado al valor actual de un departamento con las mismas características que el que iba a ser adquirido por la demandante; y, (iii) **1.300 U.F. por concepto de daño moral**, el cual identifica con sentimientos de ansiedad, frustración, insomnio, tristeza y otros que habrían afectado su salud psíquica.

- 5.6. **Peticiones concretas:** En base a lo anteriormente expuesto, la demandante solicita que se declare que Constructora Santa Beatriz S.A. ha incumplido su obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo del departamento, estacionamiento y bodega ya señalados, y, en consecuencia, que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, así como también que se deje sin efecto o, en subsidio, se modifique la cláusula penal establecida en la Cláusula Sexta del Contrato, condenando a la demandada a pagar los perjuicios indicados anteriormente, junto con las costas del juicio, con reajustes e intereses.
6. Por resolución de fecha 15 de octubre de 2019 se dio traslado para la contestación, por un plazo de 15 días hábiles, teniéndose por acompañados los documentos ofrecidos con la demanda.
7. Con fecha 7 de noviembre de 2019, don Erick Orellana Jorquera, en representación de Constructora Santa Beatriz S.A., formuló una presentación oponiendo, en lo principal, las excepciones de prescripción y novación, siendo esta última subsidiaria de la primera y, en subsidio de lo anterior, contestó la demanda de autos, solicitando su completo rechazo con costas. Adicionalmente, se objetaron por falta de integridad los documentos N°1, N°5 y N°6 acompañados en la demanda y se observó el documento N°7, en los términos indicados en dicha presentación.
- 7.1. **En cuanto a la excepción de prescripción:** Previo a contestar la demanda, la demandada opuso la excepción de prescripción de la acción deducida en su contra, alegando que la obligación cuyo incumplimiento se denuncia se habría hecho exigible, en atención a los dichos de la demandante, en septiembre del año 2013, y que es desde esa fecha que debería contarse el plazo legal para reclamar la resolución del Contrato y la respectiva indemnización. Agrega que, en lo que se refiere a la acción de nulidad, estando referida al contrato de promesa de compraventa, el plazo de prescripción se contaría desde el 5 de abril del año 2012. Explica que, según los artículos 2.514, 2.515 y 2.518 del Código Civil, lo que

correspondía era que la demandante notificara su demanda a más tardar en el mes de septiembre del año 2018, cuestión que sólo tuvo lugar recién en septiembre del año 2019, habiendo excedido latamente el plazo de prescripción.

7.2. **En cuanto a la excepción de novación:** En subsidio de la excepción de prescripción, la demandada opuso la excepción de novación, en virtud de lo establecido en el artículo 1.567 N°2 del Código Civil, atendido que Constructora Santa Beatriz S.A. se encontraría actualmente en un proceso de Reorganización Concursal, seguido ante el 4° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Causa Rol C-14.872-2016. Fundamenta su excepción invocando el artículo 66 de la Ley 20.720 y sostiene que la resolución de reorganización fue emitida el día 15 de junio de 2016, lo que, a su parecer, sería anterior a septiembre del 2013, momento en que Constructora Santa Beatriz S.A. habría dejado de cumplir sus obligaciones y momento en que se habría generado el crédito, el cual se encontraría novado y debe ser pagado en el mismo procedimiento de Reorganización. Señala que es responsabilidad de los acreedores concurrir a dicho procedimiento a efectos de solicitar el pago de sus créditos, cuestión que no habría ocurrido en este caso, a pesar de que la demandante tenía conocimiento de la existencia de este procedimiento. Finalmente, señala que la demanda vendría en vulnerar el principio de igualdad entre los acreedores, perjudicando la situación de los demás acreedores de la demandada.

7.3. **En cuanto a la contestación de la demanda:** En subsidio de las excepciones de prescripción y novación, se contestó la demanda. En primer lugar, reconoce la demandada que don Jorge Guillermo Varela Carrasco celebró un contrato de promesa de compraventa respecto del departamento N°105B, el estacionamiento N°26 y la bodega N°25 del edificio "Salitrera Candelaria".

Indica que el precio fijado ascendía a 1.160 U.F., de las cuales 10 U.F. se entregarían como reserva, 262 U.F. se pagarían al contado y 888 U.F. se pagarían luego de que el demandante obtuviera un crédito hipotecario.

Reconoce, asimismo, que la demandante pagó y entregó 300 U.F., más 28 U.F. que corresponderían a gastos operacionales.

Agrega que el demandante debe probar su legitimación activa, por la vía de acreditar haber cumplido o haber estado llano a cumplir su obligación de conseguir el crédito hipotecario y enterar el precio pendiente.

7.4. **Sobre la nulidad de la cláusula penal:** Señala la demandada que no puede alegarse la nulidad de la cláusula penal en base a la buena o mala fe de una de las partes. Indica que la demandante no ha expresado si se trataría de nulidad absoluta o relativa, así como tampoco las causales específicas en las que fundaría la petición de nulidad. Señala que, tal como ocurriría en los contratos de adhesión, la demandante era libre de decidir si concurriría o no a la celebración del Contrato de Promesa.

7.5. **Sobre la indemnización de perjuicios reclamada:** Señala que no corresponde discutir sobre indemnizaciones distintas a la cláusula penal pactada en el Contrato, y que el daño debe ser efectivo para ser indemnizado.

En base a las defensas y excepciones anteriormente señaladas, solicita que se rechace la demanda en todas sus partes, con costas.

7.6. **Sobre los documentos objetados y observados en la contestación:** La demandada objeta por falta de integridad los documentos N°1, N°5 y N°6, acompañados por la demandante, señalando que éstos no contienen todas las páginas que les corresponden. Adicionalmente, observa el documento N°7, señalando que se trata de una copia simple, lo cual no permite tener por acreditada su autenticidad y agrega que el documento no daría cuenta de la obtención del crédito hipotecario.

8. Por resolución de fecha 14 de noviembre de 2019 se rechazaron las excepciones de prescripción y novación deducidas por la contraria, por haber sido deducidas como excepciones dilatorias, previo a la contestación de la demanda,

siendo indiscutible que se trata de excepciones que atentan contra el fondo de la acción deducida y no a una corrección del procedimiento, según se indica en dicha resolución. Asimismo, se dio traslado para la réplica por un plazo de 6 días hábiles. Finalmente, se acogió el incidente de objeción documental por falta de integridad respecto de los documentos acompañados en los numerales 1, 5 y 6 de la demanda, teniendo además presente las observaciones formuladas respecto del documento individualizado en el numeral 7, para todos los efectos legales.

9. Con fecha 21 de noviembre de 2019 la parte demandada dedujo recurso de reposición en contra de la resolución dictada el 14 de noviembre de 2019, alegando que las excepciones de prescripción y novación no habrían sido opuestas como dilatorias, sino que como perentorias, solicitando la modificación de la resolución recurrida en el sentido de tener por interpuestas las excepciones.
10. Por resolución de fecha 27 de noviembre de 2019, sin perjuicio de los razonamientos contenidos en ella, se acogió el recurso de reposición deducido por la parte demandada el 21 de noviembre de 2019, y se tuvieron por deducidas las excepciones anteriormente señaladas, las que fueron consideradas como parte integrante de la contestación, para todos los efectos legales, concediéndose un plazo de 6 días hábiles para replicar, únicamente respecto de dichas excepciones.
11. Por resolución de fecha 27 de noviembre de 2019, se proveyó la réplica presentada por la parte demandante el día 22 de noviembre de 2019, decretándose que, en atención a lo resuelto con anterioridad, dicha presentación sería proveída en la oportunidad procesal correspondiente.
12. Con fecha 22 de noviembre de 2019 la parte demandante evacuó el traslado para la réplica, dando por reproducidos los argumentos de su demanda y agregando las siguientes consideraciones:

- 12.1. Señala que desde la etapa previa a la celebración del contrato de promesa de compraventa y, luego, durante todo el tiempo transcurrido, ha actuado de buena fe y de manera diligente en lo que se refiere al cumplimiento de las condiciones del Contrato.
  - 12.2. Agrega que intentó en numerosas ocasiones obtener una respuesta por parte de la Constructora, sin que se haya obtenido noticia alguna hasta enero del año 2017, mes en que la propia demandada se pone en contacto y señala que se retomarían los trabajos de construcción, y que dichas tareas estarían a cargo de Parque Antofagasta SpA., desconociendo la convención previamente celebrada. Reitera que en abril del año 2017 acudió ante el SERNAC, para efectos de denunciar a la empresa demandada.
  - 12.3. Indica que la preaprobación del crédito hipotecario en septiembre del año 2018 constituye una muestra de la intención de querer seguir adelante con la celebración del contrato de compraventa definitivo, el cual se habría visto comprometido por la venta del departamento, estacionamiento y bodega por parte de la empresa inversionista. Así las cosas, señala que en todo momento estuvo en condiciones de celebrar el contrato definitivo.
  - 12.4. De esta forma, la demandante solicita que se declare fallida la condición suspensiva a la cual estaba sujeto el Contrato, en los términos indicados en el artículo 1.480 del Código Civil. Finalmente, reitera los argumentos señalados en relación a la nulidad de la cláusula penal, agregando que habría existido un enriquecimiento sin causa por parte de la constructora.
13. Con fecha 4 de diciembre de 2019 la parte demandante evacúa el traslado para la réplica respecto de las excepciones de prescripción y novación, dando por reproducidos los argumentos expuestos en sus presentaciones anteriores y agregando las siguientes consideraciones:
- 13.1. Solicita que se rechace la excepción de prescripción, alegando que el Contrato no contemplaba un plazo para la entrega, pero que se le manifestó de forma verbal, al momento de firmar la promesa que la fecha

estimada de entrega sería para el año 2013. Luego, indica que con el tiempo se fue postergando la fecha de entrega, y recién en enero del año 2017 recibió una respuesta formal, por escrito, de que la demandada se estaba sometiendo a un procedimiento de reorganización y que habría ingresado un nuevo inversionista al Proyecto. Señala que es a partir de dicha fecha que mantiene una actitud activa, y que prueba de ello sería el hecho de haber acudido al SERNAC. En definitiva, señala que, a contar del año 2017, en atención a los cambios informados, era posible accionar en contra de la demandada.

- 13.2. En cuanto a la excepción de novación, señala que el hecho de que la empresa constructora se encuentre en un procedimiento de reorganización judicial no puede ser tomado como una causal de extinción ni de justificación de sus obligaciones. Agrega que el mal estado financiero de la empresa debió haber sido previsto por la demandada, quien, además, debió haber informado oportunamente de esta situación, hecho que ocurrió recién el año 2017, lo cual impidió a la demandante ponderar adecuadamente sus opciones y alternativas.

Finalmente, sostiene que es la demandada quien tiene la carga de probar los hechos que invoca y en los cuales funda sus excepciones.

14. Por resolución de fecha 5 de diciembre de 2019, se tiene por evacuado el trámite de la réplica y se confiere traslado para duplicar por el plazo de 6 días hábiles.
15. Con fecha 13 de diciembre de 2019, la parte demandada evacúa el traslado de la dúplica, haciendo presente las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:
  - 15.1. Señala que la propia demandante reconoce en sus escritos que obtuvo una preaprobación del crédito en septiembre del año 2018, lo que no permitiría concluir que habría estado llano a cumplir con sus obligaciones a lo largo de todos los años, ni que tampoco tuvo la posibilidad de acceder al crédito definitivo.

- 15.2. Indica que el procedimiento de reorganización judicial de la Constructora tuvo lugar en el año 2015, luego de que un tercero solicitara la liquidación forzosa de la demandante. Agrega que dicho procedimiento culminó con un acuerdo de reorganización en junio de 2016, el cual habría sido aprobado por la Excelentísima Corte Suprema.
- 15.3. Señala que las indemnizaciones reclamadas serían desproporcionadas y que tendrían como base meras suposiciones de la parte demandante.
- 15.4. En relación a la excepción de prescripción, señala que la demandante reconoció en sus escritos que el departamento debía ser entregado el año 2013 y que recién el año 2017 habría tomado una actitud activa, fecha desde la cual pretende que se cuente el plazo de prescripción. La demandada reitera que el Contrato en que se funda la acción es de fecha 5 de abril del 2012. Adicionalmente, hace presente que la propia demandante reconoció que llevaría esperando más de 6 años por la entrega del departamento, lo cual sería contradictorio con la afirmación de que la obligación era exigible mucho después. En base a lo anterior, concluye la demandada que la acción se encuentra prescrita.
- 15.5. En relación a la excepción de novación, señala la demandada que la demandante no comprendería los alcances del proceso de reorganización, el cual es indicativo del estado actual de la empresa. Señala que dicho procedimiento no se encontraba vigente al momento de celebrar el Contrato y que en ningún caso habría existido mala fe o dolo. Indica que, de conformidad a la ley 20.720, es el acreedor quien tiene la carga de concurrir a dicho procedimiento y verificar sus créditos.
16. Por resolución de fecha 16 de diciembre de 2019 se tuvo por evacuado el trámite de la dúplica, y se citó a las partes a audiencia de conciliación para el día 23 de diciembre de 2019, en las oficinas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

17. Con fecha 16 de diciembre de 2019 se dejó constancia en el expediente de la fijación de honorarios y de la tasa administrativa efectuada por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.
18. Con fecha 23 de diciembre de 2019 se incorpora al expediente el acta de audiencia de conciliación realizada en esa misma fecha, en la que consta el acuerdo de las partes en orden a iniciar un período de conciliación, facultando al Árbitro para reunirse con cada una de ellas por separado, dejando expresa constancia que las opiniones emitidas por el Árbitro no constituyen prejuzgamiento. Asimismo, se deja constancia que la próxima audiencia de conciliación tendría lugar el día 8 de enero de 2020.
19. Con fecha 8 de enero de 2020, se incorpora al expediente el acta de audiencia de conciliación realizada en esa misma fecha, en la que consta el acuerdo de las partes en orden a comunicar al Árbitro en un plazo máximo de 10 días hábiles el hecho si han alcanzado un acuerdo que permita poner término al conflicto suscitado entre ellas. Se deja constancia que en caso de que exista acuerdo en terminar anticipadamente el conflicto, el Árbitro propondría a las partes las bases del avenimiento.
20. Por resolución de fecha 23 de enero de 2020, se puso término al período de conciliación, atendido que las partes no manifestaron al Árbitro su voluntad de llegar a un acuerdo en el plazo y forma acordada en la audiencia que tuvo lugar el día 8 de enero de 2020. Asimismo, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos a probar los siguientes:
  - (i) *Hechos y circunstancias que configurarían el incumplimiento de Constructora Santa Beatriz S.A. al Contrato "Conjunto Habitacional Condominio Parque Universitario Edificio Salitrera Candelaria. Contrato de promesa de compraventa", de fecha 5 de abril de 2012;*
  - (ii) *Naturaleza y monto de los perjuicios que Constructora Santa Beatriz S.A. habría ocasionado a la demandante;*
  - (iii) *Efectividad de haberse incumplido por la demandante el Contrato anteriormente señalado;*

(iv) *Hechos que configurarían la prescripción de las obligaciones de la demandada, y hechos o actos jurídicos que configurarían la interrupción de la misma.*

21. Con fecha 30 de marzo de 2020, el Tribunal tuvo presente consideraciones de hecho y de derecho expuestas por la demandada en relación al punto de prueba N°4.
22. Por resolución de fecha 2 de abril de 2020 se rechazó una solicitud de término probatorio especial formulada por la parte demandante, por las razones y motivos expresados en dicha resolución.
23. Por resolución de fecha 16 de abril de 2020 se concedió traslado a las partes para formular observaciones a la prueba, por un plazo de 8 días hábiles.
24. Por resolución de fecha 29 de abril de 2020 se tuvieron presente las observaciones a la prueba presentadas por las partes y se citó a las partes a oír sentencia.
25. Por resolución de fecha 29 de abril de 2020 se decretaron medidas para mejor resolver, consistentes en la agregación de un conjunto de documentos, dándose un plazo de 10 días hábiles para su cumplimiento y decretándose la suspensión del procedimiento durante dicho término.
26. Con fecha 13 de mayo de 2020, en cumplimiento a lo ordenado mediante resolución de fecha 29 de abril de 2020, la parte demandante acompañó un total de 10 documentos, individualizados en su presentación.
27. Por resolución de fecha 14 de mayo de 2020 se tuvieron por acompañados los documentos ofrecidos por la demandante en cumplimiento a lo resuelto mediante resolución de fecha 29 de abril de 2020, con citación.
28. Con fecha 19 de mayo de 2020 la parte demandada hace uso de la citación conferida por resolución de fecha 14 de mayo de 2020, objetando los documentos signados con los números 2,3,6,7 y 8 acompañados por la demandante mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2020.

29. Por resolución de fecha 22 de mayo de 2020 se rechazan las objeciones documentales formuladas por la demandada respecto de los documentos acompañados por la demandante el 13 de mayo de 2020, por las razones y fundamentos indicados en dicha resolución.

CONSIDERANDO;

1. Que, con fecha **5 de abril de 2012** las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa, denominado "*Conjunto Habitacional Condominio Parque Universitario Edificio Salitrera Candelaria, Contrato de Promesa de Compraventa*".
2. Que, no hay controversia en cuanto a que el objeto del Contrato consistía en la futura adquisición, por parte de la demandante, de un **departamento** (N°105 B), **estacionamiento** (N°26) y **bodega** (N°25) del edificio "*Salitrera Candelaria*". Así se desprende, además, de la lectura de la Cláusula Segunda del Contrato.
3. Que, tampoco se ha controvertido el hecho que el **precio de la compraventa** prometida era de **1.160 U.F.**, el cual sería pagado por la promitente compradora en la forma y bajo los términos señalados en la Cláusula Tercera del Contrato.
4. Que, asimismo, las partes han reconocido que a la fecha de la presentación de la demanda el promitente comprador ya había pagado al promitente vendedor la cantidad de **300 U.F.** lo cual consta, además, en la fotocopia de cheque serie "DGE 003640209" y el documento "Comprobante de Ingresos N°098426", acompañados por la demandante al momento de presentar su demanda.
5. Que, por otro lado, las partes están de acuerdo en el hecho que el Contrato contempla una cláusula penal, la cual establece una **multa de 100 U.F.** para el evento que no se llegara a suscribir el contrato prometido, según lo dispone la Cláusula Sexta del Contrato.

6. Que, tampoco existe discusión respecto del hecho que **no se celebró el contrato prometido**.
7. Que, en definitiva, la controversia de autos recae sobre: **(i)** si la acción ejercida por el demandante se encuentra prescrita o no; **(ii)** si la obligación contraída por el promitente vendedor fue novada o no; **(iii)** si la cláusula penal pactada en el Contrato adolece de algún vicio que afecte su validez; y, **(iv)** si las partes cumplieron o estuvieron llanas a cumplir las obligaciones que a cada cual le correspondía.
8. Que, en lo que se refiere a la **prescripción de la acción deducida por la demandante**, es aplicable en la especie lo dispuesto en los artículos 2.514 y 2.515 del Código Civil, en el sentido que -tratándose de una acción personal ordinaria- **el plazo de prescripción es de cinco años**.
9. Que, en este punto resulta relevante distinguir entre lo que es, por un lado, la fecha en la que se celebró el Contrato objeto de este juicio -5 de abril del 2012- y, por otro, el momento en que el promitente vendedor debía suscribir el contrato prometido.
10. Que, la obligación del promitente vendedor de suscribir el contrato de compraventa definitivo **dependía de dos condiciones suspensivas**, expresadas en la Cláusula Cuarta del Contrato, a saber: **(i)** que se haya otorgado el certificado de recepción de obras por parte de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta y que éste haya sido inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente; y, **(ii)** que la promitente compradora haya obtenido un crédito hipotecario, en caso que fuera necesario.
11. Que, lo anterior quiere decir, en buenas cuentas, que la obligación del promitente vendedor de suscribir el contrato prometido **sólo era exigible a partir del momento en que las condiciones recién señaladas se cumplieran**, las cuales dependían de cada una de las partes, según los roles asignados en el mismo Contrato.

12. Que, en consecuencia, para efectos de dilucidar si la acción deducida por la demandante se encuentra prescrita o no, es necesario determinar, en primer lugar, **desde qué momento se hizo exigible la obligación del promitente vendedor de celebrar el contrato prometido**, lo cual, a su turno, implica analizar si **se cumplieron o no las condiciones suspensivas ya señaladas**.
13. Que, resulta relevante destacar que el Contrato **no contemplaba un plazo** en el que debía verificarse el cumplimiento de las condiciones suspensivas anteriormente señaladas -las que serían indeterminadas- razón por la cual, para efectuar un adecuado análisis y resolución del conflicto se deben aplicar supletoriamente las normas contenidas en nuestro Código Civil, atinentes al caso.
14. Que, de conformidad a lo establecido por la doctrina y jurisprudencia nacional -a partir de una interpretación por analogía del artículo 739 del Código Civil- ambas condiciones referidas debían cumplirse en el plazo máximo de **5 años desde la celebración del Contrato**, es decir, a más tardar el día **5 de abril del 2017**.
15. Que, en lo que se refiere al cumplimiento de la **primera condición suspensiva**, esto es, el otorgamiento por parte de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta del certificado de recepción provisoria de las obras (y su posterior inscripción), **no existen ni fueron acompañados al proceso antecedentes que demuestren su cumplimiento efectivo dentro del periodo señalado**.
16. Que, aún cuando se trate del otorgamiento de un certificado por parte de la Municipalidad -un tercero-, **el cumplimiento de esta condición en los hechos dependía en gran medida del promitente vendedor**, quien debía construir el edificio cumpliendo las exigencias técnicas y normativas impuestas por la autoridad para poder realizar posteriormente los trámites asociados a la recepción provisoria de las obras en tiempo y forma y, en definitiva, instar por la obtención del certificado respectivo.

17. Que, la prueba aportada demuestra que en enero del año 2017 (es decir, dos meses antes del límite para el cumplimiento de la condición) **aún se estaban haciendo gestiones para reanudar los proyectos a cargo de la demandada y,** además, que en abril del año 2017 **la demandada aún no terminaba de construir el edificio en cuestión, por los problemas financieros que la afectaban.** Así consta, por lo demás, en un correo electrónico enviado el día 24 de enero del 2017 por doña Susana Nardecchia a la demandante y en la carta de fecha 27 de abril del 2017, enviada por la demandada a la demandante con ocasión de la denuncia formulada ante el SERNAC.
18. Que, de hecho, el gerente general de la demandada -Sr. Marcelo Escobedo Klein- luego de reconocer los problemas financieros informó a la demandante mediante una comunicación enviada el 20 de enero del 2017 que **los planes de reactivación se materializarían recién el primer trimestre del año 2017,** dando una clara señal de que durante dicho período el edificio **no estaría construido,** de lo cual lógicamente se desprende que la demandada no podría obtener la recepción provisoria de obras ni la inscripción necesaria, ni menos cumplir con la condición suspensiva de su cargo.
19. Que, como puede apreciarse, fueron los propios atrasos y problemas financieros de la demandada lo que impidió, en definitiva, la construcción del edificio según lo programado y, consecuentemente, el cumplimiento de la condición suspensiva en tiempo y forma.
20. Que, como hemos dicho, la condición suspensiva señalada anteriormente debía cumplirse a más tardar el día 5 de abril del 2017, fecha en la que según el razonamiento expuesto por este Tribunal falló indefectible e irremediablemente la condición y en virtud de lo cual se configuró el incumplimiento del promitente vendedor, siendo precisamente a partir de esa fecha que debe contarse el plazo de prescripción de las acciones asociadas a dicho incumplimiento.
21. Que, en lo que se refiere al cumplimiento de la segunda condición, esto es, que el promitente comprador obtuviera un crédito hipotecario, los antecedentes del proceso demuestran que la demandante efectivamente

realizó todos los trámites necesarios y conducentes al cumplimiento de tal condición, obteniendo, el año 2018 una preaprobación del crédito hipotecario por parte del Banco Estado.

22. Que, sin perjuicio de lo anterior, cabe consignar que **dicha condición debía cumplirse -por parte del promitente comprador- una vez que el promitente vendedor hubiere cumplido a su turno con la condición de su cargo, momento en el cual recién se configuraría la situación que permitía efectivamente poder celebrar el contrato de compraventa definitivo** (hecho que además tenía que ser notificado al promitente comprador de conformidad a la Cláusula Cuarta del Contrato), lo que sólo era posible cuando el edificio estuviera construido y habiéndose obtenido la recepción provisoria de obras e inscrito la misma en el Conservador de Bienes Raíces, cuestión que finalmente no ocurrió, por lo que aún en el evento que la demandante no hubiese obtenido la preaprobación del crédito hipotecario igualmente no habría incurrido en incumplimiento alguno. Así lo confirma, por lo demás, la **Cláusula 3.3.2. del Contrato**, al disponer que la suma asociada al crédito hipotecario **sería pagada al momento de suscribirse el contrato definitivo**, para lo cual primeramente era necesario el cumplimiento por parte del promitente vendedor.
23. Que, en atención a lo señalado con anterioridad, **resulta evidente que la acción ejercida por la demandante no se encuentra prescrita**, toda vez que no ha transcurrido el plazo de 5 años establecido en los artículos 2.514 y 2.515 del Código Civil, el cual comenzó a correr sólo a partir del 5 de abril del año 2017, fecha en la que se configuró el incumplimiento del promitente vendedor al fallar la condición suspensiva de su cargo.
24. Que, así las cosas, en razón de lo expuesto con anterioridad, **la excepción de prescripción deducida por la demandada no puede prosperar y será rechazada.**
25. Que, en lo que se refiere a la supuesta novación de la obligación del promitente vendedor según lo dispuesto en los artículos 91 y 93 de la ley 20.720, **mal podría considerarse novado un crédito que nace con**

**posterioridad a la aprobación del acuerdo de reorganización judicial de la empresa deudora**, como lo es el crédito que se podría originar en favor de la demandante con ocasión de la dictación de esta sentencia. Así lo confirma, por lo demás, el artículo 66 de la ley 20.720, al disponer expresamente que no se verán afectados por el acuerdo de reorganización aquellos acreedores cuyo crédito sea **originado con posterioridad**.

26. Que, en atención a lo recién señalado, **la excepción de novación opuesta por la demandada no puede prosperar y debe necesariamente ser rechazada**, por no cumplirse los requisitos generales de dicho modo de extinguir las obligaciones, contenidos en el Código Civil y tampoco los requisitos particulares de la Ley 20.720.

27. Que, en lo que se refiere a la **validez de la cláusula penal pactada por las partes en el Contrato**, corresponde señalar, en primer término, que nuestro ordenamiento jurídico permite que las partes avalúen de forma anticipada los perjuicios asociados al eventual incumplimiento de la convención, sorteando de esta manera futuras dificultades probatorias relacionadas con los daños.

28. Que, es perfectamente posible que sea una de las partes (y no ambas en conjunto) quien -en la práctica- formule esta evaluación y la proponga a la otra al momento de contratar, la cual no obstante no haber participado en este proceso de evaluación o fijación, **siempre será libre para decidir si celebra la convención y acepta los términos y condiciones de la cláusula penal que se incluye en ella**.

29. Que, así las cosas, **no puede inferirse que una cláusula penal es inválida o que adolece de algún vicio por el sólo hecho de haber sido redactada o propuesta por una de las partes**, de forma unilateral. Tal como ocurre en los contratos de adhesión -en que una de las partes propone los términos y condiciones a la otra, que no tiene injerencia alguna en ellos- aquí también existe consentimiento, en el sentido que la promitente compradora manifestó su voluntad de querer celebrar el Contrato en los términos que fue propuesto.

30. Que, en consecuencia, **resulta errada la interpretación que formula la demandante de que la cláusula penal sería inválida por el sólo hecho de haber sido, en su opinión, impuesta por la contraparte.**
31. Que, al referirse a la supuesta nulidad de dicha cláusula la demandante no indica, en concreto, qué nulidad está reclamando ni por qué vicio en específico, de manera que tampoco es posible concluir que habría existido alguna causal de nulidad, menos aun considerando que no se ofreció ni rindió prueba al respecto.
32. Que, en todo caso, y sin perjuicio de lo anterior, el hecho que la cláusula penal pactada por las partes sea válida, **no quiere decir en ningún caso que las partes se encuentren obligadas a regirse, en todo momento y bajo todo respecto por ella**, ya que, como bien dispone el artículo 1.543 del Código Civil, la parte en cuyo beneficio está establecida la cláusula -es decir, la parte cumplidora- **es libre para demandar una indemnización de perjuicios que se rija por las normas generales**, especialmente para aquellos casos en que los perjuicios sufridos sean, en realidad, muy superiores a los que las partes previeron. Se trata de un derecho establecido por el legislador en favor del contratante diligente que, a pesar de haber realizado esfuerzos para avaluar los perjuicios de forma anticipada, termina sufriendo daños superiores, que mal podrían dejar de ser indemnizados, ya que se estaría viendo perjudicado por una cláusula que había sido establecida en su propio beneficio.
33. Que, esto es precisamente lo que ha ocurrido en este caso, toda vez que la parte demandante **ha optado justamente por demandar una indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual según las reglas generales**, apartándose de la evaluación convencional, aludiendo, precisamente, al hecho que los perjuicios sufridos habrían sido superiores a las 100 U.F. que contempla dicha cláusula.
34. Que, así las cosas, la solicitud de **modificación o anulación de la cláusula penal formulada por la parte demandante no puede prosperar**, toda vez que nos encontramos frente a una cláusula válidamente pactada, que cumple con los requisitos propios de toda cláusula penal y que, en todo caso, y como

hemos dicho, **no es vinculante para la parte demandante**, quien puede demandar una indemnización de perjuicios según las normas generales, cuestión que ocurrió.

35. Que, en lo que se refiere al cumplimiento de la parte demandante de sus propias obligaciones como promitente compradora, ha quedado demostrado en este proceso que en el año 2012 **pagó a la promitente vendedora 300 U.F.**, que correspondían al primer pago del Contrato (pago que fue aceptado y reconocido por la demandada) y que, luego, realizó un conjunto de actos tendientes a obtener la preaprobación de un crédito hipotecario y que, en los hechos, obtuvo dicha preaprobación con el Banco Estado (según consta en el documento “Preaprobación Crédito Hipotecario Simulación N°3277163”, acompañado con la demanda), mientras -simultáneamente- intentaba ponerse en contacto con la parte demandada para efectos de proceder a firmar la compraventa definitiva y así dar cumplimiento al Contrato.
36. Que, según los antecedentes y declaraciones de las partes, la parte demandante acudió en el año 2017 al SERNAC con el objeto de formular un reclamo formal en contra de la demandada, por no haberse firmado aún el contrato prometido.
37. Que, por otro lado, la propia demandada **ha reconocido la circunstancia de no haber firmado el contrato prometido por los problemas financieros que la aquejaron** en los años siguientes a la celebración del Contrato de Promesa y que la llevaron a someterse a un procedimiento concursal de reorganización.
38. Que, según lo expresa la demandante, esta circunstancia no fue comunicada por la demandada sino hasta **enero del año 2017**, esto es, **5 años después de haberse celebrado el Contrato**, luego de que la demandante ingresara un reclamo formal ante el SERNAC. Así lo demuestra la carta enviada por el Sr. Marceo Escobedo Klein el 20 de enero del 2017 -Gerente General de la demandada en ese entonces-, incorporada como medida para mejor resolver.
39. Que, en este orden de ideas, es relevante tener en consideración el principio de la buena fe, el cual -como uno de los principios generales más relevantes

de nuestro ordenamiento jurídico- **impone y exige a las partes que se comporten de un modo honesto, leal y correcto durante todo el *iter contractual***, incluyendo la etapa pre y post contractual.

40. Que, uno de los deberes más básicos que se desprende de la buena fe tiene que ver con el hecho que las partes deben siempre **mantenerse mutuamente informadas sobre cualquier evento o circunstancia que pudiera afectar el cumplimiento de la obligación** y, correlativamente, la satisfacción del interés del otro. Esto permite que las partes puedan **adoptar medidas preventivas** destinadas a evitar mayores perjuicios y, además, unir sus esfuerzos para sortear las dificultades que afectan la convención que los liga.
41. Que, la buena fe **exigía, por tanto, que la parte demandada informara a la demandante oportunamente sobre las circunstancias económicas y financieras** que la aquejaban y que constituían un riesgo -y, en último término- frustrarían la celebración de la compraventa definitiva. El hecho de haber ocultado esta circunstancia y no haberla informado hasta que fuera requerida por el SERNAC constituye una conducta **manifiestamente contraria a la buena fe** que todo contratante debe mantener, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1.546 del Código Civil.
42. Que, atenta también contra el principio de la buena fe que la demandada haya ocultado a la demandante el hecho que el departamento, el estacionamiento y la bodega prometido serían vendidos a un tercero, lo cual, evidentemente implicaba una **frustración absoluta del objeto del Contrato celebrado**.
43. Que, en este punto es relevante hacer presente que la insolvencia o mal estado de los negocios de la demandada no podría jamás ser considerado una excusa o justificación a las faltas cometidas por ella, ni menos serle oponibles al demandante. Muy por el contrario, lo que la demandada debió haber hecho es **haber tomado todos los resguardos necesarios que estaban dentro de sus posibilidades y órbita de acción para asegurar el cumplimiento efectivo de su obligación** o, en subsidio, propender a **reducir al mínimo los eventuales perjuicios que su conducta podría ocasionar**, cuestión que tampoco ocurrió.

Es más, la demandada ni siquiera comunicó de propia iniciativa estos hechos a la demandante.

44. Que, así las cosas, es forzoso concluir que la demandada no solamente incumplió el Contrato de autos, sino que, además, incumplió con los deberes y exigencias generales que son aplicables a todo contratante, de conformidad al principio de la buena fe.
45. Que, en lo que se refiere a las cantidades demandadas a título de indemnización de perjuicios, corresponde hacer presente que -tal como se ha dicho- la parte demandada **reconoció en este proceso el hecho que recibió 300 U.F. de la promitente compradora**, las cuales deberán ser restituidas, como daño emergente directo, previsible y que fue efectivamente sufrido por la demandante.
46. Que, en lo que se refiere a las **900 U.F.** restantes que la demandante reclamó a título de daño emergente (700 U.F. asociadas a la compra de un vehículo y 200 U.F. asociadas a pasajes aéreos) es relevante destacar que **un requisito mínimo para que pueda acogerse cualquier pretensión indemnizatoria es que se acredite la efectividad de los daños reclamados, por cualquiera de los medios que la ley contempla.** En este caso, la demandante no aportó prueba alguna que acredite la efectividad de haber adquirido un vehículo, ni los gastos asociados a la mantención y utilización del mismo, ni tampoco acreditó haber comprado pasajes aéreos, por lo que inevitablemente esta solicitud deberá ser desestimada.
47. Que, la actora reclama, además, **1.300 U.F.** por concepto de **daño moral**, aludiendo a que Jorge Guillermo Varela Carrasco habría sufrido sentimientos de angustia, malestar, insomnio -entre otros- con ocasión de los incumplimientos de Constructora Santa Beatriz S.A.
48. Que, la parte demandante acompañó un Informe Psicológico emitido por el psicólogo Raúl Cuello Licuime, en el cual se señala que don Jorge Guillermo Varela Carrasco solicitó su ayuda profesional por sufrir **agotamiento, insomnio, desánimos, ansiedad, frustración y molestias musculares** -entre otros- todo lo cual habría sido causado por los problemas e inconvenientes

generados por el incumplimiento de la demandada y la situación de incertidumbre respecto de qué iba a ocurrir en el futuro. El informe da cuenta de que existió un tratamiento prolongado en el tiempo -de 9 sesiones de 45 minutos cada una- y que permitió concluir que el Sr. Varela padecía de un **cuadro depresivo**.

49. Que, el Informe Psicológico acompañado en este proceso demuestra que el incumplimiento por parte de la demandada no solamente produjo una afectación en el patrimonio del Sr. Varela, sino que, además, provocó un fuerte impacto en su salud psíquica, lo cual viene siendo una esfera de la personalidad que el derecho reconoce y resguarda, tal como lo reconoce expresamente el artículo 19 N°1 de la Constitución Política de la República.
50. Que, como puede apreciarse, la afectación psicológica sufrida por la actora en este caso **va mucho más allá de la simple molestia que podría generarse con ocasión del incumplimiento de un contrato**. En efecto, nos encontramos frente a una afectación que sobrepasa con creces la simple molestia derivada del incumplimiento, produciéndose una afectación real, directa y prolongada en el tiempo de la salud psíquica del Sr. Varela, a causa del actuar de la demandada, lo cual no solamente se desprende del informe recién citado sino también a partir de las máximas de la experiencia y principios de prudencia y equidad, que hacen presumible la afectación psicológica señalada.
51. Que, este Tribunal avalúa prudencialmente la afectación extrapatrimonial sufrida por la demandante en la cantidad de 260 U.F., las cuales deberán ser también indemnizadas por la demandada.
52. Que, finalmente, en lo que se refiere al **lucro cesante** demandado -3.500 U.F.- que la demandante identifica con el aumento del valor que habrían experimentado en conjunto el departamento, la bodega y el estacionamiento objeto de la promesa- **existen antecedentes que permiten tener por acreditado que efectivamente existió un aumento de valor**, como lo viene siendo el **reconocimiento por escrito del Gerente General de Constructora Santa Beatriz el día 20 de enero del 2017**, oportunidad en la que se le informó a la demandante, mediante carta, que **existía una plusvalía de al menos un**

20%. Además, se acompañó al proceso una copia de inscripción de un contrato de compraventa respecto a un departamento y bodega del “*Edificio Salitrera Candelaria*” en el cual consta que el precio resultante fue de 1.965 U.F. lo cual es contrastable con el precio de 1.160 U.F. que las partes habían acordado por un departamento, bodega y estacionamiento **del mismo edificio**, siendo evidente por tanto el aumento de la plusvalía.

53. Que, si se considera que entre la fecha de suscripción del Contrato de Promesa y la fecha en que la demandada informó a la demandante respecto al aumento del valor del Proyecto en un 20% (año 2017), transcurrieron 5 años, es posible determinar que existió, en promedio, **una plusvalía de a lo menos un 4% anual**, la cual sin embargo debe ser calculada a partir del mes de septiembre del año 2013 -época en la que supuestamente se entregaría el departamento-, lo que resulta en una plusvalía total de un 28% del valor original del departamento.

54. Que, si la demandada no hubiese incumplido sus obligaciones, la demandante habría experimentado una ganancia equivalente a un 28% de 1.160 U.F., lo que resulta en la cantidad de **324,8 U.F.**, la que también deberá ser indemnizada por la demandada.

Por tanto, a partir de todo lo expuesto, y, teniendo en consideración lo establecido en los artículos 1.545, 1.546, 1.560 y siguientes del Código Civil, así como también los artículos 144, 160, 636 y 640 del Código de Procedimiento Civil, el artículo 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, y especialmente en base a los principios de prudencia y equidad, se resuelve:

1. Que se declara que Constructora Santa Beatriz S.A. **ha incumplido el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes el día 5 de abril de 2012.**
2. Que **se acoge la demanda en lo que se refiere a la resolución del Contrato**, declarándose resuelto.

3. Que se **acoge la demanda en lo que se refiere a la indemnización de perjuicios**, condenándose a Constructora Santa Beatriz S.A. a pagar 300 U.F. por daño emergente, 260 U.F. por daño moral y 324,8 U.F. por lucro cesante, lo cual da un total de 884,8 U.F., con intereses corrientes para operaciones reajustables contados desde el día 5 de abril del 2017 hasta la fecha del pago efectivo. En lo que se refiere a las 300 U.F. por daño emergente, los intereses deberán contarse desde la fecha del pago efectivo efectuado por la parte demandante a la parte demandada.
4. Que se **rechaza la demanda** en lo que se refiere a la modificación de la Cláusula Sexta del Contrato.
5. Que se **rechazan las excepciones de prescripción y novación** opuestas por la demandada.
6. Que no se condena en costas, ya que ninguna de las partes fue totalmente vencida.

**LUIS FELIPE HÜBNER**

Juez Árbitro

**AGUSTÍN HÜBNER VALDIVIESO**

Actuario