

CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

Diego Fuentes González

Árbitro mixto. Fecha Sentencia: 11 de marzo de 2024. Arbitraje: “Christian Fernando Jadue García con Sororibus Investments LTD” Rol CAM Santiago 5523-2023

En Santiago de Chile, a 11 de marzo de 2024

I. VISTOS

I.1.- ANTECEDENTES

1. Son partes en este juicio:

a) Como demandante: **Christian Fernando Jadue García**, en adelante también e indistintamente el “*Promitente Vendedor*” o “*demandante*” o “Christian Jadue”, RUT N° 9.085.386-4, representado en estos autos, por su abogado don Skandr Saka Quiroga, RUT N° 18.396.160-8; con domicilio en Camino La Tagua N° 3667, comuna de Lo Barnechea.

b) Como demandado: **Sororibus Investments LTD**, en adelante también e indistintamente el “*Promitente Comprador*” o “*demandada*” o “Sororibus”, RUT N° 59.318.550-8, representada en estos autos por los abogados don Alejandro Espina Gutiérrez, RUT N° 8.478.712-4 y doña María Ignacia Espina Lausen, RUT N° 17.598.985-4, todos con domicilio en Avenida Presidente Kennedy N° 5454, oficina 702, comuna de Las Condes.

2. Con fecha 2 de septiembre de 2022, las partes suscribieron un Contrato de Promesa de Compraventa, en adelante singularizado como el “*Contrato*”, cuyo objeto es la promesa de venta del inmueble ubicado calle El Aromo N° 2050, condominio Las Brisas de Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana, ante la notario público doña Claudia Galindo López.

3. En la cláusula Décimo Tercero del Contrato se estipuló:

“Toda duda, conflicto, dificultad o controversia que se produzca entre las partes de este contrato con ocasión del mismo, ya sean referidas a su validez, interpretación, cumplimiento, terminación o cualquiera otra, de cualquier naturaleza que fuere, incluyendo cuestiones relativas a la validez de esta misma cláusula y de la designación de árbitros que ella contiene serán resueltas por un árbitro mixto, designado por las partes de común acuerdo. En el evento de no haber tal acuerdo, el árbitro deberá ser designado a requerimiento de una cualquiera de las partes, por la Cámara de Comercio de Santiago A.G. conforme al Reglamento Procesal del Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, que esté vigente al momento de solicitar la designación. Este árbitro será también mixto, esto es, de derecho en cuanto al fondo y arbitrador en cuanto al procedimiento. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro arbitrador de entre los abogados integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y

Mediación de Santiago. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción y contra sus resoluciones no procederá recurso alguno. Los árbitros podrán asumir el cargo y desempeñar sus funciones, tantas veces cuantas fueren requeridos al efecto por las partes. El arbitraje tendrá siempre lugar en la ciudad de Santiago.”

4. Con fecha 6 de marzo de 2023, el demandante solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago la designación de un árbitro para conocer de las materias indicadas en la misma solicitud, referidas al Contrato.
5. Con fecha 5 de abril de 2023, el Gerente General de la Cámara de Comercio de Santiago, designó al suscrito como **árbitro mixto** para conocer y resolver las controversias en relación al Contrato.
6. Con fecha 21 de abril de 2023, manifesté mi aceptación al cargo de árbitro, jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.
7. Con fecha 24 de abril de 2023, se tuvo por constituido el tribunal arbitral y se citó a las partes a una audiencia de fijación de normas de procedimiento para el 18 de mayo de 2023.
8. Con fecha 18 de mayo de 2023, se efectuó el comparendo para fijar las normas del procedimiento.

I.2.- DEMANDA

9. Con fecha 13 de junio de 2023, el Promitente Vendedor interpuso, en lo principal, una demanda de declaración de resolución de contrato e indemnización de perjuicios; en subsidio, demanda de indemnización de perjuicios autónoma, todas en contra del Promitente Comprador.
10. Señala el demandante que con fecha 2 de septiembre de 2022, suscribió mediante instrumento privado un contrato de promesa de compraventa de inmueble con la sociedad Sororibus Investments LTD, cuyo objeto, según indica la cláusula Primera de dicho instrumento, recaía sobre el inmueble ubicado en calle El Aromo N° 2050, condominio Las Brisas de Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana.
11. Agrega el demandante que el precio total pactado en la promesa para la compraventa del inmueble individualizado es de 30.000 UF, conforme a la cláusula Tercera.
12. Señala que conforme a la cláusula Quinta del contrato de promesa, se pactó que la compraventa se otorgará dentro del plazo de 120 días a contar de la fecha de suscripción de la promesa de compraventa. El plazo indicado podría ser prorrogado previo acuerdo entre las partes, el que debía contar por escrito.
13. Refiere la existencia de una cláusula penal contenida en la cláusula Séptima del contrato de promesa, la que indica que *“si llegado el término del plazo convenido, o el plazo prorrogado según corresponda, no pudiere celebrarse el contrato prometido por causas que sean imputable o negativa injustificada de alguna de las partes, la parte incumplidora deberá pagar a la parte diligencia, como evaluación anticipada de los perjuicios y cláusula penal, la cantidad equivalente a UF 1.000”*.

14. Señala que conforme le fue solicitado envió antecedentes de la propiedad en el período que media entre el 7 de septiembre de 2022 y el 26 de septiembre de 2022. Con fecha 24 de diciembre de 2022, la corredora de propiedades, doña Gloria Quiero tomó contacto con su representado informando que Sororibus no tenía los fondos suficientes para pagar el precio de la compraventa. Ante esta información, ese mismo día Christian Jadue solicitó una reunión a los abogados de Sororibus Sr. Cristian Mena y Eliana Ferreto, quienes confirmaron dicha información y explicaron que se debía a que los dineros que eran remesados del extranjero no iban a llegar a tiempo. En esa reunión, Cristian Jadue propuso i) modificar el plazo de la promesa en 60 días adicionales y ii) eliminar la cláusula arbitral. Refiere que dicha propuesta no fue aceptada, ya que Sororibus solo quería ampliar el plazo, sin indicar una fecha cierta para la suscripción.

15. Finaliza el relato señalando que su representado con fecha 3 de enero de 2023, correspondiente a la fecha en que conforme al contrato de promesa debía celebrarse el contrato de compraventa, concurrió a la notaría de doña Susana Belmonte a efectos de otorgar el contrato prometido, pero ello fue imposible, a pesar que la demandada concurrió ese día a la notaría pero se negó a celebrar el contrato de compraventa. A los días de no haberse suscrito el contrato prometido, Christian Jadue fue contactado por el corredor de propiedades, Sr. Jaime Fuenzalida, quien le escribió señalándole que su cliente ya contaba con los fondos para seguir adelante con el negocio. El señor Jadue habría vuelto a contactarse con los abogados y corredores de Sororibus para suscribir un nuevo documento, lo que no se llevó a cabo, por evasivas. Indica que con fecha 8 de febrero de 2023 vía mensaje de whatsapp le habrían indicado que los fondos habían sido depositados en la cuenta del estudio de abogados de la demandada, sin embargo existía una diferencia de \$96.881.068, debido a la baja de la divisa de dólares norteamericanos, por lo que no se contaba con los fondos del precio pactado. Se generó un daño a su representado, ya que creyendo que iba a vender su inmueble, celebró un contrato de arrendamiento por un monto mensual de \$2.800.000, que jamás usó.

16. Concluye el demandante solicitando tener por interpuesta demanda **de resolución de contrato e indemnización**, en contra de Sororibus, ya individualizada, acogerla a tramitación y, en definitiva, declarar lo siguiente:

1. *Que la demandada incumplió el Contrato de promesa de compraventa, individualizado en el cuerpo de esta presentación.*
2. *Que en razón de dichos incumplimientos, se resuelva el Contrato promesa de compraventa, individualizado en el cuerpo de esta presentación; y en consecuencia,*
3. *Que se condena a Sororibus Investments LTD a pagar a don Christian Fernando Jadue García, ya individualizado, por concepto de perjuicios evaluados anticipadamente por las Partes, en virtud del Contrato suscrito, la suma total de UF1.000 (Mil Unidades de Fomento) monto que a la fecha de presentación de esta demanda equivale a \$36.069.050. (treinta y seis millones sesenta y nueve mil cincuenta pesos), más intereses y reajustes o bien que se condene al pago de las sumas superiores o inferiores que S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*
4. *Que se condena a Sororibus Investments LTD a pagar por concepto de daño emergente a don Christian Fernando Jadue García, la suma total \$8.400.000 (ocho millones cuatrocientos mil pesos) más intereses y reajustes o bien que se condene al pago de las sumas superiores o inferiores que S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*

5. *Que se condena en costas a la demandada.”.*

17. Deduce el demandante también una demanda subsidiaria solicitando tener por interpuesta demanda de **autónoma de indemnización de perjuicios**, en contra de Sororibus, ya individualizada, acogerla a tramitación y, en definitiva, declarar lo siguiente:

1. *“Que la demandada incumplió el Contrato de promesa de compraventa, ya individualizado en el cuerpo de esta presentación; y en consecuencia,*
2. *Que se condena a Sororibus Investments LTD a pagar a don Christian Fernando Jadue García, ya individualizado, por concepto de perjuicios evaluados anticipadamente por las Partes, en virtud del Contrato suscrito, la suma total de UF1.000 (Mil Unidades de Fomento) monto que a la fecha de presentación de esta demanda equivale a \$36.069.050. (treinta y seis millones sesenta y nueve mil cincuenta pesos), más intereses y reajustes o bien que se condene al pago de las sumas superiores o inferiores que S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*
3. *Que se condena a Sororibus Investments LTD a pagar por concepto de daño emergente a don Christian Fernando Jadue García, la suma total de \$8.400.000 (ocho millones cuatrocientos mil pesos) más intereses y reajustes o bien que se condene al pago de las sumas superiores o inferiores que S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*
4. *Que se condena en costas a la demandada.”.*

I.3.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

18. La contestación se evacuó con fecha 30 de junio de 2023 donde la parte demandada solicita el rechazo de la demanda con costas, en atención a las siguientes razones. En primer lugar, señala que el plazo de la promesa de compraventa tiene el carácter de no fatal. En segundo lugar, refiere que ha ejecutado una debida diligencia y que siempre ha estado llana a cumplir con la celebración del contrato prometido, no obstante por situaciones ajenas a su voluntad ello no ha sido posible, tales como demora de la llegada de remesas, extensión de los procesos de debida diligencia de los bancos, variación del tipo de cambio a la baja del dólar norteamericano y alza de la unidad de fomento. Formalmente señala oponer las siguientes excepciones y defensas:

19. En primer lugar, una excepción de falta de personería, atendido que el señor Gastón Carrió Holger no tiene poderes suficientes para ser emplazado en representación de Sororibus. Señala que la representante legal de Sororibus es Corpag Managment (BVI) Limited, y por lo anterior, se encontraría impedido de contestar demandas sin estar previamente notificado el mandante.

20. En segundo lugar, señala que Sororibus no está en mora, ya que el retardo no es imputable a su representada atendida las razones señaladas en el numeral 18 precedente. Por otro lado, Sororibus no ha sido requerida, toda vez que se pactó un plazo no fatal.

21. En tercer lugar, Sororibus estaría llana a cumplir, debido a que se trata de un plazo no fatal, el derecho puede ejercerse no obstante su vencimiento.

22. En cuarto lugar, el daño emergente es improcedente, debido a que (i) el contrato tiene una evaluación anticipada de todos los perjuicios, por lo que no se puede agregar otros, (ii) los

perjuicios derivan de una decisión exclusiva del demandante y (iii) no hay relación de causalidad entre el hecho que constituiría el incumplimiento y el daño reclamado.

23. En cuanto a la demanda subsidiaria señala que no resulta procedente atendido que el plazo para celebración del contrato es de carácter suspensivo y no declarándose incumplido, no se puede ordenar el pago de una indemnización sin que a la vez se declare reseulto o se ordene su cumplimiento forzado.

I.4.- LLAMADO A CONCILIACIÓN

24. Por resolución de fecha 11 de julio de 2023, se citó a las partes a comparendo de conciliación, el que se realizó el día 10 de julio de 2023, con la asistencia de ambas partes, instancia que se prolongó hasta un comparendo que tuvo lugar el día 4 de agosto de 2023, sin lograrse un acuerdo.

I.5.- RESOLUCIÓN QUE RECIBE LA CAUSA A PRUEBA

25. Mediante resolución de fecha 22 de septiembre de 2023, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1. *Existencia y estipulaciones del contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes con fecha 2 de septiembre de 2022 (el “Contrato”).*
2. *Efectividad de que la parte demandada cumplió con las obligaciones que le eran exigibles bajo el Contrato.*
3. *Efectividad, naturaleza y monto de los perjuicios demandados de forma principal y subsidiaria y que se hubieren derivado de los incumplimientos atribuidos a la parte demandada.*
4. *Relación de causalidad entre los perjuicios invocados de forma principal y subsidiaria y los incumplimientos atribuidos a la parte demandada.*

26. En contra de dicha resolución la parte demandante dedujo un recurso de reposición, otorgándose traslado por resolución de fecha 2 de octubre de 2023. El traslado de la reposición fue evacuado con fecha 2 de octubre de 2023.

27. Con fecha 17 de octubre de 2023, se acogió parcialmente el recurso de reposición de la demandante, con base a los fundamentos allí expresados, de forma que quedaron firmes como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1. *Estipulaciones del contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes con fecha 2 de septiembre de 2022 (el “Contrato”).*
2. *Efectividad de que la parte demandada cumplió con las obligaciones que le eran exigibles bajo el Contrato.*
3. *Efectividad, naturaleza y monto de los perjuicios demandados de forma principal y subsidiaria y que se hubieren derivado de los incumplimientos atribuidos a la parte demandada.*

4. *Relación de causalidad entre los perjuicios invocados de forma principal y subsidiaria y los incumplimientos atribuidos a la parte demandada*

I.6.- PRUEBA

28. Prueba documental aportada por don Christian Jadue:

(1) Con fecha 24 de octubre de 2023 el demandante, acompañó los siguientes documentos:

- a) Cadena de correos electrónicos cuyo asunto es “W: Solicita documentos para estudio de títulos”, que comienza el día 7 de septiembre de 2020 entre doña Gloria Quiero <gloriaquiero@gmail.com> y don Para: Christian Jadue <christian.jadue@tellchile.cl>, con sus respectivos adjuntos singularizados como “adjuntos correo 1”.
- b) Cadena de correos electrónicos cuyo asunto es “W: Solicita documentos para estudio de títulos” por el que don Christian Jadue <christian.jadue@tellchile.cl>, envía certificado faltante a doña Gloria Quiero <gloriaquiero@gmail.com> con su respectivo adjunto singularizado como “adjunto correo 2”.
- c) Cadena de correos electrónicos cuyo asunto es “Compraventa de Inmueble” que comienza el día 15 de enero de 2023 23:58 entre por don Skandr Elías Saka Quiroga <sesaka@uc.cl> a don Cristián Mena <cmena@maabogados.cl>, con sus respectivos adjuntos singularizados como “adjuntos correo 3”.
- d) Contrato de arriendo entre Ricardo Jadue García y don Christian Jadue García de fecha 1 de enero de 2023.
- e) Cadena de correos electrónicos cuyo asunto es “FW: Solicita prórroga”.
- f) Cadena de correos electrónicos cuyo asunto es “Re: Reunión Ejecución Promesa Compra Venta” que comienza el día 26 de diciembre de 2023 entre don Christian Jadue <christian.jadue@tellchile.cl> y doña Marcella Frugone marcella@fernandezyfuenzalida.cl.
- g) Comprobante de pago correspondiente al arriendo del mes de marzo de 2023 efectuado por don Christian Jadue.
- h) Comprobante de pago correspondiente al arriendo del mes de febrero de 2023 efectuado por don Christian Jadue.
- i) Comprobante de pago correspondiente al arriendo del mes de enero de 2023 efectuado por don Christian Jadue.

(1) Con fecha 24 de octubre de 2023 el demandante, acompañó los siguientes documentos:

- a) Promesa de compraventa entre Sororibus Investments LTD. Y Christian Fernando Jadue García de fecha 2 de septiembre de 2020.
- b) Certificado notarial de fecha 3 de enero de 2023.

- c) Captura de Pantalla de chat WhatsApp de fecha 7 de enero de 2023.
- d) Captura de Pantalla de chat WhatsApp que indica fecha 13 de enero de 2023.
- e) Captura de Pantalla de chat WhatsApp de fecha 14 de enero de 2023.
- f) Audio 1 de WhatsApp.
- g) Audio 2 de WhatsApp.
- h) Audio 3 de WhatsApp.
- i) Audio 4 de WhatsApp.
- j) Audio 5 de WhatsApp.
- k) Audio 6 de WhatsApp.
- l) Audio 7 de WhatsApp.
- m) Audio 8 de WhatsApp.
- n) Audio 9 de WhatsApp.

29. Prueba documental aportada por Sororibus:

- (1) Con fecha 26 de septiembre de 2023 el demandado, acompañó los siguientes documentos:
- a) 1. Cadena de correos electronicos intercambiados entre la abogada Eliana Ferretto Sanhueza (eferretto@maabogados.cl) y el ejecutivo del Banco de Crédito e Inversiones -BCI- Luis Reyes Contreras (luis.reyes@bci.cl) entre los días 23 de noviembre de 2022 al 7 de febrero de 2023 cuyo asunto es “Cheque N°923037238 girado por Morgan Stanley”.
 - b) Cadena de correos electronicos intercambiados entre los abogados del Banco BCI Marcelo Rojas Barrera y Paul McDonnell (marcelo.rojas@bci.cl y paul.mcdonnel@bci.cl) con la abogada Eliana Ferretto Sanhueza (eferretto@maabogados.cl) entre los días 20 de enero de 2023 al 1 de febrero de 2023, cuyo asunto es “Origen de cheque y de fondos cheque US\$1.204.016.-“.
 - c) Cadena de correos electronicos intercambiados entre ejecutiva de DHL Jennifer Martínez Guerrero (jennifer.martinez2@dhl.com) y la abogada Eliana Ferretto Sanhueza eferretto@maabogados.cl) entre los días 26 y 29 de diciembre de 2022, cuyo asunto es “RE: AWB 7390806802”.
 - d) Cadena de correos electronicos intercambiados entre el Vicepresidente del Banco Morgan Stanley Carlos Santos (casilla electrónica carlos.santos@morganstanley.com) y Maria Elena Villablanca entre los días 9 y 15 de diciembre de 2022.

- e) Cadena de correos electronicos intercambiados entre la abogada Eliana Ferretto Sanhueza (eferretto@maabogados.cl) y Marcella Frugone (marcella@fernandezyfuenzalida.cl) de 30 de diciembre de 2022, cuyo asunto es “Re: Solicita prórroga”.
 - f) Certificado N°5187623 emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 05 de octubre de 2022, sobre obtención de Rut del contribuyente Sororibus Investments Ltd.
 - g) Certificado de incorporación de Sororibus Investments Ltd, BVI Company Number 2102879 otorgado por Registrar of Corporate Affairs de Financial Services Comission de British Virgin Islands con fecha 8 de julio de 2022.
 - h) Registro de directores de Sororibus Investments Ltd del otorgado por Corporate Affairs de Financial Services Comission de British Virgin Islands de fecha 13 de julio de 2022.
 - i) Poder especial conferido por Copag Management (BVI) Limited, en representación de Sororibus Investments Ltda. a Gastón Andrés Carrio Holger, para que represente al mandante en la República de Chile con fecha 24 de agosto de 2022. Este poder fue autorizado ante la Notario Público Paula Ajarie de British Virgin Islands.
 - j) Certificado otorgado por Claudia Galindo López, notario público suplente de Susana Belmonte Aguirre, titular de la 11ª Notaría de Santiago con fecha 3 de enero de 2023.
 - k) Depósito a Plazo Fijo endosable, emitido por el Banco de Crédito e Inversiones con fecha 9 de mayo de 2023 con vencimiento a 90 días por UF 30.199,1271.
 - l) Depósito a plazo fijo endosable, emitido por el Banco de Crédito e Inversiones con fecha 1 de septiembre de 2023 con vencimiento a 90 días por UF 30.394,6664.
 - m) Copia de cheque girado por el Banco Morgan Stanley bajo el N° de confirmación 188694496 y el N° de verificación 923037238 de fecha 12 de julio de 2022, por la suma de USD\$1,204,016,00.
30. Prueba testimonial: La prueba testimonial ofrecida por la parte demandante fue recibida por el tribunal en las siguientes audiencias:
- 1. Audiencia de 23 de noviembre de 2023, en la que comparecieron los testigos de la parte demandada, (i) Cristian Mena Barros, (ii) Teresita Valverde Castro y (iii) Eliana Ferreto Sanhueza.
 - 2. Audiencia de 24 de noviembre de 2023, en la que comparecieron los testigos de la parte demandante, (i) Chantal Pauline Yvonne Beaujanot Coderch, y (ii) Ricardo Andrés Jadue García.

I.7.- ALEGATOS DE CLAUSURA

31. Con fecha 24 de enero de 2024 las partes efectuaron alegatos de clausura.

I.8.- CITACIÓN A OÍR SENTENCIA

32. Por resolución de fecha 7 de marzo de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

II. CONSIDERANDOS

(A) EN CUANTO A LAS OBJECIONES Y OBSERVACIONES DE DOCUMENTOS DE LA PRUEBA DOCUMENTAL

Primero. Se consigna que no se efectuaron objeciones a los documentos presentados por las partes.

(B) EN CUANTO A LA PRUEBA TESTIMONIAL EN GENERAL

Segundo. No se formularon tachas en contra de los testigos, habiéndose convenido en las Normas de Procedimiento que no habrán testigos inhábiles, dejándose a la apreciación prudencial de este sentenciador ponderar esos testimonios.

(C) EN CUANTO AL FONDO

Tercero. Que, conforme al mérito del proceso, son hechos de la causa no controvertidos:

1. Que, con fecha 2 de septiembre del año 2022, don Christian Jadue y Sororibus suscribieron el Contrato de Promesa de Compraventa que recaía en sobre el inmueble de calle El Aromo N° 2050, condominio Las Brisas de Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana, ante la notario público doña Claudia Galindo López.;
2. Que en dicho Contrato de Promesa en la cláusula Tercera se pactó que el precio de la compraventa era de 30.000 Unidades de Fomento.
3. Que se estableció en la cláusula Quinta del Contrato de Promesa que el plazo para la suscripción del contrato prometido era el 3 de enero de 2023, correspondiente a 120 días¹ desde la celebración del contrato de promesa.
4. Que se estableció en la cláusula Séptima del Contrato de Promesa una multa de UF 1000 para la parte incumplidora si llegado el plazo convenido o ese mismo prorrogado no se puede celebrar el contrato prometido por causas que sean imputables o la negativa injustificada de alguna de las partes.

¹ Si se agregan 120 días corridos al 2 de septiembre de 2022, resulta el sábado 31 de diciembre de diciembre de 2023. Al no corresponder el día sábado un día hábil para el funcionamiento de notarías, se correría al día lunes 2 de enero de 2023. No obstante, en virtud del artículo único de la Ley 20.983, el lunes 2 de enero de 2023 fue feriado, por lo que se llega al 3 de enero de 2023.

5. Que a la fecha no se ha suscrito el contrato de compraventa prometido.

Cuarto. Que la controversia se refiere a las siguientes cuestiones:

1. El efecto que el plazo pactado para la suscripción del contrato tenga el carácter de no fatal.
2. La diligencia empleada por la parte Sororibus en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente de contar con los fondos necesarios para la suscripción del contrato prometido.

Quinto. A continuación abordaremos esas controversias.

I. EN CUANTO AL EFECTO QUE EL PLAZO PACTADO PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO TENGA EL CARÁCTER DE NO FATAL

Sexto. Conforme a la cláusula Quinta del contrato de promesa de compraventa el plazo se regula en los siguientes términos:

“La compraventa prometida se otorgará conforme a esta promesa y dentro del plazo de ciento veinte días corridos a contar de esta fecha, es que un plazo no fatal. El día preciso, hora y lugar de la firma se informará por la promitente compradora al promitente vendedor, con cinco días de anticipación a lo menos, que en todo caso deberá ser en una notaría de la ciudad de Santiago. El plazo indicado en al presente cláusula podrá prorrogarse previa acuerdo de las partes, el que deberá constar por escrito.”

Séptimo. Se debe dilucidar entonces el alcance de la voz “*plazo no fatal*”. Si se va al sentido jurídico, un plazo no fatal o no perentorio es definido por la doctrina autorizada como aquel que, no obstante haberse cumplido el término estipulado, el derecho aún puede ejercitarse válida y eficazmente². Un ejemplo de plazo no fatal se encuentra en la condición resolutoria tácita o el plazo que tiene el comprador para pagar el precio no es fatal, ya que si no paga dentro del plazo, igualmente puede pagar con posterioridad.

Octavo. De este modo, si se atiende a una interpretación literal el plazo para la celebración del contrato prometido tenía el carácter de no fatal y con ello, podía cumplirse luego de expirado el mismo. En contra de esta tesis aparece la norma el artículo 1554 del Código Civil que señala que uno de los elementos del contrato de promesa es que contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato. Dicho de otro modo, si el plazo tiene el carácter de no fatal, ¿en qué momento se encuentra en mora el deudor?, ya que si el plazo tiene el carácter de no fatal jamás podría estar en mora de cumplir, salvo que se negara expresamente a cumplirlo o dentro de un término indeterminado.

Noveno. Para optar entre algunas de estas tesis, se debe hacer una interpretación conforme a la buena fe de los contratantes, de modo tal, que exista un plazo para la obligada suscripción del contrato prometido. Siendo lo anterior así, parece conforme a la buena fe que ese plazo sea el pactado, esto es, que se deba celebrar el contrato al 3 de enero de 2023. No obstante lo anterior, la solución no parece estar dada por la naturaleza del plazo de la promesa, sino más bien en los requisitos para la procedencia de la multa pactada por las partes.

² ABELIUK, René. Las obligaciones, (n. 8) p.371.

II. EN CUANTO A LA DILIGENCIA EMPLEADA POR SORORIBUS PARA CUMPLIR CON LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO

Décimo. Como se venía diciendo, es inconcuso que el plazo para la suscripción del contrato prometido es el día 3 de enero de 2023, ya que distinto entendimiento importaría que la promesa no tendría plazo y dependería de la voluntad de uno de los contratantes.

Undécimo. La multa está regulada en la cláusula Séptima en los siguientes términos:

“Si llegado el término del plazo convenido, o el plazo prorrogado según corresponda, no pudiere celebrarse el contrato prometido por causas que sean imputable o negativa injustificada de algún a de las partes, la parte incumplidora deberá pagar a la parte diligente, como evaluación anticipada de los perjuicios y cláusula penal, la cantidad equivalente a UF 1.000. Esta multa constituye una evaluación convencional y anticipada de todos los perjuicios que el incumplimiento, o el cumplimiento retardado o incompleto pueda causar a la parte diligente. La concurrencia o inconcurrencia de las partes se acreditará con un certificado emitido por el notario. Para facilitar el cobro de la multa indicada, en su caso, cada parte deja en poder del señor notario, un cheque por la cantidad equivalente a UF 1.000, los que serán devueltos a cada librador al momento de suscribirse la escritura de compraventa prometida, por todas las personas que deben concurrir a tal acto. En el evento de no suscribirse oportuna e íntegramente el contrato prometido, a requerimiento de cualquiera de las partes, ambos documentos deberán ser entregados por el señor notario al árbitro que haya aceptado y esté ejerciendo el cargo, conforme a lo señalado en la cláusula de arbitraje del presente instrumento”.

Duodécimo. De este modo, para hacer procedente la multa, debe (i) no haberse celebrado el contrato por causas imputables, o (ii) existir una negativa injustificada de alguna de las partes.

Decimotercero. Este árbitro se formó la convicción conforme a la prueba rendida que no existió una negativa injustificada de Sororibus para suscribir el contrato prometido, basado en las comunicaciones donde solicitaban mayor plazo para suscribirla y en especial del certificado de la notario de fecha 3 de enero de 2023, donde manifiesta Sororibus su intención de suscribir el contrato prometido.

Decimocuarto. Pues bien, descartada la segunda hipótesis para procedencia de la multa, volvemos a analizar la primera, esto es que el contrato no se haya celebrado por causas imputables a la parte que se imputa incumplimiento, en este caso, Sororibus.

Decimoquinto. Como cuestión previa, cabe establecer de qué grado de diligencia debe responder Sororibus. No estando regulado y estando este contrato en beneficio de ambas partes, conforme al artículo 1547 del Código Civil, Sororibus debe responder de culpa leve. Como se sabe, conforme al artículo 44 del Código Civil, la culpa leve corresponde a la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios.

Decimosexto. A juicio de este árbitro y de las probanzas rendidas, la parte Sororibus parece haber empleado una diligencia adecuada al negocio, considerando las siguientes circunstancias: (i) contrató asesoría legal para el negocio, (ii) envió los fondos una razonable anticipación, al menos el cheque aparece con fecha 7 de diciembre de 2022, lo que si bien es un plazo que puede aparecer ajustado, son al menos 20 días antes de la fecha de celebración del contrato prometido y (iii) la circunstancia de las fluctuaciones del tipo de cambio y alza de la Unidad de Fomento no es algo que estuviera a su alcance de proveer.

Pues bien, de estas circunstancias, el árbitro se forma la convicción que existió al menos una diligencia conforme a la culpa leve por parte de la parte Sororibus de celebrar el contrato prometido.

Decimoséptimo. En efecto, considerando que en materia contractual se presume la culpa del deudor, es éste quien debe acreditar que ha obrado con la diligencia debida.

Decimooctavo. Así se desprende de lo dispuesto en el artículo 1547 N° 3° del Código Civil, al señalar que *“la prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega”*, lo que corrobora el artículo 1671 del mismo Código que señala *“siempre que la cosa perece en poder del deudor, se presume que ha sido por hecho o culpa suya.”*

Decimonoveno. Como sostiene el mismo autor que cita el demandado (Abeliuk M., René, *Las Obligaciones*, Tomo II, Sexta Edición Actualizada, página 926) en abono de su argumentación, *“Si el deudor, como lo dice el Art. 1547, debe probar la diligencia, es porque la falta de ella se presume; el acreedor no está obligado a acreditar la culpa, sino que el deudor debe establecer que no incurrió en ella probando el debido cuidado o diligencia empleado en el cumplimiento.”*

Vigésimo. La Excma. Corte Suprema ha resuelto: *“Que en relación a la carga de la prueba de la culpa, cabe señalar que culpa contractual se presume; por lo tanto, no cabe hablar de su prueba. Lo que debe probarse para destruir esta presunción, es la diligencia o cuidado debido por la parte que aún no ha cumplido, o bien el caso fortuito que le exonera igualmente de responsabilidad (art.1547 C.C.). Por consiguiente, al acreedor le basta acreditar la existencia de la obligación contractual y nada más afirmar el incumplimiento para colocar al deudor en situación de aportar la prueba de la ejecución completa y suficiente bajo amenaza de ser declarado responsable.”*³.

Vigésimo primero. Conforme a los razonamientos probatorios desarrollados en los considerandos anteriores, este árbitro da por probada la diligencia de la parte Sororibus, lo que tampoco haría procedente la multa de la cláusula Séptima del contrato.

Vigésimo segundo. Conforme se ha venido razonando, se rechazará la demanda principal y subsidiaria al estimar que no existió una negativa injustificada de una de las partes ni tampoco ha concurrido un incumplimiento imputable a la parte Sororibus para no suscribir el contrato prometido.

Vigésimo tercero. Finalmente, en relación a las costas se regula que concurrirán las partes en mitades.

Que del análisis de la prueba rendida por ambas partes en estos autos y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 170 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales y demás disposiciones citadas, artículos pertinentes del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, los acuerdos y disposiciones que constan en el acta del primer comparendo,

³ Sentencia Corte Suprema, Primera Sala de fecha 19 de enero de 2015 Causa Rol N° 7215/2014.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Que se rechaza la demanda principal y subsidiaria presentada por Christian Fernando Jadue García en contra de Sororibus Investments LTD.

SEGUNDO: No se hace lugar a las petición de condena en costas formulada por la parte demandante, por lo que cada una pagará las suyas.

Dictada por el Sr. Árbitro Diego Fuentes González y autorizada por la Directora Jurídica del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, doña Ximena Vial Valdivieso.