SOLICITUD DE ARBITRAJE

Fecha: 16 de junio de 2011.

DATOS DEL SOLICITANTE (Persona Natural o Jurídica):	
Energía Minera S.A. Nombre / Razón Social	
76883610-8 R U T	
Andrés Alonso Rivas Representante Legal	
9148884-1 R U T	
Teatinos Nº 280, piso 7, comuna y ciudad de Santiago Domicilio	
- Teléfono	
- Fax	MRioseco@codelco.cl e-mail
Pedro Pablo Gutiérrez Philippi Nombre Abogado	
7031730-3 R U T	
Gutiérrez, Waugh, Jimeno & Asenjo Abogados Estudio Jurídico	
Avenida Isidora Goyenechea Nº 3477, piso 23, comuna de Las Condes, Santiago Domicilio	
2-3787022 Teléfono	
2-3786572 Fax	ppgutierrez@gutierrezabogados.cl e-mail

Estoy interesado en someter la siguiente diferencia al mecanismo de arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago:

DATOS DE LA CONTRAPARTE:
Proinversión S.A. Nombre / Razón Social
99508058-8 R U T
Ignacio Ovalle Irarrázaval Representante Legal
6377944-K R U T
Isidora Goyenechea Nº 2939, piso 11, Las Condes, Santiago Domicilio
2-3788900 Teléfono

CIAM SANTIAGO CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACION CAMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

Fernando Barros Tocornal Nombre Abogado	
6379075-3 R U T	
Barros y Errázuriz Abogados Estudio Jurídico	
Isidora Goyenechea Nº 2939, piso 11, Las Condes, Santiago Domicilio	
2-3788900 Teléfono	
2-3620386 Fax	fbarros@bye.cl e-mail

EXPOSICIÓN DE LA O LAS CUESTIONES OBJETO DEL ARBITRAJE:

Cumplimiento forzado de obligaciones contenidas en el contrato de opción de compraventa celebrado entre Inmobilia Fondo de Inversión Privado, representado por Proinversión S.A., administradora del fondo de inversión, y Energía Minera S.A. con fecha 10 de junio de 2008, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie y sus sucesivas modificaciones. Inmobilia Fondo de Inversión Privado tiene como garante del cumplimiento de sus obligaciones y solidariamente responsable a Oxiquim S.A., por eso se incluye a ésta como parte adicional.

LA CUANTÍA DEL ASUNTO QUE SE SOMETERÁ A ARBITRAJE ES:

Indefinida (En Unidades de Fomento)

Si la cuantía es indefinida, indíquelo en el espacio en blanco.
Se entiende por cuantía, el valor total de las pretensiones patrimoniales de las partes.

DOCUMENTOS QUE DEBEN SER ANEXADOS A LA PRESENTE SOLICITUD DE ARBITRAJE:

1.- Copia auténtica del contrato en el cual se encuentra contenida la cláusula arbitral, además de sus anexos y bases administrativas o técnicas, en caso de ser necesario.

2.- En el evento que el solicitante sea una persona jurídica, se debe acompañar copia simple de la escritura pública en la que conste la personería del representante legal que firma la presente solicitud y el mandato judicial respectivo, en caso de que quien firma sea un abogado.

3.- En caso de que la cláusula de solución de controversias contemple negociaciones directas entre las partes para el nombramiento del árbitro, se deberán acompañar copias de las comunicaciones y gestiones que se efectuaron entre las partes para estos efectos.

4.- En caso de que exista pluralidad de partes, ya sea respecto de los futuros demandantes o demandados, favor utilizar y anexar a la presente solicitud el archivo de contraparte adicional disponible en el sitio Web.

Para mayor información:
Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Cámara de Comercio de Santiago
(562) 3607015, Monjitas 392, piso 11, Santiago de Chile.

VTA

CIAM SANTIAGO CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACION CAMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

DECLARACIÓN

Acompaño a este formulario copia del contrato con cláusula de arbitraje (o el acuerdo de arbitraje celebrado con la(s) parte(s) individualizada(s) en este documento). Si no los hay, trace una línea sobre este párrafo.

Declaro conocer y aceptar el procedimiento de arbitraje, el mecanismo de cobro del CAM Santiago, así como la obligación de abonar la tasa administrativa inicial de **30 Unidades de Fomento** en su equivalente en pesos el día de pago. Sin este abono no se dará curso al arbitraje. Esta cantidad no será reembolsable, pero sí imputable a la tasa administrativa final. Los honorarios mínimos del tribunal arbitral de 30 UF se devengan a partir del momento en que acepta el cargo.

ANDRES ALONSO
Nombre

9.148.884-1

Firma

CIAM CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACION
SANTIAGO CAMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

FORMULARIO DE PARTE ADICIONAL

DATOS DE LA(S) PARTE(S) RESTANTE(S) (Persona Natural o Jurídica):	
Energía Minera S.A. Parte Solicitante o Parte Solicitada	
Oxiquim S.A. Nombre / Razón Social	
80326500-3 R U T	
Edmundo Puentes Ruiz Representante Legal	
6193740-4 R U T	
Avenida Santa María Nº 2050, comuna de Providencia, Santiago Domicilio	
2-4788014 Teléfono	
- Fax	ligia.parisi@oxiquim.cl e-mail
Fernando Barros Tocornal Nombre Abogado	
6379075-3 R U T	
Barros y Errázuriz Abogados Estudio Jurídico	
Isidora Goyenechea Nº 2939, piso 11, Las Condes, Santiago Domicilio	
2-3788900 Teléfono	
2-3620386 Fax	fbarros@bye.cl e-mail

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

Santiago, veinticuatro de septiembre de dos mil catorce

VISTOS:

1) El escrito de fecha 20 de julio de 2011 que se lee a fojas 53 de autos, que dirigieran al Consejo Directivo del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. los abogados señores Juan Francisco Asenjo Cheyre y Félix Guerrero Toro, en representación, el primero, de Energía Minera S.A.; y el segundo, de Proinversión S.A. – sociedad administradora de Inmobilia Fondo de Inversión Privado- y de Oxiquim S.A., por medio del cual señalan que en los autos arbitrales caratulados "Energía Minera S.A. con Inmobilia Fondo de Inversión Privado y otra", Rol CAM N° 1396-11, las partes han convenido designar como árbitro de primera instancia a don Víctor Vial del Río, en calidad de árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y como árbitro de derecho en cuanto al fallo; y el documento de fojas 54 en que éste acepta el cargo de árbitro mixto, prestando el juramento de rigor; ello, de conformidad con el contrato celebrado entre CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE CODELCO – CHILE (en adelante, Codelco), INMOBILIA FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO (en adelante, Inmobilia), representada por Proiversión S.A. (en adelante, Proinversión), y OXIQUIM S.A. (en adelante, Oxiquim), que consta por escritura pública otorgada con fecha 10 de junio de 2008 ante el Notario de Santiago don José Musalem Saffie, en cuya cláusula décimo cuarta se establece que "cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la

aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a Arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago".

2) La resolución de fecha 10 de agosto de 2011 que rola a fojas 55, en virtud de la cual el árbitro da por constituido el compromiso y cita a las partes a comparendo para fijar las reglas de procedimiento;

3) El acta del comparendo realizado ante el árbitro con fecha 22 de agosto de 2011 que rola a fojas 60 de autos, en la cual consta la comparecencia de los abogados señores Juan Francisco Asenjo Cheyre e Ignacio Larraín Jiménez, en representación de Energía Minera S.A. (cesionaria de Codelco), y del abogado don Javier San Martín Arjona, en representación de las sociedades Proinversión S.A. y Oxiquim S.A., dejándose consignado en la misma que son partes en este juicio la sociedad Energía Minera S.A., en la calidad de demandante, representada legalmente por don Jean Paul Azaro Silva, ambos domiciliados en Teatinos N° 280, piso 7, comuna de Santiago; y en la calidad de demandadas las sociedades Proinversión S.A. –en representación de Inmobilia Fondo de Inversión Privado- representada legalmente por los señores Francisco Arturo Bernales Swett y Pablo Guerrero Valenzuela, todos domiciliados en Isidora Goyenechea 2939 piso 11 comuna de Las Condes; y Oxiquim S.A., representada legalmente por doña Ligia Irene Parisi Baglione, ambos con domicilio en Avenida Santa María N° 2050, comuna de Providencia. Consta, asimismo,

000032

en el acta que las partes acordaron que el árbitro tendrá el carácter de mixto, fijándose las normas de procedimiento a que se sujeta este arbitraje.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

4) La demanda interpuesta a fojas 74 por Energía Minera S.A. en contra de Proinversión S.A. –ésta en representación de Inmobilia Fondo de Inversión Privado- y de Oxiquim S.A., en que la actora solicita se declare: (i) Que las demandadas no cumplieron con la obligación contraída y que se hizo exigible de acuerdo al ejercicio de la Opción de Compra; (ii) Que las demandadas deben cumplir el contrato de Opción de Compra procediendo a la subdivisión de los inmuebles de acuerdo a los términos de la carta de ejercicio de la Opción de Compra por parte de Energía Minera S.A.; suscribir el contrato de compraventa y hacer la tradición y entrega material a Energía Minera S.A. de la superficie de los inmuebles por los cuales se ejerció la opción; (iii) Que se condena en costas a las demandadas.

Señala la actora que por escritura pública otorgada con fecha 10 de junio de 2008 en la Notaría de don José Musalem Saffie, Inmobilia y Codelco celebraron un contrato de opción de compra de inmuebles, cuyo objeto era la compra de todo o parte de los inmuebles señalados en dicha escritura, adquiriendo Codelco un derecho que podía ejercer a su sola discreción, dentro del plazo y en los términos estipulados en el contrato, relativos a las tres opciones que tenía Codelco para ejercer la opción de compra:

a) Opción de compra de los lotes Cuatro guión A y Siete, por todo o parte de una superficie aproximada de 32 hectáreas, por un precio de 3,3 Unidades de Fomento por metro cuadrado, salvo la superficie que consistía en una franja paralela a los caminos públicos que deslindan con los lotes Cuatro guión A y/o Siete con un ancho de veinte metros contados desde el deslinde con el camino público correspondiente, fijándose para esa franja de superficie el precio de 1,1 Unidades de Fomento por metro cuadrado; conviniéndose que si Codelco ejercía dicha opción el precio se pagaría a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa;

b) Opción de compra del lote Ocho, por todo o parte de la superficie de 75 hectáreas aproximadamente, por el precio de 1,1 Unidades de Fomento por metro cuadrado, salvo que la opción de compra se ejerciese, asimismo, por el área de servidumbres de instalaciones eléctricas señaladas en el Anexo B del contrato, en cuyo caso el precio por aquella superficie era de 0,55 Unidades de Fomento por metro cuadrado. Si se ejerciera tal opción, Codelco debía pagar el precio al contado a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa.

c) Opción de compra de los lotes Cuatro guión A, Siete y Ocho en conjunto, por todo o parte de la suma de las superficies indicadas en las letras a) y b) precedentes, fijándose el precio de la manera siguiente: (i) Por los lotes Cuatro guión A y Siete, 3,2 Unidades de Fomento por metro cuadrado y 1,1 Unidades de Fomento por metro cuadrado por la franja señalada en la misma letra b) del numeral Uno de la cláusula cuarta de la escritura; (ii)

000033

Por el lote Ocho, 1,1 Unidades de Fomento por metro cuadrado y 0,55 Unidades de Fomento por metro cuadrado por aquella superficie que se encuentra afectada por las servidumbres a favor de las instalaciones eléctricas señaladas en la misma letra b) del numeral dos antes citado. Si se ejerciera tal opción por parte de Codelco, debía efectuar el pago al contado, a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

Continúa la demandante mencionando que en la cláusula quinta del contrato las partes declaran que los inmuebles son de mayor extensión que la que requería el proyecto, por lo cual Codelco a su sola discreción podía adquirir la superficie que le resultara necesaria para el desarrollo del mismo, evento en el cual, luego de una comunicación por escrito a Inmobilia, ésta debía realizar las gestiones y/o modificaciones para adecuar aquellas superficies, asumiendo la obligación de obtener las subdivisiones de los inmuebles en forma previa a la suscripción de la compraventa.

Agrega que, según lo convenido en la cláusula sexta del contrato, el plazo para ejercer el derecho que emana de la opción de compra sería hasta el 31 de enero de 2009, a través de carta certificada en que Codelco pondría en conocimiento de la otra parte su decisión; quedando asimismo establecido que en la eventualidad que Codelco quisiera extender dicho plazo por un año, es decir, hasta el 31 de enero del año 2010, podía hacerlo mensualmente –caso en el que debía pagar 13.878 Unidades de Fomento- o anualmente –hipótesis en que debía pagar 166.410 Unidades

de Fomento- imputándose las cantidades pagadas al precio de la compraventa en el caso de que se ejerciera la opción. La escritura pública de compraventa debía suscribirse dentro del plazo de noventa días contado desde el envío de la carta antes citada o desde la subdivisión del inmueble (lo que ocurriese último).

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

Hace presente la actora que el plazo para ejercer el derecho de opción de compra fue modificado en dos oportunidades, según consta de los siguientes instrumentos: a) Escritura pública otorgada con fecha 30 de noviembre de 2009 en la Notaría de don José Musalem Saffie, a la que se denominó "Addendum I", conviniendo las partes extender el plazo para el ejercicio del derecho de Codelco hasta el 31 de enero de 2011, sin perjuicio de reiterar la facultad que tenía esta empresa para extender dicho plazo mensualmente o anualmente pagando las mismas cantidades antes citadas; y b) Escritura pública otorgada con fecha 28 de enero de 2011 en la misma notaría, a la que se denominó "Addendum II", en la que se conviene ampliar el plazo para ejercer la opción hasta el 31 de mayo de 2011, debiendo Codelco en tal caso pagar 13.878 Unidades de Fomento dentro de los primeros diez días de cada mes, con la salvedad que si el décimo día era sábado o festivo, este plazo se extendía hasta el día hábil siguiente.

Como precio del contrato de opción de compra se pactó en la cláusula séptima del mismo la suma de 166.410 Unidades de Fomento, el que fue pagado por Codelco a Inmobilia al momento de la suscripción de

dicha convención, conviniéndose, asimismo, que el precio pagado por la opción de compra sería imputado al precio de la compraventa de inmuebles, en la eventualidad que Codelco ejerciere los derechos que emanaban del contrato.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

Cita la demandante, a continuación, diversas cláusulas relevantes del contrato de opción, como la octava, en que se acuerda que Codelco ejercería los derechos del contrato siempre que: "(i) El Plan Regional de Desarrollo Urbano y el Plan Regulador Intercomunal aplicables permitan la construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón en los terrenos como la descrita en este instrumento; y (ii) no sean constituidos otros gravámenes que los actualmente existentes sobre los terrenos que afecten o pudieren impedir la construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón como la referida. En caso que Codelco se vea impedido de ejercer los derechos que emanan de la opción de compra de los inmuebles por el motivo indicado en (i), entonces, Inmobilia restituirá el cincuenta por ciento de lo dado o pagado en virtud de este instrumento. En cambio, si Codelco no ejerce los derechos que emanan de la opción de compra de los inmuebles por el motivo indicado en (ii), entonces, Inmobilia restituirá el doble de lo dado o pagado en virtud de este instrumento, salvo que el gravamen tenga por título la ley o la resolución judicial y en tal caso Inmobilia restituirá el cincuenta por ciento de lo dado o pagado en virtud de este instrumento".

En la cláusula novena del contrato la demandada declaró haber informado a la actora acerca de las servidumbres que gravaban los inmuebles referidos en la convención y que no existían otros gravámenes que los ya informados en los respectivos informes de títulos que constan en el Anexo C del contrato de opción de compra.

En la cláusula décima, la sociedad Oxiquim se hizo garante y solidariamente responsable de las obligaciones adquiridas por Inmobilia en el contrato de opción de compra.

En la cláusula duodécima se acuerda la imposibilidad de cesión, por parte de Inmobilia, de los derechos y obligaciones emanados del contrato de opción de compra, sin previo consentimiento de Codelco.

Señala la demandante que por escritura pública otorgada con fecha 24 de junio de 2010 en la Notaría de don José Musalem Saffie, Codelco cedió sus derechos y obligaciones en el contrato de opción de compra a CTEM, y que en virtud de lo anterior CTEM, dentro del plazo establecido en el Addendum II, decidió ejercer la opción de compra establecida a su favor por Proinversión en representación de Inmobilia, lo que hizo en relación con parte de los lotes Cuatro guión A y Siete individualizados en el contrato por carta fechada el 8 de abril de 2011. Con tal objeto adjuntó a la carta un plano en el cual se encuentra achurada la parte de los inmuebles que CTEM manifestaba adquirir bajo lo convenido en el contrato. A mayor abundamiento, CTEM solicitó a Inmobilia los respectivos trámites de subdivisión de los lotes antes mencionados, como

asimismo los trámites que fueren necesarios para suscribir la escritura de compraventa de la superficie indicada en dicho plano, haciendo presente que perfeccionada la subdivisión se procedería a la suscripción del contrato de compraventa, incluyéndose en ésta la constancia de que el servicio continuo y aparente de acueducto (referido en el Addendum I) subsistiría con el carácter de servidumbre voluntaria de ocupación y tránsito.

HUBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

Según la actora, el conflicto se suscita a raíz de la respuesta de la demandada a la comunicación antes mencionada, lo que hizo por carta fechada el 13 de abril de 2011, en la que manifiesta que el contrato había expirado el 31 de marzo de 2011, por lo que la comunicación de CTEM no tendría efecto alguno pues el contrato había terminado, sin que existieren obligaciones ni derechos pendientes entre las partes. En la carta la demandada agregó que la manifestación de voluntad de CTEM no se condice con lo convenido, pues la opción no corresponde a ninguna de las estipuladas en la cláusula cuarta del contrato de opción de compra.

Continúa la demandante expresando que por carta de fecha 29 de abril de 2011 rechazó la respuesta antes referida por no tener sustento en el contrato, haciendo ver que correspondía que se cumplieran las obligaciones contraídas; mencionando que para efectos de destrabar el aparente conflicto acompañó una orden de transferencia de parte de Codelco a la cuenta corriente de Proinversión por 13.878 Unidades de Fomento por concepto de la cuota de abril de 2011, con expresa reserva

de los derechos y acciones para obtener el reintegro de la suma señalada. Sin embargo, por carta de fecha 4 de mayo de 2011 las demandadas insistieron en su posición y en la improcedencia del depósito antes citado, razón por la cual Proinversión ordenó al Banco de Chile que efectuara el reintegro de los fondos.

Expresa la actora que, de esta manera, se agotaron todas las vías extrajudiciales para que su contraparte diera cumplimiento al contrato, por lo que tuvo que demandar por la vía judicial.

Argumenta la demandante que ejerció en tiempo y forma la opción de compra convenida y que el plazo para hacer efectivo este derecho vencía el 31 de mayo de 2011. Tanto así que ejerció la opción por carta certificada de fecha 8 de abril de 2011, la cual, según los dichos de Proinversión, fue recibida el día 11 del mismo mes y año, sin reparar que el 10 de abril era domingo, por lo que el plazo de CTEM para pagar y extender el plazo era hasta la medianoche del 11 de abril. Por tanto, en dicho plazo CTEM podía extender el contrato o ejercer la opción de compra, que era lo que finalmente quería la actora. De este modo, el consentimiento se había formado, quedando obligada Inmobilia a transferir el dominio de los inmuebles objeto de la aceptación de CTEM de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1545 del Código Civil.

Afirma la demandante que el consentimiento se había formado de acuerdo con lo que dispone el artículo 101 del Código de Comercio, y que el derecho para ejercer la opción no había expirado, de modo que la carga

ROBERTO SANTELICES NARDUCCI
O XXII NOTARIA DE SANTIAGO

de pagar por la mantención de la vigencia de la opción se extinguió, mutó o dio lugar en forma sustitutiva o de reemplazo a la obligación eventual de pagar por el precio de la compraventa, lo cual dependía de la superficie por la cual se iba a ejercer la opción, y de resultar alguna cantidad a pagar por el beneficiario de la opción, dicho pago quedaba postergado para la fecha de la firma de la compraventa, como lo señala la cláusula séptima numeral tercero del contrato. En consecuencia, no existe extemporaneidad en el pago del precio de la opción, dado que aún no se suscribe la compraventa y por tanto no existe un saldo que se adeude a la demandada. Los pagos acumulados al tiempo de ejercer la opción eran suficientes para cubrir el precio de la compraventa. La pretendida extemporaneidad que señalan las demandadas no produce la caducidad ipso facto de la obligación de Inmobilia de celebrar el contrato de compraventa definitivo, sino que sólo le otorgaba el derecho a invocar la condición resolutoria tácita prescrita en el artículo 1489 del Código Civil, aunque tal posibilidad le estaba vedada ya que la actora había pagado más dinero a Inmobilia que el necesario para adquirir la superficie por la cual ejerció la opción. A mayor abundamiento, con el objeto de destrabar el conflicto la actora transfirió la cuota correspondiente al mes de abril de 2011, lo cual fue rechazado con la devolución de los fondos.

Afirma la demandante que en el pasado ya se habían pagado algunas cuotas del contrato con retardo, sin que se hubiese alegado que la opción había expirado o se encontraba caducada, lo cual permite sostener que la aplicación práctica del contrato beneficia a CTEM y que la

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

interpretación de las demandadas obedece a una aplicación abusiva del derecho y es contraria a la buena fe en el cumplimiento y ejecución de los contratos, según lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil.

Reitera la actora que no era necesario el pago de la cuota correspondiente al mes de abril, dado que CTEM ejerció la opción de compra, para la cual había pagado el valor de la superficie de los inmuebles sobre la cual aquella recayó, quedando incluso una diferencia a su favor que las demandadas deben restituir. E insiste en la falta de consistencia del argumento de que no habría ejercido ninguna de las opciones establecidas en el contrato, por las siguientes razones: a) En la cláusula tercera del contrato las partes estipularon que el derecho que vende Inmobilia a Codelco es una opción de compra exclusiva y excluyente para adquirir todo o parte de los inmuebles a su sola discreción; b) Las partes declararon en el contrato que las extensiones de los inmuebles eran superiores a lo que la actora efectivamente requería, según se expresa en la cláusula quinta del mismo; c) El proyecto de la demandante, dadas sus características, podía funcionar en una superficie menor a la determinada en los inmuebles señalados en el contrato, por lo cual el ejercicio de la opción por parte de CTEM se ajusta plenamente a las especificaciones de la convención; d) Tal como lo señala la cláusula segunda del contrato, Codelco se encontraba en fase de estudio preliminar de ingeniería, efectos económicos e impactos ambientales del proyecto, por lo que se dificultaba enormemente saber con certeza la superficie necesaria para la operación de una planta con dichas

000037

características, y que en la actualidad, gracias a los antecedentes técnicos disponibles es posible construir y operar una central con las características y naturaleza que tiene aquella en relación con la cual CTEM ejerció la opción.

Aduce, por otra parte, la actora que la situación antes mencionada fue consentida por la otra parte y ratificada por las demandadas al momento de la cesión de derechos y obligaciones efectuada por Codelco a CTEM, de acuerdo con lo que se expresa en la cláusula primera de la escritura pública otorgada con fecha 24 de junio de 2010 en la Notaría de don José Musalem Saffie. Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1902 del Código Civil, en la cláusula quinta de la citada escritura comparece Inmobilia, debidamente representada por Proinversión, y Oxiquim, declarando que lo hacían con el objeto de "otorgar su autorización y aceptación a la presente cesión en los términos y condiciones expuestos en este instrumento", de lo cual infiere la actora que se hace imposible que las demandadas ignoren que CTEM tenía el derecho para ejercer la opción por la superficie de los terrenos que resultara adecuada y necesaria para el desarrollo del proyecto.

Hace presente la demandante que el dinero pagado es suficiente para el ejercicio de la opción de compra en la forma que lo hizo, pues a la fecha de presentación de la demanda se había enterado un total de 513.110 Unidades de Fomento, que resultan de sumar a las 166.410

Unidades de Fomento pagadas al tiempo de la celebración del contrato veinticinco cuotas por 13.868 Unidades de Fomento cada una.

HUMBERTO QUEZADA NOTARIA DE SANTIAGO

Agrega que en la carta de fecha 8 de abril de 2011 ejerció su legítimo derecho a adquirir el inmueble achurado en el plano que se adjuntó a la misma, que forma parte de los lotes Cuatro guión A y Siete, el cual de acuerdo a lo preceptuado en la cláusula cuarta del contrato tendría una superficie que determina un valor de 512.817,8 Unidades de Fomento.

Concluye la demandante señalando que ejerció su derecho de opción de compra en tiempo y forma; que en virtud de ello se ha formado el consentimiento para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las demandadas; que éstas han incumplido tales obligaciones y no se encuentran llanas a cumplirlas; y que, por el contrario, la demandante siempre ha estado dispuesta para cumplir con las obligaciones que para ella engendraba el contrato. En lo anterior, justifica la solicitud de cumplimiento forzado del contrato y que se declare, en definitiva, que: a) las demandadas han incumplido las obligaciones emanadas del contrato; b) las demandadas deben dar cumplimiento a las siguientes obligaciones emanadas del contrato de opción de compra: (i) proceder a la subdivisión de los inmuebles de acuerdo a los términos de la carta de opción de compra; (ii) suscribir el contrato de compraventa; (iii) hacer la tradición y entrega material de los

000038

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

inmuebles respecto de los cuales la actora ejerció su derecho de opción de compra; todo ello con expresa condenación en costas a las demandadas;

5) La contestación de la demanda evacuada por Proinversión S.A. –como administradora de Inmobilia Fondo de Inversión Privado- y Oxiquim S.A. que rola a fojas 182 de autos, en la que se solicita el rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas.

Señalan las demandadas que la opción convenida en el contrato de opción de compra no se encontraba vigente al momento de recibir la comunicación de la demandante, y que la actora no extendió la vigencia de la opción de compra por el mes de abril de 2011 ya que no pagó la suma de 13.878 Unidades de Fomento convenida para extender la vigencia por dicho mes. Inclusive, si se estimase que la demandante ejerció la opción mientras se encontraba vigente o pagó la suma convenida para extender el plazo, dicha comunicación no corresponde a las alternativas convenidas por las partes en las cláusulas tercera y cuarta del contrato de opción de compra, por lo que el derecho que alega la demandante no está contemplado en la convención siendo, por lo mismo, improcedente solicitar el cumplimiento forzado del contrato.

Las demandadas exponen que la actora no ha respetado el tenor literal del contrato de opción de compra, toda vez que afirma que la opción se refiere a todo o parte de los inmuebles (con minúsculas) que consisten en las superficies de terrenos definidos en la cláusula cuarta de la convención; sin perjuicio que de acuerdo con la cláusula tercera la

opción se otorgó respecto de todo o parte de los Inmuebles (con mayúsculas), entendiendo por tales a los Inmuebles señalados y definidos en la cláusula primera, y por parte de esos Inmuebles a los terrenos, superficies aproximadas u opciones que se precisan en la cláusula cuarta, ya que eran necesarios para el proyecto de la demandante; omitiendo, entre otras cosas, explicar que la opción era por una superficie aproximada de treinta y dos hectáreas de los lotes Cuatro guión A y Siete, y no para parte de las treinta y dos hectáreas de los lotes Cuatro guión A y Siete.

HERNAN SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

Señalan las demandadas que no es efectivo que la actora hubiese ejercido sus derechos relativos a la opción de compra en tiempo y forma, toda vez que podía extender mes a mes (pero no más allá del 31 de mayo de 2011) los derechos conferidos en el contrato siempre que dentro de los primeros diez días de cada mes hubiere pagado la suma de 13.878 Unidades de Fomento. Agrega que la demandante yerra, asimismo, cuando pretende tener un derecho "alternativo" dentro de los primeros diez días de cada mes consistente en pagar o ejercer la opción, lo que no aparece en el contrato; cuando señala haber aceptado una oferta pura y simple, en circunstancias que la demandante presentó una contraoferta que no fue aceptada por la demandada, lo que impidió la formación del consentimiento; cuando pretende transformar la extinción del plazo de vigencia de la opción y una condición suspensiva fallida en un derecho de Proinversión a la resolución del contrato, que por su naturaleza sólo otorgaba derechos a la demandante; cuando intenta imputar las sumas

pagadas por concepto de precio de la opción al precio de compraventa de una superficie de dieciséis hectáreas, que no corresponde a lo convenido en el contrato; cuando afirma que no era posible conocer la superficie del proyecto, pues a la fecha del contrato éste se encontraba plenamente definido y se agregó como anexo a la convención.

La defensa de la demandada se centra, en síntesis, en los siguientes hechos:

a) Codelco tenía un objetivo claro al momento de la celebración del contrato, que consistía en la construcción y operación de una central generadora termoeléctrica en base a carbón con capacidad mínima instalada de 1050 mega watts para aportar potencia e inyectar energía al Sistema Interconectado Central por los próximos cincuenta años, proyecto que presentaba las siguientes características: (i) Se ubicaba en Puchuncaví y Quinteros, específicamente en los terrenos denominados lotes Cuatro guión A y Siete, y el depósito de cenizas se localizaría en el lote Ocho, los cuales eran de propiedad de Oxiquim S.A.; con una inversión de US$ 1.700 millones que consideraba una central termoeléctrica de tres unidades de 350 MW bruto cada una, las canchas de acopio, manejo de carbón y depósito para cenizas; (ii) El proyecto de ingeniería de la demandante requería una superficie de 113,5 hectáreas, de acuerdo con la siguiente distribución: 31,4 hectáreas para la central de generación térmica y la cancha de acopio, y 74,7 hectáreas para el depósito de cenizas; (iii) Dicho proyecto, ingresado el 6 de junio de 2008,

fue autorizado mediante resolución dictada por COREMA con fecha 10 de marzo de 2009, lo que haría posible que Codelco tuviese la generación propia de energía que le permitiese asegurar que los precios ofrecidos por los actores nacionales fuesen aceptables para dicha empresa;

HUBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

b) El precio que pagaba Codelco por tener inmovilizados los terrenos objeto de la opción de compra se traducía en un 9% del precio que hubiera debido pagar por la compra de los mismos. La existencia de la opción permitiría a Codelco llevar a cabo una licitación de carácter internacional de suministro de energía de largo plazo, contando con el proyecto disponible sin necesidad de comprar y pagar íntegramente el precio de los terrenos, que podrían no ser necesarios si quien se adjudicaba la licitación optaba por una solución distinta a la del proyecto CTEM;

c) Por carta de fecha 24 de enero de 2008, Codelco manifestó su intención de suscribir un contrato de opción de compra, en los siguientes términos: (i) Sitio de la central de aproximadamente 32 hectáreas, ubicadas en los lotes Cuatro guión A y Siete, con el precio por el ejercicio de la opción de compra de 3,3 Unidades de Fomento por metro cuadrado; (ii) Sitio de depósito de cenizas de 75 hectáreas, aproximadamente, correspondiente a la totalidad de los terrenos aprovechables del lote Ocho, con el precio por el ejercicio de la opción de compra de 1,1 Unidades de Fomento por metro cuadrado; y (iii) En caso que Codelco hubiese querido ejercer su opción de compra por (i) y (ii) se rebajaría el precio a 3,2 Unidades de

Fomento por metro cuadrado. Según expresa la demandada, tales fueron los antecedentes que las partes tuvieron en consideración para suscribir el contrato de opción de compra;

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

d) Por escritura pública otorgada con fecha 10 de junio de 2008, Codelco e Inmobilia celebraron el contrato de opción, por el cual la primera compró a la segunda el derecho a adquirir el dominio de "todo o parte de los inmuebles" para desarrollar el proyecto, en el plazo y términos mencionados en el contrato. En dicha convención se entregaron a Codelco tres opciones para comprar el o los terrenos objeto de la opción. Posteriormente, por escritura pública de fecha 30 de noviembre de 2009 se convino un Addendum con Codelco en virtud del cual se reemplazó íntegramente el numeral dos de la cláusula séptima del contrato, extendiéndose el plazo del mismo hasta el 31 de enero de 2011. Asimismo, se convino constituir sobre el lote Cuatro guión B un servicio continuo y aparente de acueducto –no incluido en el contrato- que se transformaría en una servidumbre de ocupación y de tránsito en la eventualidad de ejercerse la opción de compra, con lo que Codelco suplía la omisión de no haber considerado en los terrenos de la opción a los necesarios para el sistema de aducción y descarga de aguas de mar;

e) Por escritura pública de 24 de junio de 2010 Codelco cedió el contrato de opción de compra a Energía Minera S.A., específicamente para el desarrollo del proyecto, y posteriormente, por escritura pública de 28 de enero de 2011 se celebró entre las partes el segundo Addendum en que se

acordaron prórrogas mensuales que podían llegar hasta el 31 de mayo de 2011 para que la actora pudiera adquirir todo o parte de los "Inmuebles" mediante el pago mensual de 13.868 Unidades de Fomento, que debían pagarse los primeros diez días de cada mes. La génesis de esta segunda renovación encuentra sustento en un correo electrónico de 11 de enero de 2011, en el cual la demandante manifestó su intención de suscribir un acuerdo que considerara la extensión de la opción hasta el 31 de mayo de 2011 y la inclusión de una declaración de CTEM consistente en que el entendimiento es y ha sido que el ejercicio de la opción de compra será por una necesaria y suficiente para el desarrollo y operación de una central de 1.050 MW en los términos aprobados por RCA, es decir, 31,7 hectáreas.

Insisten las demandadas en su contestación en lo relevante que es, para los efectos del contrato, la singularización de los Inmuebles –definidos en su conjunto con mayúsculas en la cláusula primera- y que para la opción a que se refiere el proyecto CTEM Codelco se aseguraba adquirirlos todos, o bien aquella parte de los mismos que estaba determinada por la superficie parcial indicada en la cláusula cuarta de la convención, es decir, 32, 75 o 107 hectáreas, respectivamente, mencionándose en la misma cláusula cuarta que si Codelco compraba sólo parte de los Inmuebles debía hacerlo conforme con alguna de las opciones acordadas. De este modo, los partes no convinieron una promesa de venta por metro cuadrado o por cabida, ni opción de venta por metro cuadrado, ni menos que la actora pudiera adquirir los metros cuadrados que

estimara "discrecionalmente", sino que una opción por alguna de las tres alternativas concordantes con el proyecto;

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

f) La superficie total de los Inmuebles en relación con los cuales se podía ejercer la opción es de 171,74 hectáreas, y el proyecto que tuvieron en vista las partes al celebrar el contrato podía ocupar aproximadamente 107 hectáreas (sin considerar los ductos para agua), por lo que dado que los Inmuebles eran de mayor extensión a lo requerido por la actora, ésta podía optar por "una parte" de éstos, pero aquella predeterminada en la cláusula cuarta, esto es, 32 y/o 74 hectáreas aproximadamente. En consecuencia, la demandante se aparta del tenor literal del contrato al querer ejercer su opción sobre 16 hectáreas, pues eso sería "una parte de una de las partes" respecto a lo que podía optar, lo que se aparta del tenor literal del contrato y de la intención de las partes;

g) En cuanto al plazo en que podía ejercerse la opción, los acontecimientos posteriores al día 8 de abril de 2011 revelan que la comunicación de CTEM fue extemporánea, sin perjuicio de que no correspondía a ninguna de las alternativas del contrato, razón por la cual Proinversión rechazó tal carta.

Agregan las demandadas que Oxiquim, en el contrato de opción de compra, asumió como garante en calidad de solidariamente responsable de las obligaciones de Inmobilia, según se convino en la cláusula undécima del contrato, y que comparte y ratifica lo expuesto por Inmobilia en la contestación de la demanda, adhiriendo a las siguientes

excepciones y defensas: (i) El petitorio de la demanda se refiere a obligaciones de hacer, que son indivisibles, como es la de suscribir el contrato de compraventa, por lo que la solidaridad de Oxiquim es ineficaz respecto de tales pretensiones; (ii) Debe rechazarse la demanda porque se intentó ejercer la opción habiendo ésta perdido su vigencia el 31 de marzo de 2011, sin que CTEM hubiese extendido dicho plazo para los primeros días de abril mediante el pago de la suma de 13.878 Unidades de Fomento. Así, en el mes de abril de 2011 la actora ya no tenía en su patrimonio el derecho a ejercer la opción pues éste jurídicamente se había extinguido por el cumplimiento del plazo el día 31 de marzo, último mes por el cual se pagó el precio de la prórroga mensual, aplicándose lo dispuesto en el artículo 1494 del Código Civil. Teniendo los plazos establecidos el carácter de expresos no pueden interpretarse en sede judicial, según lo establece el artículo 49 del Código Civil. En suma, no habiendo operado la prórroga por el mes de abril de 2011 ya que CTEM no pagó, dentro de los diez primeros días del mes el precio convenido para extender la vigencia de la opción de compra por dicho mes, se hace aplicable el artículo 1482 del Código Civil.

Agregan las demandadas que la intangibilidad de los contratos, como efecto de lo dispuesto por el artículo 1545 del Código Civil, impide que el contrato de opción sea modificado por el legislador o por el juez. La demandante no ejerció la opción en tiempo y forma, la que se encontraba sujeta a dos condiciones: (i) Que la actora ejerciera la opción dentro del plazo convenido, lo que constituye una condición suspensiva y

meramente potestativa según el artículo 1477 del Código Civil; (ii) Que la actora ejerciera la acción de acuerdo a alguna de las tres alternativas referidas en la cláusula cuarta del contrato, lo que la demandante pretende haber cumplido al haber optado por las 16 hectáreas, lo que no es así a la luz de lo dispuesto en los artículos 1483 y 1484 del Código Civil. Las partes pactaron una opción por una superficie aproximada de 32 hectáreas, que se aproxima a la de 31,7 hectáreas que la autoridad medioambiental aprobó para el proyecto CTEM, y la opción de la actora manifestada por una parte de los lotes Cuatro guión A y Siete que en total alcanza a una superficie de 16,4168 hectáreas se aparta de las circunstancias del contrato de opción, la literalidad y espíritu del mismo, y de la realidad de los hechos, ya que: (i) La actora celebró el contrato de opción para el desarrollo de un proyecto disponible para así obtener mejores condiciones comerciales en el suministro de energía eléctrica a sus divisiones conectadas al SIC, lo que logró, pero en una oferta basada en proyectos distintos al desarrollado por Codelco; (ii) Dicho proyecto disponible requería de un sitio o extensión de terreno suficiente para instalar una central termoeléctrica a carbón de 1050 MW y la respectiva carbonera. De hecho, la misma superficie fue presentada por Codelco a la autoridad ambiental cuatro días antes de celebrarse el contrato, siendo finalmente aprobada en los mismos términos propuestos; (iii) A la fecha de suscripción del contrato de opción la superficie requerida para el proyecto estaba bastante delineada; la única duda era si la extensión de terreno propuesta sería aprobada ambientalmente; (iv) La aprobación

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

ambiental pendiente y la ingeniería de detalle justificaron la palabra "aproximadamente" empleada en la cláusula cuarta del contrato y la mantención del precio ajustable por metro cuadrado, pero aplicado a las superficies "aproximadas" previstas en las tres opciones que contempla la convención, pero no a cualquiera superficie; (v) Codelco sabía que jamás estuvo en la intención de las partes considerar la venta de 16 hectáreas al negociar y suscribir el contrato de opción; (vi) La opción podía ejercerse sobre parte de los "Inmuebles" cuya superficie "aproximada" se indicó claramente en el contrato; pero no sobre metros cuadrados o extensiones que no se aproximan ni remotamente a alguna de las tres alternativas convenidas en la cláusula cuarta de la convención; (vii) De la carta de la demandante se advierte que el plano que se adjuntó a la misma fue preparado haciendo coincidir la superficie solicitada por CTEM con las sumas que había alcanzado a pagar por concepto de precio de la opción, con lo que la opción creada corresponde a un terreno aislado de toda comunicación con la vía pública e inútil para un proyecto. Así, CTEM pretende transformar el precio de la opción de compra en precio definitivo de una compraventa, olvidando que el contrato consideraba necesario imputar el precio de la opción al precio final a pagar por la compraventa, lo que necesariamente supone que este último es por un monto mayor al precio pagado por la opción.

Sostienen las demandadas que deberán rechazarse otras alegaciones jurídicas formuladas en la demanda, en particular las relativas a la oferta y la aceptación por su manifiesta improcedencia en el

caso de autos, y refuta que hubiese procedido invocar el artículo 1489 del Código Civil, puesto que la opción otorgaba derechos a CTEM que debía ejercer mediante una declaración de voluntad, los cuales se han extinguido por no haberse hecho valer en tiempo y forma, sin que sea procedente invocar condición resolutoria alguna. Los derechos de la actora dependían de condiciones suspensivas que no fueron cumplidas por ésta en el tiempo oportuno.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXV NOTARIA DE SANTIAGO

Agrega que tampoco puede entenderse que por el hecho de haber percibido con retardo el pago de una mensualidad para la prórroga de la vigencia de la opción constituye renuncia a la luz de lo dispuesto por el artículo 12 del Código Civil. El pago de la mensualidad de enero de 2011 en forma extemporánea sólo puede circunscribirse a la negociación y perfeccionamiento del Addendum II en los últimos días de enero de 2011.

Finalizan las demandadas su contestación mencionando que aun cuando la actora señala que el plazo para ejercer la opción se extendía hasta el 31 de mayo de 2011, reconoció que ello se encontraba condicionado a que CTEM pagara dentro de los diez primeros días de cada mes 13.868 Unidades de Fomento, expresando en la demanda que ello le otorgaba dos alternativas: pagar la prórroga o ejercer la opción, en circunstancias que no es eso lo que se expresa en el contrato.

En mérito de lo anterior, solicitan que se rechace la demanda en todas sus partes, y que se condene a la demandante a pagar las costas de la causa.

6) La réplica de Energía Minera S.A. a la contestación de la demanda por Proinversión S.A. –ésta en representación de Inmobilia Fondo de Inversión Privado- y Oxiquim S.A. que se lee a fojas 224 y siguientes de autos, de la que, en lo que más interesa, cabe destacar lo siguiente:

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

Según la demandante, la parte demandada argumentando en relación a la "verdadera intención" de Codelco, hace alusión a que ésta habría tenido una supuesta estrategia comercial para obtener mejores condiciones de contratación en el mercado eléctrico, lo que le habría permitido obtener un contrato ventajoso de suministro por parte de Colbún S.A. Sin embargo, la potencia de la planta termoeléctrica que pretende construir CTEM es de 1.050 MW, mientras que el contrato de suministro que Codelco celebró con Colbún es por 510 MW, de lo que se desprende que Codelco celebró en lo referido por la demandada un contrato que aporta menos potencia que el proyecto CTEM. Así, puede estimarse que si la demandada hubiese cumplido con sus obligaciones, la demandante hubiere podido satisfacer parte de su demanda eléctrica mediante la central termoeléctrica de CTEM y así aportar más de la mitad de su potencia al Sistema Interconectado Central. La actora observa que el contrato fue celebrado por Codelco no por CTEM, por lo que no es responsable por el comportamiento de terceros ajenos a esta última en virtud del efecto relativo de los contratos.

Pormenoriza, a continuación, la demandante la falta de veracidad en lo relativo a la distinción entre la palabra "inmuebles" con minúscula e

"Inmuebles" con mayúscula, atribuyendo las demandadas a estos últimos el significado de constituir los definidos en la cláusula primera del contrato; en cambio los primeros serían aquellos terrenos determinados en la cláusula tercera de la convención, argumento que se desvirtúa con la sola lectura de la cláusula décima del contrato de opción que habla de inmuebles (con minúscula) refiriéndose a los designados en la cláusula primera. Asimismo, el propio tenor de la cláusula antes señalada permite afirmar que la adquisición de parte de los inmuebles mencionados en la cláusula primera del contrato era una opción válida, pues la interpretación contraria dejaría dicha cláusula sin producir efectos.

Otro antecedente importante se encuentra en la escritura pública que contiene la cesión de los derechos de Codelco a CTEM, pues al indicarse los antecedentes de la cesión se dice lo siguiente: "Mediante escritura pública de fecha diez de junio de dos mil ocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, bajo el Repertorio número seis mil novecientos ochenta y dos/dos mil ocho, Inmobilia Fondo de Inversión Privado –en adelante Inmobilia- y Codelco suscribieron un contrato de opción de compra –en adelante, "la Opción de Compra"- mediante el cual Codelco compró e Inmobilia vendió el derecho ***que consiste en una opción de compra exclusiva y excluyente para adquirir todo o parte del Lote Cuatro A, Lote Siete y/o Lote Ocho, todos de propiedad de Inmobilia y singularizados en la cláusula primera del contrato***"... Así, y con el objeto de dar cumplimiento a lo prescrito por el artículo 1902 del Código Civil, en la cláusula quinta de la escritura

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

comparecieron Inmobilia -debidamente representada por Proinversión S.A.- y Oxiquim S.A., declarando que lo hacían "con el objeto de otorgar su autorización y aceptación a la presente cesión en los términos y condiciones expuestos en el presente instrumento", de lo que se infiere que las propias demandadas han dado su consentimiento al modo en que CTEM ejerció la opción. Si la intención de las partes hubiese sido distinguir entre "Inmuebles" e "inmuebles" se habría dejado claramente definido en el contrato de acuerdo al artículo 1560 del Código Civil.

Aduce la demandante que la única limitación que tenía CTEM para ejercer la opción era que la superficie fuese la adecuada y necesaria para el desarrollo y explotación del proyecto, la cual no tenía una definición específica en el contrato ni se encontraba limitada a una resolución de calificación ambiental como lo sostiene la contraria. Resultaría impropio interpretar el contrato en el sentido que la discrecionalidad de CTEM se encontraba limitada por las alternativas descritas en la cláusula cuarta, pues ello implicaría restarle aplicación a la cláusula quinta del mismo contrato. Otro elemento para desvirtuar el argumento de las contrarias se encuentra en que el valor de los inmuebles se encuentra determinado en la cláusula cuarta por una cierta cantidad de Unidades de Fomento por metro cuadrado, de lo que se colige que si las partes hubiesen querido que la opción se ejerciera sólo por alguna de las alternativas mencionadas en dicha cláusula, no habrían determinado el precio por metro cuadrado, sino que se habría fijado una cantidad de dinero para cada alternativa.

No tiene asidero la pretensión de que CTEM no ejerció su opción dentro de plazo, pues las demandadas confunden el plazo para mantener o renovar la vigencia de la opción con el plazo para el ejercicio de los derechos que emanan de la misma. Ello, porque si CTEM decía renovar o mantener vigente la opción hasta el día 31 de mayo de 2011, debía pagar una suma de dinero dentro de los primeros diez días de cada mes, o si el último día de dicho plazo recayere en sábado o festivo éste se extendería al día hábil siguiente. Cosa distinta es el plazo para ejercer los derechos que emanan de la opción antes del 31 de mayo de 2011, fecha en que se extinguía definitivamente el derecho de opción, ya que era un plazo de carácter tácito e indispensable para dicho ejercicio. De esta manera, el plazo estaba fijado de modo expreso en lo que se refiere al pago de la renovación de la opción, mas no así en lo relativo al ejercicio de la misma. Sin perjuicio de ello, dichos plazos se encuentran íntimamente ligados ya que la demandante no podía ejercer la opción una vez vencido el plazo para renovarla, y corolario de ello es que el plazo para ejercer la opción se debía mantener vigente mientras se encontrara pendiente el plazo para su renovación.

No es efectivo, como lo hace entender la contraria, que la actora hace esfuerzos en orden a ajustar las cantidades ya pagadas por ésta en relación con la superficie por la que ejerció la opción, ya que pagó más que la cantidad requerida para adquirir la superficie por la que optó.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

Luego de insistir en que Oxiquim no puede eximirse de los eventuales efectos de una sentencia que emane del tribunal arbitral, reitera que la contraria ha interpretado el contrato de modo abusivo, lo que se evidencia en sus cartas de respuesta y en la contestación de la demanda, y quien abusa de un derecho no puede invocarlo como justificación de su conducta, faltando, asimismo, a la buena fe.

7) La dúplica de Proinversión S.A. –ésta en representación de Inmobilia Fondo de Inversión Privado- y Oxiquim S.A. que rola a fojas 251 de autos que, en lo que más interesa, señala lo siguiente:

La demandante omite toda mención al contrato de suministro con Colbún, lo que constituye una realidad. Ello, porque si bien expuso que dicho contrato de suministro le aporta a Codelco 510 MW en circunstancias que el proyecto CTEM contemplaba una central termoeléctrica con una capacidad mínima de 1.050 MW, prescinde del hecho que el proceso de licitación que inició en el año 2007 buscaba, precisamente, satisfacer una necesidad que iba desde 503 MW, objetivo alcanzado con el contrato con Colbún, lo cual hizo innecesario el desarrollo del proyecto CTEM, centrándose el objetivo de Codelco en recuperar el precio de la opción en lugar de asumir que dicho precio fue el costo por haber logrado un buen acuerdo para el suministro de energía eléctrica durante los próximos treinta años.

La actora intenta desligar a Codelco del contrato de opción, tratando de radicar sus efectos exclusivamente en Energía Minera fundándose en el efecto relativo de los contratos, en circunstancias que

Codelco, en forma directa o indirecta, tiene el cien por ciento de la propiedad accionaria de Energía Minera y controla íntegramente su voluntad, por lo que el proyecto CTEM fue elaborado y desarrollado por Codelco y para Codelco con el fin de asegurar precios competitivos en el suministro de energía eléctrica para las divisiones conectadas al SIC, por lo que Energía Minera sólo fue un vehículo societario para encausar dicho proyecto.

Luego de insistir en que la actora pretende desconocer la distinción entre "Inmuebles" e "inmuebles" que contiene el contrato de opción de compra para invocar una discrecionalidad absoluta en relación con la superficie por la que podía ejercer la opción, las demandadas señalan que entre la resolución de calificación ambiental del 10 de marzo de 2009 y el citado contrato existe una evidente vinculación, toda vez que la cláusula segunda de la convención fue acordada luego de las negociaciones previas entre las partes sobre el proyecto a desarrollar por Codelco, en el contexto de un contrato que claramente se refiere al mismo proyecto que aprobó la RCA, tanto así que dicho proyecto se incluyó como anexo del contrato y se hace referencia al mismo en la cláusula octava del contrato de opción de compra. La RCA se obtuvo exclusivamente para el proyecto CTEM, donde se aprobó que éste se desarrollaría en una extensión de 31,7 hectáreas, como lo había solicitado Codelco.

En lo que atañe al plazo para ejercer la opción, las demandas expresan que los argumentos de la contraria no encuentran sustento en el contrato, y se apartan de la intención de las partes. En efecto, de acuerdo a

la literalidad del contrato y en particular al Addendum, el plazo de vigencia de la opción es mensual a partir del 31 de enero de 2011, por lo que se podía extender hasta el 31 de marzo, luego hasta el 30 de abril y por último hasta el 31 de mayo de dicho año, sin que fuese posible ampliarlo más allá de esta última fecha. En todo caso, era necesario que la actora pagara dentro de los diez primeros días una determinada cantidad de Unidades de Fomento, lo que hizo por el mes de marzo de 2011, extendiéndose la vigencia de la opción hasta el último día de tal mes, pero no respecto del mes de abril, pues no efectuó el pago correspondiente dentro de los diez primeros días ni al día hábil siguiente, con lo que debe entenderse que la opción se extinguió definitiva e irrevocablemente el 31 de marzo de 2011. Comprueba lo anterior el hecho de que la contraria trató de efectuar el pago los últimos días de abril de manera extemporánea. El referido plazo no era oscuro ni ambiguo, por lo que no corresponde al juez interpretarlo de acuerdo con lo que establece el artículo 1494 del Código Civil. Resulta, por otra parte, absurda la pretensión de que el plazo para ejercer la opción es de carácter tácito, pues no encuentra sustento en el contrato ni en la ley.

Hacen presente las demandadas que la actora yerra cuando afirma que "CTEM pagó anticipadamente más que el valor requerido para adquirir la superficie por la que ejerció la opción", lo que resulta de confundir el precio de la opción y lo que había que pagar por las prórrogas con el precio de la compraventa. Si la opción se hubiese efectuado en la forma y oportunidad convenidas, CTEM hubiera podido

imputar lo pagado por la misma al precio de la compraventa, entendiendo siempre las partes que el precio de la opción jamás superaría lo que podría llegar a ser el precio de la compraventa ya que ésta recaería sobre 32 hectáreas.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

8) La resolución de fojas 274, dictada con fecha 30 de enero de 2012, por la que el árbitro deja constancia de que en comparendo realizado el día 27 del mismo mes los representantes de las partes, abogados señores Pedro Pablo Gutiérrez, por la demandante, y Emilio Vásquez y Félix Guerrero, por la demandada, manifestaron su disposición para iniciar un período de conversaciones con la finalidad de indagar la posibilidad de un avenimiento, en mérito de lo cual se suspendió el procedimiento y el plazo del arbitraje hasta el día 31 de marzo de 2012.

9) El acta de la audiencia a la que citó el tribunal conforme a lo establecido en los artículos 262 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, la cual se realizó con fecha 7 de junio de 2012 y a la cual asistieron los apoderados de las partes, en la cual consta que no se produjo conciliación. En la referida acta consta, por otra parte, que en la misma audiencia el árbitro recibió la causa a prueba, fijándose como hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos los siguientes: (i) Hechos que sirvan para determinar si la opción de compra convenida en el Contrato de Opción faculta a Energía Minera S.A. para adquirir una superficie cualquiera de los inmuebles, determinada a su sola discreción, o si su ejercicio se limita a las superficies singularizadas en los números Uno, Dos y Tres de la cláusula cuarta; y (ii) Hechos que sirvan para determinar

si se encontraba vigente la opción de compra a la época en que Energía Minera S.A. habría comunicado a Proinversión S.A. su decisión de ejercerla.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

10) La resolución de fojas 273, dictada con fecha 7 de septiembre de 2012, por la que el árbitro, dejando constancia de no existir diligencias probatorias pendientes, declara vencido el término probatorio, confiriendo a las partes un plazo de quince días para formular observaciones a la prueba rendida.

11) La resolución de fojas 735 vta., dictada con fecha 27 de septiembre de 2012, por la que se acoge la solicitud de suspensión de procedimiento presentada por ambas partes en escrito que rola a fojas 735 hasta el día 19 de octubre de 2012, debiendo reanudarse el proceso el lunes 22 del mismo mes.

12) La resolución de fojas 738 vta., dictada con fecha 27 de septiembre de 2012, por la que se acoge la solicitud presentada por ambas partes en escrito que rola a fojas 738 de prorrogar la suspensión del procedimiento hasta el 26 de octubre de 2012, debiendo reanudarse el proceso el día lunes 29 del mismo mes.

13) La resolución de fojas 741 vta., dictada con fecha 29 de octubre de 2012, por la que se acoge la solicitud presentada por ambas partes en escrito que rola a fojas 741, de prorrogar la suspensión del procedimiento hasta el 13 de noviembre de 2012, debiendo reanudarse el proceso el día 14 de dicho mes;

14) La resolución de fojas 744 vta., dictada con fecha 19 de noviembre de 2012, por la que se acoge la solicitud presentada por ambas partes en escrito que rola a fojas 744, de prorrogar la suspensión del procedimiento hasta el martes 4 de diciembre de 2012, debiendo reanudarse el proceso el día miércoles 5 de dicho mes, dejándose constancia de que el plazo para presentar observaciones a la prueba vencería el día 10 de diciembre de 2012;

15) Los escritos a través de los cuales cada una de las partes formulan observaciones a la prueba, que rolan a fojas 747 y 785, respectivamente, de autos.

16) La resolución dictada con fecha 11 de diciembre de 2012, que rola a fojas 828 vta., por la que el árbitro cita a las partes para oír sentencia.

17) El escrito presentado de común acuerdo por los representantes de ambas partes con fecha 23 de abril de 2013, por medio del cual hacen presente que entre el 11 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de presentación del escrito antes mencionado, se han mantenido negociaciones con el fin de arribar a una transacción que pusiera término al juicio, lo que no ocurrió, solicitando al árbitro dejar constancia de que durante aquel período el procedimiento se encontraba suspendido, lo que el tribunal acogió según resolución que se lee a fojas 831 vta., reanudándose el procedimiento con fecha 24 de abril de 2013.

18) La resolución dictada de oficio por el tribunal con fecha 4 de septiembre de 2013, que rola a fojas 834, en la que se menciona que encontrándose el árbitro en conocimiento de que las partes mantenían

nuevamente negociaciones directas tendientes a convenir en una transacción que pusiera término al juicio, requiere que se le informe por el resultado de tales negociaciones, citándolas con tal objeto a comparendo.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

19) El acta del comparendo celebrado con fecha 13 de noviembre de 2013 que se lee a fojas 837 de autos, al cual asistieron los señores Andrés Alonso y Juan Francisco Asenjo por la parte demandante; y don Luis Eduardo Toro por las demandadas. Consta en dicha acta que el tribunal aprueba en todas sus partes el acuerdo con que las partes llegan a conciliación o avenimiento en los términos que allí se detallan, sujeto a una condición resolutoria consistente en la necesidad de que ciertos hechos se verifiquen en el plazo que vence el día 30 de diciembre de 2013, dejándose constancia que, de no ocurrir lo anterior, se reanudará el juicio.

20) El escrito presentado por ambas partes con fecha 24 de marzo de 2014, que se lee a fojas 840 de autos, en que éstas hacen presente al tribunal que no se verificaron los hechos que fijaron como condición para que subsistiese el acuerdo que ponía término al juicio, debiendo reanudarse el procedimiento y dictarse la sentencia definitiva, para cuyos efectos la jurisdicción del tribunal se mantendrá hasta el día 30 de septiembre de 2014, lo que el árbitro tiene presente y aprueba por resolución dictada con fecha 25 de marzo del mismo año.

000049

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

21) La prueba rendida en autos por la parte demandante, consistente en la instrumental –que consta tanto en piezas del expediente como en cuaderno separado- y en la testimonial que consta en cuaderno separado.

22) La prueba rendida en autos por las demandadas, consistente en la instrumental –que consta tanto en piezas del expediente como en cuaderno separado- ; las declaraciones de los testigos y la absolución de posiciones o prueba confesional contenidas en cuaderno separado.

CONSIDERANDO:

En cuanto a la objeción de documentos:

PRIMERO: Que a fojas 512 de autos la parte demandada objeta los documentos que indica, acompañados por la demandante en el escrito presentado a fojas 331, específicamente aquellos que la actora singulariza con el románico IV, número 31, titulado "Layout Proyecto CTEM". Señalan las demandadas que se acompañaron tres impresiones a color de igual número de croquis de lo que sería un emplazamiento del Proyecto CTEM, las que, según la demandante, "resumen la negociación que mantuvo Oxiquim, S.A. con Codelco para que la primera ingresara a la propiedad de CTEM y desarrollaran juntas el Proyecto", documentos que la parte demandada objeta porque se trata de simples borradores que no contienen fecha alguna ni dan cuenta de quién es su autor, por lo no le consta que sean íntegros ni tampoco la veracidad de sus afirmaciones;

SEGUNDO: Que evacuando la demandante a fojas 535 el traslado conferido a la objeción de documentos, señala que la señora Ligia Parisi

conocía el antes referido documento, dado que corresponde a la presentación que se le hizo en la reunión respectiva, y refleja las conversaciones que las partes mantuvieron para efectos de asociarse para la realización del proyecto CTEM;

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

TERCERO: Que corresponde rechazar la objeción de documentos formulada a fojas 512 de autos por no fundarse en causal legal, toda vez que las alegaciones en que se sustenta versan sobre el mérito probatorio que corresponde atribuir a tales documentos, y no derechamente sobre una eventual falta de integridad o autenticidad como lo señala el número 3° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de tenerse en cuenta las alegaciones mencionadas en calidad de observaciones, si fuesen relevantes para la resolución del conflicto;

En cuanto a la tacha de testigos:

CUARTO: Que según consta en el cuaderno separado en que se contienen las declaraciones de testigos, el apoderado de la demandante, don Juan Francisco Asenjo, formuló en la audiencia realizada con fecha 12 de julio de 2012 una tacha a la testigo presentada por la demandante, doña Ligia Parisi Baglioni, como subsidiaria a un incidente previo de improcedencia de la declaración, fundándose legalmente en los numerales 5° y 6° del Código de Procedimiento Civil. El tribunal dejó la resolución del incidente y de la tacha para la sentencia definitiva, admitiendo que la testigo presentase su declaración;

QUINTO: Que la demandante funda su solicitud en lo siguiente: a) La testigo ha reconocido ser representante de una de las partes litigantes, lo

que consta en el poder judicial en que la señora Ligia Parisi representa a Oxiquim S.A. para los efectos de otorgar mandato judicial, dando cuenta de su calidad de apoderado de dicha parte; b) Los testigos son, por definición, terceros extraños al proceso y, por ende, no pueden tener la calidad de partes en el mismo. Tratándose de las personas jurídicas, éstas pueden actuar a través de sus representantes, debiendo entenderse que la parte misma, en este caso Oxiquim, lo hace a través de su representante, lo que ocurre en el caso de la señora Parisi, con lo que no se cumple una condición básica para la procedencia de la prueba testimonial, esto es, que se trate de una persona que pueda tener la calidad de testigo; c) La testigo ha reconocido que tiene el carácter de dependiente o funcionaria de Oxiquim S.A., parte en este proceso, atendida su condición de gerente legal y, además, como gerente general de la matriz de Oxiquim, la sociedad Sintex, cuya principal inversión es, precisamente, Oxiquim, todo lo cual da cuenta de que tiene un interés directo en el resultado del pleito, lo que lleva a configurar la causal establecida en el número 6° del citado artículo 358 del Código de Procedimiento Civil;

SEXTO: Que el apoderado de las demandadas, don Luis Eduardo Toro, al evacuar el traslado que en la misma audiencia de declaración testimonial le fuera conferido por el tribunal, señala que no se verifica el supuesto en el cual se funda la causal, toda vez que la ley de Sociedades Anónimas establece que los representantes legales de éstas son su directorio en conjunto o los gerentes generales, y la testigo doña Ligia Parisi no tiene ninguna de las dos calidades. Agrega, en fundamento de su posición, lo

siguiente: a) La circunstancia particular de que la testigo tenga un mandato o que ejerza algunas labores no la inhabilita ni la transforma de manera alguna en parte, ya que las normas de inhabilidad son de derecho estricto y deben ser interpretadas en forma restrictiva; b) De acuerdo con el artículo 30 del Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio, aplicable a este arbitraje, los jueces están facultados para apreciar el valor de la prueba testimonial en conciencia. A mayor abundamiento, el árbitro es arbitrador en la parte del procedimiento, por lo que no se divisa jurídicamente ni en equidad razón alguna para que se prive a su parte de una prueba importante como es el testimonio de la señora Parisi, habida especial consideración de que en su calidad de abogado le correspondió participación directa en las negociaciones del contrato; c) Respecto a la tacha por la causal de dependiente, el término dependiente se encuentra definido en la ley y dice relación con la existencia de un vínculo de carácter laboral, de una relación laboral, sin que la testigo haya reconocido ser dependiente de Oxiquim. Por el contrario, lo que ha señalado es que es trabajadora dependiente de Sintex, sociedad que no es parte en el juicio. Por otra parte, la calidad de dependiente ha sido resuelta por la justicia arbitral en numerosas oportunidades, como dan cuenta los documentos que exhibe; d) En cuanto a la causal de tener la testigo interés directo en el pleito, la jurisprudencia uniforme en esta materia establece que el interés debe ser directo o pecuniario, y no se ha preguntado a la señora Parisi ni se le ha

000051

enrostrado tener un interés directo ni menos uno de carácter pecuniario, por lo que no concurriría la causal invocada;

HUMBERTO SANHUEZA NARDUCCI NOTARIO PUBLICO XXII NOTARIA DE SANTIAGO

SÉPTIMO: Que para fundar el incidente y la tacha formulados en la audiencia de declaración testimonial en relación con la testigo doña Ligia Parisi, la parte demandante acompañó a fojas 543 de autos un conjunto de instrumentos públicos y privados no objetados por la demandada, en los que consta: la calidad de mandataria judicial que la testigo tiene respecto de Oxiquim S.A.; la designación de doña Ligia Parisi como apoderada clase "J" en la estructura de poderes de Oxiquim S.A.; el cargo de gerente general que la testigo tiene en la sociedad matriz Sintex S.A.; los cargos de gerente legal y contralor que la testigo tiene en Oxiquim S.A.; y el carácter de sociedades filiales o relacionadas que Oxiquim S.A. e Inmobilia Fondo de Inversión Privado tienen en relación con la matriz Sintex S.A.;

OCTAVO: Que la representación de las sociedades anónimas, como lo es Oxiquim S.A., corresponde tanto al directorio –actuando como órgano- como asimismo al gerente general, careciendo la señora Ligia Parisi de alguna de las calidades mencionadas, por lo que no se le podría atribuir, en estricto rigor, el carácter de parte en este juicio, condición en la que la parte demandante fundamenta el incidente de improcedencia de su deposición como testigo. Estima, en consecuencia, el tribunal que para tales efectos doña Ligia Parisi es un tercero y, como tal, podría declarar como testigo, por lo que corresponde rechazar la incidencia antes mencionada;

NOVENO: Que, no obstante lo anterior, estima este sentenciador que las circunstancias acreditadas por los instrumentos acompañados por la demandante a fojas 543 de autos, revelan que doña Ligia Parisi carece de la imparcialidad necesaria para declarar como testigo, por tener en el pleito un interés a lo menos indirecto, en su calidad de gerente general de la sociedad Sintex S.A. y de gerente legal y apoderada de la sociedad que es parte en este juicio, Oxiquim S.A.;

DÉCIMO: Que, en consecuencia, debe considerarse que se configura, respecto de doña Ligia Parisi Baglioni, la causal de inhabilidad para deponer en calidad de testigo contemplada en el número 6° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por lo que corresponde acoger la tacha formulada por la parte demandante en la audiencia de declaración testimonial realizada con fecha 12 de julio de 2012;

En cuanto al fondo:

UNDÉCIMO: Que según se desprende de lo señalado por los litigantes en el período de discusión, la controversia radica, por una parte, en si CTEM, como cesionaria de Codelco, conservaba al día 8 de abril del año 2011 – que es la fecha de la carta en que decidió ejercer la opción de compra otorgada a favor de Codelco por Proinversión en representación de Inmobilia- el derecho para requerir la compraventa de una parte de los inmuebles de propiedad de Inmobilia; y, por otra, en el alcance que presenta la opción en lo relativo a la superficie de terreno que CTEM podía legítimamente adquirir, siendo este el aspecto que juzga más relevante el tribunal para la adecuada resolución del litigio y con cuyo

000052

análisis se iniciarán los razonamientos que servirán de sustento a la presente sentencia;

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

DUODÉCIMO: Que el derecho de CTEM para ejercer la opción de venta encuentra su fuente o antecedente en el contrato denominado "Opción de Compraventa" que consta por escritura pública otorgada con fecha 10 de junio de 2008 ante el Notario de Santiago don José Musalem Saffie, en la cual comparecen don José Pablo Arellano Marín, en representación de la Corporación Nacional del Cobre Codelco-Chile; don Francisco Arturo Bernales Swett y don Ignacio Ovalle Irarrázaval, en representación de Proinversión S.A., y ésta a su vez en representación de Inmobilia Fondo de Inversión Privado; y don Vicente Navarrete Marinot y don Edmundo Puentes Ruiz, en representación de Oxiquim S.A., quienes expresan celebrar el "Contrato de Opción de Compra de Inmuebles" en relación con el cual convienen las diversas cláusulas contenidas en la referida escritura pública;

DÉCIMO TERCERO: Que en la cláusula primera de la mencionada escritura pública, titulada "**INMUEBLES**", se señala lo siguiente: "INMOBILIA es dueña de los siguientes inmuebles: A) Lote número siete del Fundo El Carrizo, de la Comuna de Puchuncaví, Provincia de Valparaíso, Quinta Región, individualizado en el plano archivado con el número treinta en el Registro de Documentos del año mil novecientos sesenta y cuatro del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, que deslinda: NORTE: mil doscientos veinte metros con camino público; ESTE: quinientos treinta metros con camino parcelas; SUR: mil doscientos ocho

VTA

metros en línea quebrada, con lotes número doce y número dieciocho; y OESTE: ochocientos cincuenta y tres metros con propiedad del señor Cousiño, hoy propiedad de la compradora. Adquirió dicho inmueble por compra que hizo a Oxiquim S.A. Así consta de la escritura otorgada con fecha veintinueve de julio de dos mil cinco, en la Notaría de la ciudad de Santiago, servida por don René Benavente Cash. El título de dominio rola inscrito a fojas ocho mil ochocientos treinta y ocho bajo el Número cuatro mil trescientos sesenta y tres en el Registro de Propiedad del año dos mil cinco del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. B) Lote Cuatro guión A, de la subdivisión del predio denominado Porción B Vega del Carrizo, que corresponde a la ex Hacienda Normandía, formada por los fundos La Herradura y el Bato, ubicados en la Comuna de Quintero, individualizados en el plano de loteo archivado con el número doscientos treinta y cuatro en el Registro de Documentos del año mil novecientos noventa y tres del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, que deslinda: Norte: seiscientos veinte metros en línea curva faja fiscal camino público de acceso a Maitenes; Sur: ochocientos cincuenta y tres metros con fundo El Carrizo y varios propietarios; y Poniente: cuatrocientos treinta metros con faja fiscal camino Concón-Ventanas. Adquirió dicho inmueble por compra que hizo a Oxiquim S.A. Así consta de la escritura otorgada con fecha veintinueve de julio de dos mil cinco, en la Notaría de la ciudad de Santiago, servida por don René Benavente Cash. El título de dominio rola inscrito a fojas ocho mil trescientos bajo el Número cuatro mil doscientos tres en el Registro de Propiedad del año dos mil cinco del Conservador de

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

Bienes Raíces de Quillota. C) Lote número Ocho de la Subdivisión del Fundo El Carrizo, de la Comuna de Puchuncaví, Provincia de Valparaíso, Quinta Región, lote que según plano de loteo y decreto del Ministerio de Agricultura archivados con los números veintinueve y treinta, respectivamente, en el Registro de Documentos del año mil novecientos sesenta y cuatro del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, que deslinda: Norte: mil seiscientos treinta y cinco metros con cerco de alambre del lote número diecinueve; Sur y Este: mil seiscientos metros con lote número nueve; y Oeste: mil cuatrocientos treinta y cuatro metros con camino Parcelas. Adquirió dicho inmueble por compra que hizo a Oxiquim S.A. Así consta de la escritura otorgada con fecha veintinueve de julio de dos mil cinco, en la Notaría de la ciudad de Santiago, servida por don René Benavente Cash. El título de dominio rola inscrito a fojas ocho mil ochocientos cuarenta y uno bajo el Número cuatro mil trescientos sesenta y siete en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. **Los inmuebles señalados en A, B y C se denominarán conjuntamente "los Inmuebles"** (énfasis agregado);

DÉCIMO CUARTO: Que en la cláusula segunda de la misma escritura, y bajo el título "PROYECTO", se señala lo siguiente: "Considerando que Codelco ha desarrollado, y continuará desarrollando por sí o a través de un tercero, un proyecto que tiene por objeto la construcción y operación de una central generadora termoeléctrica en base a carbón con una capacidad mínima instalada de aproximadamente mil cincuenta Mega Watts y así aportar potencia e inyectar energía eléctrica al Sistema

Interconectado Central para los próximos cincuenta años, en adelante el "Proyecto". Actualmente Codelco se encuentra en la fase preliminar de ingeniería, efectos económicos e impactos ambientales del Proyecto";

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

DÉCIMO QUINTO: Que en la cláusula tercera de la citada escritura pública, y bajo el título "OPCIÓN DE COMPRA", se expresa: "Por lo anterior, las partes suscriben el presente contrato mediante el cual Codelco compra e Inmobilia vende el derecho que consiste en una opción de compra exclusiva y excluyente para adquirir el dominio de todo o parte de los Inmuebles a la sola discreción de Codelco, en el plazo y en los términos señalados en el presente instrumento, en adelante la Opción de Compra";

DÉCIMO SEXTO: Que en la cláusula cuarta de la opción de compra, bajo el título "TERMINOS DE LA OPCIÓN DE COMPRA", se lee lo siguiente: "Uno: (a) Opción de compra de los lotes Cuatro guión A y Siete, **se ejercerá sobre una superficie de treinta y dos hectáreas aproximadamente, todo lo cual según el área achurada conforme se señala en el plano que se protocoliza al final de los registros del mes en curso de esta Notaría como Anexo A, el que firmado por las partes, se entiende formar parte integrante de este instrumento para todos los efectos legales** (énfasis agregado);

(b) el precio de venta de la superficie señalada en (a) de este numeral será de tres, coma tres Unidades de Fomento por metro cuadrado, salvo aquella superficie que presenta la franja que va en forma paralela al o a los caminos públicos que deslindan en los hechos con los lotes Cuatro

guión A y/o Siete por un ancho de veinte metros contados desde el deslinde con el camino público, correspondiente, y para tal franja de superficie el precio de venta será de una coma una Unidades de Fomento el metro cuadrado; y (c) las condiciones de pago de la compraventa será al contado a la fecha de suscripción de la escritura pública del contrato de compraventa. Dos: (a) Opción de Compra del lote Ocho. Se ejercerá sobre una superficie de setenta y cinco hectáreas aproximadamente, todo lo cual según el área achurada conforme se señala en el plano que se protocoliza al final de los registros de esta Notaría como ANEXO B, el que firmado por las partes, se entiende formar parte integrante de este instrumento para todos los efectos legales; (b) el precio de venta de la superficie señalada en (a) de este numeral será de uno coma uno Unidad de Fomento por metro cuadrado, salvo que la Opción de Compra se ejerciera también por aquella área de servidumbre de instalaciones eléctricas señaladas en el mismo ANEXO B y en tal caso el precio por esta específica superficie será de cero coma cincuenta y cinco Unidades de Fomento el metro cuadrado, y (c) las condiciones de pago de la compraventa será al contado a la fecha de la suscripción de la escritura pública del contrato de compraventa. Tres: (a) Opción de compra de los lotes Cuatro guión A, Siete y Ocho en conjunto. Se ejercerá por la suma de las superficies señaladas en Uno (a) y en Dos (a) de esta cláusula y según los planos señalados como ANEXO A y ANEXO B ya referidos; (b) el precio de venta de la superficie señalada en (a) de este numeral será el siguiente: (i) respecto de los lotes Cuatro guión A y Siete ascenderá a tres coma dos

Unidades de Fomento por metro cuadrado y de una coma una unidad de Fomento por metro cuadrado por la franja señalada en la misma letra (b) del numeral Uno; y (ii) respecto del Lote Ocho ascenderá a una coma una Unidad de Fomento por metro cuadrado y a cero coma cincuenta y cinco Unidades de Fomento por metro cuadrado por aquella superficie que se encuentra afectada por las servidumbres a favor de las instalaciones eléctricas señalada en la misma letra (b) del numeral Dos; y (c) las condiciones de pago de la compraventa será al contado a la fecha de suscripción de la escritura pública del contrato de compraventa";

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

DÉCIMO SÉPTIMO: Que en la cláusula quinta del contrato de opción de compra, se lee lo siguiente: "Las partes declaran que los Inmuebles son de mayor extensión a la superficie que se requeriría para el Proyecto, por lo tanto Codelco, a su sola discreción, podrá adquirir toda aquella superficie de los Inmuebles que resulte necesaria y adecuada para el desarrollo y explotación del Proyecto, conforme a los términos señalados en esta Opción de Compra. Si la decisión de Codelco es adquirir parte de los Inmuebles señalados en la cláusula primera precedente, lo deberá comunicar por escrito a Inmobilia para que ésta realice las gestiones y modificaciones que corresponda a fin de adecuar las superficies requeridas por Codelco. Con todo, será de cargo y responsabilidad de Inmobilia tramitar y obtener las subdivisiones de los inmuebles conforme a la normativa vigente antes de suscribir la respectiva escritura de compraventa. Si como resultado de la división, los inmuebles señalados en las letras A) y C) dejaran de ser colindantes, las partes negociarán de

buena fe y en condiciones de mercado, una servidumbre de ocupación y de tránsito necesaria para la correcta ejecución y explotación del Proyecto al solo requerimiento de Codelco";

DÉCIMO OCTAVO: Que en la cláusula séptima del contrato, bajo el título "PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA", las partes acuerdan lo siguiente: "Uno: El precio de la opción de compra aquí convenida ascenderá a la cantidad de ciento sesenta y seis mil cuatrocientos diez Unidades de Fomento, que Codelco paga en este acto a Inmobilia, quien declara recibirla a su entera satisfacción", estableciéndose en el numeral Dos que si Codelco deseare la extensión del plazo para ejercer los derechos que emanan de la opción de compra podría hacerlo por el período adicional de un año, es decir, hasta el treinta y uno de enero de dos mil diez, pudiendo extender el plazo mensualmente o por el año completo, debiendo pagar, en caso de extensión mensual, la cantidad de trece mil ochocientos sesenta y ocho Unidades de Fomento por cada mes y para el caso de extensión por el año completo la cantidad de ciento sesenta y seis mil cuatrocientos diez Unidades de Fomento, materia ésta que junto con el plazo para ejercer los derechos que emanan de la opción de compra serán objeto de las consideraciones que se contienen más adelante en la presente sentencia. Sí interesa destacar, en esta parte, lo que se señala en el numeral Tres de la cláusula séptima, en el cual las partes convienen que "Los valores indicados en Uno y Dos de esta cláusula serán imputados al precio de la compraventa de los Inmuebles, en caso que CODELCO decida

ejercer los derechos que emanan de la Opción de Compra. En caso contrario, éstos quedarán a favor de Inmobilia";

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

DÉCIMO NOVENO: Que en lo que constituyen jurídicamente condiciones suspensivas de las que depende el nacimiento de los derechos que adquiere Codelco en virtud del contrato, en la cláusula octava las partes convienen lo siguiente: "Con todo, Codelco ejercerá los derechos que emanan de esta Opción de Compra de los Inmuebles siempre que: (i) El Plan Regulador de Desarrollo Urbano y el Plan Regulador Inter comunal, aplicables permitan la construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón en los Terrenos como la descrita en este instrumento; y (ii) no sean constituidos otros gravámenes que los actualmente existentes sobre los Terrenos que afecten o pudieren impedir la construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón como la referida. En caso que Codelco se vea impedido de ejercer los derechos que emanan de la Opción de Compra de los Inmuebles por el motivo indicado en (i), entonces, Inmobilia restituirá el cincuenta por ciento de lo dado o pagado en virtud de este instrumento. En cambio, si Codelco no ejerce los derechos que emanan de la Opción de Compra de los Inmuebles por el motivo indicado en (ii), entonces, Inmobilia restituirá el doble de lo dado o pagado en virtud de este instrumento, salvo que el gravamen tenga por título la ley o resolución judicial y en tal caso Inmobilia restituirá el cincuenta por ciento de lo dado o pagado en virtud de este instrumento". Cabe hacer presente que la cláusula octava antes trascrita del contrato de opción de compra fue

modificada por escritura pública otorgada ante el Notario de Santiago don José Musalem Saffie con fecha 30 de noviembre de 2009, quedando dicha cláusula octava con el siguiente tenor: "OCTAVO: Con todo, Codelco ejercerá los derechos que emanan de la Opción de Compra de los Inmuebles siempre que: (i) El Plan Regulador de Desarrollo Urbano y el Plan Regulador Intercomunal aplicables, permitan la construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón en los Inmuebles como la descrita en el Proyecto; y (ii) no sean constituidos otros gravámenes que los existentes a la fecha de la celebración de esta Opción de Compra sobre los Inmuebles, que afecten o pudieran afectar la construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón como la descrita en el Proyecto. En caso que Codelco no ejerza los derechos que emanan de la Opción de Compra de los Inmuebles por el motivo indicado en (i), hasta el 31 de enero de 2010, entonces Inmobilia se obliga a restituir a Codelco el cincuenta por ciento de lo dado o pagado en virtud de la Opción de Compra. Vencido el plazo indicado anteriormente, y en caso que Codelco no ejerza los derechos que emanan de la Opción de Compra de los Inmuebles por el motivo indicado en el literal (i) anterior, Inmobilia no estará obligada a restituir a Codelco lo dado o pagado en virtud de la Opción de Compra. En cambio, si Codelco no ejerce los derechos que emanan de la Opción de Compra de los Inmuebles hasta el 31 de enero de 2011, por el motivo indicado en el literal (ii) anterior, entonces, Inmobilia restituirá el doble de lo dado o pagado en virtud de la Opción de Compra, salvo que el gravamen tenga

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

por título la ley o resolución judicial y en tal caso Inmobilia restituirá a Codelco el cincuenta por ciento de lo pagado en virtud de la Opción de Compra". A su vez, la citada cláusula octava fue modificada por escritura pública otorgada en la Notaría de don José Musalem Saffie con fecha 28 de enero de 2011, en la cual comparecen Energía Minera S.A. (cesionaria de Codelco), Inmobilia Fondo de Inversión Privado y Oxiquim S.A., quedando de conformidad con la última modificación el siguiente tenor para la cláusula octava del contrato de opción de compra: "OCTAVO: Con todo, CTEM ejercerá los derechos que emanan de la Opción de Compra de los Inmuebles siempre que no se hayan constituido otras limitaciones o gravámenes que los existentes a la fecha de la celebración de esta Opción de Compra sobre los Inmuebles que afecten o pudieran afectar la construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón como la referida en el Proyecto. En caso que CTEM no ejerza los derechos que emanan de la Opción de Compra de los Inmuebles por haberse constituido otras limitaciones o gravámenes que afecten a los Inmuebles distintos a los existentes a la fecha de la celebración de la Opción de Compra, Inmobilia deberá restituir el doble de lo dado o pagado en virtud de la Opción de Compra, salvo que el gravamen tenga por título la ley o una resolución judicial y en tal caso Inmobilia debe restituir a CTEM el cincuenta por ciento de lo dado o pagado en virtud de la Opción de Compra". En consecuencia, a raíz de las modificaciones antes expresadas, sólo se dejó como condición suspensiva de que depende el nacimiento del derecho que no se hayan constituido otros gravámenes o

limitaciones sobre los Inmuebles que los existentes a la fecha de la celebración del contrato de opción de compra. Ello, sin perjuicio que, como se analiza más adelante, el derecho para extender o ampliar el plazo en que podía ejercerse la opción de compra se encuentra, también, sujeto a una condición suspensiva;

VIGÉSIMO: Que en la cláusula undécima del contrato, y bajo el título "SOLIDARIDAD", "Oxiquim viene en constituirse en garante en calidad de solidariamente responsable, de las obligaciones que adquiere INMOBILIA, declarando que cuenta con las autorizaciones que según sus estatutos y en derecho se exigen";

VIGÉSIMO PRIMERO: Que particularmente relevantes para los objetos del presente juicio resultan ser los planos que, según lo que se expresa en la cláusula cuarta de la escritura pública en que consta el contrato de opción de compra, fueran protocolizados y forman parte integrante de la misma. De la simple observación de dichos planos, debidamente acompañados en el proceso, se desprende, nítidamente y sin lugar a equívocos, que reproducen o reflejan lo que constituye, por una parte, la opción de compra del lote Cuatro guión A y Siete; y, por otra, la opción de compra del Lote Ocho. En lo que respecta a la primera de ellas, en el plano se aprecia una superficie achurada en que se consigna un área total de 32 hectáreas, apareciendo dentro de la misma dibujada lo que no puede ser sino la representación de una central termoeléctrica; y en lo que atañe a la segunda, se observa en el plano respectivo una superficie achurada por la que se consigna un total aproximado de 75 hectáreas;

VTA

ARMANDO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que para interpretar el sentido y alcance que presenta un contrato y la intención de las partes que concurren a su celebración, constituye un elemento o antecedente de significativa importancia el motivo que induce a su celebración, como define a la causa el inciso segundo del artículo 1467 del Código Civil, que los contratantes estimaron necesario, en este caso, expresar, como se deduce de la cláusula segunda de la convención. En efecto, lo que determinó a las partes a convenir la opción de compra fue que al tiempo en que se formó el consentimiento y se perfeccionó el contrato, Codelco tenía un proyecto "que ha desarrollado y continuará desarrollando por sí o a través de un tercero", especificándose que éste "tiene por objeto la construcción y operación de una central generadora termoeléctrica en base a carbón con una capacidad mínima instalada de aproximadamente mil cincuenta Mega Watts y así aportar potencia e inyectar energía al Sistema Interconectado Central". Para hacer dicho proyecto realidad, lo que a la fecha del contrato constituía un hecho futuro e incierto pues dependía, no sólo de la voluntad de Codelco sino que de las aprobaciones de las autoridades ambientales y del Plan Regional de Desarrollo Urbano y el Plan Regulador Intercomunal del lugar en donde se encontraría éste emplazado, que permitieran la construcción de una central termoeléctrica y acopio de carbón "como la descrita en este instrumento", según lo señala la cláusula octava del contrato, Codelco se representó la necesidad de contar con un terreno adecuado en el emplazamiento que juzgó conveniente, características que presentaban ciertos predios de propiedad de

000058

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

Inmobilia, lo que justifica las negociaciones sostenidas con dicha empresa. Sin embargo, la incertidumbre en torno a la realización del proyecto impulsó a Codelco a no adquirir ni a incorporar a su patrimonio en ese entonces los terrenos adecuados para la construcción y operación de dicha central, pues juzgó suficiente para satisfacer la necesidad antes mencionada el derecho a optar por la compra de los terrenos referidos en el momento en que lo estimara oportuno, lo que se hizo posible precisamente a través de la celebración del contrato celebrado con Inmobilia, a cambio de lo cual estuvo dispuesta a pagar un precio. Por su parte, Inmobilia, consciente de la necesidad que tenía Codelco de desarrollar su proyecto, se representó, a su vez, la necesidad de obtener una rentabilidad de ciertos terrenos de su propiedad, obligándose a no enajenarlos y transferirlos a Codelco, con lo que a cambio de tal limitación a su facultad de disposición de los terrenos que era propietaria, obtendría un precio libremente convenido por las partes y que, sin duda, juzgaron conveniente a sus respectivos intereses. La particularidad que presenta el contrato de opción es que una cosa es el precio que debe pagar Codelco por la adquisición del derecho para ejercer la opción y otra es el precio por la compraventa que pudiera haberse realizado si la opción se hubiese ejercido en los términos señalados en el contrato. En efecto, Codelco asumió el alea o contingencia de perder la cantidad de dinero que dio o pagó a Inmobilia por los derechos que adquirió en virtud del contrato de opción si no ejercía ésta, que es lo que se señala expresamente en el contrato, por lo que era una posibilidad asumida por las partes y, como

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

tal, previsible; produciéndose igual efecto, aunque las partes no lo mencionan, si Codelco hubiese ejercido la opción apartándose de los términos convenidos, lo que viene a ser equivalente a que la opción no se hubiese ejercido. En cambio, si la opción se hubiere hecho efectiva por Codelco en tiempo oportuno y por los terrenos sobre los cuales ésta podía recaer, se hacía exigible la obligación de pagar por parte de Codelco a Inmobilia el precio determinado sobre la base de asignar un valor al metro cuadrado de superficie de terreno, imputándose al precio de venta el monto de lo pagado por el contrato de opción, siendo llamativo destacar que el contrato discurre sobre el supuesto de que siempre, y fuese cual fuere la opción de Codelco, habría un saldo del precio de venta que no quedaría cubierto por la referida imputación, con lo que necesariamente Inmobilia tendría un crédito a su favor, lo que contribuye a inferir que en la intención de las partes siempre estuvo presente que la opción se materializaría por una superficie de terreno que hiciese posible el efecto antes señalado; y que, por el contrario, estuvo alejada de tal intención que la opción de Codelco se hiciese efectiva por una superficie que pudiese conducir a estimar pagado el precio de venta con la imputación del precio de la opción, ni menos aún que Inmobilia resultara por este concepto con un saldo deudor en contra. Revelador de lo anterior es que luego de estipularse que lo que recibe Inmobilia por el precio de la opción queda a su favor si Codelco no ejerciera la opción de compra, se prevén los únicos casos en que Inmobilia debe hacer restituciones de tal precio, que son el cincuenta por ciento de lo dado o pagado por tal

000059

concepto si las condiciones suspensivas pactadas fallan por circunstancias no imputables al hecho o culpa de esta empresa, o el doble de lo dado o pagado en caso contrario, como se desprende de lo estipulado en la cláusula octava del contrato, cláusula que con posterioridad a las modificaciones introducidas en virtud de las convenciones denominadas Addendum I y Addendum II obliga a Inmobilia a efectuar restituciones de lo que recibió como precio de la opción sólo en el caso de que constituyere nuevos gravámenes o limitaciones distintos a los existentes al tiempo del contrato;

VIGÉSIMO TERCERO: Que el tenor literal del contrato es lo suficientemente claro como para reflejar claramente la intención de los partes en torno a especificar los "Inmuebles" (como se denominan con mayúsculas) de que es propietaria Inmobilia (cláusula primera del contrato de opción de compra), en relación con los cuales declaran en la cláusula quinta que son de mayor extensión a la superficie que Codelco requeriría para el Proyecto, por lo que ésta, a su sola discreción, podrá adquirir "**toda aquella superficie de los Inmuebles que resulte necesaria para el desarrollo y explotación del Proyecto**", lo que pudiera inducir a estimar que Codelco era libre para fijar a su solo arbitrio la superficie que estimase necesaria, si no se tuviese en consideración que inmediatamente a continuación de la frase antes trascrita se expresa "**conforme a los términos señalados en esta Opción de Compra**" (énfasis agregado), pues ello obliga, necesariamente, a remitirse a lo que las propias partes configuran con tal

VTA

nombre **("TÉRMINOS DE LA OPCIÓN DE COMPRA")** en la cláusula cuarta, lo que significa que era imperativo para Codelco ajustarse a éstos;

VIGÉSIMO CUARTO: Que en la cláusula cuarta del contrato, titulada "TÉRMINOS DE LA OPCIÓN DE COMPRA", las palabras utilizadas por los contratantes aparecen también con la claridad y precisión necesarias para reproducir fielmente su intención en torno a lo que debía constituir la cosa o terreno cuya adquisición podía reclamar Codelco, en el ejercicio del derecho que la cláusula tercera establece a su favor de adquirir el dominio de "parte de los Inmuebles" individualizados en la cláusula primera. En efecto, según se lee en la cláusula cuarta antes trascrita, los contratantes se representaron diversas alternativas para lo que pudiese constituir la opción de dicha empresa, contenidas en los numerales Uno: (a), Dos: (a) y Tres: (a) de la citada cláusula. Ahora bien, habiendo Codelco manifestado su opción por la alternativa que se encuadra en la letra (a) del numeral Uno de la cláusula cuarta, corresponde analizar si ésta se ajusta a los tantas veces mencionados "términos de la opción de compra", juzgando innecesario el tribunal un pronunciamiento en relación con las restantes alternativas designadas en los numerales Dos (a) y Tres (a) que no se hicieron efectivas;

VIGÉSIMO QUINTO: Que los contratantes declaran como constitutiva de la opción Uno: (a) la compra de los lotes Cuatro guión A y siete, mencionando expresamente que **"se ejercerá sobre una superficie de treinta y dos hectáreas aproximadamente"**, concepto que reiteran cuando mencionan **"todo lo cual según el área achurada conforme se**

000060

señala en el plano que se protocoliza al final de los registros del mes en curso en esta Notaría como Anexo A, el que firmado por las partes se entiende formar parte integrante del presente instrumento para todos los efectos legales", plano que, según se ha indicado, contiene un área achurada precisamente por un total de treinta y dos hectáreas, donde aparecen dibujadas las instalaciones de la central termoeléctrica proyectada por Codelco. De lo anterior, se hace posible deducir que la superficie de terreno sobre la cual debía ejercerse, de acuerdo con la cláusula cuarta del contrato, la opción Uno: (a) no era irrelevante, lo que se concilia con el hecho de que aproximadamente 32 hectáreas de terreno era lo que Codelco necesitaba para la construcción y operación de una central generadora termoeléctrica como la que se tenía en vista en el proyecto que las partes consideraban factible a la época de la celebración del contrato. La expresa referencia a la superficie de 32 hectáreas aproximadamente sobre las cuales el contrato impone en términos imperativos que debe ejercerse la opción obedece, precisamente, al hecho de que la central generadora termoeléctrica a que se refiere el proyecto definido en la cláusula segunda del contrato requería, según lo comprueba el plano que forma parte integrante de la convención como Anexo A, emplazarse en una superficie que no fuese inferior a 32 hectáreas, coincidencia de la cual ambas partes se encontraban cabalmente conscientes. Tal referencia carecería de todo sentido y no produciría efecto alguno si ésta hubiese podido hacerse efectiva sobre un número de hectáreas que no se aproximara ni remotamente al total

consignado, lo que induce a este árbitro a reflexionar que cuando el contrato faculta a Codelco para, a su sola discreción, adquirir toda aquella superficie de los inmuebles que resulte necesaria y adecuada para el desarrollo y explotación del Proyecto, lo hace en el entendido que la opción de la cláusula cuarta Uno (a) se ejercería, a lo menos, por el número de hectáreas definido para aquél, pero no por uno considerablemente menor, lo que es perfectamente concordante con lo que se mencionaba antes, en el sentido de que las propias partes explicitan que tal facultad debe desarrollarse "conforme a los términos señalados en esta Opción de Compra";

VIGÉSIMO SEXTO: Que siendo la alternativa descrita en la Opción Uno: (a) de la cláusula cuarta aquella por la que era previsible se hubiese inclinado, a lo menos, Codelco, pues incidía, precisamente, en los terrenos aptos para construir y operar la central generadora termoeléctrica que tenía proyectada a la fecha de celebración del contrato de opción de compra, es de suponer que la superficie de aproximadamente 32 hectáreas que en aquella se contempla era el mínimo que en esa época requería para dicha central, y que el consentimiento se formó sobre tal entendimiento común. Otra cosa, y que no tiene efectos en la interpretación del contrato, es que la demandante, con posterioridad, hubiese arribado a la conclusión de que la citada central podría construirse y operarse en un terreno con una superficie considerablemente menor, en lo que constituye un proyecto sustancialmente diferente al que las partes tuvieron presente y en

consideración al tiempo de contratar, siendo este último y no aquél el que sirvió de causa a la convención según lo estipulado en la cláusula segunda de la misma. El proyecto allí descrito contempla una central generadora termoeléctrica sobre una superficie de 32 hectáreas, como aparece claramente consignado en el Anexo A del contrato.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que de conformidad con lo que se ha mencionado en las consideraciones que preceden, no altera la convicción de este tribunal que la opción Uno: (a) debía ejercerse por 32 hectáreas aproximadamente como se señala en el contrato y en el Anexo A que forma parte integrante del mismo, lo que se expresa en la cláusula primera de la escritura pública otorgada con fecha 30 de noviembre de 2009 en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, que contiene el denominado Addendum I, cuando al hacerse mención al contrato de opción señala que éste facultaba "para adquirir, a la sola discreción de Codelco, el dominio de todo o parte de los Lote Cuatro A, Lote Siete y/o Lote Ocho", pues efectivamente la opción podía ejercerse sobre parte de los lotes cuatro guión A, siete y ocho individualizados en la cláusula primera del contrato, pero ajustándola a los términos establecidos en la cláusula cuarta, que contempla como únicas alternativas posibles la del numeral Uno: (a), referida a la opción de compra de los lotes Cuatro guión A y Siete; la del numeral Dos: (a), referida a la opción de compra del lote Ocho, y la del numeral Tres: (a), referida a la opción de compra de los lotes Cuatro guión A, Siete y Ocho en conjunto. Nada en el Addendum I permite suponer que la intención de las partes hubiese sido la de

VTA

modificar los términos de la opción de compra señalados en la cláusula cuarta, como resultaría de acogerse la tesis de que el titular de los derechos que de ella emanan pudiera comprar "parte" de los lotes Cuatro guión A y Siete, según lo pretende la demandante, más si se tiene en cuenta que en la escritura pública en que consta el referido Addendum se hace explícita referencia a "la construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón **como la descrita en el Proyecto**" (énfasis agregado). Corrobora la conclusión anterior lo expresado en la escritura pública de fecha 28 de enero de 2011 otorgada en la misma Notaría y que contiene el denominado Addendum II, pues en esta última y aludiendo al mismo contrato de opción de compra se dice en la cláusula primera que "la Corporación Nacional del Cobre e Inmobilia suscribieron un acuerdo mediante el cual las partes pactaron una opción por la compraventa de todo o parte de los terrenos individualizados en la cláusula primera de la referida escritura pública (refiriéndose a aquella en que consta la opción), lo que jurídicamente es lo correcto, ya que si bien Codelco podía a su sola discreción optar por parte de dichos inmuebles, debía hacerlo respetando los términos de la Opción de Compra estipulados en la cláusula cuarta de dicho contrato. Cabe consignar que en la escritura pública en que se contiene el Addendum II, se hace, asimismo, una expresa mención a la "construcción y operación de una central termoeléctrica y acopio de carbón **como la referida en el Proyecto**" (énfasis agregado).

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

VIGÉSIMO OCTAVO: Que a juicio de este tribunal, tampoco tiene el mérito suficiente para dar sustento a la tesis de la demandante que, ejerciendo la opción por la alternativa convenida en el numeral Uno: A de la cláusula cuarta del contrato, podía hacerlo por la superficie que a su solo arbitrio considerase adecuada para el desarrollo y explotación del proyecto, la mención que se hace a dicho contrato en la cláusula primera de la escritura pública otorgada con fecha 24 de junio de 2010 en la misma Notaría antes indicada (en la que consta la cesión por parte de Codelco de sus derechos y obligaciones en el contrato de opción de compra a CTEM), cuando se expresa que "Codelco compró e Inmobilia vendió el derecho que consiste en una opción de compra exclusiva y excluyente para adquirir todo o parte del Lote Cuatro A, Lote Siete y/o Lote Ocho, todos de propiedad de Inmobilia y singularizados en la cláusula primera del contrato", ya que lo especificado en la cláusula primera de la convención aludida son los inmuebles de propiedad de Inmobilia, parte de los cuales podía adquirir Codelco ajustándose, sin embargo, a las alternativas previstas en la cláusula cuarta, donde se consigna, en el numeral Uno. (a) "Opción de compra de los lotes cuatro guión A y Siete", sin que existiera la alternativa de opción sobre una parte de tales lotes que llegare a determinar una superficie por casi la mitad de las 32 hectáreas previstas. El hecho de que Inmobilia, representada por Proinversión S.A., y Oxiquim S.A. hubiesen otorgado su autorización y aceptación a la cesión en los términos expuestos en el instrumento que da cuenta de la misma, no puede interpretarse, de modo alguno, como

HUBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

revelador de la intención de modificar el derecho de opción que tenía el cedente, Codelco, en el sentido de otorgar al cesionario, CTEM, una facultad de la cual aquél carecía, cual era comprar una parte de los distintos lotes que se individualizan en la cláusula cuarta del contrato de opción de compra, pues el derecho que adquirió el cesionario era el mismo que tenía el cedente, y tal derecho, como se ha dicho reiteradamente, debía hacerse efectivo de conformidad con lo que se establece en la citada cláusula cuarta cuando se estipulan los términos de la opción de compra, que en lo relativo a la que se ejerciera por los Lotes Cuatro guión A y siete previene que se hará **sobre** una superficie de 32 hectáreas aproximadamente;

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

VIGÉSIMO NOVENO: Que un argumento que cita la demandante para justificar la tesis de que se encontraba facultada para ejercer la opción de compra por la superficie que a su solo arbitrio fuese la requerida para el proyecto, dentro de la concepción que juzga errada este árbitro de que podía comprar "parte" de los lotes individualizados en la cláusula cuarta del contrato, consiste en que si hubiese tenido que hacerlo sobre la superficie que se indica para cada uno de ellos, lo razonable hubiese sido que se fijara el precio por una suma determinada en relación con las alternativas por las que podía optar, y no, como se estipula en el contrato, un precio por metro cuadrado, lo que comprobaría, a juicio de la actora, que el precio debía ajustarse a la superficie que, en definitiva, requiriera, la que podía ser menor a la consignada en la convención;

000063

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

TRIGÉSIMO: Que, a juicio del tribunal, tal argumento no resulta convincente si se estima que dentro de la lógica comercial del vendedor, de acuerdo con el tenor literal del contrato, legítimamente podía representarse que si se ejercía la opción de compra de los lotes Cuatro guión A y Siete prevista en el numeral Uno: (a) de la cláusula cuarta, ésta no sería nunca por menos de las treinta y dos hectáreas requeridas para el proyecto y que se tuvieron en consideración como un elemento sustancial para la formación del consentimiento, lo que presumiblemente constituye la razón por la cual fijó un valor por metro cuadrado, sobre la base de que debía vender, a lo menos, aproximadamente 32 hectáreas; pero consciente, empero, de que al ejercerse la opción podía ésta ampliarse a una superficie superior. Bajo esta perspectiva, resulta evidente que el valor asignado al metro cuadrado hubiese sido diferente si Codelco tuviera la facultad de optar por un número de hectáreas prácticamente inferior a la mitad de la superficie sobre la cual debía ejercer la opción mencionada en el citado numeral, más aún si, como ocurrió en los hechos, la opción por 16 hectáreas que ejerció la demandada no hacía necesario pagar suma adicional alguna por concepto del precio de venta a través de la imputación que pretende la demandante de lo pagado por la opción de compra. Como se dijo antes, el contrato discurre sobre la base de que, fuese cual fuere la opción elegida, siempre Codelco o luego de la cesión CTEM debía pagar una cantidad de dinero por concepto de precio de venta, sin que la imputación de lo pagado por el precio de la opción fuese suficiente para enterar dicho precio, ni menos

todavía, que como consecuencia de que de optarse por un número de hectáreas considerablemente inferior al que se tuvo en vista al tiempo de contratar cupiera la posibilidad de que Inmobilia tuviese que restituir suma alguna. En suma, ejercida la opción de acuerdo a los términos señalados en la cláusula cuarta, procedía ajustar el precio de venta sobre los metros cuadrados de terreno en que aquella se haría efectiva que, como se ha dicho reiteradamente, podía ser superior mas no considerablemente inferior, en la alternativa prevista en el numeral Uno: (a) de la tantas veces mencionada cláusula cuarta, a 32 hectáreas. En ese momento procedía imputar al precio de venta resultante las sumas pagadas por el contrato de opción, y enterarse la diferencia en favor de Inmobilia;

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que la prueba rendida en autos permite dar por establecido que a la fecha de celebración del contrato las partes se representaron que la opción del numeral Uno: (a) de la cláusula cuarta del contrato no podía sino hacerse efectiva sobre una superficie que se aproximara a 32 hectáreas como mínimo, que eran las requeridas en ese momento para la construcción y desarrollo de la central termoeléctrica proyectada, como se menciona en las consideraciones que siguen;

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que la prueba documental acompañada en autos por las demandadas, consistente en instrumentos públicos o privados reconocidos de conformidad con el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, según el valor probatorio que a los mismos atribuye el artículo 1700 del Código Civil, acredita lo mencionado en el

000064

considerando precedente, para lo cual corresponde destacar los siguientes documentos:

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

a) El Estudio de Impacto Ambiental Proyecto CTEM presentado por Energía Minera S.A. ante el SEIA el 6 de junio de 2008 (Documento Nº 1 de la documental de las demandadas), en cuyo punto 2.1 se dice lo siguiente: "La superficie a utilizar por el Proyecto será de 113,5 hectáreas, de las cuales 31,7 hectáreas se utilizarán para emplazar la central y las canchas de carbón; 6,34 se utilizarán en el trazado de toma y descarga de agua de mar y las 75,5 hectáreas se destinarán al depósito de cenizas";

b) El correo electrónico enviado por don Alvaro Vilaplana, Subgerente de Contrataciones Mayores de Codelco, a don Edmundo Puentes, Gerente General de Oxiquim, con fecha 24 de enero de 2008 (Documento Nº 7 de la documental de las demandadas), en el cual Codelco manifiesta su intención de suscribir una opción de compra por "Sitio de la Central: Correspondiente a 32 hectáreas aproximadamente, ubicadas en los lotes Cuatro y Siete. El precio de ejercicio de la opción de compra será de UF 3,3 por metro cuadrado...";

c) El correo electrónico enviado por don José Miguel Bustamante, abogado externo de Codelco, a doña Ligia Parisi, Gerente General de Oxiquim, con fecha 11 de enero de 2011 (Documento Nª 13 de la documental de las demandadas), durante las negociaciones para extender el plazo de la opción, mencionando el señor Bustamante que el acuerdo "es y ha sido que el ejercicio de la Opción será por un área necesaria y suficiente para el desarrollo y operación de una central de 1.050 MW en

los términos aprobados por la RCA" (siendo menester tener presente que ésta contemplaba para dicha central una superficie de 31,7 hectáreas);

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

d) La Resolución Exenta Nº 267/2009, expedida por la Comisión Regional del Medio Ambiente de la V Región de Valparaíso, de fecha 10 de marzo de 2009, que califica ambientalmente el Proyecto "Central Termoeléctrica Energía Minera" (Documento Nº 17 de la documental de las demandadas), en cuya página 6 se menciona que las superficies consideradas por la autoridad para aprobar el proyecto fueron 74,7 hectáreas para el depósito de cenizas, 31,7 hectáreas para la central y 6,3 hectáreas para el sistema de aducción y descarga;

TRIGÉSIMO TERCERO: Que comprueba, asimismo, que la intención de los contratantes era que la opción del numeral Uno: (a) de la cláusula cuarta del contrato debía ejercerse sobre aproximadamente 32 hectáreas, como lo señala la convención y el Anexo A de la misma, la prueba testimonial rendida por las demandadas, a la cual corresponde asignarles el valor probatorio a que se refieren los artículos 384 Nº 1 y 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, por ser los testigos don Alvaro Vilaplana Barbieris, Subgerente de Contrataciones Estratégicas y Gerente de Proyectos Eléctricos de Codelco a la época del contrato de opción de compra y don Carlos Enrique Simon Codd, consultor de empresas que asesoró técnicamente a Oxiquim en la misma época antes señalada, imparciales y verídicos y cuyas declaraciones concuerdan con los demás antecedentes del proceso, teniendo el carácter de gravedad y precisión suficiente para configurar una presunción

000065

judicial; y en cualquier caso, por consistir en la declaración de dos testigos contestes en el hecho y sus circunstancias esenciales, no tachados, y que dan razón de sus dichos, según lo previene el artículo 384 Nº 2 del Código de Procedimiento Civil;

TRIGÉSIMO CUARTO: Que la prueba instrumental rendida por la demandante no permite desvirtuar la conclusión de que la opción del numeral Uno: (a) de la cláusula cuarta del contrato no podía sino hacerse efectiva sobre una superficie mínima de 32 hectáreas, que ha hecho suya este tribunal a la luz de lo que expresan la convención y el Anexo A de la misma, y que constituye la intención que tenían los contratantes. Ello, porque lo que procura demostrar la actora con los documentos que acompaña, como lo corrobora su escrito de observaciones a la prueba, es que cada vez que en éstos se expresa "todo o parte de los terrenos individualizados en la cláusula primera" o se emplean expresiones similares, se estaría significando que la opción podía ejercerse por una superficie cualquiera, a la sola discreción de Codelco o CTEM, en su caso, superficie que inclusive pudiera ser menor a las 32 hectáreas tantas veces mencionada, lo que, como se ha explicado antes, no es lo que señala el contrato ni refleja la intención de los contratantes, pues si bien es cierto que se podía ejercer la opción por una parte de los Inmuebles definidos en la cláusula primera del contrato, aquella necesariamente debía consistir en alguna de las alternativas que consigna la cláusula cuarta cuando detalla los "Términos de la Opción", y la establecida en el numeral Uno: (a) considera que la opción debe ejercerse sobre 32 hectáreas, y no

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

sobre la extensión considerablemente inferior que pretende la demandante;

TRIGÉSIMO QUINTO: Que la prueba testimonial aportada al proceso por la parte demandante tampoco permite desvirtuar la conclusión antedicha, pues no siendo concordante con los demás antecedentes del proceso es imposible atribuirle al mérito de presunción judicial de acuerdo con los artículos 384 Nº 1 y 426 del Código de Procedimiento Civil; y aun si se considerase a dos o más testigos contestes según lo dispuesto en el Nº 2 del artículo 384 del cuerpo legal citado, al contradecir éstos la prueba rendida por la demandada el juez se encuentra facultado para preferir la que crea más conforme con la verdad, de acuerdo con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil;

TRIGÉSIMO SEXTO: Que no está demás tener presente que de acuerdo con el principio establecido en el artículo 1545 del Código Civil el contrato es una ley para los contratantes, lo que determina que obliga a lo que en él se expresa, más cuando las palabras utilizadas por los contratantes, que en este caso son partes que contaban con la debida asesoría técnica y jurídica, reflejan claramente su intención, que es lo que se deduce de la primera regla de interpretación de los contratos contenida en el artículo 1560 del mismo Código. Sobre el particular, es menester consignar que en forma imperativa el contrato señala que la opción de compra Uno: (a) de la cláusula cuarta "**se ejercerá sobre una superficie de treinta y dos hectáreas aproximadamente, todo lo cual según el área achurada conforme se señala en el plano que se protocoliza al final de los**

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

registros del mes en curso de esta Notaría como ANEXO A, el que firmado por las partes, se entiende formar parte integrante del presente instrumento para todos los efectos legales", interpretando este tribunal en aplicación de lo dispuesto por el artículo 1562 del Código Civil que la palabra "aproximadamente" se utiliza para designar una superficie mínima, ya que Codelco tenía la facultad de optar por una de mayor extensión, conclusión que surge asimismo de lo establecido en los artículos 1563 y 1564 del mismo Código. Tal interpretación es la que hace posible, por otra parte, que se produzca el efecto que se deduce inequívocamente del contrato, cual es que al ajustarse el precio de venta una vez ejercida la opción, el vendedor tendrá derecho a requerir una suma adicional a la que no resultare cubierta por la imputación del precio de la opción;

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que el artículo 1546 del Código Civil establece, por su parte, que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley o la costumbre pertenecen a ella. En aplicación de dicho artículo y considerando que la buena fe consiste, no sólo en una conducta de respeto y lealtad a la palabra empeñada, sino que impone un deber de cooperación en el sentido de que cada contratante busca, no sólo satisfacer sus intereses, sino que debe procurar activamente que la otra parte logre, asimismo, la satisfacción de los suyos, CTEM debió ejercer la opción que manifestó a Inmobilia ajustándose estrictamente a los

términos previstos en la cláusula cuarta del contrato. Si por circunstancias posteriores a las existentes al tiempo de contratar se hizo posible construir y operar una central generadora termoeléctrica en una superficie inferior a la de 32 hectáreas, que fue la informada y considerada como la mínima aproximada para el proyecto, el deber de ejecutar el contrato de buena fe imponía, igual, a CTEM la necesidad que, si optaba, lo que dependía de su mera voluntad, lo hiciere por la expresada superficie de 32 hectáreas aproximadamente, como lo dice la convención, quedándole a salvo para el evento de que estimare tal superficie excesiva no ejercer la opción de compra, que era una posibilidad prevista en el contrato. Al respecto, cabe tener presente que Codelco necesitaba disponer de un terreno para construir y operar la central termoeléctrica que proyectaba, y que ante la posibilidad de comprar el que fuese adecuado para su propósito prefirió adquirir una opción de compra, colocándolo el dominio y posesión del derecho que adquirió en virtud de la misma en una posición jurídica que estimó suficiente y conveniente para sus intereses, no obstante el precio que debió pagar por ello. La opción otorgaba a Codelco diversas alternativas en relación con las cuales se reservó la decisión para el momento oportuno; aunque, si bien no estaba obligado a comprar, lo que en el evento de requerir la compraventa le imponía ajustarse a los términos pactados en el contrato de opción, asumió conscientemente el riesgo de no ejercer su derecho, con lo cual se producía la consecuencia prevista en la convención, cual es que lo pagado como precio de la opción quedaba en

000067

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

beneficio de Inmobilia. Esta última empresa, por su parte, ponderó que, a cambio de no poder disponer de los terrenos sobre los cuales Codelco podía ejercer la opción en cualquiera de las alternativas previstas, iba a recibir un precio no afecto a la contingencia de restitución, salvo las circunstancias expresamente previstas en la convención; adquiriendo la expectativa de que si Codelco ejercía la opción a lo menos por la alternativa más previsible, que era la del número Uno: (a) de la cláusula cuarta del contrato de opción, tendría el derecho de exigir la cantidad de dinero estipulada por el valor de las aproximadamente 32 hectáreas mínimas que aquella suponía, asumiendo conscientemente, a su vez, el riesgo de que si no llegaba a concretarse la compraventa tal expectativa, en definitiva, se frustraba;

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que sobre la base de lo expresado en las consideraciones que preceden, estima este tribunal que al ejercer CTEM la opción de compra por 16 hectáreas, no se ajustó a lo previsto por el numeral Uno: (a) de la cláusula cuarta de la opción de compra, por lo que asiste la razón a las demandadas cuando solicitan el rechazo de la demanda de CTEM por no haber ejercido la opción adecuándose a lo estipulado en el contrato de opción de compra;

TRIGÉSIMO NOVENO: Que corresponde, a continuación, analizar si a la fecha en que Codelco ejerció la opción de compra por 16 hectáreas de los Lotes Cuatro guión A y Siete, se mantenía vigente el derecho que había adquirido en virtud del contrato de opción de compra, por una parte; y,

por otra, si de existir tal derecho éste se ejerció en tiempo oportuno y de conformidad con las restantes modalidades previstas por las partes;

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

CUADRAGÉSIMO: Que en la cláusula sexta del contrato de opción de compra a que se ha hecho reiterada mención en la presente sentencia, bajo el título "PLAZO", se expresa lo siguiente: "El plazo para ejercer los derechos que emanan de la Opción de Compra será hasta el treinta y uno de enero de dos mil nueve inclusive. Para tal efecto Codelco enviará una carta certificada a Inmobilia manifestándole expresamente su intención de ejercer los derechos que emanan de la Opción de Compra. La correspondiente escritura pública de compraventa deberá suscribirse dentro del plazo de noventa días contados desde la fecha en que Codelco envíe la carta certificada señalada anteriormente o desde que la subdivisión del inmueble, según corresponda, se encuentre íntegramente ejecutada, lo que ocurra último". Por su parte, el numeral Dos de la cláusula séptima del mismo contrato señala lo siguiente: "En el evento que Codelco deseare la extensión del plazo para ejercer los derechos que emanen de la Opción de Compra, podrá hacerlo por un período adicional de un año, es decir, hasta el treinta y uno de enero de dos mil diez, pudiendo extender el plazo mensualmente o por año completo, debiendo cancelar, en caso de la extensión mensual la cantidad de trece mil ochocientos sesenta y ocho Unidades de Fomento por cada mes y para el caso de la extensión por el año completo la cantidad de ciento sesenta y seis mil cuatrocientos diez Unidades de Fomento. En caso que se ejerza el derecho a extender el plazo mensualmente, entonces Codelco pagará

000063

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

dentro de los diez primeros días de cada mes. Si el último día de dicho plazo recayere en sábado o festivo éste se extenderá al día hábil inmediatamente siguiente. En todo caso cada pago mensual será mediante transferencia de fondos de alguna cuenta que en su oportunidad señale Inmobilia y el pago se probará exhibiendo la boleta de depósito en la cuenta que indique Inmobilia";

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Que el tenor literal de lo expresado por las partes en las cláusulas citadas en el considerando precedente hace posible conocer claramente su intención en cuanto al plazo para ejercer los derechos que emanan de la opción de compra, el cual se fijó hasta el 31 de enero de 2009. O sea, el plazo se pactó con el carácter de extintivo, lo que significa que si a la medianoche del día antes citado Codelco no hubiere ejercido la opción en los términos establecidos en la cláusula cuarta de la convención, su derecho se extingue. Sin perjuicio de lo anterior, y en el solo interés de Codelco, dicha empresa podía ejercer la facultad de ampliar el plazo por el período adicional de hasta un año, que vencía el treinta y uno de enero de 2010. Sin embargo, para que Codelco pudiera acogerse al beneficio de la ampliación del plazo se convino una modalidad que participa de la naturaleza jurídica de una condición suspensiva, cual es que Codelco hubiere pagado, por una vez, la cantidad de 166.410 Unidades de Fomento, con lo cual se producía automáticamente la extensión del plazo por el año completo, o bien mensualmente y dentro de los diez primeros días de cada mes, la suma de 13.868 Unidades de Fomento, lo que operaba la extensión del plazo

solamente por el mes respectivo. En otras palabras, para que opere la extensión del plazo y Codelco adquiera los derechos inherentes a su ampliación, era fundamental el pago de una determinada cantidad de dinero, sea para la extensión por el año completo o para la extensión mensual;

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Que por escritura pública de fecha treinta de noviembre de dos mil nueve otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, (que contiene el denominado Addendum I) las mismas partes que comparecen celebrando el contrato de opción de compra, esto es, Codelco, Inmobilia y Oxiquim, mencionan en la cláusula primera de dicho instrumento que "El plazo original para ejercer el derecho de adquirir los Inmuebles objeto de la opción de compra se fijó hasta el treinta y uno de enero de dos mil nueve, sin embargo Codelco, por disponerlo así la cláusula séptima de la Opción de Compra tiene el derecho a extender dicho plazo por un año, es decir, hasta el treinta y uno de enero de dos mil diez, ya sea extendiendo el plazo de una sola vez por todo un período anual adicional o mensualmente hasta el treinta y uno de enero de dos mil diez". A continuación, en la cláusula segunda, bajo el título "Modificaciones del Plazo y otras disposiciones de la Opción de Compra", en lo que atañe al primero las partes declaran lo siguiente: "Dos. Uno: Las partes acuerdan extender el plazo para ejercer el derecho de adquirir los Inmuebles objeto de la opción de compra, en los mismos términos que los acordados en dicho instrumento, hasta en un año contado desde el 31 de enero de 2010. Es decir, Codelco tiene el derecho a

ejercer la opción de compra de los Inmuebles hasta el treinta y uno de enero de dos mil once. Por tanto, por el presente instrumento, las partes acuerdan reemplazar íntegramente el numeral Dos de la Cláusula Séptima de la Opción de Compra por el siguiente: "SÉPTIMO: PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA. Dos: Extensión del Plazo. En el evento que Codelco deseare la extensión del plazo para ejercer los derechos que emanan de la Opción de Compra, podrá hacerlo hasta el treinta y uno de enero de dos mil once, pudiendo extender el plazo mensualmente o por cada año completo, debiendo cancelar, en el caso de la extensión mensual, la cantidad de trece mil ochocientos sesenta y ocho Unidades de Fomento por cada mes, y para el caso de extensión por cada año completo, la cantidad de ciento sesenta y seis mil cuatrocientos diez Unidades de Fomento. En caso que se ejerza el derecho a extender el plazo mensualmente, entonces, Codelco pagará dentro de los primeros diez días de cada mes. Si el último día de dicho plazo recayere en sábado o festivo éste se extenderá al día hábil inmediatamente siguiente. En todo caso, cada pago mensual se realizará mediante transferencia de fondos a alguna cuenta que en su oportunidad señale Inmobilia y el pago se probará exhibiendo la boleta de depósito en la cuenta que indique Inmobilia". Por su parte, en el numeral Dos. Tres de la citada cláusula segunda, se señala lo siguiente: "Dos. Tres. Por el presente instrumento, Inmobilia declara que, a esta fecha, Codelco ha extendido mensualmente el plazo para ejercer los derechos que emanan de la Opción de Compra, cancelando en

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

forma oportuna e íntegramente cada una de las cuotas por las extensiones mensuales del plazo";

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

CUADRAGÉSIMO TERCERO: Que por escritura pública otorgada con fecha veintiocho de enero de dos mil once ante el Notario de Santiago don José Musalem Saffie (que contiene el denominado Addendum II), Energía Minera S.A. (cesionaria de Codelco), Inmobilia Fondo de Inversión Privado y Oxiquim convienen en modificar nuevamente la extensión del plazo de vigencia del contrato de opción de compra, leyéndose en la cláusula segunda del citado instrumento lo siguiente: "SEGUNDO: MODIFICACIÓN DE LA EXTENSIÓN DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA. Dos. Uno. Por el presente instrumento y en consideración al estado de avance del Proyecto, según éste se define en el contrato de Opción de Compra, las partes acuerdan extender el plazo para ejercer el derecho de adquirir los Inmuebles (según se definen en el Contrato de Opción de Compra) hasta en cuatro meses contados del treinta y uno de enero de dos mil once. Es decir, CTEM tiene el derecho a ejercer la Opción de Compra de los Inmuebles hasta el treinta y uno de mayo de 2011. Por lo tanto, en virtud del presente instrumento, las partes acuerdan reemplazar íntegramente el numeral Dos de la Cláusula Séptima del Contrato de Opción de Compra, la que a su vez ya fue modificada en virtud del Addendum N° Uno, por la siguiente: "SÉPTIMO: PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA. Dos: Extensión del Plazo. En el evento que CTEM deseare la extensión del plazo para ejercer los derechos que emanen de la Opción de Compra, podrá hacerlo

hasta el treinta y uno de mayo de dos mil once, pudiendo extender el plazo mensualmente, debiendo cancelar la cantidad de trece mil ochocientos sesenta y ocho Unidades de Fomento por cada mes. CTEM deberá pagar dentro de los primeros diez días de cada mes dicha cantidad. Si el último día de dicho plazo recayere en sábado o festivo éste se extenderá al día hábil inmediatamente siguiente. En todo caso, cada pago mensual se realizará mediante transferencia de fondos a alguna cuenta que en su oportunidad señale Inmobilia y el pago se probará exhibiendo la boleta de depósito en la cuenta que indique Inmobilia".

Por su parte, en el numeral Dos. Tres. Inmobilia declara que, a esta fecha, CTEM ha cancelado en forma íntegra y oportuna cada una de las cuotas mensuales pactadas, y en consecuencia el contrato de Opción de Compra se encuentra plenamente vigente".

CUADRAGÉSIMO CUARTO: Que las convenciones señaladas en las cláusulas inmediatamente precedentes, hacen posible inferir que con la última modificación al contrato de opción de compra contenida en el Addendum II, CTEM podía extender el plazo para ejercer los derechos que emanan de dicho contrato hasta el 31 de mayo de 2011, plazo que tiene, también, el carácter de extintivo. Sin embargo, condición suspensiva estipulada en relación con la facultad de extensión del plazo, es que CTEM pagare la cantidad de trece mil ochocientos sesenta y ocho Unidades de Fomento por cada mes, lo que corrobora lo que expresan las mismas partes en el Addendum II, cuando se señala que CTEM ha cancelado en forma íntegra y oportuna cada una de las cuotas mensuales pactadas "y en

consecuencia el Contrato de Opción de Compra se encuentra plenamente vigente", pues ello significa, a contrario sensu, que el no pago íntegro y oportuno de cada una de las cuotas trae como consecuencia que el contrato pierda su vigencia, que no es sino el efecto de una condición suspensiva fallida;

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

CUADRAGÉSIMO QUINTO: Que según lo antes expuesto, el derecho de opción que adquirió CTM se extinguía, definitiva e irrevocablemente, el 31 de mayo de 2011; sobre la base de que se pagara la cantidad en Unidades de Fomento convenida para mantener la opción vigente entre los meses de febrero, marzo, abril y mayo dentro de los primeros diez días del mes, que era la condición estipulada para la vigencia de la opción por el respectivo mes;

CUADRAGÉSIMO SEXTO: Que si bien se estableció un procedimiento para el pago de la suma mensual requerida para la vigencia del contrato, en lo relativo al ejercicio del derecho de opción que tenía, primero Codelco y después CTEM, el contrato se limita a señalar que debía manifestarse por carta certificada a Inmobilia. Luego, sobre la base de que el contrato de opción de compra se encontrase vigente, tal comunicación podía enviarse hasta la medianoche del último día del mes respectivo;

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Que la carta certificada que contenía la opción de compra de CTEM, según los antecedentes del proceso, se envió a Inmobilia el 8 de abril de 2011, constituyendo un hecho indiscutido que dentro de los primeros diez días de dicho mes no se pagó la suma requerida para mantener la vigencia de la opción por dicho mes de abril.

Lo anterior determina que el contrato de opción se mantuvo vigente hasta el 31 de marzo de 2011, pudiendo legítimamente hasta la medianoche de este último día CTEM manifestar su voluntad en torno a ejercer la opción. Para optar, como lo hizo, en el mes de abril de 2011, hubiese sido menester que el contrato de Opción de Compra se hubiese mantenido vigente durante dicho mes, para lo que debía dentro de los primeros diez días del mes de abril (si el décimo día caía sábado o festivo se extendía hasta el día hábil siguiente) pagar 13.878 Unidades de Fomento, cosa que no hizo en la oportunidad debida sino que el 29 del mismo mes, rechazando Inmobilia lo que estimó un pago extemporáneo;

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXI NOTARIA DE SANTIAGO

CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Que queda, entonces, en evidencia que por haber fallado la condición que permitía estimar vigente el contrato de opción en el mes de abril de 2011 por el no pago oportuno de la cantidad de dinero requerida para tal efecto, dicho contrato y los derechos adquiridos en virtud del mismo se extinguieron, definitiva e irrevocablemente, el día 31 de marzo de 2011, por lo que careciendo CTEM de derechos en relación con el referido contrato, la manifestación de su voluntad de ejercer la opción no obligaba a Inmobilia, para la cual produce los mismos efectos que si no se hubiese ejercido;

CUADRAGÉSIMO NOVENO: Que no resta la relevancia jurídica que presenta el hecho de no haberse pagado el valor convenido para mantener el contrato de opción vigente por el mes de abril de 2011 la circunstancia de que, al menos por una vez, Inmobilia recibió un pago con una fecha posterior a la convenida, pues tal hecho aislado mal puede

constituir la aplicación práctica del contrato que pudiese justificar la pretensión de que éste se modificaba, en el sentido de que no regía el plazo imperativamente previsto para los pagos que había que hacer si se quería mantenerlo vigente; ni menos, como lo hacen ver las demandadas, que ello importa renuncia de su derecho para exigir tales pagos en las oportunidades expresamente previstas por las partes;

QUINCUAGÉSIMO: Que de conformidad con los razonamientos contenidos en las consideraciones que preceden, juzga este tribunal que CTEM, a le fecha en que ejerció la opción de compra, lo hizo en virtud de un contrato que se encontraba extinguido por el vencimiento del plazo estipulado para su vigencia, por lo que había perdido los derechos adquiridos en tal convención; asistiéndole, por ello, la razón a las demandadas cuando estiman que la opción ejercida por Codelco no engendraba obligación alguna para ellas;

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Que otra pudiese haber sido la conclusión a que arriba este sentenciador de que el contrato de opción de compra no se encontraba vigente por no haberse pagado oportunamente la suma de dinero que hubiese permitido la subsistencia del derecho de opción por el mes de abril, si la opción manifestada por CTEM se hubiese ajustado a los términos previstos en el contrato, lo que implica, en lo que atañe a la del número Uno: (a) de la cláusula cuarta de la convención, que se hubiese hecho efectiva por la superficie mínima de aproximadamente 32 Hectáreas, y no de 16 Hectáreas, como lo hizo la demandante, pues ésta no encuentra sustento en el contrato de opción de compra. En efecto, en la

000072

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

hipótesis de que la opción se hubiera efectuado de acuerdo con lo estipulado en el contrato, buscando que éste produjese los efectos que le eran inherentes, se hace posible reflexionar que la ejecución del contrato de buena fe y el deber de cooperación recíproca que ésta impone a los contratantes, imponía a las demandadas la necesidad de contraer las obligaciones derivadas de la opción, pues hubiese perdido relevancia el hecho de que no se pagó la suma debida para manifestar la opción en el mes de abril, todo ello siempre que tal prestación se efectuare efectivamente, aunque en forma tardía. Sin embargo, los hechos ocurrieron en forma muy diferente, pues se hace imposible invocar el artículo 1546 del Código Civil para una opción que no encuentra fundamento en el contrato, por una parte, y cuando el derecho para ejercerlo se había extinguido, por la otra;

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: Que la demandante ha hecho presente que si la opción se hubiese ejercido en forma extemporánea y apartándose de los términos del contrato, que es lo que sostienen las demandadas y que constituye la conclusión que ha hecho suya este tribunal arbitral, lo que jurídicamente era pertinente es que hubiesen solicitado la resolución del contrato de opción de compra, con fundamento en lo que establece el artículo 1489 del Código Civil. Sin embargo, para desechar tal pretensión es menester considerar que no habiéndose cumplido la condición suspensiva de que dependía la extensión del plazo del contrato para el mes de abril de 2011 por no haberse pagado oportunamente la suma convenida con tal objeto, el contrato se extinguió de pleno derecho el 31

de marzo del mismo año, siendo inoficioso el ejercicio de una acción resolutoria para solicitar una sentencia judicial que lo declarara resuelto;

QUINCUAGÉSIMO TERCERO: Que la demandada Oxiquim ha cuestionado los efectos que pudiera producir para su parte una sentencia que acogiera la demanda, sobre la base de que ella se obligó como garante y codeudor solidario, en circunstancias que las obligaciones cuyo cumplimiento se solicitan en la demanda y que inciden, en definitiva, en que se practiquen las subdivisiones de los predios que fuesen procedentes, se otorgue la escritura pública de compraventa y se efectúe la tradición del derecho real de dominio, participan de la naturaleza jurídica de las indivisibles, por lo que sólo podría ejecutarlas Inmobilia, que es la propietaria de los predios. Sobre el particular, si bien no se va a dar la hipótesis antes descrita porque la demanda no será acogida, no está demás reflexionar que la solidaridad pasiva supone la existencia de varios deudores de una cosa divisible, y por su misma naturaleza las obligaciones antes expresadas sólo podrían ser cumplidas por Inmobilia, por lo que estima este tribunal que la obligación de garante que contrae Oxiquim se traduce en que hubiese debido instar, en caso de que Inmobilia hubiese sido condenada a realizar los referidos actos, para que dicha empresa cumpliera cabalmente lo que hubiese determinado una sentencia que impusiera tales prestaciones; haciéndose efectiva su responsabilidad solidaria para el evento de que Inmobilia hubiese sido condenada a prestaciones en dinero, como serían restituciones de lo que recibió en

ROMERO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

virtud del contrato de opción o indemnizaciones de perjuicios; escenario que se no se verifica en la sentencia de autos;

QUINCUAGÉSIMO CUARTO: Que las consideraciones que se han expresado precedentemente, determinan que no procede acoger la demanda entablada por CTEM, por lo que corresponde el rechazo de la misma y de las peticiones contenidas en ella, que son (i) declarar que no se cumplió con la obligación contraída en el contrato de opción de compra y que ésta se hizo exigible; y (ii) que las demandadas deben cumplir el contrato de opción de compra procediendo a la subdivisión de los inmuebles de acuerdo a los términos de la carta de ejercicio de la opción de compra por parte de CTEM; suscribir el contrato de compraventa y hacer la tradición y entrega material a la demandante de la superficie de los inmuebles por los cuales se ejerció la opción; y (iii) que se condene en costas a las demandadas;

QUINCUAGÉSIMO QUINTO: Que correspondiendo rechazar la demanda en todas sus partes y habiendo solicitado las demandadas la expresa condenación en costas, considera, sin embargo, este tribunal, que cada parte debe hacerse cargo de las suyas, por estimar que la demandante vencida tenía motivo plausible para litigar;

Por las Consideraciones anteriores **Y TENIENDO PRESENTE** lo establecido en las disposiciones citadas en la presente sentencia, en los artículos 1560 a 1566, 1700, 1702 y 1712 del Código Civil; en los artículos 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales; en los artículos 170 Nº 4, 628 y siguientes, 144, 384, 426 y 428 del Código de Procedimiento

Civil; en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la forma de las sentencias de septiembre de 1920, y en las disposiciones legales y reglamentarias que fueren pertinentes;

SE RESUELVE:

1º.- Que se rechaza la objeción de documentos formulada a fojas 512 por las demandadas;

2º Que se rechaza el incidente promovido por la demandante en la audiencia realizada con fecha 12 de julio de 2012, en relación con la improcedencia de la declaración como testigo de la señora Ligia Parisi; y que se acoge la tacha formulada por la misma parte a la señora Parisi por la causal del Nº 6º del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil;

3º Que se rechaza, en todas sus partes, la demanda interpuesta a fojas 74 de autos por Energía Minera S.A. en contra de Proinversión S.A. -ésta en representación de Inmobilia Fondo de Inversión Privado- y de Oxiquim S.A.;

3º Que ambas partes deben soportar sus propias costas, por existir motivo plausible para litigar.

Dictada por el Juez Arbitro don Víctor Vial del Río y autorizada por los testigos de actuación designados con este objeto, el abogado don Ricardo Quezada Fuentes y don Germán Rousseau del Río, Suplente del Notario Público de Santiago don Humberto Santelices Narducci.

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO

GERMAN ROUSSEAU DEL RIO
Notario Suplente P.
XXII Notaria Santiago

HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI XXII NOTARIA DE SANTIAGO