

## EMPRESAS

# Sectores inmobiliario y construcción incrementan los conflictos: sus arbitrajes representaron el 57% de los litigios en 2023

El año pasado ingresaron 150 procesos arbitrales en el área inmobiliaria y 144 en el rubro constructivo, según el registro de la CAM, lo que representa aumentos de 33% y 38%, respectivamente, comparados con el ejercicio anterior.

POR LAURA GUZMÁN

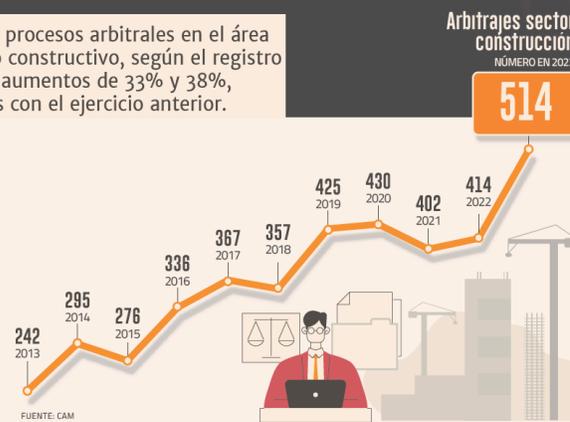
En un contexto marcado por la potente crisis que enfrentan la industria de la construcción y el negocio inmobiliario, el Centro de Arbitraje y Mediación (CAM) de la Cámara de Comercio de Santiago (CCS) presentó su Reporte Anual 2023 –elaborado por la Oficina de Estudios y Relaciones Internacionales de esa instancia–, que analizó los procesos administrados durante el ejercicio pasado.

Uno de los hallazgos del informe que llamó la atención de expertos en este ámbito es el aumento en la conflictividad en el sector inmobiliario y de la construcción, ya que dentro de un balance 2023 que totalizó el ingreso de 514 arbitrajes al CAM –considerando procesos nacionales, internacionales y de emergencia–, un 57% provienen de ambos rubros, sumando 294 procesos.

En específico, durante el ejercicio pasado se interpusieron 150 arbitrajes en materias inmobiliarias y 144 del sector constructivo, lo que representa un aumento de 33% y 38%, respectivamente, comparado con 2022.

Más abajo en la lista le siguen los procesos relacionados a la prestación de servicios, con 84 litigios, y las sociedades comerciales, con 66. Estos sectores se mantuvieron más estables durante el período pasado, experimentando alzas de 16% y 5%, respectivamente.

Y en un análisis más detallado de los resultados de la última década, el reporte indica que la alta actividad de arbitrajes del sector inmobiliario y de la construcción tiene historia y que, incluso, ha aumentado con los años. Por ejemplo, en 2013, de los 242 arbitrajes que ingresaron al CAM, 117 provinieron del rubro inmobiliario y de la construcción, lo que representó un 47% del total, marcando un incremento de 10 puntos en la última década.



Por sector, en los últimos 10 años el rubro inmobiliario pasó desde 47 a 150 litigios, con un salto de 219%, mientras que la construcción pasó de 70 a 144 procesos, con un alza de 106%.

La directora ejecutiva del CAM, Ximena Vial, explicó que este incremento en las solicitudes de arbitrajes se debe en gran parte a la pandemia, período en el cual existieron muchas promesas de compraventa y compraventas que no se pudieron celebrar. “Además, hubo muchos proyectos inmobiliarios y de construcción que no pudieron resistir la paralización que existió durante la pandemia”, detalló la directiva.

Mientras tanto, el socio de Fleischmann y Román Abogados, Paulo Román, destacó que esos sectores están particularmente expuestos a conflictos sobre incumplimientos, debido a que el equilibrio económico y el plazo del proyecto dependen muchas veces de factores ajenos a las partes.

## Recomendaciones de expertos

A pesar de que los expertos enfatizaron

que esta alza no se debería denominar como un problema, algunos detallaron que si se podrían tomar ciertas medidas para que esto no siga incrementando.

El socio de ARH Abogados, Rodrigo Aldunate, explicó que si bien esta industria es propensa a generar conflictos que requieren la mediación de un tercero, hay muchas medidas públicas y privadas que podrían tener como consecuencia una baja en las tasas de litigación.

En el ámbito público, Aldunate señaló que lo central sería mejorar las condiciones de inversión. “Las empresas toman decisiones a partir del análisis económico de las alternativas disponibles. Razonablemente podemos pensar que en la medida que obtengan o esperen mejores resultados, la posibilidad de preferir una solución pacífica a los conflictos, es mayor”, subrayó.

En relación al ámbito privado, el abogado detalló que se podría hacer un trabajo importante a nivel contractual, generando marcos que permitan una adecuación clara y previsible de los proyectos a sus dinámi-

cas reales, en que además se considere una estructura de incentivos al cumplimiento no coercitivo de las obligaciones.

Por su parte, Paulo Román enfatizó que los agentes económicos son cada vez más conscientes de las ventajas de resolver tempranamente sus diferencias, sin paralizar necesariamente la ejecución del contrato.

“En ese sentido, los *dispute boards* se han erigido como una alternativa deseable y eficaz, pues constituyen un panel independiente de expertos, usualmente constituido desde el inicio del contrato, que, a través de recomendaciones o decisiones vinculantes según sea el caso, apoya a las partes en dirimir sus diferencias en cuanto estas se producen”, explicó el abogado.

## ¿Tendencia al alza?

A futuro, la directora ejecutiva del CAM señaló que como institución creen que las solicitudes ingresadas relacionadas al rubro de la construcción se van a seguir incrementando, debido a que las causas relativas a esa industria siempre han representado el porcentaje más alto de las causas que ve la entidad desde sus inicios, seguida por el tema inmobiliario.

Por su parte, Román indicó que si bien resulta difícil de predecir si esta tendencia se acentuará o no, enfatizó que existen factores que pueden propiciar un aumento continuo de los arbitrajes en los sectores señalados. “Los proyectos son cada vez más complejos, no sólo desde el punto de vista regulatorio, sino que también implican cada vez más partes y plazos más ajustados. El uso de contratos estandarizados, que pueden generar ambigüedades o interpretaciones diferentes, o que no recogen correctamente la naturaleza y los riesgos del proyecto, facilita también la posibilidad de una disputa”, concluyó.