

Francisco Gazmuri Schleyer
Árbitro Arbitrador
Fecha Sentencia: 27 de marzo de 2012
Rol 1382-2011

MATERIAS: Contrato de promesa de compraventa de un inmueble – resolución del contrato con indemnización de perjuicios por incumplimiento del promitente comprador – cláusula penal – fallo de un Árbitro Arbitrador.

RESUMEN DE LOS HECHOS: El señor XX interpuso una demanda contra la persona ZZ, en la que alega que esta última habría incumplido sus obligaciones como promitente compradora de un inmueble. Solicita se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa del inmueble por incumplimiento de la promitente compradora al no concurrir a la suscripción de contrato de compraventa prometido dentro del plazo convenido, el cual a petición suya fue ampliado, y se le condene al pago de una indemnización de perjuicios convenida como cláusula penal. El juicio arbitral se tramita en rebeldía de la parte demandada. El Árbitro es Arbitrador.

LEGISLACIÓN APLICABLE:

Código Orgánico de Tribunales: Artículos 222 y siguientes.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 636 y siguientes.

Código Civil: Artículos 1.535, 1.545, 1.546, 1.547 inciso 3°, 1.551 número 1, 1.554.

DOCTRINA: Las partes de un contrato de promesa de compraventa de un inmueble están legalmente obligados a cumplir en tiempo y forma las obligaciones contractuales que respectivamente asumieron. En tal sentido, habiendo la parte promitente vendedora cumplido en tiempo y forma con todas y cada una de sus obligaciones contractuales, habiendo incluso extendido el plazo convenido para el otorgamiento del contrato prometido, la parte promitente compradora está legalmente obligada a concurrir dentro del plazo convenido a la suscripción del contrato de compraventa prometido. Al no hacerlo incurre en un incumplimiento contractual culpable, el cual otorga a la parte promitente vendedora diligente, el derecho a exigir alternativamente el cumplimiento forzado del contrato prometido o la resolución de los mimos, en ambos casos con indemnización de perjuicios. Habiéndose convenido una cláusula penal el demandante no está obligado a probar el monto de los perjuicios, sino que acreditado el incumplimiento contractual, presuntamente culpable, solo procede acceder a la resolución del contrato y condenar a la demandada al pago de la indemnización de perjuicios convenida en la cláusula penal.

DECISIÓN: Se acoge la demanda, se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa por incumplimiento culpable de la demandada promitente compradora y se condena a esta al pago de la indemnización de perjuicios convenida en la cláusula penal.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, a veintisiete de marzo de dos mil doce.

VISTOS:

1. A fs. 1 y siguientes, rola la solicitud de arbitraje, la designación del Árbitro en calidad de Arbitrador, la aceptación del cargo por el señor Árbitro y el acta del primer comparendo en el cual se convinieron las normas de procedimiento que regularán la tramitación del juicio arbitral. El objeto del arbitraje es resolver las diferencias entre el demandante y promitente vendedor don XX y la demanda promitente compradora doña ZZ, en relación con el cumplimiento de la promesa de compraventa celebrado con fecha 29 de septiembre de 2010, respecto del inmueble prometido vender ubicado en calle DML, de la comuna de La

Reina, en el precio de 14.992,32 Unidades de Fomento. El contrato de compraventa prometido debía celebrarse a más tardar el día 15 de marzo de 2011. De dicho contrato emana la jurisdicción del árbitro para conocer y fallar las controversias que se susciten entre las partes, en calidad de Árbitro Arbitrador en cuanto al Procedimiento y como Árbitro de Derecho en cuanto al Fallo.

2. A fs. 31 y siguientes, rola la demanda arbitral, en la cual se solicita, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1.489 del Código Civil, la resolución del contrato de promesa de compraventa ya referido con indemnización de perjuicios, consistente en el pago de la suma \$ 30.000.000 convenida como evaluación anticipada de perjuicios. En la demanda de autos se expresa que la demandada no dio cumplimiento a sus obligaciones contractuales de concurrir a la suscripción del contrato de compraventa prometido, aun cuando la demandante accedió en su oportunidad a convenir una prórroga del plazo para la celebración del contrato prometido hasta el 15 de marzo de 2011. Expresa la demandante que la venta del inmueble ya referido formaba parte de un proceso en el cual la demandante pretendía utilizar el producto de la compraventa prometida para financiar la compra de otra propiedad, por la cual, a su vez, también había celebrado una promesa de compraventa. De esta forma tuvo que extremar sus esfuerzos y recursos para honrar la compra del referido inmueble y estuvo más de cuatro meses (desde el mes de enero de 2011 al mes de abril del mismo año, ambos incluidos) con el menaje del inmueble “embalado”, postergando la mudanza, con extrema incomodidad y agotando todas las posibilidades para obtener el financiamiento necesario para comprar la propiedad, sin el dinero de la venta del inmueble. La demanda arbitral se fundamenta en lo dispuesto en los Artículos 1.545, 1.489, 1.535, 1.547, 1.556, 1.438, 1.551, 1.542 y 1.543 del Código Civil. Finalmente se acompañan los documentos fundantes de la demanda arbitral, incluido entre ellos el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de la controversia.
3. A fs. 45, se confiere traslado a la parte demandada con el objeto de que se proceda a evacuar el trámite de la contestación de la demanda arbitral y se tienen por acompañados los documentos con citación.
4. A fs. 66, el Tribunal accede a la solicitud de la demandante de que se ordene la remisión de los cheques que se encuentran en poder del notario de Santiago don NT1, que las partes dejaron ante él como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales contraídas por ellas en el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de esta controversia, así como también las Instrucciones Notariales de 2010.
5. A fs. 66, el tribunal tiene por contestada la demanda arbitral en rebeldía y se cita a las partes a una audiencia de conciliación para el día miércoles 28 de septiembre de 2011, a las 17:00 horas, a realizarse en la sede del Tribunal Arbitral.
6. A fs. 69, rola el acta de la audiencia de conciliación, con la sola asistencia del Juez Árbitro y de la parte demandante.
7. A fs. 70, se resuelve omitir el trámite de la réplica y la dúplica por estimarse innecesario y se recibe la causa a prueba por el período de veinte días.
8. A fs. 74, después de resolver una reposición de la parte demandante al auto de prueba originalmente dictado por el tribunal, se resuelve en definitiva fijar como hechos sustanciales y controvertidos los siguientes: a) Efectividad de la existencia del contrato de promesa de compraventa entre las partes respecto del inmueble ubicado en calle DML, de la comuna de La Reina y de su prórroga; b) Efectividad de que el contrato señalado en la letra a) anterior se encuentra incumplido por la promitente compradora. Para los efectos de la rendición de la prueba testimonial, se fijan los últimos cinco días del término probatorio, en audiencias a ser realizadas a las 16:00 horas en la sede del tribunal. Considerando la rebeldía de la parte demandada y lo establecido en el Artículo 16° del Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM, se resolvió que se notificara por cédula esta resolución a través de receptor judicial.

9. A fs. 78, se tuvo por presentada la lista de testigos de la parte demandante que rola a fs. 77 de autos y se ordena su citación judicial.
10. A fs. 84, se resuelve favorablemente la solicitud de absolución de posición de la demandada, doña ZZ, solicitada por la demandante a fs. 83, fijándose para tales efectos la audiencia del día 13 de diciembre de 2011, a las 15:30 horas, realizada en la sede del tribunal, y se tuvo por acompañado el pliego de posiciones.
11. A fs. 114 y siguiente, rolan las declaraciones de los testigos de la demandante doña M.D. y don V.P.
12. A fs. 128 de autos se tienen por acompañados, con citación, los siguientes documentos acompañados por la parte demandante y que rolan a fs. 112 y siguientes de autos: a) copia de contrato de promesa de compraventa objeto de la controversia; b) copia de las instrucciones de 2010 entregadas por las partes al Notario Público de Santiago don NT1 el día 29 de septiembre de 2010, junto con las copias de sus cédulas de identidad y de los cheques cuyos originales se encuentran custodiados; c) copia de la prórroga del contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 27 de enero de 2011; d) copia autorizada de la inscripción de dominio vigente del inmueble objeto de la promesa de compraventa; e) copia autorizada de la escritura pública de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT2, lo que acredita, a juicio de la parte demandante, al igual que con el documento de la letra anterior, que los títulos de dominio de propiedad objeto del contrato de promesa de compraventa se ajustaban a derecho, razón por la cual con posterioridad a la presentación de la demanda, don XX vendió su propiedad sin ningún problema; f) copia del certificado emitido por el Notario Público de Santiago don NT1, de fecha 13 de julio de 2011, el cual señaló que a esa fecha no se había recibido por medio alguno, de parte de la demandada, la minuta de la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado en calle DML de la comuna de La Reina, Santiago, según el Contrato de Promesa de Compraventa; g) copia de la constancia firmada ante el Notario Público de Santiago don NT1, de fecha 15 de abril de 2011, que demuestra que ese día don XX compareció a dicha Notaría a firmar la escritura pública de compraventa prometida y la señora ZZ no compareció.
13. A fs. 136, se tienen por acompañados, con citación, los siguientes documentos presentados por la demandante y que rolan a fs. 135: a) Correo electrónico de fecha 26 de octubre de 2011, enviado por don C.V., gerente de TR1, a don XX, mediante el cual se acompañó Informe de Títulos en formato Word, el cual fue redactado por el abogado don AB1; b) Informe de Títulos redactado por el abogado con AB1, para el banco BO1, en el cual se concluye que los títulos relacionados con la propiedad ubicada en calle DML, comuna de La Reina, se encontraban “conforme a derecho”; c) Correo electrónico de fecha 18 de noviembre de 2011, enviado por el abogado don AB1 al abogado de la demandante don AB2 haciendo referencia al Informe de Títulos referido en la letra b) anterior.
14. A fs. 137, consta el acta de la audiencia de absolución de posiciones de la demandada en primera celebrada el día 13 de diciembre de 2011, a la cual solo asistió el apoderado de la parte demandante don AB2.
15. A fs. 149, rola el acta de la audiencia de fecha 10 de enero de 2012, correspondiente a la segunda citación de la absolvente doña ZZ, bajo el apercibimiento del Artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, solicitada por la parte demandante a fs. 138, la cual se lleva a cabo con la sola asistencia del abogado de la parte demandante don AB3, dándose por confesa a la demandada de todas las preguntas formuladas en forma asertiva.
16. A fs. 157, con fecha 23 de enero de 2012 se confiere traslado a las partes por el plazo de ocho días para formular observaciones a la prueba.

17. A fs. 158, la demandante formula sus observaciones a la prueba.
18. A fs. 170, rola la resolución en virtud de la cual se cita a las partes a oír sentencia.
19. Respecto del cuaderno de Medida Prejudicial Precautoria, con fecha 17 de junio de 2011 la demandante solicitó medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el vehículo Station Wagon marca Dodge, modelo G, color gris, año 2009, sin audiencia de la contraria.
20. Se abre cuaderno separado y a fs. 20 del mismo, el Tribunal resuelve previamente solicitar a la parte demandante que el Notario Público de Santiago don NT1 certificara que el promitente comprador no había enviado a su notaría el borrador de la escritura del contrato prometido, según lo señalado en la cláusula sexta de la promesa de compraventa que nos ocupa.
21. A fs. 25 de dicho cuaderno, se tiene por cumplido lo ordenado, y considerando que se han presentado antecedentes suficientes para considerar que existen motivos graves y calificados para conceder la medida y asegurar el resultado de la acción, se decreta la medida solicitada, sin previa notificación de la demandada. Se solicita se rinda fianza de \$ 1.000.000.
22. Rendida la fianza y realizada la notificación respectiva al Director General del Registro de Vehículos Motorizados, es notificada la parte demandada de las resoluciones dictadas en el cuaderno separado referentes a la medida prejudicial decretada.

CONSIDERANDO:

1. Que la existencia del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes con fecha 29 de septiembre de 2010 relativo al inmueble de calle DML de la comuna de La Reina, en la cual la demandante actúa como promitente vendedora y la demandada como promitente compradora, se encuentra plenamente acreditada en virtud de la prueba documental no objetada por la parte demandada y por la testimonial proporcionada por la parte demandante, consistente en las declaraciones contestes y fundadas de los testigos doña M.D. y don V.P. y no contradicha ni desvirtuada por la parte demandada.
2. Que las partes suscribieron con fecha 27 de enero de 2011 una prórroga del contrato de promesa de compraventa referido en el número anterior, ampliando el plazo para el otorgamiento del contrato de compraventa prometido hasta el día 15 de marzo de 2011, se encuentra plenamente acreditado por la prueba documental acompañada por la parte demandante no objetada por la demandada y las declaraciones contestes y fundadas de los testigos ya referidos en el considerando anterior.
3. Que está acreditada que la obligación contractual de la demandada al tenor del contrato de promesa de compraventa de autos, era la de redactar la minuta del contrato de compraventa prometida y concurrir dentro del plazo estipulado, esto es, antes del 15 de marzo de 2011, a la Notaría de Santiago de don NT1 a suscribir el contrato de compraventa prometido del inmueble de calle DML, de la comuna de La Reina y pagar el precio de la compraventa prometida ascendente a la suma de 14.994,32 Unidades de Fomento.
4. Que está acreditado plenamente que don XX, en su calidad de promitente vendedor del inmueble prometido vender, concurrió con fecha 15 de marzo de 2011 a la Notaría de Santiago de don NT1 con el objeto de concurrir a la celebración del contrato de compraventa prometido, según consta del certificado emitido por el Notario Público de Santiago don NT1. Además ese mismo certificado acredita plenamente que con esa fecha la demandada en su calidad de promitente compradora no se presentó a firmar el contrato de compraventa prometido.

5. Que está acreditado por un certificado notarial suscrito por el Notario Público de Santiago don NT1, no objetado, que da cuenta que al día 13 de julio de 2011, en la Notaría de su oficio no se había recibido la minuta de la escritura pública de compraventa sobre el inmueble prometido vender, en la que debía concurrir la demandada como compradora y el demandante como vendedor.
6. Que la única condición para la celebración del contrato de compraventa prometido era que los títulos de dominio del inmueble prometido vender se encontraran conforme a derecho, lo que se determinaría mediante un estudio de títulos que realizarían los abogados de la parte compradora, esto es de la demandada. A este respecto, en su declaración la testigo doña M.D., de profesión abogada y gerente legal de TR2, corredora de propiedades que participó en tal calidad en esta operación inmobiliaria, declara que el demandante hizo entrega a la demandada oportunamente y dentro de plazo de todos los documentos necesarios para poder realizar el estudio de títulos del inmueble prometido vender; que de acuerdo con la prueba documental acompañada por la demandante, y no objetada, ha quedado acreditado que los títulos de dominio fueron analizados por don AB1, abogado externo del banco BO1, entidad bancaria que otorgó el mutuo hipotecario a doña D.D. para comprar a la demandante el inmueble de calle DML, de la comuna de La Reina, llegando a la conclusión de que los títulos de dominio se encontraban conforme a derecho; que consecuente con lo anterior, la parte demandante acompañó como prueba documental copia de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario Público de Santiago don NT2, celebrada entre el demandante don XX y doña D.D. respecto del inmueble referido anteriormente, así como copia de la inscripción de dominio del registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del mismo inmueble, a nombre de doña D.D. Todos estos antecedentes llevan a este Árbitro a la conclusión de que está acreditado en autos que la demandante, en su calidad de promitente vendedora del inmueble objeto de esta controversia, hizo entrega oportuna a la promitente compradora de todos los antecedentes legales requeridos para confeccionar el correspondiente informe de títulos, sin que hubiere existido pronunciamiento u objeción alguna de la demandada a este respecto; y que los títulos de dominio del inmueble se encontraban conforme a derecho en consideración a que con posterioridad, y ante el incumplimiento de la demandada a sus obligaciones como promitente compradora, el inmueble fue vendido y transferido por el demandante a doña D.D., habiendo el abogado externo del banco BO1, institución bancaria que financió la operación mediante un mutuo hipotecario, analizado y estudiado los referidos títulos de dominio, resolvió que los mismos se encontraban conforme a derecho.
7. Que, a juicio de este sentenciador, aún existen motivos graves y calificados para mantener la medida prejudicial precautoria decretada en autos, ya que asegura el resultado de la acción entablada.
8. En síntesis, a juicio de este sentenciador, los antecedentes consignados en autos, los cuales han sido analizados pormenorizadamente en los considerandos de este fallo, acreditan fehacientemente que la demandada, en su calidad de promitente compradora, no dio cumplimiento en forma y plazo a su obligación contractual de redactar la minuta de dicho contrato de compraventa y no concurrió dentro del plazo convenido, antes del 15 de marzo de 2011, a suscribir el contrato de compraventa prometido respecto del inmueble de calle DML, de la comuna de La Reina. Por su parte la demandante, en su calidad de promitente vendedora, sí dio cumplimiento a todas sus obligaciones contractuales derivadas del contrato de promesa de compraventa que motiva esta controversia.

TENIENDO PRESENTE:

Lo dispuesto a en los Artículos 1.545, 1.489, 1.556, 1.551, 1.543 del Código Civil, y los Artículos 140 y 170 del Código de Procedimiento Civil;

SE RESUELVE:

- a) Que se acoge la demanda arbitral en todas sus partes, declarándose resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes con fecha 29 de septiembre de 2010 respecto del inmueble de calle DML, de la comuna de La Reina, por haber incurrido la demandada, como promitente compradora, en un incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales, principalmente la de concurrir dentro del plazo convenido a la suscripción de contrato de compraventa prometido ante el Notario Público de Santiago don NT1;
- b) Que la demandada debe pagar a la demandante la suma única y total de \$ 30.000.000 a título de pena y evaluación anticipada de los perjuicios;
- c) Que se ordena la entrega a la demandante de los cheques del banco BO2 y del cheque del banco BO3, los cuales se encuentran actualmente bajo custodia del Tribunal Arbitral;
- d) Que cada parte pagará sus costas, en la forma establecida en las normas de procedimiento de autos y a lo resuelto a fs. 113;
- e) Que se mantiene vigente la medida precautoria dictada a fs. 25 del cuaderno de medida prejudicial precautoria.

Notifíquese esta sentencia arbitral personalmente o por cédula a través de un Ministro de Fe. Regístrese y archívese.

Sentencia pronunciada por don Francisco Gazmuri Schleyer, Juez Árbitro, y autorizada por doña Karin Helmlinger Casanova, Secretaria General CAM de Santiago, Ministro de Fe.