

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Luis Simón Figueroa del Río

Fecha Sentencia: 4 de diciembre de 2003

ROL: 392

MATERIAS: Contrato de promesa de compraventa, incumplimiento – teoría de la imprevisión – pena compensatoria.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Don XX demanda a ZZ S.A. para obtener el pago de la pena compensatoria pactada en un contrato de promesa de compraventa, más intereses y reajustes.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.559, 1.709 inciso 2 y 1.711.

DOCTRINA:

La venta de una concesión de vías de servicio de transporte alegada como hecho imprevisto fue un acto voluntario ejecutado por la misma demandada, y por consiguiente no es un acontecimiento que no pudiera evitar (Considerando N° 4).

DECISIÓN: Se acoge la demanda. Se condena a la demandada en costas, debiendo pagar al Árbitro por concepto de honorarios el mínimo establecido.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, jueves 4 de diciembre de 2003.

VISTOS que:

1. Don XX solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago designe un Árbitro para que resuelva la controversia surgida entre él y ZZ S.A., en relación con el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado por instrumento privado el 16 de septiembre de 2002 entre el requirente y la citada sociedad.
2. El referido Centro de Arbitraje designó, al suscrito Luis Simón Figueroa del Río, abogado, Árbitro Arbitrador o Amigable Componedor para conocer y resolver el asunto indicado.
3. En Santiago el 18 de julio de 2003 se me notificó personalmente por el NT1 la designación de Árbitro, la cual acepté.
4. Se dictó resolución dando por constituido e instalado el Tribunal Arbitral y citando a las partes a comparendo el cual se llevó a efecto con la sola asistencia del requirente y de su abogada AB. El Árbitro resolvió que el requirente iniciara el procedimiento arbitral mediante la demanda correspondiente.
5. Don XX presentó demanda aduciendo que suscribió con ZZ el 16 de septiembre de 2002, representada por don L.M., contrato que denominaron de cierre de negocio por el cual se obligaron a firmar escritura de compraventa respecto del bien raíz que singularizaron de propiedad del demandante, en el plazo de 60 días a partir de esa fecha. También dijo que para el caso que una de las partes no concurriera a firmar la escritura dentro del plazo establecido pactaron que la parte negligente debía pagar a la otra \$ 1.500.000. Agregó que para facilitar dicho pago dejaron en custodia del señor notario

cheque por \$ 1.500.000 cada uno con instrucciones de entregarlos al Árbitro que para el caso se designaría.

El señor XX también manifestó que la escritura pública se extendió oportunamente en la Notaría de don NT2 y que la Notario suplente NT3 certificó el 18 de diciembre de 2002 que ZZ no concurrió a suscribir el contrato de compraventa dentro del plazo estipulado. Acompañó cartas enviadas por su abogado a ZZ haciendo presente que no se había suscrito el contrato dentro del plazo, el cual estaba ya vencido, y que por consiguiente correspondía hacer efectiva la pena compensatoria estipulada.

El demandante manifestó además que la demandada debe pagar los intereses comprendidos entre la fecha que se hizo exigible la obligación y la del pago efectivo según el Artículo 1.559 del Código Civil. Acompañó copia del cierre de negocio; de la parte pertinente del libro de instrucciones del señor notario; de la comunicación de 27 de diciembre de 2002, con constancia de haberse recibido, mediante la cual envió los antecedentes legales del bien raíz; copia del fax en que se recuerda a ZZ que el plazo para firmar la escritura se ha vencido; copia del certificado emitido por la Notaría de don NT2; copia de cartas informando que se hará efectiva la pena compensatoria pactada y también el cheque de \$ 1.500.000 del Banco BO girado por don L.M.

Finalmente el demandante solicitó que se ordene a la demandada el pago de la pena compensatoria pactada, más intereses y reajustes, con expresa condenación en costas.

6. ZZ, representada por L.M., contestó la demanda diciendo que el motivo del contrato en cuestión era tener un terminal de buses en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble. Agregó que la empresa que representa tiene como giro el transporte colectivo de pasajeros, que desarrolla básicamente en el sector del Principal, Pirque y la Puntilla; que cuando se suscribió el contrato había necesidad de un terminal para el sector de la Puntilla y que el contrato con la demandante se celebró en el entendido que el folio (recorrido MB 73) seguiría perteneciendo a ZZ y que el 26 de diciembre de 2002 se realizó un contrato de transferencia de la concesión de vías del servicio MB 73 y MB 80, en el cual ZZ cedía la concesión de los servicios a TR1 S.A. o TR2 S.A. Agregó que ello no pudo llevarse a efecto por impedirlo el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones por razones desconocidas.

Concluyó diciendo que este hecho imprevisto imposibilitó a la demandada concretar lo estipulado con la demandante.

Agregó que hay otros dos hechos imprevistos: El fallecimiento de don R.A. representante legal de TR1, y que el SEREMIT canceló el folio. La demandada declara que no pretende excusarse de lo ocurrido, pero que los antecedentes expuestos deben tenerse en consideración para resolver la litis. Que lo esencial es que la transferencia de la variante MB 73 condicionó el hecho de no firmar la escritura porque sin ese recorrido no tenía sentido comprar el terreno, lo que dice haberle explicado al demandante. También agregó, que el interesado en el terreno era su ex socio, hoy difunto R.A. Solicitó se aplique la teoría de la imprevisión, porque no se pudo prever al momento del contrato la transferencia inconclusa y el fallecimiento de una persona.

Acompañó el contrato de cesión de vías de transporte.

7. La demandante objetó el documento acompañado por la demandada, esto es el contrato de transferencia de concesión de vías del servicio MB 73 y MB 80 porque no le consta la autenticidad e integridad de él, porque emana de un tercero ajeno al juicio y porque carece de todo valor probatorio en contra de ella.

8. Se citó al comparendo de conciliación que ordena el Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, el que se llevó a efecto con la sola audiencia de los abogados de la parte demandante. A continuación el Tribunal otorgó a las partes el plazo de diez días a que se refiere el Artículo 26 de dicho Reglamento.

9. Haciendo uso de las facultades que confiere el citado Artículo 26 la demandante formuló las siguientes consideraciones a la contestación de la demanda:

- a) Que la demandada no ha discutido la autenticidad ni la validez del contrato; que ha reconocido que no cumplió con lo pactado en el cierre de negocios; que la justificación a que alude se refiere a hechos posteriores y ajenos a las partes contratantes; y que la demandada no ha desconocido la pena de \$ 1.500.000 que el contrato suscrito impone a la parte incumplidora.
- b) Que la demandada no tiene intención en cumplir lo pactado y que las excusas son contradictorias y sin real respaldo; que en los contratos bilaterales la causa de la obligación de cada una de las partes es la obligación que asume el otro contratante, y que los motivos que mueven a ello son jurídicamente sin relevancia; y que además esos motivos no constan en ninguna parte del contrato y se han venido a conocer ahora por el escrito de contestación de la demanda. Agrega que no es admisible la prueba de testigos en cuanto adicione o altere lo que no se expresa en el acto o contrato, ni sobre lo que se alegue haberse dicho antes o al tiempo o después de su otorgamiento, todo ello por lo establecido en los Artículos 1.709 inciso 2º y 1.711 del Código Civil, salvo la excepción que haya un principio de prueba por escrito.
- c) Que la teoría de la imprevisión no es aplicable en este caso porque la transferencia de la concesión de vía fue realizada por voluntad de la deudora y es inoponible a la demandante y además se llevó a efecto cuando ZZ estaba ya en mora de cumplir la pena compensatoria; que las decisiones del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones son hechos ajenos a lo pactado; que en el contrato no se estipuló ninguna condición suspensiva o resolutoria; y que finalmente el fallecimiento del señor R.A. no exime a una sociedad anónima del cumplimiento de sus obligaciones derivadas de un contrato válidamente celebrado. Agrega que el fallecimiento del señor R.A. es después del vencimiento del plazo para suscribir el contrato. Concluye la demandante diciendo que ninguno de los hechos en que se excusa la demandada reúne los requisitos exigidos por la ley, la doctrina y la jurisprudencia para aplicar la doctrina de la teoría de la imprevisión.

10. A su vez la demandada también formuló observaciones y agregó una propuesta. Reiteró los argumentos dados en la contestación de la demanda; se excusó de la inasistencia al comparendo de conciliación; manifiesta que podría ofertar nuevamente la compraventa prometida previo resolver los temas de precio y formas de pago, y explica los motivos por los que hace este planteamiento diciendo que la empresa tiene ahora la posibilidad de financiar la compra del bien raíz.

CONSIDERANDO:

1. Que entre las partes no existe controversia sobre el hecho de haberse firmado el contrato a que se refieren los vistos, al que han denominado cierre de negocios, y que tampoco la hay sobre los derechos y obligaciones que de él emanan, incluyendo la pena compensatoria de \$ 1.500.000 que debe pagar la parte incumplidora.

2. Que tampoco existe controversia entre las partes sobre el hecho de haberse extendido la escritura de compraventa en la notaría; que el promitente vendedor estuvo dispuesto a vender y que se venció el plazo estipulado para que el promitente comprador, esto es el demandado, concurriera a suscribirla. Asimismo tampoco se ha negado que el demandante haya entregado oportunamente los títulos de la propiedad, y que se haya comunicado al comprador el hecho de estar extendida la escritura y dispuesta para su firma.

3. Que la sociedad demandada ha aducido la teoría de la imprevisión para los efectos de exonerarse del pago de la pena compensatoria.
4. Que la venta de una concesión de vías de servicio de transporte alegada como hecho imprevisto fue un acto voluntario ejecutado por la misma demandada, y por consiguiente no es un acontecimiento que no pudiera evitar; que además ese acto se realizó con posterioridad al vencimiento del plazo fijado para suscribir la compraventa.
5. Que si la cesión de la vía de transporte quedó sin efecto por la resolución del ministerio pertinente se debiera colegir que desapareció la razón que se alude para no concretar la compraventa comprometida.
6. Que en todo caso la decisión ministerial está referida a un contrato en el que la demandante no fue parte, sin perjuicio de lo ya dicho de que fue una decisión empresarial voluntaria del que alega acontecimientos imprevistos.
7. Que no obstante lo anterior la demandada no debió voluntariamente haber ejecutado un acto que según ella le impedía cumplir el contrato que había suscrito con la demandante.
8. Que el fallecimiento de uno de los socios de la sociedad demandada ocurrido una vez vencido el plazo fijado para suscribir la compraventa no es un impedimento para cumplir el pacto. Y que incluso aun cuando ese socio hubiese fallecido con anterioridad, la sociedad está siempre obligada a cumplir las obligaciones contraídas.
9. Que por las razones expuestas no es posible atribuir a los hechos aludidos por la demandada el carácter de imprevistos que hacen imposible el cumplimiento de lo pactado.
10. Que si la demandada tuvo en su mente la intención de realizar esos actos que, según ella, dejarían sin justificación comercial la compraventa prometida, debiera haberse abstenido de suscribir el cierre de negocio y haber esperado el resultado de su otro programa comercial; no debió haber llevado a su contraparte a suscribir ilusoriamente y de buena fe un contrato, que al abstenerse de cumplirlo evidentemente perjudica al demandante.
11. Que habiendo las partes establecido el monto de la sanción pecuniaria para el incumplidor, corresponde condenar a la demandada al monto por ellas mismas pactado como pena compensatoria, esto es \$ 1.500.000, suma que deberá ser reajustada en conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, desde la fecha de la notificación de la demanda hasta el día del pago efectivo, y que se incrementará con los intereses corrientes para operaciones reajustables en moneda nacional que se devenguen durante el mismo lapso. Se condena a la demandada al pago de las costas; no obstante el demandante deberá pagar al Árbitro por concepto de honorarios el mínimo establecido por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, esto es, UF 30, sin perjuicio de su derecho de repetir en contra de la demandada por este concepto.
12. Esta sentencia será autorizada por el Secretario del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. y deberá notificarse por cédula mediante receptor judicial.

Señor Luis Simón Figueroa del Río, Juez Árbitro.