

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Roberto Guerrero del Río

Fecha Sentencia: 10 de marzo de 2004

ROL: 399

MATERIAS: Contrato de promesa de compraventa, resolución – obligación de entregar la obra – medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos.

RESUMEN DE LOS HECHOS: El demandante solicita la resolución del contrato de promesa de compraventa, restitución del precio pagado y el pago de una multa convencional, más intereses corrientes.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: Artículos 636 y siguientes.

Código Civil: Artículo 1.489.

DOCTRINA:

No se acreditó que la demandada haya hecho entrega material de la propiedad al demandante, ni haya estado en condiciones de entregarla ni la hubiese puesto a disposición del demandante dentro del plazo estipulado, como consecuencia de lo cual se deduce que la demandante no dio cumplimiento a lo establecido en la cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compraventa (Considerando N° 8).

En la cláusula Octava del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado, se estipuló que si vencido el plazo máximo para la celebración del Contrato de Compraventa sin que éste se hubiere otorgado, la parte diligente podría pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios, y en el evento en que se demandare la resolución del contrato se estipuló expresamente que la parte diligente tendría derecho a cobrar a la otra parte una multa, a título de perjuicios compensatorios, los que se evaluaron anticipadamente de común acuerdo en el equivalente del 20% del precio total del contrato prometido (Considerando N° 14).

DECISIÓN: Se acoge la demanda. Se condena a la demandada al pago de las costas procesales y demás gastos del arbitraje.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 10 de marzo de 2004.

VISTOS:

A fs. 12, consta la resolución de fecha 15 de julio de 2003 del Presidente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, que designa Árbitro a don Roberto Guerrero del Río para resolver la controversia surgida entre don XX e Inmobiliaria ZZ Limitada, resolución que fue notificada con fecha 7 de agosto de 2003, oportunidad en que el Árbitro aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible, como consta a fs. 15.

A fs. 16, consta la resolución del Árbitro, refrendada por el Secretario del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, de fecha 12 de agosto de 2003, donde da por constituido el compromiso y cita a las partes a comparendo para fijar procedimiento, determinar las materias del juicio arbitral y resolver cualquier otra materia atinente al arbitraje.

A fs. 29, rola el Acta del comparendo celebrado el 26 de agosto de 2003, en que las partes procedieron a precisar el objeto del juicio, el carácter y extensión del arbitraje y acordaron las normas de procedimiento, sin perjuicio de aplicar, cuando fueren pertinentes, las disposiciones del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

En esa Acta se precisa que el Árbitro actúa en carácter de Arbitrador, de acuerdo con la cláusula Novena del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes.

A fs. 34 y siguientes, rola la demanda interpuesta por don XX en contra de ZZ.

En la demanda, la parte demandante solicita la resolución del Contrato de Promesa de Compraventa entre don XX y ZZ, sobre el departamento N° 1303 del piso 13, del estacionamiento N° 69 y la bodega N° 62, ambos del 4° subterráneo, del Edificio B, con acceso por DML, suscrito por instrumento privado de fecha 16 de noviembre de 2001, y condenar a la demandada a restituir el equivalente de 580,68 Unidades de Fomento, más intereses corrientes, correspondiente a la suma pagada a cuenta del precio del contrato prometido; se condene a la demandada a pagar la suma de 580,68 Unidades de Fomento, a título de multa y evaluación anticipada y convencional de perjuicios ocasionados por el incumplimiento, más intereses corrientes hasta la fecha de pago efectivo, y se le condene también a pagar las costas personales y procesales y demás gastos del arbitraje.

Como fundamento de su demanda, el demandante señala que la demandada no cumplió las obligaciones que le imponía el Contrato de Promesa de Compraventa, en cuanto a entregar materialmente los bienes prometidos vender y de otorgar y suscribir el Contrato de Compraventa prometido en los plazos convenidos para ello, el primero de los cuales expiraba el 30 de marzo de 2003 y el segundo dentro de los 60 días corridos desde la obtención de la recepción final de las obras construidas, la obtención del certificado que acoge al edificio de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y la inscripción del Conservador de Bienes Raíces respectivos de la Ley de Venta por Pisos, y en todo caso a más tardar el 30 de mayo de 2003.

Indica que para el caso de incumplimiento las partes establecieron el derecho de la parte diligente para pedir la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios, los que se estimaron y evaluaron convencionalmente en la cantidad equivalente en pesos de 580,68 Unidades de Fomento.

A fs. 52 y siguientes rola el escrito de contestación de la demanda.

En la contestación de la demanda, la parte demandada solicitó el rechazo de aquella en todas sus partes y la condenación en costas a la demandada, invocando no ser efectivos los hechos en que se funda, toda vez que la parte demandante habría estado en todo momento llana a cumplir en tiempo y forma lo pactado.

Adicionalmente señala que en el caso de autos no se da cumplimiento a los requisitos copulativos que establece el Artículo 1.489 del Código Civil para que prospere la acción resolutoria.

A fs. 55, consta la resolución del Árbitro de fecha 23 de octubre de 2003 en que se resuelve que no se dará lugar a los trámites de réplica y dúplica atendido el contenido de los escritos de demanda y contestación, sin perjuicio del derecho de las partes para complementar sus escritos si lo estimaren conveniente, y mediante la cual se llama a las partes a conciliación para cuyo efecto el Árbitro los citaría en audiencias separadas o conjuntamente o en la forma que estime pertinente.

A fs. 63, rola la resolución dictada por el Árbitro, con fecha 10 de noviembre de 2003, en la cual se deja constancia que después de haberse realizado gestiones tendientes a una conciliación entre las partes

y no habiéndose esto logrado, se da por terminado el período de conciliación y se recibe la causa a prueba, fijando el punto de prueba pertinente.

A fs. 62, rola la resolución del Árbitro de fecha 7 de noviembre de 2003, en que resolviendo sobre una solicitud de medida precautoria, decretó la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el departamento N° 1303 del piso 13, el estacionamiento N° 69 y la bodega N° 62, ambos del 4° subterráneo del Edificio B, construido sobre el inmueble en DML.

A fs. 64, rola el escrito de la demandada en que se recurre de reposición sobre la medida prejudicial decretada; a fs. 68 rola el traslado evacuado por la demandante a la solicitud de reposición y a fs. 86 consta la resolución del Árbitro, de fecha 22 de diciembre de 2003, que rechaza la reposición y no da lugar a la apelación subsidiaria solicitada.

A fs. 72 y siguiente consta la declaración del testigo presentado por la demandante y a fs. 74 y siguientes se agregaron diversos documentos acompañados por la demandante en parte de prueba.

La demandada no presentó testigos.

A fs. 84, consta la resolución de 30 de diciembre de 2003, mediante la cual se dio por iniciado el período para formular observaciones a la prueba.

A fs. 86, rola la resolución del Árbitro, por la cual se prorroga por el término de tres meses el plazo para dictar sentencia arbitral, prórroga contada desde el vencimiento del período original, esto es, desde el 7 de febrero de 2004.

A fs. 87 y siguientes constan las observaciones a la prueba formuladas por la parte demandante.

La parte demandada no presentó observaciones a la prueba.

A fs. 91, consta la resolución de 23 de enero de 2004 en que se da por vencido el término para formular observaciones a la prueba y se cita a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

Primero: Que con fecha 16 de noviembre de 2001 se celebró un contrato privado entre don XX y ZZ, en virtud del cual esta última prometió vender a aquél, quien prometió comprar y aceptar para sí, el departamento N° 1303 del piso 13, del estacionamiento N° 69 y la bodega N° 62, ambos del 4° subterráneo del Edificio B, con acceso por DML, contrato cuya copia rola a fs. 6 y siguientes.

Segundo: Que el precio de los bienes prometidos vender se convino en el equivalente en pesos de 2.903,40 Unidades de Fomento, de las cuales don XX pagó al contado 145,17 Unidades de Fomento y asimismo pagó 12 cuotas mensuales iguales de 36,2925 Unidades de Fomento cada una, con vencimientos sucesivos la primera el 5 de diciembre de 2001 y la última el 5 de noviembre de 2002, todo lo cual totaliza la suma de 580,68 Unidades de Fomento, estipulándose que el saldo de precio, de 2.322,72 Unidades de Fomento, se pagaría a la fecha de suscripción de la escritura pública por medio de la cual se extendiera el Contrato de Compraventa prometido.

Tercero: Que en el Contrato de Promesa celebrado, ZZ se obligó a efectuar la entrega material de los bienes prometidos vender a más tardar el 30 de marzo de 2003.

Cuarto: Que según lo convenido en la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, ZZ se obligó a suscribir el contrato prometido dentro del plazo de 60 días corridos contados desde la obtención de la recepción final de las obras construidas, la obtención del certificado que acoja al edificio de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo de la Ley de Venta por Pisos, sin perjuicio de lo cual se señaló también que el contrato prometido debería otorgarse a más tardar el 30 de mayo de 2003.

Quinto: Que la demandante ha solicitado se decrete la resolución del Contrato de Promesa y se condene a la demandada a restituir las sumas recibidas más intereses corrientes y a pagar una indemnización de perjuicios equivalente a 580,68 Unidades de Fomento, invocando para estas peticiones el incumplimiento del contrato prometido por parte de la demandada.

Sexto: Que la demandada ha pedido se rechace la demanda, invocando que no se ha encontrado en situación de incumplimiento, y señalando a estos efectos que no se darían los supuestos previstos en el Artículo 1.489 del Código Civil, para que prospere la acción resolutoria, por cuanto el promitente vendedor habría puesto toda su voluntad y realizado todas las gestiones conducentes al éxito de la convención acordada, esto es a la suscripción del Contrato de Compraventa.

Séptimo: Que el auto de prueba estableció como punto de prueba acreditar el cumplimiento por parte de la demandada de las obligaciones contraídas en el Contrato de Promesa de Compraventa, especialmente en las cláusulas Sexta y Séptima del mismo.

Octavo: Que en este juicio arbitral no se acreditó que la demandada haya hecho entrega material de la propiedad al demandante, ni haya estado en condiciones de entregarla ni la hubiese puesto a disposición del demandante dentro del plazo estipulado, como consecuencia de lo cual se deduce que la demandante no dio cumplimiento a lo establecido en la cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compraventa.

Noveno: Que el Contrato de Compraventa prometido no se celebró dentro del plazo máximo convenido en la cláusula Séptima del Contrato de Compraventa, esto es antes del 30 de mayo de 2003. Por lo demás, según se ha acreditado en autos, la recepción final de la propiedad sólo se obtuvo con fecha 20 de agosto de 2003, fecha posterior al plazo máximo establecido en la cláusula Séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, como consta del documento de fs. 81.

Décimo: Que, además de lo anterior, también consta de cartas acompañadas en autos emanadas de Inmobiliaria TR1 Ltda., quien intervino en la gestión de venta de los inmuebles objeto de la Promesa de Compraventa en que recae este juicio, que rolan a fs. 78 y 79, que la demandada no dio cumplimiento en las fechas estipuladas a las obligaciones de su Contrato de Promesa de Compraventa.

Undécimo: Lo anterior también se corrobora y comprueba con la declaración testimonial de fs. 72 y siguiente, según la cual la testigo confirma que la demandada no cumplió el Contrato de Promesa de Compraventa ni específicamente las cláusulas Sexta y Séptima del mismo, que la propiedad no se entregó en el plazo convenido ni hasta la fecha en que el testigo tuvo conocimiento de los hechos, y que tampoco a esa misma fecha, 30 de noviembre de 2003, se había celebrado el Contrato de Compraventa prometido.

Duodécimo: Que no ha sido acreditado en autos que la demandada haya estado dispuesta a allanarse a una solución en términos de resolver el problema surgido para la demandante con motivo del incumplimiento de contrato.

Decimotercero: Que tampoco fue posible lograr una conciliación entre las partes tendientes a buscar un arreglo que permitiera dejar satisfechas a ambas respecto de sus pretensiones en este juicio.

Decimocuarto: Que en la cláusula Octava del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado, se estipuló que si vencido el plazo máximo para la celebración del Contrato de Compraventa sin que éste se hubiere otorgado, la parte diligente podría pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios, y en el evento en que se demandare la resolución del contrato se estipuló expresamente que la parte diligente tendría derecho a cobrar a la otra parte una multa, a título de perjuicios compensatorios, los que se avaluaron anticipadamente de común acuerdo en el equivalente del 20% del precio total del contrato prometido. Dicho 20% corresponde a la suma de 580,68 UF.

Decimoquinto: Que en la misma cláusula Octava se estableció que en el evento de demandar la resolución del contrato si la parte diligente fuera la promitente compradora, la promitente vendedora debería, además de pagar la referida multa, restituir la parte del precio que aquélla hubiere pagado expresada en Unidades de Fomento.

Decimosexto: Que la demandante, junto con solicitar la restitución y el pago de la multa, ha solicitado que también se condene a la demandante a que la restitución se efectúe con más intereses corrientes.

Habiendo recibido la parte del precio oportunamente la demandada, es de toda lógica y justicia que la suma a restituir incluya intereses corrientes por el tiempo que media entre el pago y la fecha en que ocurra efectivamente de dicha restitución.

Decimoséptimo: Que respecto de la multa a cuya condena se solicita, se estima que son procedentes los intereses desde que, una vez decretada, ésta no fuere pagada por la parte condenada.

Decimooctavo: Que atendido lo expuesto anteriormente y la actuación de la demandada en este juicio, este Árbitro estima que procede condenar a la demandada al pago del total de las costas procesales y demás gastos del arbitraje, pero no así a las costas personales.

Por consiguiente, en mérito de las consideraciones expuestas, de las facultades concedidas al Árbitro, de lo dispuesto en los Artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y en conformidad a reflexiones derivadas de la prudencia y la equidad,

RESUELVO:

Primero: Se da lugar a la demanda y se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre don XX y ZZ, por instrumento privado de fecha 16 de noviembre de 2001.

Segundo: Se condena a ZZ a restituir a don XX el equivalente en pesos de 580,68 Unidades de Fomento, más intereses corrientes, intereses que se calcularán desde la fecha en que XX terminó de pagar la suma antes indicada, esto es desde el 5 de noviembre de 2002, hasta la fecha de restitución efectiva.

Tercero: Se condena a la demandada ZZ a pagar al demandante, a título de multa e indemnización de perjuicios ocasionados por su incumplimiento, la suma equivalente a 580,68 Unidades de Fomento, más intereses corrientes, intereses que se calcularán desde el quinto día en que quede ejecutoriada esta sentencia hasta la fecha del pago efectivo.

Cuarto: Se condena a la demandada al pago de las costas procesales y demás gastos del arbitraje.

Quinto: Será de cargo de cada parte el pago de sus costas personales.

Sexto: Respecto de la medida precautoria decretada, sólo procederá su alzamiento una vez que se acredite la parte demandada haya dado cumplimiento a lo resuelto en los numerales Primero a Cuarto de este fallo.

Sin perjuicio de los testigos que suscriben esta sentencia, autorícese esta sentencia, en su carácter de ministro de fe, por el Secretario del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

Hecho lo anterior, notifíquese esta sentencia personalmente o por cédula y archívese en su oportunidad en la Secretaría del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

Testigos don J.L.; don S.G. Autorizó señora Karin Helmlinger Casanova, Secretaria del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago (CAM Santiago).

Sentencia dictada por el Juez Árbitro, don Roberto Guerrero del Río.