

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Blas Bellolio Rodríguez

Fecha Sentencia: 20 de marzo de 2006

ROL: 469

MATERIAS: Oferta de compra de un inmueble – cumplimiento forzado – multa – aceptación condicionada irrevocable – tachas de testigos.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La demandante señora XX solicita el cumplimiento forzado de la oferta de compra que había suscrito con la empresa inmobiliaria demandada, ZZ S.A., sin embargo, no concurrió a la firma de la escritura definitiva de compraventa.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: Artículos 342 y siguientes, 358 N°s. 1, 6 y 7, 636 y siguientes.

Código Civil: Artículos 1.546 y 1.554.

Código de Comercio: Artículo 98.

DOCTRINA:

No corresponde referirse a una retractación por parte de ZZ, por cuanto tal acto es privativo, en este caso, de la oferente, proponente o demandante, estando condicionada la formación del consentimiento bilateral necesario para el nacimiento de la obligación de venta del inmueble ofrecido adquirir, precisamente, al hecho de la indicación por parte de una institución financiera de haberse aceptado como deudor de un crédito a la oferente, siendo en ese caso irrevocable la aceptación (Considerando N° 32).

Sin embargo, será imposible otorgar lo solicitado en primer lugar por la demandante, esto es, el cumplimiento forzoso del contrato prometido. En efecto, la propia oferta de compra incluye determinadamente los efectos que pudieren producirse del desistimiento del aceptante, los cuales se refieren al pago de multas establecidas en el mismo texto obligatorio para las partes. (Considerando N° 39).

DECISIÓN: No ha lugar a la demanda del cumplimiento forzado del contrato. La demandada deberá restituir la suma pagada como anticipo a la celebración del contrato, junto con una multa como sanción por haber desistido de celebrar el contrato respectivo. Cada parte pagará sus costas.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 20 de marzo de 2006.

VISTOS:

Primero: Que con fecha 21 de junio de 2004, doña XX, ya individualizada en autos, presentó ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago una Solicitud de Arbitraje, de manera de resolver las diferencias surgidas con Inmobiliaria ZZ S.A. respecto de una oferta de compra firmada con fecha 16 de mayo de 2003, relativa al inmueble signado con el número 100 del condominio CQ, ubicado en DML.

Segundo: Que con fecha 14 de julio de 2004 se designó como Árbitro Arbitrador para conocer de esta contienda a don Blas Bellolio Rodríguez, quien fue notificado de esa designación el día 26 de julio de 2004.

Tercero: Que con fecha 03 de agosto de 2004 se tuvo por constituido este arbitraje, realizándose el primer comparendo de fijación de procedimiento el día 25 de agosto de 2004.

Cuarto: Que con fecha 15 de septiembre de 2004, a fs. 42, comparece doña N.S., en representación de la demandante, presentando demanda arbitral en contra de Inmobiliaria ZZ.

Quinto: Basa su demanda en lo siguiente: Que con fecha 16 de mayo de 2003, su representada suscribió una oferta de compra con ZZ por intermedio de Inmobiliaria TR1, respecto del inmueble signado con el número 100 del condominio CQ, ubicado en DML. El valor total de la propiedad, ascendente a 2.590 Unidades de Fomento, se pagaría del siguiente modo: i) Una cuota inicial de 129,6 Unidades de Fomento, cancelada en esa misma fecha; ii) una parte ascendente a 664 Unidades de Fomento pagadera al momento de suscribirse la escritura de compraventa; y iii) el saldo de 1.796,4 se saldaría por medio de un crédito hipotecario a conseguir por la demandante. La oferta de compra tenía como plazo de vencimiento el día 29 de febrero de 2004.

Sexto: La demandante luego habría iniciado los trámites de obtención del crédito hipotecario referido antes, ante dos instituciones financieras, las que habrían prestado su aprobación durante el mes de noviembre de 2003, lo que habría sido informado oportunamente al ejecutivo de ventas de la demandada. Pese a lo anterior, a esa fecha no estaría lista todavía la Recepción Final de la vivienda por parte de la Municipalidad de Huechuraba, trámite necesario para la aprobación final del crédito hipotecario.

Séptimo: Informada la demandante que su propiedad sería entregada recién en febrero de 2004, invirtió sus ahorros destinado al pago de la cuota pendiente del saldo de precio en dólares, e inició también trámites para poner en arriendo esa casa, publicándolo en el Diario El Mercurio.

Octavo: Posteriormente, el mismo ejecutivo de ventas habría solicitado el envío de un e-mail de respaldo por parte de la institución financiera, con constancia de la aprobación del crédito, lo que habría sido enviado a mediados de febrero de 2004, pagándose luego los gastos operacionales con fecha 24 de febrero del mismo año 2004, e informando a la demandante que la escritura estaría lista para su firma el día 03 de marzo de 2004, lo que habría sido aceptado por el ejecutivo de ventas señor R.C. A la espera de tal fecha, la demandante habría publicado en el Diario El Mercurio un aviso de arriendo, además de liquidar una operación en dólares para el pago del saldo debido a la fecha de firma.

Noveno: Que el mismo día 02 de marzo de 2004, producto según alega de una deficiente atención y una supuesta disconformidad con el estado de entrega del inmueble, la demandante se comunicó con un representante legal de la demandada, haciendo presente su molestia. Producto de ello, alega que la demandante posteriormente no concurrió a la firma de la escritura definitiva de compraventa.

Décimo: Concluye entonces exigiendo el cumplimiento forzado del contrato, e indemnización de perjuicios, solicitando la condena a la parte demandada para suscribir el contrato de compraventa en cuestión, injustificadamente rechazado por la demandada, además del pago de las multas establecidas en el instrumento mencionado, por un total del 10% del valor del inmueble en cuestión, junto a los perjuicios sufridos, con reajustes, intereses y costas. En subsidio, solicita la restitución del precio pagado, e indemnización de perjuicios, además del pago de las multas establecidas en el instrumento mencionado con reajustes, intereses y costas.

Undécimo: Junto a la demanda se acompañaron copias de la Oferta de Compra suscrita el día 16 de mayo de 2003, con sus antecedentes; copia del correo electrónico dirigido el 02 de marzo de 2004 al representante legal de la demandada; original de la carta de la demandada de fecha 05 de abril de 2004, y copia autorizada de un aviso publicado en el Diario El Mercurio.

Duodécimo: Conferido traslado a la demandada, ésta responde en plazo por intermedio de su apoderado señor AB. Basa su argumentación en que la Inmobiliaria demandada no efectuó una oferta de venta a la demandante, esto es, no se encuentra en la posición jurídica de oferente, sino que el documento suscrito en mayo de 2003 consistía en una oferta de compra, la cual ponía en posición de potencial aceptante a ZZ. Del mismo texto se desprende que ese aceptante tenía el carácter de condicional hasta el cumplimiento de una serie de hechos y actos enumerados en el mismo documento.

Decimotercero: La demandada expone que la demandante habría incumplido su obligación de entregar la documentación requerida para la tramitación de su crédito a mediados de septiembre de 2003, lo que efectuó sólo a finales de febrero de 2004, de manera tal que el plazo de vigencia de la oferta de compra, que vencía el día 29 de febrero de 2004, caducó sin que se hubiera firmado la escritura definitiva. A mayor abundamiento, la falta de entrega de los documentos en septiembre de 2003 habría provocado anticipadamente el vencimiento de la oferta.

Decimocuarto: Concluye entonces refiriéndose a los conceptos demandados como perjuicio, haciendo presente su improcedencia, y renunciando, como muestra de buena fe, al cobro de la multa a que alude tener derecho por el supuesto incumplimiento de la demandante. Así solicita el completo rechazo de la demanda, con costas, sin objetar los documentos acompañados a la demanda.

Decimoquinto: Conferido traslado a la demandante para réplica, ésta reitera sus peticiones a fs. 71, lo mismo que hace la demandada en su dúplica de fs. 80, acompañando una carta de fecha 20 de octubre de 2004, firmada por una ejecutiva de la institución financiera de la demandante, y copia del cheque girado a favor de la misma haciendo devolución del pie pagado, ascendente a 129,6 Unidades de Fomento, junto a la anotación del registro contable de fecha 5 de marzo de 2004.

Decimosexto: A fs. 85, la demandante objetó tales documentos, el primero por tratarse de un tercero al juicio y ser sólo una copia –lo que no es efectivo, al constar en este expediente su original–; el segundo, por ser sólo una copia de un título de aquellos denominados “incausados” que no da cuenta de la razón de su emisión; y el tercero, por consistir en un documento de la propia parte que lo presenta, que no otorga mayores antecedentes a la causa, objetándolos finalmente por falta de autenticidad, por falsedad y por falta de integridad.

Decimoséptimo: Que con fecha 05 de enero de 2005 se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación de autos, que rola a fs. 110, donde el Árbitro estableció bases para un posible arreglo. Al no existir en definitiva acuerdo entre las partes, pese al plazo otorgado para ello, a fs. 118 se dictó auto de prueba, cuyo texto es el siguiente:

1. Circunstancias que llevaron a que la oferta de compra de fecha 16 de mayo de 2003 no hubiera sido en definitiva perfeccionada;
2. Caducidad de la oferta: Efectividad de haberse producido, fecha y circunstancias que la provocaron;
3. Efectividad de haberse prorrogado el plazo de la oferta de compra, hechos y circunstancias;
4. Perjuicios: Circunstancias que los motivan, naturaleza y monto de ellos.

Decimooctavo: Dentro de plazo legal, la demandada a fs. 126 presentó lista de testigos y acompañó documento, consistente en copia de Acta de Entrega de un inmueble en el mismo condominio CQ, documento de fecha 10 de diciembre de 2003, que no fue objetado. A su vez, la demandante a fs. 131,

presentó lista de testigos y acompañó documentos consistentes en el original de la carta enviada por TR1 con fecha 14 de octubre de 2003 requiriendo la entrega de los documentos necesarios para la tramitación del crédito hipotecario de la demandante; original de carta enviada por la misma ejecutiva de la institución financiera TR2 informando los plazos en que se habría tramitado su crédito hipotecario, una segunda copia del aviso publicado en el Diario El Mercurio, y copia del Vale Vista del Banco BO, tomado por la demandante para cubrir el pago debido a la fecha de firma de la escritura, con fecha 03 de marzo de 2005, ascendente a \$ 6.491.529.

Decimonoveno: A fs. 137 y siguientes consta la prueba testimonial rendida por las partes, rolando a fs. 159 las observaciones a la prueba formulada por la demandada, y a fs. 164, las observaciones formuladas por la demandante, la cual solicitó también una medida para mejor resolver consistente en envío de Oficio a Notaría de don NT, la que fue concedida.

Vigésimo: A fs. 172, se citó a oír sentencia.

Vigésimo Primero: A Fojas 177 se decreta como medida para mejor resolver, oficiar a la ejecutiva de TR2, a fin que aclare las discrepancias entre dos documentos firmados por ella y que constan a fs. 77 y 128 de este expediente arbitral.

Vigésimo Segundo: Que a fs. 178 y a fs. 179, con fecha 1° de septiembre de 2005 y 7 de septiembre de 2005 respectivamente, las partes piden la prórroga de la competencia de este Árbitro por seis meses para conocer de este procedimiento, solicitud que fue acogida a fs. 180.

Vigésimo Tercero: Que a fs. 181 consta la respuesta del Oficio de 2005, enviado por el Notario don NT, adjuntando copia sin valor legal por falta de firma dentro de plazo de la escritura de compraventa, mutuo hipotecario endosable y alzamiento entre XX a ZZ y TR2 y Banco BO, de fecha 3 de marzo de 2004. Se registra sólo la firma de la compradora demandante. En enero de 2006, se otorgó a las partes un plazo de tres días hábiles para formular observaciones a la escritura acompañada, sin recibir comentarios u observaciones de las partes.

Y CONSIDERANDO:

Vigésimo Cuarto: EN CUANTO A LAS OBJECIONES DE DOCUMENTOS

Que la demandante ha objetado los documentos acompañados por la demandada a fs. 77 y siguientes consistentes en una carta de fecha 20 de octubre de 2004, firmada por una ejecutiva de la institución financiera de la demandante; copia del cheque girado a favor de la misma haciendo devolución del pie pagado, ascendente a 129,6 Unidades de Fomento; junto a la anotación del registro contable. La objeción a tales documentos se fundó, el primero por tratarse de un tercero al juicio y ser sólo una copia, –lo que no es efectivo, al constar en este expediente su original–; el segundo, por ser sólo una copia de un título de aquellos denominados “incausados” que no da cuenta de la razón de su emisión; y el tercero, por consistir en un documento de la propia parte que lo presenta, que no otorga mayores antecedentes a la causa, objetándolos finalmente por falta de autenticidad, por falsedad y por falta de integridad.

Vigésimo Quinto: Que de acuerdo a lo establecido en los Artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, al tratarse de un original, la objeción al primer documento debe basarse en su inexactitud, lo que no ocurre en la especie y por tanto este Tribunal Arbitral lo considerará válido. En cuanto a los otros dos documentos, se aceptará la objeción.

Vigésimo Sexto: EN CUANTO A LAS TACHAS FORMULADAS

Que la parte demandada ha tachado al testigo G.G., cuya declaración consta a fs. 145 y siguientes, por las causales del Artículo N° 358 N°s. 1, 6 y 7 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por tener parentesco con la parte que lo presenta; por carecer de imparcialidad; por tener interés en el resultado del juicio; y por su íntima amistad. Lo anterior, por cuanto el testigo estuvo casado con la demandante, siendo el padre de su hijo. La apoderada de la demandante se opuso a estas tachas, por no constar parentesco alguno, al ser la demandante anulada del testigo, al no existir íntima amistad, y por comprobarse de las respuestas dadas a las preguntas de tacha que no existe parcialidad o interés.

Vigésimo Séptimo: Que al respecto, este Tribunal considera que efectivamente la causal del N° 1 del Artículo citado no es atingente, dado que el testigo se encuentra separado y anulado de la demandante, no correspondiendo entonces la causal alegada. Sin embargo, este Tribunal acogerá las tachas deducidas por las causales de los números 6 y 7 del Artículo 358, por cuanto no sería razonable para este Tribunal que en este caso, el padre del hijo de la demandada no estuviera interesado en que la madre, con quien vive el menor según sus palabras, obtuviera un buen resultado en este procedimiento, más aún si se considera también que según sus dichos esta operación de compra de un inmueble hubiera servido para obtener algún recurso económico que precisamente iría a favor de tal menor. Además, la larga relación afectiva, y el hecho que el testigo se ha prestado para comparecer en la escritura de compraventa fallida como mandatario de la demandante, crean en este Tribunal la convicción de existir una íntima amistad, en los términos del Artículo mencionado.

Vigésimo Octavo: A su vez, la parte demandante opuso tacha en contra del testigo G.R., cuya declaración rola a fs. 150. La tacha se fundamenta en el Artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, al ser el testigo un subordinado de la demandada que lo presenta, como también tener interés en el resultado del juicio en esa misma calidad.

Vigésimo Noveno: Que esta tacha será desechada, por cuanto este Tribunal estima que el testigo no se encuentra relacionado con esa parte en calidad de dependiente según la definición del Artículo 358, sino con TR1, no pudiendo entonces concederse las causales alegadas. A mayor abundamiento, la parte demandante no se opuso a la declaración del testigo M.M., quien también es dependiente de la misma TR1.

Trigésimo: Sin perjuicio de las objeciones documentales, o de las tachas aceptadas o denegadas por este Tribunal Arbitral, se deja constancia que en su calidad de Arbitrador no le ha sido necesario atenerse al régimen de prueba tasada que caracteriza a un procedimiento civil ordinario, y es facultad exclusiva del Árbitro la ponderación de estos medios probatorios.

Trigésimo Primero: Que corresponde primeramente para este Tribunal aclarar la naturaleza jurídica del documento firmado con fecha 16 de mayo de 2003, de cuyo texto se desprende consiste en una oferta de compra hecha por la demandante a la demandada, la que se mantiene como aceptante condicional hasta el cumplimiento precisamente de una condición, como es en este caso, el hecho que una institución crediticia acepte al oferente (la demandante) como su cliente y deudor respecto de la obligación de pago del precio del bien ofrecido comprar.

Trigésimo Segundo: En tal sentido, este Tribunal coincide con la demandada en que no corresponde referirse a una retractación por parte de ZZ, por cuanto tal acto es privativo, en este caso, de la oferente, proponente o demandante, estando condicionada la formación del consentimiento bilateral necesario para el nacimiento de la obligación de venta del inmueble ofrecido adquirir precisamente al hecho de la indicación por parte de una institución financiera de haberse aceptado como deudor de un crédito a la oferente, siendo en ese caso irrevocable la aceptación.

Trigésimo Tercero: Que junto a tales obligaciones y condiciones, se pactó entre las partes la obligación de que la oferente acompañara, dentro del plazo de diez días desde su requerimiento, los documentos necesarios para la tramitación y obtención del referido crédito hipotecario. Constando en autos que tal comunicación está fechada el día 14 de octubre de 2003, recién el día 18 de noviembre de 2003, según consta en el documento acompañado a fs. 77 y presentado por la demandada, se concedió una preaprobación de ese crédito. Sin embargo, al no haber alegado la demandada la existencia de un incumplimiento en este sentido, este Tribunal se ha formado la convicción que todos esos trámites fueron cumplidos en forma oportuna por la oferente y en conocimiento de la parte demandada.

Trigésimo Cuarto: Corresponde entonces a este Tribunal verificar el momento en que una institución crediticia indicara haber aceptado a la oferente como deudora de un mutuo destinado al pago del saldo de precio de la propiedad en cuestión, por cuanto en ese momento preciso, que en todo caso debe ser antes del día 29 de febrero de 2004, la aceptante condicional y demandada ZZ prestaría su aceptación irrevocable a la oferta de compra hecha.

Trigésimo Quinto: Que la demandada, a fs. 77, acompaña documento original, firmado por la ejecutiva de TR2, doña C.T., en el que se señala que el crédito fue aprobado con fecha 2 de marzo de 2004. Sin perjuicio de lo anterior, a fs. 128, la demandante acompaña documento original, firmado por la misma ejecutiva de TR2, doña C.T., que indica que el crédito fue aprobado con fecha 26 de febrero de 2004.

Trigésimo Sexto: Que con el objeto de establecer la fecha de aprobación del crédito hipotecario otorgado a la demandante para la adquisición de la propiedad objeto de este litigio, y, especialmente, para aclarar las discrepancias existentes entre los documentos suscritos por la misma funcionaria, acompañados por las partes a fs. 77 y 128, este Árbitro ofició a TR2 con fecha 5 de agosto de 2005. A pesar de reiteradas insistencias, institución financiera TR2, no remitió respuesta al Oficio.

Trigésimo Séptimo: Que ante la contradicción de dichos documentos en cuanto a la fecha de aprobación del crédito hipotecario; la falta de respuesta de la entidad oficiada; y fundado en razones de prudencia y equidad propias del carácter de Arbitrador, este Árbitro considera que el depósito de los gastos operacionales por parte de la demandada con fecha 24 de febrero de 2004, constituyen presunción con características de gravedad y precisión suficientes para formar el convencimiento en cuanto a que sí hubo aceptación de la oferta y que ésta se produjo mientras se encontraba vigente. Se agrega a lo anterior, la confección del borrador de la escritura de compraventa que fuera suscrita por la demandante con fecha de 3 de marzo de 2004, que rola a fs. 181 y siguientes.

Trigésimo Octavo: En efecto, este convencimiento proviene y se afirma por hechos positivos de la demandada, esto es, realizados efectivamente con la finalidad supuesta de dar cumplimiento a lo pactado.

Trigésimo Noveno: Sin embargo, será imposible otorgar lo solicitado en primer lugar por la demandante, esto es, el cumplimiento forzoso del contrato prometido. En efecto, la propia oferta de compra incluye determinadamente los efectos que pudieren producirse del desistimiento del aceptante, los cuales se refieren al pago de multas establecidas en el mismo texto obligatorio para las partes. Por el contrario, este Árbitro ha considerado de equidad que la demandante tenga derecho al cobro de estas multas, rebajadas en tres puntos, en virtud de lo establecido en la cláusula cuadragésima tercera siguiente.

Cuadragésimo: Que en cuanto a los perjuicios producidos por la pérdida de dineros derivados del cambio del valor del dólar, no se estimarán las alegaciones de la demandada. El momento en que la demandante decide vender sus divisas, o el momento en que ésta decide comprarlas, así como cualquier perjuicio derivado de una mala inversión, no puede imputarse en caso alguno a la demandada.

Cuadragésimo Primero: Que, a mayor abundamiento, las partes no han celebrado contrato de compraventa, y el inmueble en cuestión jamás ha figurado inscrito a nombre de la demandada, por lo que no se puede imputar responsabilidad a la Inmobiliaria, en este caso, por la pérdida de dineros derivados de no poder dar en arriendo dicho inmueble.

Cuadragésimo Segundo: Que en cuanto a la solicitud de indemnización de los gastos en visitas al inmueble, y la indemnización del daño moral, la parte demandante no ofreció prueba alguna para sustentar sus alegaciones, por lo que éstas deben ser desestimadas.

Cuadragésimo Tercero: Que como consta en el proceso, la demandante incurrió en atrasos en el cumplimiento de los trámites necesarios para la obtención del referido crédito hipotecario. Se ha de tener en cuenta que, de acuerdo al texto de la escritura de compraventa dejada sin valor legal por falta de firmas, la recepción final municipal se otorgó por parte de DOM de la comuna de Huechuraba, en octubre de 2003 y los Planos de Copropiedad se archivaron en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en diciembre de 2003. Sin perjuicio de lo establecido en los Considerandos trigésimo primero y siguientes de esta sentencia, este Árbitro tendrá especial consideración a la buena fe que ha tenido la parte demandada en el sentido de no cobrar las multas pactadas que por dicho concepto le corresponden y ofrecer, desde el inicio del juicio, la devolución de los dineros anticipados como parte de pago.

Y, de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil relativos a los juicios seguidos ante Arbitradores, Acta de Primer Comparendo y Fijación de Procedimiento, los Artículos 1.546, 1.554 y demás normas del Código Civil; Artículo 98 y siguientes del Código de Comercio y principios aplicables, y normativa del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago,

SE RESUELVE:

- 1°. Que no ha lugar a la demanda interpuesta a fs. 42 por doña XX, en contra de ZZ, en cuanto se exige el cumplimiento forzado del contrato de compraventa del inmueble ubicado en DML.
- 2°. Que ha lugar a la demanda interpuesta a fs. 42 por doña XX, en contra de ZZ, condenándose a esta última a restituir la suma de 129,6 UF pagadas como anticipo a la celebración del contrato de compraventa, y a pagar una multa equivalente al 7% del precio del inmueble individualizado como sanción por haber desistido de celebrar el contrato respectivo, esto es 181,3 Unidades de Fomento.
- 3°. Todas las sumas ordenadas pagar al demandante deberán adicionar el interés corriente para operaciones reajustables desde el día de la notificación de la sentencia definitiva hasta la de su pago efectivo. Las sumas expresadas en UF, se pagarán en moneda nacional conforme al valor que dicha unidad tenga al día de su pago efectivo, según Tabla publicada mensualmente en el Diario Oficial por el Banco Central de Chile.
- 4°. Cada parte pagará sus costas, por no haber sido ninguna completamente vencida, y haber tenido ambas fundamentos plausibles para litigar.

Notifíquese personalmente o por cédula por notario público. Regístrese y archívese en su oportunidad en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

Sentencia dictada por el Árbitro señor Blas Bellolio Rodríguez, y autorizada y notificada por el notario público que se indica.