

"SUCESION B. K. C. CON J. R. P."

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. JUAN E. INFANTE PHILIPPI

14 DE AGOSTO DE 1998

Rol 52-97

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** La sucesión de doña B. K. C. demanda a don J. R. P., señalando que mediante contrato privado de promesa de compraventa celebrado el 31 de marzo de 1997, dicha sucesión representada por doña T.M.A. y don M.A.C., prometieron vender a don J. R. P., el departamento 11 del edificio de avenida P. N° 2497, de la comuna de Providencia. Agrega, que el promitente comprador se obligó dentro de los 15 días siguientes a la celebración del contrato de promesa de compraventa, a obtener la aprobación comercial de un crédito hipotecario en algún Banco de la plaza y por su parte los promitentes vendedores se obligan a entregar dentro del mismo plazo los antecedentes y documentos que requiera la institución financiera con el fin de formalizar el crédito y por consiguiente, la venta del inmueble. Que en el contrato de promesa de compraventa, en la cláusula séptima, se convino que la parte que no cumpliera con la obligación establecida en la cláusula quinta del contrato, debía pagar a la otra, a título de indemnización de perjuicio la suma \$ 3.500.000.-, para cuyos efectos se dejaron sendos cheques en la Notaría de Kamel Zaquel. Que los actores, en definitiva demandan solicitando se declare incumplido por la parte demandada, don J. R. P., el contrato de promesa de compraventa, antes individualizado, y en mérito de ello, se haga efectiva la indemnización acordada, entregándose el cheque girado por el señor J.R.P. y la devolución del cheque girado por doña T.M.A.

**LEGISLACIÓN APLICADA:** Artículo 1450 Código Civil.

**DOCTRINA:** La norma del artículo 1450 en que se funda la promitente compradora para solicitar el rechazo de la demanda, no tiene la interpretación ni el alcance que le da la parte demandada, toda vez que la ratificación que se exige, sólo debe darse al momento de firmarse el contrato definitivo. Que en consecuencia, si al momento de firmarse el contrato de compraventa, cualesquiera de los integrantes de la sucesión se hubiere negado a firmar el contrato de compraventa, sólo en ese momento nacía la facultad del promitente comprador para reclamar la indemnización consignada en la cláusula séptima del contrato de promesa.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

Santiago, catorce de agosto de mil novecientos noventa y ocho.

**VISTOS:**

II.1 Que con fecha 31 de marzo de 1997, la Sucesión de doña B. K. C., representada en ese acto,

por doña T.M.A. y don M.A.C. y don J. R. P. celebraron un contrato de promesa de compraventa del departamento N° 11 del inmueble de calle P. N° 2947, de la comuna de Providencia.

- II.2 Que en la cláusula quinta del contrato de promesa se determinó literalmente lo siguiente: "Para los efectos del cumplimiento del presente contrato se estimará como incumplimiento del promitente vendedor la no entrega de los antecedentes y documentación que requiera la institución financiera a efectos de formalizar debidamente la venta del inmueble y, por el lado del promitente comprador, la falta de aprobación comercial del crédito, a cuyo efecto cuenta con un plazo de quince días contados desde la fecha de este contrato".
- II.3 Que en mérito de los documentos acompañados por la parte demandante y no objetados de contrario, se desprende clara e inequívocamente que los promitentes vendedores dieron pleno cumplimiento a la obligación que respecto de ella se contenía en la cláusula quinta.
- II.4 Que en cambio la promitente compradora no rindió prueba alguna tendiente a acreditar haber obtenido la aprobación del crédito, constituyendo una causal de incumplimiento, también señalada en la cláusula quinta y que hace aplicable la indemnización de perjuicio establecida en la cláusula séptima del contrato de promesa.
- II.5 Que en cuanto a lo alegado por la parte demandada en su demanda reconvencional, en orden a que la validez de la promesa de compraventa estaba subordinada a la ratificación de dicho contrato por los demás integrantes de la sucesión de doña B.K.C., esta alegación a juicio del árbitro debe rechazarse.
- II.6 La norma del artículo 1450 en que se funda la promitente compradora para solicitar el rechazo de la demanda, no tiene la interpretación ni el alcance que le da la parte demandada, toda vez que la ratificación que se exige, sólo debe darse al momento de firmarse el contrato definitivo.
- II.7 Que en consecuencia, si al momento de firmarse el contrato de compraventa, cualesquiera de los integrantes de la sucesión se hubiere negado a firmar el contrato de compraventa, sólo en ese momento nacía la facultad del promitente comprador para reclamar la indemnización consignada en la cláusula séptima del contrato de promesa.
- II.8 Que a mayor abundamiento, cabe considerar que la situación planteada por la parte demandada, respecto a que la vigencia del contrato de promesa estaba sujeto a una ratificación por parte de los vendedores, no resulta verosímil, máxime que en ninguna cláusula del contrato de promesa, se estatuye en esencia este requisito.
- II.9 Que los distintos documentos intercambiados entre los abogados de ambas partes que se encuentran acompañados en los autos arbitrales, no existe constancia alguna de la exigencia de esta ratificación.

## III. PARTE RESOLUTIVA.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos treinta y tres y siguientes del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediaciones de la Cámara de Comercio de Santiago, se resuelve:

- 1.- Que se acoge la demanda interpuesta a fojas treinta y seis de estos autos, y se declara que la parte demandada don J.R.P., deberá pagar a la demandante la suma de \$ 3.500.000.-, para cuyos efectos se le hará entrega de un cheque Serie HAS-81, por igual cantidad girado por don L.R.P., en contra de la cuenta corriente N° 45-02072-0, del Banco Santiago de Arica, una vez ejecutoriada la presente sentencia.
- 2.- Que se ordena la devolución a la parte demandante del cheque Serie T 2 N° 1892209, por igual cantidad girado por doña T.M.A. contra la cuenta corriente N° X, del Banco Citibank, una vez ejecutoriada la presente sentencia.
- 3.- Que se rechaza en todas sus partes la demanda reconvenicional interpuesta por don J. R. P., a fojas cuarenta y dos.
- 4.- Que cada parte pagará sus costas y en cuanto a las del arbitraje, estése a lo resuelto con anterioridad.

Notifíquese por cédula.

Sentencia pronunciada por el Juez Árbitro, don Juan Enrique Infante Philippi.