

“W. C. B. T. CON INMOBILIARIA L. N. LTDA. Y OTRA”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. SERGIO URREJOLA MÖNCKEBERG

22 DE MAYO DE 2000

Rol 117-98

**SUMARIO:** Prueba civil. Finalidad - facultad de fallar en conciencia. Alcances - testigos desestimados. Falta de imparcialidad - principio de la buena fe en materia de contratos. Alcances - fusión de sociedades. Cambio de deudor.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** Don W. C. B. T. presenta demanda en contra de las sociedades “Inmobiliaria L. N. Limitada”, e “Inmobiliaria M. Limitada” en virtud de la cual solicita se declare: A) resuelto el contrato de promesa de compraventa de fecha 1 de agosto de 1997. B) Que debe restituírsele la parte del precio que ha pagado, con más los intereses corrientes para operaciones reajustables, y C) a indemnizarle los perjuicios: - por daños morales, por la suma de U.F. 910; o condenando a las “sociedades referidas”, en la forma que el señor Juez Árbitro señale a: a) restituírle la cantidad, mayor o menor, que el mismo señor Juez Árbitro exprese, con más los intereses que el señor Juez Árbitro señale y b) a indemnizarle los perjuicios por daños materiales y por daños morales, en las cantidades mayores o menores que, por cada uno de los conceptos y rubros se ha demandado que el mismo señor Juez Árbitro exprese, todo ello con expresa condenación en costas para las “sociedades referidas”.

Por su parte la parte demandada deduce en contra del actor demanda reconvenzional en la cual solicita se declare: que el demandado reconvenzional incurrió en incumplimiento contractual; la resolución del contrato de promesa existente entre las partes y que adeuda y debe pagar a la demandante reconvenzional la multa convenida en la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa, deducida sólo la parte del precio que ha pagado, o la cantidad que el Sr. Árbitro determine, con expresa condenación en costas.

**DOCTRINA:** Que lo que ha ocurrido según se señala precedentemente es que las sociedades Inmobiliaria L. N. Limitada e Inmobiliaria M. Limitada, se fusionaron por creación constituyendo Inmobiliaria L. N. S.A.; y en tal caso no ha ocurrido una subrogación por cambio de deudor como estima el demandante, lo que hubiere requerido la aceptación del promitente comprador, sino que con motivo de la fusión se produjo la transmisión de todo el patrimonio; liza y llanamente opera el cambio de deudor como consecuencia de dicha transmisión sin necesidad del consentimiento de los acreedores, y eso es lo que ocurre siempre en la fusión.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

## II.- CONSIDERANDO

Que a fojas sesenta y siete y siguientes de los autos arbitrales, rola demanda interpuesta por don W. C. B. T. en contra de las sociedades "Inmobiliaria L. N. Limitada", e "Inmobiliaria M. Limitada" en virtud de la cual solicita se declare: A) resuelto el contrato de promesa de compraventa de fecha 1 de agosto de 1997. B) Que debe restituírseme U.F. 450.- al valor que la U.F. tenga a la fecha de la restitución, con más los intereses corrientes para operaciones reajustables, calculados sobre U.F. 450.- desde el 1º de agosto de 1997 y hasta la fecha del pago efectivo y total, y C) a indemnizarme los perjuicios: - por daños morales, por la suma de U.F. 910.-, lo que hace un total por daños de U.F. 2.035.- equivalentes al 30 de noviembre de 1998 a \$ 29.792.278.- (2.035 x 14.639,94 = 29.792.278) más U.F. 60 por cada mes, a partir del 30 de noviembre de 1998 y hasta que la sentencia definitiva que se dicte en estos autos arbitrales estado de ser cumplida, al valor que la U.F. tenga a la fecha del pago efectivo y total; con más los intereses corrientes para operaciones reajustables desde la fecha de notificación de la demanda y hasta la del pago efectivo y total; con más los intereses corrientes para operaciones reajustables desde la fecha de notificación de esta demanda y hasta la del pago efectivo y total; o condenando a las "sociedades referidas", en la forma que el señor Juez Árbitro señale a: a) restituírme la cantidad, mayor o menor, que el mismo señor Juez Árbitro exprese, con más los intereses que el señor Juez Árbitro señale y b) a indemnizarme los perjuicios por daños materiales y por daños morales, en las cantidades mayores o menores que, por cada uno de los conceptos y rubros se ha demandado que el mismo señor Juez Árbitro exprese, todo ello con expresa condenación en costas para las "sociedades referidas".

Que a fojas 108 y siguientes de los autos arbitrales rola demanda reconvenzional interpuesta por don N. V. G., en representación de la sociedad "Inmobiliaria L. N. S.A." antes "Inmobiliaria L. N. Limitada" e "Inmobiliaria M. Limitada", en contra de don W. C. B. T., en la cual solicita se declare: que el demandado reconvenzional incurrió en incumplimiento contractual; la resolución del contrato de promesa existente entre las partes y que adeuda y debe pagar a mi representada la multa convenida en la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa, esto la suma de 1.125 Unidades de Fomento, esto es el equivalente al día de hoy \$ 16.567.200.- deducida sólo la parte del precio que ha pagado, o la cantidad que el Sr. Árbitro determine, con expresa condenación en costas.

Que los hechos se han señalado con rigurosa precisión en la parte expositiva de la presente sentencia, motivo por el cual se dan por expresamente reproducidos.

Que de lo expuesto en los considerandos precedentes, se desprende claramente que existen dos demandas entabladas entre don W. C. B. T. y la Sociedad "Inmobiliaria L. N. S.A.", en que en ambas las pretensiones solicitadas por ambos demandantes son idénticas: la resolución del contrato de promesa de compraventa y la correspondiente indemnización de perjuicios avaluada anticipadamente en la cantidad de mil ciento cuarenta y cinco Unidades de Fomento, más las correspondientes costas de la causa.

Que en consecuencia, analizados los respectivos de demanda, contestación, demanda reconvenzional, réplica, contestación a la demanda reconvenzional, dúplica, réplica en la demanda reconvenzional,

y dúplica en la demanda reconvenzional en su caso corresponde determinar las materias o puntos de controversia que se han sometido a la decisión del Juez Árbitro, y que es lo que va a permitir resolver el conflicto objeto del presente juicio arbitral.

Que en opinión de este sentenciador la controversia está circunscrita a las siguientes materias:

Sin don W. C. B. T. cumplió con las obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa celebrado con las sociedades "Inmobiliaria L. N. Limitada" e "Inmobiliaria M. Limitada" hoy "Inmobiliaria L. N. S.A."

Si don W. C. B. T. tuvo la intención seria de celebrar el contrato de compraventa definitiva.

Si "Inmobiliaria L. N. S.A." cumplió con las obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa celebrado con don W. C. B. T., con fecha 1 de agosto de 1997, por las sociedades antecesoras de ésta.

Si "Inmobiliaria L. N. S.A." tuvo la intención seria de celebrar el contrato de compraventa definitiva.

Que debe en primer término analizarse si don W. C. B. T. cumplió con las obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa y que fundamentalmente eran dos: comprar, aceptar y adquirir para sí el departamento N° 301, los estacionamientos números 43 y 44, la bodega número 25 y una cuota en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno que corresponde al sitio 1-A-1 de Av. C.C. número 4958, según Plano Archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número 36.091 ubicado en la Comuna de Las Condes, Región Metropolitana y pagar el saldo de precio estipulado equivalente a 4.050 Unidades de Fomento, que debió hacerlo el promitente comprador al momento de celebrarse la escritura de compraventa definitiva.

Que don W. C. B. T. señala en sus escritos que no pudo cumplir con la obligación de comprar, aceptar y adquirir para sí el inmueble objeto de la promesa, ni pagar el precio estipulado, debido a que en su concepto el plazo estipulado en el contrato de promesa, la época para celebrar el contrato prometido era a más tardar el 30 de mayo de 1998.

Agrega éste, que consta del certificado notarial expedido con fecha 25 de agosto de 1998 que concurrí al oficio del Notario M.F.C. los días 1 y 24 de junio de 1998 y con esta misma fecha a firmar las escrituras de compraventa mediante la cual las sociedades Inmobiliaria L. N. Limitada e Inmobiliaria M. Limitada le venderían el departamento 301, los estacionamientos 44 y 43, la bodega 25 y una cuota en los bienes comunes del edificio que se construyó en esta ciudad en la Av. C.C. N° 4950. Certifico que hasta las 17,30 horas del día de hoy, no se ha recibido en mi Notaría el borrador para extender en mi registro la escritura de compraventa referida. Que asimismo don W. C. B. T., señala que en la promesa se estipuló que las obras de construcción del edificio estarían concluidas el 15 de marzo de 1998, y dicha construcción se concluyó después de la fecha indicada.

Que también don W. C. B. T. ha indicado a fojas 73 de los autos arbitrales respecto del financiamiento del precio de la compraventa, que de conformidad a la cláusula tercera de la promesa de compraventa "la prometiente compradora podrá financiar el pago de esta cuota (de U.F. 4.050.- que se obliga a

pagar el 30.04.98) con el producto de un mutuo hipotecario cuya contratación es de responsabilidad de la prometedora compradora” y en el evento de optar por el financiamiento “el crédito hipotecario deberá estar aprobado al 31.01.98”. Complementa lo expuesto afirmando, que se acredita por la constancia del 11 de agosto de 1998, emitida por el Banco Santiago, que acredita que el suscrito “tiene un crédito hipotecario aprobado en el Banco Santiago por U.F. 4.050.- desde julio de 1997 y que fue rebajado a solicitud del cliente en marzo de 1998 a U.F. 3.150.”

De lo expuesto se concluye que don W. C. B. T., esto es el promitente comprador no pudo cumplir con las dos obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa, esto es comprar, aceptar y adquirir para sí el inmueble objeto del contrato y pagar el precio al momento de celebrarse la escritura pública definitiva de compraventa, en cuanto la escritura de compraventa no estaba en la Notaría por no haber sido enviada por el promitente vendedor, y que no existía al 30 de mayo de 1998 el certificado que emite el Director de Obras Municipales declarando que un condominio se encuentra acogido al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Que el Árbitro es de opinión que el promitente comprador incurrió en errores, al parecer por no contar con una debida asesoría técnica sobre la materia. En efecto cuando el promitente comprador o el comprador cuentan con un crédito pre- aprobado o aprobado en una institución financiera, se inicia un largo proceso para obtener la concesión del crédito hipotecario, se debe abrir una carpeta la que se inicia con la solicitud de crédito hipotecario, acompañándose la promesa de compraventa si la hay o la carta proyecto de venta suscrita por comprador y vendedor cuando no existe contrato de promesa. Efectuado esto se procede a tasar el inmueble objeto del crédito hipotecario y posteriormente se estudian los títulos del inmueble por el Departamento Legal de la respectiva Institución Financiera, y finalmente los abogados de ésta son los que redactan el borrador definitivo de la escritura de compraventa y mutuo hipotecario, y éste es enviado a la Notaría correspondiente.

Que en los autos arbitrales no consta que se haya desarrollado toda la operativa descrita para la obtención y aprobación de un crédito hipotecario, por parte del promitente comprador, con la ayuda del promitente vendedor si era necesario, lo que ha imposibilitado la redacción de la respectiva escritura de compraventa y mutuo hipotecario por la Institución Financiera correspondiente.

Que a fojas 207 de los autos arbitrales, rola fotocopia de certificado de recepción final del edificio número 97 expedido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, con fecha 29 de abril de 1998, lo que demuestra que se practica la recepción final con anterioridad al 30 de mayo de 1998.

Que a fojas 205 y 206 de los autos arbitrales rola fotocopia de la resolución sección 3 N° 34, de fecha 25 de mayo de 1998, emanada de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, que acoge a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, el edificio de departamentos de 16 pisos y 1 subterráneo ubicado en Av. C.C. N° 4.958, propiedad de Inm. L.N. S.A., lo que demuestra que se acogió a los beneficios de la citada ley, antes del 30 de mayo de 1998.

Que los certificados descritos demostraron que se cumplió en parte por la promitente vendedora con la obtención de certificados que demostraban fehacientemente su intención de cumplir con la promesa de compraventa y celebrar el contrato prometido.

Que solamente faltó el certificado de la Dirección de Obras Municipales de fecha 3 de junio de 1998, a que hace mención el inciso 2º del artículo 10 de la Ley número 19.537, y que conforme a lo que dispone el artículo 12 de la ley recién citada, debe insertarse en la escritura definitiva de compraventa.

Que este Árbitro al constatar que el promitente comprador no pudo cumplir con sus obligaciones establecidas en el contrato de promesa lo hizo obviamente movido por desconocimiento de la práctica que opera en el otorgamiento de financiamientos con mutuos hipotecarios, a través de Instituciones Financieras.

Que a continuación procede determinar si el promitente comprador don W. C. B. T. la intención sería de celebrar el contrato de compraventa definitiva. Que don W. C. B. T. al suscribir el contrato de promesa de compraventa con las sociedades "Inmobiliaria L. N. Limitada" e "Inmobiliaria M. Limitada" hoy "Inmobiliaria L. N. S.A.", obviamente que tuvo el interés de celebrar el contrato definitivo de compraventa, sino no lo habría suscrito, pero no es menos cierto que al aproximarse la fecha de celebración del contrato definitivo de compraventa, el interés en celebrarlo fue decayendo, a medida que se aproximaba la fecha estipulada para su celebración, que era el 30 de mayo de 1998.

Existen en los autos las siguientes circunstancias que hacen presumir al Árbitro que a medida que se acercaba la fecha de suscripción del contrato definitivo, don W. C. B. T., por desconocimiento o inexperiencia no iba a concretar la celebración del contrato prometido; en efecto:

A fojas 74 de los autos en el numerando 2.1.1 y 2.2.2 de su demanda el promitente comprador, señala que el plazo para firmar el contrato prometido era a más tardar el 30 de mayo de 1998, y acto seguido hace referencia al certificado expedido por el señor Notario de Santiago, don M.F.C., que acredita que el promitente comprador ha concurrido los días 1 y 24 de junio de 1998, y el 25 de agosto del mismo año a firmar las correspondientes escrituras definitivas de compraventa, y que no pudo hacerlo, por no haberse recibido en su Notaría el borrador para extender en su registro la respectiva escritura. Que llama la atención la afirmación del demandante, que demuestra el absoluto desconocimiento de la operación que iba a efectuar, debido que, cuando se trata de compraventas con mutuos hipotecarios, las respectivas escrituras son redactadas por los Departamentos Legales de las respectivas instituciones financieras que otorgan el crédito hipotecario, de modo que era imposible que la promitente vendedora enviare un borrador de escritura de compraventa y mutuo hipotecario a la Notaría Farren.

A fojas 209 de los autos arbitrales, rola fotocopia de carta de fecha 6 de abril de 1998, dirigida por don W. C. B. T. a las Sociedades "Inmobiliaria L. N. Ltda." e "Inmobiliaria M. Ltda." en que en el acuerdo segundo, expresa: "Con esta fecha, informo a Uds. que no tengo intención de firmar el prometido contrato de compraventa con posterioridad al 30 de mayo de 1998, exclusivamente por los daños económicos en los que ya he debido incurrir y principalmente por el deterioro e intranquilidad ocasionado al interior de mi núcleo familiar".

A fojas 209 y 210 de los autos arbitrales, rola fotocopia de carta de fecha 6 de abril de 1998, dirigida por don W. C. B. T. a las sociedades "Inmobiliaria L. N. Ltda." e "Inmobiliaria M. Ltda." en que en el acuerdo tercero señala: "En la eventualidad que la promitente vendedora, a más tardar el día 30 de mayo de 1998, no haga llegar el contrato de compraventa prometido a la Notaría de Santiago, don M.F.C.

Que no deja de llamar la atención a este Árbitro lo dicho por la promitente vendedora en el sentido de que se le ofreció la entrega del departamento, con anterioridad a la fecha de vencimiento establecida para la celebración del contrato prometido, sin que a lo menos se haya negado este ofrecimiento por el promitente comprador.

Que de las circunstancias recién citadas y descritas en el presente considerando, el Árbitro se encuentra en situación de estimar que el promitente comprador, don W. C. B. T., a medida que se acercaba el plazo del 30 de mayo de 1998, que era el que las partes habían pactado para celebrar el contrato prometido, y con bastante anticipación a éste, el 6 de abril de 1998 manifestaba su voluntad clara en el sentido que no tenía intención de firmar el contrato prometido de compraventa con posterioridad al 30 de mayo de 1998.

Que es un hecho de mediana ocurrencia que en la construcción de edificios y recepción final y acogimiento a la antes Ley 6061 y hoy a la Ley 19.537, se produzcan breves demoras de días que no alteran el objeto que se tuvo en vista al celebrarse el contrato de promesa de compraventa, de modo que esta circunstancia debería apreciarse con debido criterio, prudencia y equidad.

Que debe acto seguido determinarse si la sociedad "Inmobiliaria L. N. S.A.", antes "Inmobiliaria L. N. Limitada" e "Inmobiliaria M. Limitada", cumplió con las obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa celebrado con W. C. B. T. con fecha 1 de agosto de 1998, y que fundamentalmente eran cuatro:

Vender, ceder y transferir a don W. C. B. T., el departamento N° 301, los estacionamientos números 43 y 44, la bodega N° 25 y cuota en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno que corresponde al lote N° 1 ahora Lote 1-A del plano de subdivisión de la Parcela N° 7 de la Manzana "D", Comuna de Las Condes y ubicado en Av. C.C. N° 4950, y al sitio N° 2-A que forma parte de la Parcela 7 de la manzana de casas D, de la Comuna de Las Condes y ubicado en Av. C.C. N° 4958.

La obligación antes señalada no se pudo cumplir oportunamente, entre otras razones, debido a que como consta a fojas 211 recién por fax de fecha 18 de mayo de 1998 en circunstancias que el plazo para suscribir el contrato definitivo vencía de 30 mayo de 1998, don W. C. B. T. envía carta sin fecha a Inmobiliaria L. N., a cargo de la señora M.A.CH., en que le señala textualmente, "por intermedio de la presente y de acuerdo a lo solicitado en vuestra atenta del día 14 de mayo de 1998, me permito informarle que el Banco Santiago a través de su área hipotecaria tiene aprobado el crédito (mutuo hipotecario) necesario para cancelar el saldo adeudado del departamento N° 301 y anexos del Edificio N.Z. Agradeceré remitir la documentación referida por el Banco a: Banco Santiago, Carmencita 25, segundo piso, Las Condes. Ejecutivo(a) : Sra. M.T.E. Saluda atentamente W. B. T.

A fojas 212 de los autos arbitrales rola carta enviada al Banco Santiago, de fecha 21 de mayo de 1998, suscrita por don R.M., en representación de Inmobiliaria L. N. S.A., en que se les adjunta borrador de contrato de compraventa para facilitarles la redacción de la escritura por parte del Banco, carpeta que contiene los antecedentes legales del inmueble y de la sociedad propietaria.

Que a fojas 207 de los autos arbitrales, rola fotocopia del certificado de recepción final N° 97 de

fecha 29 de abril de 1998 que acredita la recepción final del edificio, por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes.

Que a fojas 205 y 206 de los autos arbitrales, rola fotocopia de la resolución Sección 3<sup>TM</sup>. Número 34 de fecha 25 de mayo de 1998, que acoge al edificio a las normas de Copropiedad Inmobiliaria, de la Ley número 19.537, expedida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes.

Que a fojas 204 de los autos arbitrales, rola certificado de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, de fecha 3 de junio de 1998, que acredita que el edificio se acogió y cumple con las exigencias de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y que debe insertarse en las escrituras públicas de compraventa por así disponerlo el inciso 2º del artículo 10 de la citada ley.

Que la promesa de compraventa se celebró con fecha 1º de agosto de 1997, fecha en la cual aún no estaba vigente la ley 19.537, que establecía el requisito de insertar el certificado de que el edificio se encuentra acogido a la citada ley sobre copropiedad inmobiliaria, debido a la ley se publicó en el Diario Oficial de 16 de diciembre de 1997.

Que en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa que rola a fojas 46 y siguientes de los autos arbitrales se estipuló que las prometientes vendedoras se obligan a proporcionar a la Notaría todos los antecedentes y documentos para extender la escritura de compraventa definitiva, tales como copias autorizadas, resoluciones, recibos de contribuciones. Que la promitente vendedora, hizo entrega al Banco Santiago, del cual era cliente el promitente comprador, de la casi totalidad de los antecedentes para escrituras, faltando solamente certificado de haberse acogido el inmueble a las normas sobre Copropiedad Inmobiliaria, el que se obtuvo el 3 de junio de 1998, habiéndose solicitado dicha aprobación según consta de la solicitud que en fotocopia rola a fojas 248 de los autos arbitrales, y que lleva fecha 5 de mayo de 1998.

El promitente vendedor se obligaba a la entrega material del inmueble, la que obviamente no se pudo cumplir, debido a que nunca se redactó la correspondiente escritura de compraventa. No obstante lo expuesto, por el promitente vendedor que ofreció al promitente comprador hacerle entrega material del departamento con anticipación, a lo que se negó el señor B., según se expresa a fojas 165 de los autos arbitrales, afirmación que no ha sido siquiera negada por el promitente comprador.

En la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, se dejó constancia que los promitentes vendedores tienen hipotecado el inmueble descrito en la cláusula primera del contrato, pero deberán obtener el alzamiento de dicha caución, antes o simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa definitiva.

Que esta obligación, el promitente vendedor no la pudo cumplir por no haberse redactado por quien correspondía la escritura definitiva de compraventa, mutuo e hipoteca y alzamiento.

Que el inmueble objeto de la promesa de compraventa estaba gravado a favor del Banco O'Higgins

hoy Banco Santiago con una hipoteca con cláusula de garantía general inscrita a fojas 43.915 número 30.343 del Registro de Hipotecas de 1996, y con otra hipoteca con cláusula de garantía a favor del mismo Banco O'Higgins, hoy Banco Santiago, inscrita a fojas 69.391 número 48.760 del Registro de Hipotecas de 1996, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Que es esta una de las razones por la cual la sociedad "Inmobiliaria L. N. S.A.", no le correspondía como obligación redactar y enviar a Notaría el borrador de escritura de compraventa definitiva, salvo que se hubiere efectuado una compraventa al contado, en que en tal caso obviamente tendría que haberse enviado el borrador a Notaría.

Tratándose de Mutuos Hipotecarios con letras de crédito, la Institución Financiera que otorga el crédito, garantiza con la hipoteca que se constituye sobre el inmueble que se adquiere, el pago de las obligaciones adeudadas al Banco, y en ese mismo instante por tratarse del mismo Banco en este caso el Santiago, en cuyo favor están constituidas las hipotecas, las alza solamente respecto de los inmuebles que se venden.

De las circunstancias señaladas es posible estimar que la Sociedad "Inmobiliaria L. N. S.A." cumplió en parte con las obligaciones que podía y debía efectuar. No pudo hacerlo también en parte, debido a que el contrato definitivo de compraventa no estaba redactado por el Banco, respecto de quien el promitente comprador informó al promitente vendedor, con fecha 18 de mayo de 1998, que remitiera al Banco Santiago la carpeta de antecedentes para los informe legales correspondientes, hecho que la Inmobiliaria cumplió el 21 de mayo de 1998, siendo recibido por ellos el 25 de mayo formulando las correspondientes observaciones el Banco el 10 de junio del mismo año.

Que debe a continuación examinarse si "Inmobiliaria L. N. S.A." tuvo la intención seria de cumplir con la celebración del contrato definitivo de compraventa.

Que los siguientes antecedentes el Árbitro estima que el promitente vendedor tuvo la intención seria de cumplir con la celebración del contrato primitivo:

A fojas 4 y siguientes de los autos arbitrales rola instrumento privado que da cuenta de la celebración del contrato de promesa de compraventa de fecha 1 de agosto de 1997, debidamente suscrito por los representantes legales de las sociedades "Inmobiliaria L. N. Limitada" e "Inmobiliaria M. Limitada" hoy "Inmobiliaria L. N. S.A.", esto es el promitente vendedor.

Que a fojas 207 de los autos arbitrales, rola fotocopia del certificado de Recepción Final número 97 de fecha 29 de abril de 1998, expedido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, el cual no puede ser puesto en duda y que da cuenta de la recepción final de un edificio de 16 piso y subterráneo ubicado en calle Av. C.C. N° 4958, Comuna de Las Condes, de propiedad de Sociedad Inmobiliaria L. N. S.A.

Que a fojas 248 de los autos arbitrales, rola fotocopia de la solicitud VP -033-98 de fecha 5 de mayo de 1998, presentada a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, y que tiene por objeto obtener la aprobación de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Que a fojas 205 y 206 de los autos arbitrales, rola fotocopia de la Resolución sección 3 N° 34,



expedido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes con fecha 25 de mayo de 1998 que se pronunciará sobre la solicitud de aprobación de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria y resuelve acoger a las disposiciones de la citada ley al edificio Departamentos de 16 pisos y 1 subterráneo ubicado en Av. C.C. N° 4958 de propiedad de la sociedad "Inmobiliaria L. N. S.A." La mencionada resolución deja constancia además de haberse confeccionado el Reglamento de Copropiedad, el que se redujo a escritura pública con fecha 9 de abril de 1998 en la Notaría de Santiago, de M.F.C., inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con fecha 16 de abril de 1998, a fojas 18.754 número 15.543 del Registro de Hipotecas de 1998.

Que asimismo la citada resolución aprueba los planos respectivos V-1984-A; V-1948-B; V-1948-C; V-1948-D; V-1948-E; V-1948-F y V-1948-G, y dispone que la edificación cumple con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con los requisitos establecidos en la Ley 19.537.

Que a fojas 204 de los autos arbitrales rola en fotocopia, la cual tampoco puede ser puesta en duda, certificado emitido con fecha 3 de junio de 1998 por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Las Condes, con el número 37 y que da cuenta de haberse acogido el edificio a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, el cual conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 10 de la ley citada debe insertarse en la escritura definitiva de compraventa.

Que de lo expuesto en el presente considerando, y de las circunstancias descritas, no cabe sino concluir que "Inmobiliaria L. N. S.A.", tuvo la intención seria de cumplir oportunamente con la celebración del contrato prometido.

Que corresponde a continuación analizar la prueba indicada en el presente juicio arbitral; siguiendo de cerca al tratadista Eduardo Couture estimamos que como él afirma, tomado en su sentido procesal la prueba es, en consecuencia, un medio de verificación de las proposiciones que los litigantes formulan en el juicio, lo que significa que la prueba civil no es una averiguación.

Que en primer término procede referirse a la prueba instrumental rendida por las partes:

Las partes demandantes, esto es, don W. C. B. T., acompaña en su escrito de demanda los siguientes documentos con citación:

Constancia de 11 de agosto de 1998, emitida por el Banco Santiago, de haberse aprobado un crédito hipotecario al demandante por U.F. 4.050.- desde julio de 1997 y que fue rebajado a solicitud del cliente en marzo de 1998 a U.F. 3.150.-

Que el citado instrumento da constancia de haberse aprobado un crédito hipotecario, que carece de mayor relevancia, en atención a lo que tiene importancia es tener tramitado un crédito hipotecario, lo que significa conocer la tasación del inmueble, el tipo de letra de crédito, la correspondiente tasa de interés, lo que debe ser conocido y aceptado por el promitente vendedor.

Certificado de 25 de agosto de 1998, emitido por el Notario, Sr. M.F.C., que establece que el demandado ha concurrido a su oficina los días 1 y 24 de junio y 25 de agosto de 1998, y que hasta

esta última fecha a las 17,30 horas, no se ha recibido en la Notaría el borrador para extender la escritura de compraventa.

Que el señalado certificado deja constancia de un hecho que a ambas partes les consta, como se ha explicado en la parte considerativa de la sentencia, y ambas de ellas han reconocido.

Copias autorizadas de las inscripciones: de fojas 38.058 N° 34.727. Propiedad 1996; de fojas 38.058 N° 34.727 Propiedad 1996; de fojas 43.915 N° 30.343 Hipotecas de 1996; de fojas 69.391 N° 48.760 Hipotecas de 1996, todas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Las citadas copias lo son de las inscripciones de dominio del inmueble donde se construyó el edificio de departamentos y de las hipotecas constituidas a favor del Banco O'Higgins hoy Banco Santiago. Revisten obviamente el carácter de instrumento público.

Fotocopia del Diario Oficial N° 36.207 de fecha 6 de noviembre de 1998, la cual no puede ser puesta en duda, y que deja constancia del valor de la Unidad de Fomento entre el 10 de noviembre de 1998 y el 9 de diciembre de 1998.

Que conforme lo dispone el N° 2 del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, los instrumentos individualizados en el N° 3, revisten el carácter de instrumentos públicos, que respecto de la constancia del Banco Santiago y el certificado del Sr. Notario no puede poner en duda su contenido y de que han sido otorgados por la persona habilitada para ello, motivo por el cual se declaran sin lugar las objeciones formuladas en el cuarto otrosí del escrito de contestación de la demanda que rola a fojas 84 y siguientes de los autos arbitrales.

La parte demandada en el otrosí de su escrito que rola a fojas 226 y siguientes de los autos acompañó los siguientes documentos:

1.- Con citación.

Certificado N° 37, de la Dirección de Obras Municipales, de la I. Municipalidad de Las Condes, de 3 de junio de 1998 que declara acogido el inmueble al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Las Condes.

Certificado de Recepción Final de 29 de abril de 1998.

Copia de carta dirigida al Banco Santiago, de fecha 21 de mayo de 1998, recibida por éste el 25 de mayo de 1998.

Fax del Banco Santiago señalando que documentos le faltaban para completar el estudio de títulos.

Fax de ejecutiva del Banco Santiago de 23 de junio de 1998 señalando las operaciones que se iban en borrador para curse final. En esa nómina iba el borrador del demandante.

Fax del Banco Santiago de fecha 17 de julio de 1998, que da cuenta del desistimiento unilateral del Sr. B.

2.- Bajo el apercibimiento del N° 3 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil:

Copia firmada por don W. B. de fecha 2 de abril de 1998.

Copia de carta firmada por el actor de fecha 6 de abril de 1998.

Copia de fax de 18 de mayo de 1998 dirigido por el actor a Inmobiliaria L. N.

Copia del Contrato de promesa.

Que todos los instrumentos individualizados en el N° 1 y N° 2 de la letra b) precedente, han sido debidamente analizados en la parte considerativa por el sentenciador.

Que a fojas 254 y siguientes de los autos arbitrales, el demandante objeta los documentos acompañados por el demandado y que se individualizan en los Nos. 1 y 2 de la letra b) precedente y que rolan a fojas 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 a 225; pero en realidad más que objeciones a los citados documentos son interpretaciones a las declaraciones en él contenidas.

Que no debe confundirse valorar la prueba en conciencia, con la expresión fallar en conciencia, en este último caso queda el juez relevado de todas las normas reguladoras de la prueba, no sólo de la valoración. Es más, queda relevado de todo el Derecho Sustantivo. Sobre la materia concluye el profesor de Derecho Civil de la Universidad de Concepción don Daniel Peñailillo Arévalo, en su obra La Prueba en Materia Sustantiva Civil: "Así acontece en el caso de los árbitros arbitradores. Ellos quedan relevados de todo el derecho sustantivo y aún del procedimental".

Que por los fundamentos antes expuestos el Árbitro ha estimado que producen plena prueba, que demuestra la intención de la sociedad "Inmobiliaria L. N. S.A.", de haber querido cumplir el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 1 de agosto de 1997 la obtención de la siguiente documentación:

Certificado de Recepción Final de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes N° 97 de fecha 29 de abril de 1998, rola a fojas 207 de los autos;

Solicitud de aprobación de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, de fecha 5 de mayo de 1998, rola a fojas 248 de los autos arbitrales.

Resolución Sección 3ª. N° 34 de fecha 25 de mayo de 1998, de la Dirección de Obras de la I.

Municipalidad de Las Condes, que acoge a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria el edificio de 16 pisos y 1 subterráneo ubicado en Av. C.C. N° 4958, de propiedad de "Inmobiliaria L. N. S.A." en la misma resolución deja constancia de haberse otorgado el Reglamento de Copropiedad, según escritura pública de fecha 9 de abril de 1998, en la Notaría de Santiago, y de haberse inscrito a fojas 18.754 N° 15.543 del Registro de Hipotecas de 1998, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con fecha 16 de abril de 1998. También la citada resolución aprueba los planos respectivos y declara que la edificación cumple con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, y con los requisitos establecidos en la Ley 19.537.

Certificado de la Dirección de Obras Municipales N° 37, de fecha 3 de junio de 1998, expedido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, que acredita que el edificio de 16 pisos y 1 subterráneo ubicado en Av. C.C. N° 4958, de propiedad de Inmobiliaria L. N. S.A. se encuentra acogido a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Que acto seguido se debe analizar la prueba testimonial rendida en estos autos por la parte demandante.

Que en efecto a fojas 278 y 279 de los autos arbitrales presta declaración como testigo, don W. C. B. D., padre del demandante, quien manifiesta que su hijo estaba aporreado con la entrega del departamento, que había matriculado a su hija en un colegio de Santiago, y que como vivía en Maipú tenía que traerla a esta ciudad en taxi lo que le significaba gastos y tener que levantarse temprano. Que además el demandante tenía problemas con su cónyuge. Expresa además que todo ello duró alrededor del año escolar, hasta que compró una casa cercana al colegio. Asimismo declara que su hijo debió concurrir al psicólogo, ya que la señora no lo comprendía.

Que a fojas 280 y 281 de los autos arbitrales, presta declaración don C.M.F., cuñado del demandante, quien manifestó las dificultades que tuvo su cuñado debido a que se sentía engañado por la constructora, que había cambiado a su hija a un colegio a Santiago, y el daño consistía en que se tenían que levantar muy temprano ya que tenían un costo de horas de viaje y de sueño. Añade que esto le consta porque vivían cerca, se juntaban los fines de semana y hablaban mucho por teléfono y conversaban mucho del departamento. Asimismo declara que tuvieron problemas matrimoniales; respecto de cómo era su cuñada, responde, es difícil, las mujeres son muy exigentes. Asimismo, afirma que tuvieron tratamiento psicológico, y que el tiempo que tuvieron que traer a su hija al colegio duró un año.

Que a fojas 281, 282 y 283 de los autos arbitrales, presta declaración doña C.B.T., hermana del demandante, quien describe los problemas originados a la hija a quien cambiaron de un colegio de Maipú a Santiago, lo que significaba que la niña tuvo que madrugar todo el año para llegar al colegio, y que debido a que arrendaba una casa en Maipú, casi se queda sin lugar donde vivir, debido a que tenía que entregarla. Afirmó que todo esto le produjo grandes tensiones en él y en su familia ya que de tener una relación estable, pasó a tener grandes quiebres, lo que significó tener que recurrir a un psicólogo. Manifiesta que lo expuesto le consta por tener una estrecha relación con su hermano y con su cuñada, y porque ellos se lo contaron. Respecto de cuanto duró el problema de llevar a la niñita al colegio, declara que durante todo el año 1998.

Que la declaración de los testigos, el Árbitro la estima, que los testigos son parientes directos del

demandante motivo por el cual sus declaraciones en opinión del Árbitro adolecen de la imparcialidad necesaria ya que ellos son el padre del demandante, el cuñado del demandante y la hermana de éste, motivo por el cual se estima que carecen dichas declaraciones de la fuerza, gravedad y precisión que permiten al Árbitro formar convicción de los perjuicios sufridos por el demandante.

Que a mayor abundamiento, el demandante no probó mediante otros medio de prueba, que no produjera convicción al Árbitro que su hija estuviera matriculada en un colegio de Providencia, el nombre de este establecimiento, la fecha de su matrícula y durante que período escolar asistió a clases. Tampoco se acreditó el nombre del psicólogo que los atendía, boleta de honorarios u otra forma que hicieran concordante con los dichos de los testigos, y que llevará al Árbitro a dar por acreditado estos hechos.

Que por las consideraciones expuestas se desestima la prueba testimonial aportada.

Que a continuación se debe examinar la prueba testimonial rendida por la demandada:

Que a fojas 284, 285 y 286 de los autos arbitrales, presta declaración don R.M.A., presentado por la parte demandada, quien manifiesta que la Inmobiliaria, siempre tuvo interés en concretar la promesa de compra celebrada con el señor B. Agrega, que la no concreción de ello, le significaba perjuicios financieros importantes, y que la Inmobiliaria siempre estuvo dispuesta a firmar la escritura de compraventa. Aún más explica, que la Inmobiliaria en marzo de 1998 estuvo dispuesta a entregarle al señor B. el departamento, pero este último manifestó que prefería esperar la firma de la escritura. Agrega en su declaración que la Inmobiliaria contaba con la recepción final, pero que respecto de la aprobación de la Ley de Pisos si estaba aprobada antes de la fecha de celebración del contrato, manifiesta no poder contestar con seguridad.

Que a fojas 287 y 288, presta declaración la testigo presentada por la parte demandada, doña M.CH.T., quien en general declara en forma muy similar al testigo don R.M.A., en cuanto a la disposición de la Inmobiliaria para cumplir con la celebración del contrato prometido, y la falta de disposición del señor B., para finiquitar el negocio, que culminaría con la celebración del contrato prometido.

Que los testigos presentados por la parte demandada han expresado, por una parte don R.M.A., que con posterioridad a que se celebró la promesa de compraventa y específicamente desde noviembre de 1997 y hasta abril de 1999, fue Gerente de Inmobiliaria L.N. S.A.; y por la otra M.CH.T., que trabaja en Inmobiliaria L.N. S.A., en el cargo de Subgerente de Ventas, desde 1996. Que el sentenciador es de parecer que los testigos presentados por la parte demandada y promitente vendedor, adolecen de la imparcialidad necesaria para ser testigo, características esenciales que debe reunir todo testigo, y que por haber sido y ser empleados y dependientes de éste, no podían sino declarar lo que era de interés para él, que además las declaraciones prestadas carecen de gravedad y precisión para formar convencimiento, sobre algún punto relevante.

Que lo expuesto lleva al Árbitro a desestimar la prueba testimonial aportada.

Que el artículo 1546 del Código Civil, establece que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y

por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino que a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Que sobre esta materia el profesor universitario don Jorge López Santa María en su obra Los Contratos, parte general señala:

“El principio de la buena fe, entendido con la amplitud que le pertenece, y aplicado efectivamente por los tribunales, representa un instrumento morigerador de la autonomía de la voluntad en materia contractual, ya que permite, cuando corresponda apartarse del tenor literal del contrato, ora ampliándolo, ora restringiéndolo, en virtud de las circunstancias a ponderar. La buena fe objetiva permite equilibrar el respeto debido a la palabra empeñada (la fuerza obligatoria del contrato) con los requerimientos de la justicia, máximo desideratum del Derecho”.

Que las palabras recién transcritas tienen plena vigencia a la controversia de autos. En efecto la parte demandante don W. B. T., se cobijó en el tenor literal del contrato, y de ahí no tuvo interés alguno en flexibilizar su posición.

El promitente comprador se asiló en el plazo de celebración del contrato prometido, el 30 de mayo de 1998; en circunstancias que Inmobiliaria L.N. S.A. había obtenido con fecha 9 de abril de 1998 el certificado de Recepción Final, reducido a escritura pública, el Reglamento de Copropiedad con fecha 9 de abril de 1998 en la Notaría de Santiago de don M.F.C., solicitado con fecha 5 de mayo de 1998, la aprobación conforme a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, la que se obtuvo con fecha 25 de mayo de 1998; faltando solamente el certificado N° 37 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes con fecha 3 de junio de 1998.

Que lo expuesto demuestra que existió por parte de Inmobiliaria L.N. S.A. la intención seria de cumplir el contrato, lo que se hubiere podido hacer en el más breve tiempo con posterioridad al 30 de mayo de 1998; como en realidad se cumplió posteriormente con otros promitentes compradores constando ello al margen de las inscripciones hipotecarias que rolan a fojas 63, 64 y 65 de los autos arbitrales, documentos acompañados por la parte del promitente comprador, donde consta a partir del 15 de junio de 1998, el alzamiento parcial de las hipotecas efectuadas por el Banco Santiago, respecto de los departamentos vendidos.

Que además debe tenerse presente que en carta sin fecha pero que lleva el timbre del fax de 18 de mayo de 1998, don W. C. B.T., el demandante y promitente comprador informa al promitente vendedor, Inmobiliaria L.N. S.A., que remita la documentación requerida por el Banco Santiago, con motivo de la aprobación de un mutuo hipotecario. Esto ocurre con doce días corridos, no hábiles antes del 30 de mayo de 1998, fecha estipulada y convenida por las partes para suscribir la escritura definitiva de compraventa.

Que de lo expuesto el Árbitro Arbitrador infrascrito, no le queda otra opción que acceder a la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado por instrumento privado de fecha 1 de agosto de 1997, entre las sociedades: “Inmobiliaria L.N. Limitada” e “Inmobiliaria M. Limitada”

hoy "Inmobiliaria L.N. S.A." y don W. C. B. T., y que ha sido objeto de la demanda y de la demanda reconvenzional de autos.

Que debe el Juez Árbitro pronunciarse sobre la indemnización de perjuicios y daño moral demandado por don W. C. B. T., y sobre la indemnización de perjuicios solicitada en su demanda reconvenzional por Inmobiliaria L.N. S.A. y que ascenderían a las siguientes cantidades:

U.F. 1.125 por concepto de daño material cobrados por don W. C. B. T.

U.F. 1.440 por concepto de daños morales consistentes en molestias y aún indignación por la absoluta indolencia de las sociedades demandadas, cobradas por don W. C. B. T.

U.F. 550 por concepto de daños morales consistentes en las dificultades que en su vida familiar, y más en su vida conyugal, le causó el incumplimiento de las sociedades demandadas.

U.F. 1.125 por concepto de multa convenida en la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa, con motivo del incumplimiento contractual por parte de don W. C. B. T., cobradas por Inmobiliaria L.N. S.A.

Que a fojas 201 de los autos arbitrales, rola la resolución que recibió la causa a prueba y fijó entre otros los siguientes puntos de prueba: 4.- Existencia de perjuicios y su monto, que afectarían al promitente vendedor, por la no concurrencia o desistimiento al promitente comprador a celebrar el contrato prometido; Existencia de perjuicios y su monto que afectarían al promitente comprador por la no suscripción del contrato de compraventa.

Que no sólo ninguna de las partes probó en su oportunidad la existencia, monto, daños y perjuicios o daños morales que hubieren afectado a las partes del presente litigio, sino que además del conjunto de antecedentes existentes en el expediente arbitral, el sentenciador no se ha formado la íntima y profunda convicción de la real existencia de perjuicios que deba accederse a alguna forma de indemnización para alguna de las partes en conflicto.

Que en el escrito de réplica la parte ha manifestado que "Inmobiliaria L.N. S.A." no puede haber estado siempre llana a la celebración del contrato prometido, dada las circunstancias que las sociedades "Inmobiliaria L.N. Limitada" e "Inmobiliaria M. Limitada", fueron quienes celebraron como promitentes vendedores el contrato de promesa de compraventa de 30 de agosto de 1997, fecha a la cual la "S.A.", no existía.

Explica el demandante en su escrito que por lo demás, ni en los documentos constitutivos ni en ninguno posterior la sociedad anónima asume obligación alguna que las sociedades de responsabilidad limitada hayan contraído con nuestro mandante, por el contrato de promesa de compraventa de fecha 1 de agosto de 1997. Agrega, el demandante que de haber ocurrido tal asunción, ello debió contar con la aceptación de nuestro representado, pues se habría tratado de una subrogación por cambio de deudor.

En el segundo otrosí, hace presente que la sociedad “Inmobiliaria L.N. S.A.”, adolece de un vicio de nulidad absoluta, por cuanto los socios de una sociedad de responsabilidad limitada, pueden disolverla libremente en cualquier momento pero disuelta están obligados a liquidarla lo que no hicieron.

Que el Árbitro desea hacer presente que la sociedad “Inmobiliaria L.N. S.A.” no adolece de nulidad absoluta, y que además hizo suya las obligaciones que en su oportunidad habían asumido las sociedades “Inmobiliaria L.N. Limitada” e “Inmobiliaria M. Limitada”, y ello por los siguientes fundamentos:

Que a fojas 16 y siguientes de los autos arbitrales rola escritura pública otorgado ante M.F.C. con fecha 26 de mayo de 1997 que contiene los Estatutos de Inmobiliaria L.N. S.A.

Que en el artículo primero transitorio de los Estatutos se estipula que el capital de la sociedad asciende a 1.400 millones de pesos, dividido en 2.800.000 mil acciones, sin valor nominal. Que los socios de la Sociedad Inmobiliaria L. N. S.A. han efectuado como aporte y transferencia del total de sus derechos en las sociedades Inmobiliaria L. N. Limitada e Inmobiliaria M. Limitada.

Que en el artículo tercero transitorio de los Estatutos se establecen los efectos de los aportes, y para ello todos los socios de la sociedad “Inmobiliaria L. N. S.A.” acuerdan:

Que los aportes pactados tienen efecto y vigencia a partir de la fecha en que Inmobiliaria L. N. S.A. inicie formalmente sus actividades.

Que Inmobiliaria L. N. S.A. es la sucesora y continuadora legal de Inmobiliaria L. N. Limitada y de Inmobiliaria M. Limitada.

Que se ha producido la disolución de Inmobiliaria L. N. Limitada y de Inmobiliaria M. Limitada por haber adquirido Inmobiliaria L. N. S.A. la totalidad de las acciones y derechos de aquellas.

Que las sociedades disueltas responderán de la obligación de saneamiento de conformidad a la ley. Igual norma regirá respecto de los demás derechos y obligaciones de las sociedades, sean ellas comerciales, tributarias, administrativas, laborales, previsionales, etc.

Que lo que ha ocurrido según se señala precedentemente es que las sociedades Inmobiliaria L.N. Limitada e Inmobiliaria M. Limitada, se fusionaron por creación constituyendo Inmobiliaria L.N. S.A.; y en tal caso no ha ocurrido una subrogación por cambio de deudor como estima el demandante, lo que hubiere requerido la aceptación del promitente comprador, sino que con motivo de la fusión se produjo la transmisión de todo el patrimonio; liza y llanamente opera el cambio de deudor como consecuencia de dicha transmisión sin necesidad del consentimiento de los acreedores, y eso es lo que ocurre siempre en la fusión, según opinión del Profesor de Derecho Comercial de la Universidad de Chile, don Manuel Montt Dubornais, en su monografía “Fusión y División de Sociedades Anónimas” (Edición Colegio Abogados de Chile).

Que en relación a lo afirmado por el demandante que la fusión de sociedades sólo sería posible en



el caso de las sociedades anónimas, sobre la materia transcribimos la opinión del profesor de Derecho Comercial de la Universidad de Chile don Álvaro Puelma Accorsi quien afirma en su obra "Sociedades": "en primer lugar, cabe considerar que los artículos 94 y 95 de la Ley 18.046, que tratan sobre la división, se refieren específicamente a la sociedad anónima. Por consiguiente, las disposiciones sobre división de sociedades de la Ley 18.046 no son directamente aplicables a otro tipo de sociedades. Sin embargo, dados los términos generales que empleó el legislador, tanto en el artículo 96 de la ley 18.046 que trata de la transformación, como en su artículo 99, inciso primero, que se refiere a la fusión, consideramos que estos preceptos son aplicables a la transformación o fusión de toda clase de sociedades".

Que de lo expuesto en el presente considerando debe necesariamente concluirse que la Sociedad Inmobiliaria L. N. S.A. no adolece de ningún vicio de nulidad y que ella es la sucesora legal de las sociedades Inmobiliaria L.N. y M. Limitada, conforme a la estipulación expresa del Estatuto Social de fecha 26 de mayo de 1997, extendida ante el Notario Público de Santiago, don M.F.C.

Que conforme lo dispone el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales "el arbitrador fallará obedeciendo a lo que su prudencia y equidad le dictaren", y el artículo 649 del Código de Procedimiento Civil, al fijar los requisitos de la sentencia del arbitrador, expresa que ella debe contener "las razones de prudencia o de equidad que sirven de fundamento a la sentencia".

Para finalizar, estimamos acertado citar la siguiente frase del distinguido jurisconsulto nacional, don Julio Philippi Izquierdo, quien en su artículo denominado "Notas sobre el juicio seguido ante arbitradores" afirma lo siguiente: "de gran utilidad será para el arbitrador el empleo de ciertos principios morales básicos de la vida jurídica, como el no enriquecerse sin causa, no abusar de su derecho, no aprovecharse de su propia mala fe ni de la debilidad o ignorancia ajena, ni celebrar contratos leoninos, aceptar la revisión de estipulaciones que han llegado a transformarse en excesivamente onerosas por causas no previsibles. Si bien estos conceptos también juegan dentro de los sistemas de derecho estricto, en ellos no siempre es fácil su aplicación. El arbitrador, en cambio, podrá emplearlos con amplia libertad. Por lo general, ellos serán una de las guías más seguras para establecer lo equitativo".

Que las partes han tenido fundamento plausible para litigar.

### III.- DECISION

Con el mérito de lo expuesto en las consideraciones, y de las disposiciones legales establecidas en los artículos 1489, 1546 y siguientes, 1699 y siguientes del Código Civil, 170, 254 y siguientes, 342 y siguientes, 356, 358, 144, 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales y las Normas de Procedimiento Arbitral contenido en el Reglamento Procesal del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.

**RESUELVO:**

Que se acogen las demandas de fojas 67 y siguientes y la reconventional de fojas 108 y siguientes de estos autos arbitrales sólo en cuanto se declara que una vez ejecutoriada que sea la presente sentencia:

Que el contrato de promesa de compraventa celebrado por instrumento privado de fecha 1 de agosto de 1997 entre las sociedades: "Inmobiliaria L. N. Limitada" e "Inmobiliaria M. Limitada" hoy "Inmobiliaria L. N. S.A." y don W. C. B. T., queda resuelto.

Que no se hace lugar a las indemnizaciones respecto de los perjuicios por daños materiales; respecto de los perjuicios por daños morales consistentes en molestias y aún la indignación causada, y respecto de los daños morales consistentes en las dificultades que en su vida familiar y cónyuge, solicitados por W. C. B. T. a fojas 67 y siguientes de su demanda.

Que no se hace lugar a la multa solicitada por las sociedades "Inmobiliaria L. N. Limitada" e "Inmobiliaria M. Limitada" hoy "Inmobiliaria L. N. S.A." en la demanda reconventional de fojas 108 y siguientes.

Que como consecuencia de la resolución del contrato declarado por la presente sentencia, la sociedad "Inmobiliaria L. N. S.A." deberá restituir a don W. C. B. T., dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, la cantidad de 450 Unidades de Fomento equivalente en pesos moneda nacional por el valor que corresponda al día del pago y que corresponde a la cuota al contado del precio del contrato prometido, que se enteró al momento de suscribir la promesa de compraventa, con más un interés ascendente al 6% anual desde el 1º de agosto de 1997, fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa hasta el día del pago.

Que cada parte pagará sus costas personales, y los honorarios del Árbitro serán pagados en la proporción de un 50% por cada parte, y en la misma proporción los derechos del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.

Autorícese por la Ministro de Fe señora Nancy de la Fuente Hernández, Notario Público de Santiago, o por quien le suceda o reemplace en el cargo, y notifíquese por cédula a los apoderados de las partes.