

“INM. DEL CL. S.A. (XXX) CON M. A. A. C. (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. LUIS SIMÓN FIGUEROA DEL RÍO

5 de junio de 2000
Rol 161-99

SUMARIO: Aviso notaría. Incumplimiento promesa. Pasividad de la demandada. Tenencia material de inmuebles. Perjuicios.

DOCTRINA: Si no se indica en las cartas de aviso la notaría donde se extendería la matriz de la escritura, ello no es determinante para establecer que no hay incumplimiento de parte de la demandada. Las fechas de los documentos de recepción final, las de las cartas de llamado a suscribir las compraventas, la fecha de inicio del juicio y el tiempo que ha transcurrido desde todo ello sin que nada diga la demandada, dejan de manifiesto su intención de no cumplir las promesas pactadas. Desde que la demandada sin aducir razón alguna deja de cumplir las promesas, la tenencia material de los inmuebles carece de causa, y mientras ello ocurre esta privando a la dueña injustamente de lo suyo, lo que desde luego conlleva perjuicios. Estos perjuicios tienen una causa distinta de aquellos a que se refiere la multa pactada en el contrato, pues ésta es la evaluación anticipada de los derivados del incumplimiento de la promesa.

HECHOS: Una sociedad inmobiliaria celebró con una persona natural dos contratos de promesa de compraventa respecto de sendos departamentos ubicados en un mismo edificio, permitiendo el ingreso de la promitente compradora a ambos departamentos. Ante el incumplimiento de la promitente compradora de suscribir los contratos de compraventa prometidos, solicitó se declaren resueltos los contratos y se ordene el pago de las multas, más indemnización de perjuicios por el uso y goce gratuito y deterioro de los inmuebles.

LEGISLACIÓN APLICADA: No cita.

RESOLUCIÓN:

CONSIDERANDO QUE:

1. Los contratos de promesa de compraventa suscritos por las partes; el documento que dice relación con el cambio del departamento 516 por el 809 prometido vender y comprar: el acta de entrega material de los departamentos, bodega y estacionamientos; las cartas de la

promitente vendedora a la promitente compradora advirtiéndole que está en condiciones de firmar las escrituras prometidas; la copia de la inscripción de dominio de los inmuebles prometidos vender a nombre de la demandante con certificado de vigencia; el certificado del Conservador de Bienes Raíces de Santiago que acredita que respecto de esos inmuebles revisados los índices al Registro de Hipotecas y Gravámenes de 30 años a la fecha solamente aparece el reglamento de copropiedad y que no tienen prohibiciones de enajenar; el certificado de recepción final del edificio de calle M. 335 - 339, esto es donde están los departamentos 510 y 809, la bodega 19 y el estacionamiento 63 prometidos vender y comprar, y el certificado de la Municipalidad de Santiago que acredita que el citado edificio puede ser vendido por unidades independientes, fueron todos esos documentos debidamente acompañados sin que hayan sido objetados por la demandada.

2. De acuerdo a lo establecido en los contratos de promesa las compraventas debían suscribirse una vez que el edificio fuera recibido conforme a la ley de venta por pisos y la promitente compradora fuera advertida de ello y de la notaría en que se extendiera la matriz de la escritura. La inmobiliaria acompañó cartas fechadas el 12 de junio, el 13 de agosto y del 5 de octubre, todas de 1998 requiriendo a ZZZ a ponerse en contacto para materializar la compraventa, la no concurrencia de ella deriva en este juicio arbitral. En esas cartas que no fueron objetadas, no se indica la notaría donde se extendería la matriz de la escritura, pero ello no es determinante para determinar que no hay incumplimiento de parte de la demandada, toda vez que ella, además de dichas cartas ha sido notificada por receptor del inicio de este arbitraje y por carta certificada de todas las resoluciones dictadas en el proceso y por consiguiente no puede alegar ignorancia de que se han producido los hechos esenciales para que se de lugar al cumplimiento de lo prometido, esto es que los bienes están en condiciones de ser vendidos y que el promitente vendedor manifestó expresamente su voluntad de cumplir y por ende vender. A ello debe agregarse que ZZZ está en tenencia material de los departamentos, sin pagar nada por ellos. Los recibió buenamente antes de la compra y en el expreso entendido que debía comprar. Las fechas de los documentos de recepción final, las de las cartas de llamado a suscribir las compraventas, la fecha de inicio de este juicio y el tiempo que ha transcurrido desde todo ello sin que nada diga la demandada, dejan de manifiesto su intención de no cumplir las promesas pactadas, lo que permite prescindir de los rigores formales del certificado notarial de la cláusula novena de los contratos y por lo tanto es posible reconocer el incumplimiento y declarar la resolución de los contratos objeto de autos.
3. Según el inciso final del artículo sexto de los contratos de promesa de compraventa, si éstos se declaran resueltos el promitente comprador debe pagar una multa como valuación anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento de U.F. 500 o bien el 20% del precio convenido, si esta cifra fuere mayor. Respecto de la promesa por el departamento 510, bodega y estacionamiento, el 20% referido es de U.F. 536,8 y es lo que se ha pedido correctamente en la demanda. Respecto de la promesa por el depto. 809, se ha solicitado aplicar la multa de U.F. 500. Además, en los artículos sexto y décimo de los contratos se establece que en caso que corresponda pagar las citadas multas debe descontarse la parte del precio pagada, la que se autoriza retener al promitente vendedor. Según el acta de entrega la promitente vendedora reconoce adeudar por las dos promesas U.F. 3.340, y como el precio de la promesa por el depto. 510, bodega y estacionamiento es de U.F. 2.684 y por la relativa al 809 es de

U.F. 1.263, esto es U.F. 3.947 en total, lo que menos las U.F. 3.340 que se ha reconocido adeudar, significa que la demandante ha recibido U.F. 607 que deben descontarse de las multas. Por consiguiente de la multa compensatoria total, ascendente a U.F. 1.036,8 corresponde dar por pagada U.F. 607 y debe pagar la demandada por ese concepto el saldo de U.F. 429,8.

4. La inmobiliaria también demanda una indemnización de perjuicios por el uso y goce gratuito y deterioro de los inmuebles prometidas vender ascendentes a U.F. 750 o la cantidad que este juez árbitro determine.

Desde que la demandada sin aducir razón alguna deja de cumplir las promesas, esto es no comprar los departamentos, bodega y estacionamiento, la tenencia material que de ellos ha tenido por más de dos años, carece de causa alguna, y mientras ello ocurre esta privando a la dueña injustamente de lo suyo, lo que desde luego conlleva perjuicios, además de que una vez que recupere esos bienes deberá incurrir en gastos para dejados en estado de poder venderlos. Estos perjuicios tienen una causa distinta de aquellos a que se refiere la multa del considerando precedente, pues esta es la evaluación anticipada de los derivados del incumplimiento de la promesa, esto es no comprar los bienes.

La demandante acompañó a fs 89 una evaluación de daños y perjuicios, pero no acompañó antecedentes que permitieran al árbitro, sobre los datos del mismo expediente, fundar un monto de perjuicios, por lo que sobre esta petición sólo corresponde declarar que hay lugar a perjuicios y que debe ser motivo de un juicio especial la determinación de su monto.

- 5.- Y finalmente, teniendo en cuenta lo pactado por las partes, lo acordado por ellas en la cláusula de compromisos, el Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje y la facultad de que está investido este árbitro arbitrador de fallar obedeciendo a lo que su prudencia y la equidad le dicten.

EN MERITO DE LO EXPUESTO RESUELVO:

- a) Declaro la resolución de los contratos de compraventa suscritos el 5 de septiembre de 1996 y el 16 de julio de 1997, entre XXX y ZZZ, referentes al departamento 510, bodega 19 y estacionamiento 63, el primero de los contratos y el departamento 516 que fue modificado y cambiado por el 809, el segundo de los contratos, todos ellos del edificio de calle M. 335 al 339 que corresponde a lo que eran las propiedades de esa misma calle M. 335, 337 y 341.
- b) Declaro que la demandada debe la multa pactada en los contratos para el caso de incumplimiento.

Hechos los cálculos para su aplicación y descuento de ella la parte del precio pagado que tiene la demandante derecho a retener, el saldo es de U.F. 429,8, cifra que en pesos moneda legal la demandada deberá pagar a más tardar el décimo día corrido después de notificada esta sentencia.

- c) Declaro que la demandada debe perjuicios por uso y goce de los inmuebles que se le entregó en el entendido que cumpliría la promesa, debiendo su monto fijarse en un juicio al efecto.
- d) Condeno a la demandada al pago de las costas de esta causa.
- e) Notifíquese por cédula mediante receptor judicial esta sentencia a la demandada.