

ÁRBITRO ARBITRADOR SR. GONZALO EYZAGUIRRE SMART

13 de Julio de 2001
ROL 234

MATERIAS: Contrato de resciliación de compraventa y promesa de compraventa - graves defectos de construcción del inmueble adquirido - incumplimiento del contrato de promesa - inmueble que no cumple con las características señaladas en la promesa - exención o suspensión del pago de las cuotas mensuales de saldo de precio otorgada por la inmobiliaria, para evitar perjuicios mayores a la demandada - promitente comprador no se presentó a la firma de la compraventa - ocupación de bien raíz - resolución de contrato con indemnización de perjuicios - debe primar aquella interpretación conforme a la cual una estipulación contractual produce efecto - cláusula penal (avaluación anticipada de los perjuicios) - discrepancia sobre las características técnicas de una vivienda - facultad del juez para moderar una pena cuando, atendidas las circunstancias, pareciere enorme.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Inmobiliaria XXX S.A. demandó a doña ZZZ la resolución de un contrato de promesa de compraventa de inmueble, con indemnización de perjuicios, ordenando que la demandada haga abandono total del inmueble objeto de un primer contrato de promesa de compraventa resciliado por defectos graves de la propiedad, que lo restituya a la demandante, y pague como perjuicios el monto establecido en la cláusula penal.

La demandada dedujo reconvencción, solicitando la resolución del mismo contrato de promesa de compraventa, con la indemnización de los perjuicios de acuerdo a lo establecido en la cláusula penal.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Orgánico de Tribunales: artículos 222 y siguientes, 235 inciso final.
Código de Procedimiento Civil: artículos 144, 636 y siguientes.

DOCTRINA:

Debe preferirse de una estipulación aquella interpretación según la cual puede producir algún efecto, respecto de aquella otra conforme a la cual no produciría efecto alguno – siguiendo la prudencia y equidad, basada en los principios generales del Derecho-. La única interpretación que lleva a dar efecto al pacto (de no pago de dividendos mientras se termina la construcción de la segunda vivienda que se prometió comprar luego de la resciliación de la primera promesa por defectos graves de la primera vivienda), es aquella más apropiada a una aplicación estricta de su tenor, en cuanto se trata de dar por pagados los dividendos o cuotas mensuales que se habrían devengado en el período que va de mayo a diciembre de 1999, época durante la cual quedan en suspenso las obligaciones de la demandada, en espera de la entrega oficial de la vivienda en construcción que reemplazaría a aquella objeto de la compraventa resciliada. Dicho de otro modo, esos dividendos se habrían devengado en ese período conforme a la compraventa resciliada, pero deben entenderse imputables a los dividendos de la compraventa prometida, y que se devengaban a partir del 30 de enero de 2000 (Considerando N° 4).

El incumplimiento de la promesa por parte de la demandada hace admisible el derecho de la demandante, como contratante diligente, para exigir la resolución de la promesa con más la indemnización de los perjuicios, incluyendo los efectos propios de la declaración de resolución, que imponen retrotraer a las partes al estado anterior al de la celebración del contrato resuelto, en cuanto se trate de hechos que puedan deshacerse, como es el caso de la restitución de la casa y sitio ocupados con motivo de la promesa y de la restitución de la parte del precio que se anticipó por dicha promesa, incluida aquella parte que se declaró como tal (Considerando N° 11).

No sería admisible a este Juez Árbitro sustraerse a la cláusula penal estipulada por las partes, ni aun a pretexto de no haber existido perjuicios o haber sido éstos inferiores al valor indicado.

La prudencia y la equidad indican que debe recurrirse a los principios generales de derecho y de éstos resulta la facultad de todo Juez para moderar una pena “cuando atendidas las circunstancias pareciere enorme”, tratándose de una obligación inapreciable o indeterminada, cuyo es el caso que nos ocupa, en cuanto se estipuló la pena para el evento de desistirse una de las partes o para el evento de retardar la suscripción de la escritura de la compraventa prometida o no completar los requisitos para que sea autorizada. El conjunto de hechos y circunstancias ocurridas y particularmente el hecho de haberse dado a la demandada, más de seis meses después de vencido el plazo para celebrar la compraventa prometida, la opción de perseverar en ella respecto de una propiedad distinta y de precio superior, siempre que pagara la diferencia de precio producida, permite apreciar que la propia demandante no estimaba conducente aplicar el rigor del contrato para el caso de un incumplimiento tardío, lo que admite moderar la pena en cuanto pareciere enorme (Considerando N° 12).

DECISIÓN: Se acoge la demanda declarando resuelto el contrato de promesa de compraventa, ordena que la demandada restituya la propiedad que se indica, ordena que la demandante restituya a la demandada la suma de 1.145,42 Unidades de Fomento, con deducción de la suma de 111,66 Unidades de Fomento, que es la cantidad a la cual fue condenada a pagar la demandada por concepto de indemnización de perjuicios, que corresponde a un 25% del valor estipulado en la cláusula penal. Cada parte pagará sus costas, y las comunes por mitades.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 13 de julio de 2001.

VISTOS:

- 1° A fs. 1 consta el requerimiento formulado por Inmobiliaria M.A.SA., en adelante XXX, sociedad del giro de su denominación, representada por don A.E.E.H., ingeniero civil, y por don A.E.C.M., arquitecto, todos con domicilio en Santiago, A.L.B.O. N° 474, oficina N° 61, comuna de Santiago, a la Cámara de Comercio de Santiago, A.G., para la designación de un Árbitro Arbitrador de entre los integrantes del Cuerpo Arbitral de su Centro de Arbitraje y Mediación, de conformidad a lo convenido en la cláusula decimotercera del contrato de promesa de compraventa celebrado entre XXX, por una parte, y por la otra doña S.C.M.B. en adelante ZZZ, ejecutiva de ventas, con domicilio en P. de P., A.F. N° 588, manzana F, casa N° 241, V.F. de C., comuna de Valparaíso, según escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 13 de julio de 1999, relativo a la vivienda consistente en la casa y sitio N° 245, ubicada en A.F. N° 556, manzana F, etapa 5 A, de V.F. de C., P. de P., de la comuna de Valparaíso.
- 2° A fs. 2 está agregada una *copia* y a fs. 94, una *copia auténtica*, de la escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 13 de julio de 1999, sobre resciliación de compraventa y promesa de compraventa entre XXX, por una parte, y por la otra ZZZ, ya antes señalado, en cuya cláusula decimotercera se estipula que *“las partes convienen expresamente que toda duda o dificultad que se suscite en la celebración del presente contrato o de sus documentos complementarios, ya se refiera a validez, nulidad, rescisión, resolución, interpretación, cumplimiento, o bien por cualquier otra causa relacionada directa o indirectamente con el mismo se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G....”*, agregando que *“para los efectos del nombramiento, las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que proceda a designar el Tribunal Arbitral”*, añadiéndose que *“en contra de las resoluciones del Arbitrador no procederá recurso alguno, salvo el de queja, por lo cual las partes vienen en renunciar expresamente a ellos”*, para terminar expresando que *“el Árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción”*.
- 3° A fs. 12 consta la resolución del Presidente del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, A.G., don Carlos Eugenio Jorquiera M., de 25 de agosto de 2000, que, previo acuerdo del Consejo de dicho Centro, designa Árbitro Arbitrador al suscrito, don Gonzalo Eyzaguirre Smart, para que se aboque a conocer y resolver la disputa existente entre las partes respecto del contrato de promesa de compraventa ya referido, resolución que se notificó por carta certificada a las partes, el 30 de agosto de 2000, según consta a fs. 13, certificándose luego, el 13 de septiembre de 2000, a fs. 14, por el Secretario Ejecutivo del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, la no existencia de oposiciones al nombramiento.
- 4° A fs. 15 consta la notificación al suscrito de su nombramiento como Árbitro Arbitrador ya señalado y el juramento de desempeñar fielmente el cargo y en el menor tiempo posible, ante el Notario Público de Santiago don Enrique Tornero Figueroa, el 27 de septiembre de 2000.
- 5° A fs. 18 se encuentra la resolución de fecha 4 de octubre de 2000, de este Juez Árbitro, que tiene por constituido el compromiso para conocer y resolver, como Arbitrador y en conformidad al Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, A.G. –cuyas disposiciones constan en publicación efectuada en la edición número 34.596 del Diario Oficial del 22 de junio de 1993, modificadas por escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, el 18 de agosto de 1995–, las dudas y dificultades existentes entre XXX, ya individualizada, como vendedora y promitente vendedora, y ZZZ, también individualizada, como compradora y promitente compradora, relativas al contrato de resciliación de compraventa y promesa de compraventa ya señalado.

En la misma resolución se designó Actuario, para autorizarla así como para autorizar las demás que se dicten, a doña Jenny Book Reyes, Secretaria Titular del 22º Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, o a quien la reemplace o subroge legalmente en dicho oficio judicial.

La resolución indicada se notificó a las partes el 5 de octubre de 2000, según constancias de fs. 20 y 21.

- 6º A fs. 23 y siguientes, el 16 de octubre de 2000, consta la demanda presentada por XXX, debidamente representada, en contra de ZZZ, ya individualizadas, y en lo principal expresa que el 13 de julio de 1999 se celebró entre la demandante y demandada un contrato de resciliación de compraventa y promesa de compraventa según escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, de esa fecha, explicando que la resciliación de compraventa recayó sobre la vivienda descrita en la cláusula primera de ese instrumento, con motivo de lluvias y otros eventos de la naturaleza que provocaron molestias e inconvenientes para la demandada o compradora, la que ya habitaba en ella, conviniéndose en ese contrato, además, una promesa de compraventa de otra vivienda de similares características a la que habitaba la demandada, consistente en la casa y sitio N° 245, ubicada en A.F. N° 556, manzana F, etapa 5 A, V.F. de C., P. de P., comuna de Valparaíso, formulándose todas las prestaciones, compensaciones y condonaciones necesarias y a entera satisfacción de las partes, como da cuenta la cláusula tercera de esa escritura.

Luego destaca la buena fe con que procedió la demandante en cuanto a conceder prestaciones de toda clase para acomodar a la demandada frente a los inconvenientes que experimentó, señalando que en tal sentido la demandante suspendió los pagos mensuales que debía efectuar la demandada, reconoció las sumas pagadas por la demandada con motivo de la compra de la vivienda que se rescilió, pagó a la demandada el valor de los enseres que guarnecían su hogar con motivo de los inconvenientes producidos por los accidentes de la naturaleza, además de pagar una indemnización de \$ 1.500.000 por los trastornos sufridos, y se comprometió a realizar el traslado de una vivienda a otra con la instalación de lámparas y afines, también de una vivienda a otra.

Expresa luego que, sin embargo, la demandada ocupa la vivienda objeto de la resciliación desde el 13 de julio de 1999, fecha en que se celebró el contrato ya referido, sin que hasta el mes de diciembre de 1999 otorgara el contrato prometido, fecha en que vencía el plazo estipulado en la cláusula décima del mismo, para otorgarlo ante Notario y para que la demandante efectuara la entrega de la nueva vivienda prometida, señalando que tampoco la demandada ha cancelado cuota alguna del precio pactado con la demandante desde la fecha en que debió ser recibida la vivienda objeto de la promesa por lo que no sólo vive la demandada en una casa que no es de su propiedad, sino que además ha estado viviendo en forma gratuita en la misma, lo cual ha causado y causa un perjuicio de la demandante. Afirma que a mayor abundamiento la demandada no sólo no se ha presentado para otorgar el contrato prometido, sino que se niega a recibir la vivienda objeto del mismo contrato y exige una vivienda distinta y de mayor valor, una casa modelo B. cuyo valor asciende a 3.231 UF, lo cual produce una diferencia de 839 UF con respecto a la vivienda objeto de la promesa, buscando hacer suya aquella otra por el mismo precio pactado por ésta, motivo por el cual la demandante envió a la demandada, el 17 de julio de 2000, una carta en que le solicita confirmar, hasta fines de julio, la elección de una vivienda de similares características a la que es objeto de la promesa o confirmar su elección de la vivienda de mayor valor pero pagando la diferencia, sin que hasta la fecha se haya recibido respuesta en sentido alguno para solucionar el conflicto.

Finalmente expresa que con lo expuesto se puede apreciar que existe y subsiste un flagrante y doloso incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de parte de la demandada, que persiste en ocupar un bien que no es de su dominio y por el cual no ha pagado el precio convenido, de modo que lo que procede es declarar resuelta la promesa, disponiendo que la demandada debe hacer abandono y desocupación material total del inmueble, restituyéndolo a la demandante, y declarar la obligación de la demandada de indemnizar a aquélla en una suma equivalente al 20% del precio total del contrato de venta prometido, esto es, 446,638 UF, suma convenida por las partes como evaluación convencional y anticipada de perjuicios, que deberá descontarse de lo ya abonado por la demandada a la demandante, todo ello de acuerdo a lo convenido en la cláusula decimosegunda del contrato de promesa.

En la conclusión termina solicitando que, teniendo por interpuesta demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, se declare en definitiva resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes con fecha 13 de julio de 1999, se disponga que la demandada haga abandono y desocupación material total del inmueble objeto del contrato de resciliación, como también que lo restituya a esta parte, y se declare la obligación de la demandada de indemnizar a la demandante en una suma

equivalente al 20% del precio total del contrato de promesa de compraventa, esto es, 446.638 UF, por su equivalente en pesos moneda nacional, cantidad que deberá descontarse de las sumas parciales abonadas por la demandada, más las costas.

- 7° A fs. 29 está la resolución de 17 de octubre de 2000, por la que se tiene por interpuesta la demanda y se confiere traslado de ella a la demandada, notificándose a la demandante el 19 de octubre de 2000, según constancia de fs. 31, y personalmente a la demandada, el 11 de noviembre de 2000, según consta a fs. 59, procediéndose en este último caso por exhorto librado al 2° Juzgado Civil de Valparaíso, que lo diligenció según el Rol N° E-114-2000.
- 8° A fs. 111 ZZZ, debidamente representada, en lo principal contesta la demanda de XXX, ya individualizadas, expresando que el 22 de diciembre de 1998 compró a la demandante la vivienda consistente en la casa y sitio N° 241, ubicada en A.F. N° 588, V.F. de C., P. de P., Valparaíso, por el precio equivalente a 2.392 UF, y con el ahorro de varios años de trabajo logró pagar a esa fecha 817,36 UF y el saldo lo pactó en la forma que da cuenta la escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, en esa misma fecha, señalando que a los pocos meses, el 26 de mayo de 1999, a raíz de unas lluvias, la casa adquirida se inundó totalmente, quedando con serios daños estructurales y totalmente dañados los enseres del living, comedor, dormitorio principal y un equipo de música, lo que la facultaba para ejercer acciones legales contra la demandante, por su responsabilidad como propietario primer vendedor de una vivienda nueva, y no obstante ello, dada su absoluta buena fe, accedió a que la demandante la trasladase ese mismo día a una vivienda de un piso, a dos cuadras de su propiedad, y le señaló que repararían totalmente su vivienda en el máximo de una semana, lo que no fue una concesión graciosa de la demandante sino el íntimo convencimiento de ésta de no haber cumplido las condiciones de calidad en la construcción que la ley le impone, esencial incumplimiento que generó un conflicto que hasta la fecha es incapaz de solucionar, prometiendo e incumpliendo cada uno de los compromisos y obligaciones asumidos con posterioridad.

Agrega que pasaron tres meses, hasta fines de agosto de 1999 y la demandada aún se encontraba viviendo en una casa que no era la suya y de un piso, con todas las incomodidades que ello significaba, pues se trataba de una vivienda nueva y sin uso puesta a la venta, de manera que no podía hacerse en ella nada que afectara su condición.

Señala luego que en el intertanto y como consecuencia que la vivienda adquirida, N° 241, no sólo presentaba problemas de humedad, producto de la inundación, sino que también grandes problemas de agrietamiento, se le ofreció otra vivienda de iguales características, según consta de un documento de fecha 17 de junio de 1999, y ante ello se acercó a la sala de ventas a elegir una nueva vivienda, entregándosele un plano de los lotes ofrecidos, eligiendo el lote N° 245, donde se construiría la futura vivienda. Expresa que tal como lo indica el plano y lo señalado por los vendedores, se trataba de una vivienda individual y de las mismas características de la que había comprado, la N° 241, que se reemplazaría por la N° 245, individual y de la misma superficie.

Fue así que se firmó la resciliación y promesa de compraventa por la escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 13 de julio de 1999, en cuya cláusula tercera, en forma muy somera, se reconoce lo dicho y se otorga por la demandante una serie de prestaciones que no reflejan su buena fe sino la respuesta en mínima parte a los daños, molestias e inconvenientes que hasta esa fecha había sufrido la demandada.

Agrega que el 25 de agosto de 1999 se la vuelve a cambiar a la casa N° 241, que se encontraba en el mismo mal estado que hasta la fecha se encuentra, dado que la vivienda que se le había facilitado se encontraba a la venta, y hasta esa fecha había pagado casi \$ 15.000.000 sin tener dominio de casa alguna y viviendo en las casas que la demandante le ordenaba, con lo que se llega al 29 de diciembre de 1999, plazo que la demandante tenía para entregar la casa N° 245, sin que ésta se encontrara lista y presentando las condiciones que muestra en fotografías tomadas el 30 de octubre de 2000, razón por la cual tampoco se le notificó o citó para concurrir a firmar la escritura definitiva de compraventa de dicha vivienda, al margen que si así hubiere sido, tampoco se cumplirían las condiciones estipuladas ya que esa vivienda se encontraba pareada, debiendo ser individual conforme a lo convenido y comprado originalmente, demostrándose que la demandante no había cumplido las condiciones pactadas para la compraventa prometida.

Explica que por esta misma razón la demandante no suscribió el contrato prometido, ya que tiene perfecto conocimiento de no haber cumplido sus obligaciones ni se ha allanado a cumplirlas en el tiempo y forma

debidos, afirmando que la escritura pública de la venta, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 30 de diciembre de 1999, fue dejada sin efecto el 1º de marzo de 2000, por “no haberse firmado por todas las partes en el plazo legal”, de manera que la demandante tampoco suscribió el contrato en la época prevista, siendo ello tan evidente que por carta de 17 de julio de 2000, el gerente comercial de la demandante, don J.G., le informó a la demandada sobre la opción que se le daba de escoger otra casa “de idénticas características a la original”, habiendo transcurrido a esa fecha más de seis meses desde el vencimiento para suscribir el contrato prometido, sin que la demandante solucionara el problema generado por ella.

Sostiene que nunca la demandante ha tenido a disposición de la demandada una vivienda de iguales o similares condiciones a la que adquirió, teniendo en poder la demandante la parte del precio pagado y trasladando a la demandada de una casa a otra, sin respeto por quien a la fecha de los acontecimientos se encontraba cabal y totalmente al día en sus obligaciones y pagos.

Finalmente, explica que la demandante no ha cumplido su obligación, ni se ha allanado a cumplirla, por lo que no tiene el carácter de contratante diligente y ello le impide pedir la resolución del contrato. Señala que fue condición esencial del mismo que la vivienda nueva fuese igual a la originalmente adquirida, y ocurre que aquélla no estaba construida cuando se otorgó el contrato, por lo que la demandada no pudo conocerla antes de esa fecha y de buena fe creyó que lo que allí se construiría sería igual a su vivienda anterior, concluyendo que no lo era, pues era pareada, lo que la hace sensiblemente más barata y menos deseable en el mercado. Y agrega que esa vivienda nueva presentaba gravísimos defectos constructivos que impedían absolutamente recibirla, tales como tejas corridas, parches laterales, falta de pintura, anegamientos en el jardín, cornisas desprendidas, desprendimientos de cemento, respiraderos inclinados, juntas de ventanas con defectos y pintura dispareja, según fotografías que corresponden al 30 de octubre de 2000, muchos meses después de diciembre de 1999, sin que la vivienda se encuentre en condiciones de ser habitada, a lo que se adiciona que la casa presentaba problemas en el cierre de la calle, en el antejardín, en los cierros medianeros, en los patios, en la pintura exterior, en la fachada norte, en la fachada principal, en la techumbre, en la cocina, como consta de una certificación de inspección técnica del constructor civil don P.H.B.A., que también deja constancia de estar pareada con la vivienda vecina, por la cocina.

Y agrega que la demandante no ha cumplido la promesa porque tampoco ha suscrito el contrato ni se ha allanado a hacerlo, desde que le asiste el convencimiento de no haber cumplido su principal obligación, de manera que puede la demandada excepcionarse de no cumplir sus propias obligaciones.

En la conclusión termina pidiendo que se rechace la demanda de resolución con indemnización de perjuicios y restitución de inmueble, con costas.

9º Igualmente a fs. 111, en el primer otrosí, ZZZ deduce reconvencción en contra de XXX, ya individualizadas, solicitando que se tengan por reproducidos todos y cada uno de los hechos y circunstancias narrados en la contestación de lo principal.

Expresa seguidamente que dados los incumplimientos contractuales de la demandante, se debe declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre demandante y demandada el 13 de julio de 1999, pues concurren en la especie los supuestos para ello por existir incumplimiento imputable a la demandante, estando la demandada siempre llana al cumplimiento de sus obligaciones, y añade que como consecuencia de la resolución, debe ordenarse la devolución de todas las cantidades pagadas y, además, las declaradas pagadas por la demandante, explicando que la demandada no sólo pagó la suma inicial prevista en el contrato de compraventa de 22 de diciembre de 1998, ascendente a 817,36 UF, sino que también pagó los cuatro primeros dividendos correspondientes al saldo de precio, de 31,75 UF cada uno, totalizando 127 UF, y que eran los que correspondía pagar hasta que la vivienda se inundó y quedó inhabitable, a los que se adicionan los dividendos que la demandante dio por pagados de acuerdo con la letra a) de la cláusula tercera del contrato de resciliación de compraventa y promesa de compraventa ya referida, de manera que deben declararse cancelados y pagados todos los dividendos desde mayo de 1999 hasta la fecha de la sentencia.

Finalmente, dice que debe ordenarse el pago de la indemnización establecida en la cláusula penal del contrato indicado, equivalente al 20% del precio total del contrato de promesa de compraventa, esto es, 446,638 UF, en su equivalente en pesos moneda nacional, pues la demandante incurrió en mora en el cumplimiento de las obligaciones que le imponía el contrato, ya que construyó una vivienda que no era la convenida, con serios y graves defectos y además no otorgó ni se ha allanado a suscribir la compraventa

prometida, razones por las que debe ser condenada al pago de la multa estipulada, añadiendo que todas las cantidades de dinero anteriormente señaladas deben ser pagadas con intereses corrientes devengados a contar del 30 de diciembre de 1999, o con la tasa y desde y hasta la fecha que el Tribunal determine, junto con las costas del juicio.

En la conclusión, termina solicitando que se tenga por interpuesta la demanda reconvencional de resolución con indemnización de perjuicios, acogiéndola en la forma ya expresada.

- 10° A fs. 117 está la resolución del 1° de diciembre de 2000, que tiene por contestada la demanda y por interpuesta la reconvención de la demandada, de la que se confiere traslado a la demandante, notificándose a las partes el 1° de diciembre de 2000, según constancias de fs. 118 y 119.
- 11° A fs. 120 XXX contesta la reconvención de ZZZ, solicitando que se tenga por reproducido el relato de hechos de la demanda principal.

Expresa que la demandante ha cumplido cabalmente con la obligación que le incumbe, de poner a disposición de la demandada la casa prometida, y explica que procedió a confeccionar el contrato definitivo de compraventa poco tiempo después de la promesa del 13 de julio de 1999, luego se preocupó de enviar una minuta de ese contrato a la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar para que se redujera a escritura pública para la oportuna firma de las partes y, como último paso, envió un aviso a la demandada informándole que la escritura de la compraventa definitiva se encontraba a su disposición en la señalada Notaría con el objeto que concurriera a suscribirla, de manera que la demandante cumplió a cabalidad con sus obligaciones por medio de estos actos de ejecución.

En la conclusión termina pidiendo que se tenga por contestada la demanda reconvencional y se la rechace en todas sus partes, con costas.

- 12° A fs. 125 está la resolución del 18 de diciembre de 2000, que tiene por contestada la reconvención de la demandada y cita a las partes a comparendo de conciliación, notificándose a las partes el 18 de diciembre, según constancias de fs. 127 y 128, no produciéndose la conciliación, según se deja dicho en el acta de fs. 129.
- 13° A fs. 133 se encuentra la resolución del 15 de enero de 2001 que recibió a prueba la causa, fijando los hechos sobre los cuales debía recaer, la que se notificó a las partes el 19 de enero de 2001, según consta a fs. 135 y 136.

Esta resolución se complementó el 26 de enero de 2001 a fs. 137 para fijar el plazo del término probatorio y señalar las audiencias para los testigos.

- 14° A fs. 140, 143, 144 y 145 se agregan diversos documentos acompañados por la demandante, sin perjuicio del agregado a fs. 3, y a fs. 194 se agrega un documento acompañado por la demandada, sin perjuicio de los agregados a fs. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 94, 100 y 108.
- 15° A fs. 161 y 167 declaran los testigos de la demandante, don L.A.C.R. y don C.A.C.D., y a fs. 173, 178, 181 y 183, declaran los testigos de la demandada, don P.H.B.A., doña L.I.C.A., doña F.S.R. y don T.R.C.O.
- 16° A fs. 189, a pedido de la demandante, absuelve las posiciones del pliego de fs. 188, la demandada, y a fs. 192, a pedido de la demandada, lo propio hace uno de los representantes de la demandante, respecto del pliego de fs. 190.
- 17° A fs. 200 y a fs. 209 la demandante y la demandada, respectivamente, formulan consideraciones finales.
- 18° A fs. 136, el 24 de abril de 2001 se cita a las partes a oír sentencia, y se trajeron los autos para tal fin.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

- 1° Que XXX ha interpuesto demanda en contra de ZZZ, para que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa que como promitente vendedora y promitente compradora, respectivamente, celebraran según escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 13

de julio de 2001, sobre la casa y sitio N° 245, de A.F. N° 556, manzana F, etapa 5 A, de V.F. de C., P. de P., en la comuna de Valparaíso, disponiéndose la restitución de la casa y sitio N° 241, de A.F. N° 588, manzana F, etapa E 1-1, de la misma V.F. de C., que ocupa la demandada desde esa misma fecha, junto con lo cual exige se la condene al pago de una multa equivalente al 20% del precio de la compraventa prometida, que representa la cantidad de 446,638 UF, como pena o avaluación anticipada y convencional de perjuicios pactada en el referido contrato de promesa, más las costas del juicio.

Funda su demanda en que el 13 de julio de 2001 celebró con la demandada el contrato de promesa de compraventa indicado, sobre la propiedad de la casa y sitio N° 245, estipulándose un precio que se pagaría con los valores ya pagados, o que deben darse por pagados, por la demandada con ocasión de la compraventa que en el instrumento ya indicado se rescilió a consecuencias de dificultades ocurridas a dicha demandada a causa de daños en la casa y sitio N° 241, por lluvias y otros efectos de la naturaleza, debiendo celebrarse la compraventa prometida a más tardar el 29 de diciembre de 1999, misma fecha en que debía entregar la casa y sitio que eran su objeto, y no obstante que la demandante habría cumplido con todas sus obligaciones, poniendo a disposición de la demandada aquella casa y sitio y preparando y haciendo redactar la competente escritura pública, esta última se habría negado a suscribir el contrato prometido y a recibir la casa y sitio señalados, continuando con la ocupación gratuita de la casa y sitio correspondientes a la compraventa resciliada, manteniéndose esta situación luego de habersele dado la oportunidad, por carta de 17 de julio de 1999 y hasta fines de ese mes, de confirmar su decisión por la propiedad objeto de la promesa o por otra propiedad de un valor de 3.231 UF, que superaba el valor de la anterior en la cantidad de 839 UF, y que era pedida por la demandada, para lo cual debía pagar la diferencia, sin que haya existido respuesta alguna.

- 2° Que la demandada se opone a la demanda y pide que sea rechazada, con costas, sosteniendo que la promesa de compraventa cuya resolución se pide se originó a consecuencias de la responsabilidad que la demandada debió reconocer por los graves defectos que sufrió la casa y sitio N° 241, ya indicada, que compró a la misma demandante el 22 de diciembre de 1998, por el precio de 2.392 UF, del cual pagó al contado la cantidad de 817,36 UF, y conviniéndose una serie de compensaciones junto con la celebración de aquella promesa respecto de la casa y sitio N° 245, ya referidos, que correspondían a una nueva vivienda que sería de similares características a la dañada, *individual* y de la misma superficie, luego de lo cual, y habiéndose celebrado la promesa indicada mediante la suscripción de escritura pública otorgada en la Notaría de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 13 de julio de 1999, se la trasladó, desde una casa y sitio provisorios a la que había sido mudada en el intertanto, nuevamente a la casa y sitio N° 241, el 25 de agosto de 1999, para llegar a diciembre de ese mismo año sin que la casa y sitio N° 245, objeto de la compraventa prometida, estuviese terminada, presentando gravísimos defectos constructivos que hacían imposible su recepción y, además, constituyendo una vivienda *pareada* que no correspondía a la condición de *individual* de la casa y sitio N° 241, añadiéndose a ello que la demandante no había suscrito la competente escritura pública de la compraventa prometida, al haber quedado sin efecto el 1° de marzo de 2000 por falta de suscripción de todos sus otorgantes, de manera tal que la demandante no había cumplido sus obligaciones ni estaba llana al cumplimiento de ellas, lo que no sólo le impide exigir la resolución de la promesa sino que autoriza a la demandada para exceptuarse del cumplimiento de sus propias obligaciones.
- 3° Que, en cuanto interesa a esta decisión, son hechos de la causa, no controvertidos por las partes, los siguientes:
- a) Por escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 13 de julio de 1999, que en copia auténtica y no objetada se agrega a fs. 94, XXX y ZZZ convinieron en resciliar la compraventa que antes habían celebrado según escritura pública otorgada en esa misma Notaría el 22 de diciembre de 1998, relativa a la casa y sitio N° 241, de A.F. N° 588, manzana F, etapa E 1-1, de V.F. de C., en P. de P., de la comuna de Valparaíso, cuyo precio era de 2.392 UF, y que se pagó y pagaría con 817,36 UF en el mismo acto de la compraventa, con 413 UF el 28 de febrero de 1999, y con 1.161,64 UF en cuarenta y ocho cuotas iguales a 31,75 UF cada una, mensuales y sucesivas a partir del 30 de enero de 1999, de conformidad con las estipulaciones de las cláusulas primera, segunda, tercera y cuarta de dicho instrumento, y como parte del acuerdo de resciliación se convino, entre otras cosas:
- i. Que, conforme a la letra a) de la cláusula tercera del instrumento recién indicado, el pago de los dividendos mensuales y sucesivos de 31,75 UF cada uno, quedaría suspendido hasta que la demandante entregara a la demandada la vivienda correspondiente al sitio N° 245, ya indicado, que era objeto de la promesa que se celebraba en virtud del mismo instrumento

–y que luego se verá–, de tal manera que la demandante “reconocerá como pagadas las cuotas mensuales” correspondientes a los señalados dividendos mensuales “hasta el momento de la entrega de la vivienda”, añadiéndose que “se entenderá con esto que la compradora se eximirá de estos pagos correspondiendo éstos a los meses de mayo de mil novecientos noventa y nueve hasta diciembre de mil novecientos noventa y nueve en que será la entrega oficial de la vivienda” y declarándose además que “si por cualquier eventualidad no se materializa la entrega oficial de la vivienda en la fecha antes señalada, la compradora se seguirá eximiendo de los pagos mensuales ...” (sic); y,

- ii. Que, conforme a la letra b) de la citada cláusula tercera, la demandante reconocería como pagada en la venta que se haría de la vivienda N° 245 las cantidades que la demandada le había pagado con motivo de la compra de la vivienda N° 241 “y que a esta fecha –13 de julio de 1999– equivale a ochocientos noventa y uno coma cuarenta y dos UF” (sic).
- b) En virtud de la misma escritura pública indicada en la letra a), XXX, como promitente vendedora, y ZZZ, como promitente compradora, convinieron en celebrar una promesa de compraventa sobre la casa y sitio N° 245, de A.F. N° 556, manzana F, etapa 5 A, de V.F. de C., en P. de P., de la comuna de Valparaíso, de acuerdo con las estipulaciones de las cláusulas quinta a decimosexta, y acordando, entre otras cosas:
- i. Que el objeto de la compraventa prometida sería la casa y sitio N° 245, allí identificada y con los deslindes también allí expresados (cláusula séptima);
 - ii. Que el precio sería de 2.233,19 UF, cuyo pago se efectuó y efectuaría con 891,42 UF que se declaran pagadas en ese mismo acto por la demandada, con 928,77 UF que la demandada debía pagar en treinta y seis cuotas iguales a 31,75 UF cada una, mensuales y sucesivas a partir del 30 de enero de 2000, y con 413 UF que la demandada debía pagar también en treinta y seis cuotas iguales a 11,47 UF cada una, mensuales y sucesivas igualmente a partir del 30 de enero de 2000 (cláusula octava);
 - iii. Que la venta se haría “ad corpus, en el estado en que se encuentra la propiedad” (sic) (cláusula novena);
 - iv. Que la escritura pública de la venta prometida debía otorgarse en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, dentro de los 240 días siguientes a la fecha de la promesa y la entrega material de la propiedad se haría conjuntamente con la suscripción del contrato definitivo (cláusulas décima y undécima); y,
 - v. Que si alguna de las partes se desistiera del negocio o por cualquier circunstancia incurriera en simple retardo en suscribir la escritura pública de la compraventa prometida, daría derecho al contratante diligente para solicitar la resolución del contrato y para obtener “que se le pague una multa a modo de indemnización de perjuicios, cuyo valor las partes fijan anticipada y convencionalmente en el equivalente al veinte por ciento al precio de la compraventa prometida”, agregándose que “si la promitente vendedora fuere la parte diligente, éstas quedan autorizadas desde ya para deducir la multa acordada de las sumas ya pagadas por el promitente comprador ...” (cláusula duodécima).
- c) ZZZ ocupa la propiedad de la casa y sitio N° 241, que fuera materia de la compraventa que se dejó sin efecto, desde el 25 de agosto de 1999 a la fecha, según lo deja dicho en su contestación.
- d) A instancias de XXX se otorgó la matriz de la escritura de la compraventa prometida, según la letra a), en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 29 de diciembre de 1999, según el número 13.785/99 en el Repertorio de Instrumentos Públicos de la citada Notaría, habiendo quedado sin efecto dicha escritura por no haberse firmado por todos quienes figuraban en ella como otorgantes, según lo dan cuenta los documentos, inobjutados, de fs. 100, 140 y 194, consistentes, el primero, en copia simple de la matriz otorgada, y los dos últimos, en certificados dados por el Notario señalado.
- 4° Que, como primera cuestión, debe establecerse la parte del precio de la compraventa prometida que fue efectivamente pagada por la demandada a la demandante y luego abordarse la disputa relacionada con la parte de dicho precio que debe darse por pagada, según el convenio de las partes, pues sobre el primer



a la que corresponden dichos dividendos queda resciliada en ese mismo acto.

Sin embargo, y, como ya dijimos, en principio el pacto no sería aplicable al período que en él se indica expresamente, que va desde mayo a diciembre de 1999, pues los dividendos a los que únicamente se puede referir son aquellos que corresponden al saldo de precio de la compraventa prometida –de la casa y sitio N° 245– y no a los de la compraventa resciliada –de la casa y sitio N° 241–, y ocurre que aquéllos sólo se devengaban a partir de enero de 2000, de lo que resultaría negarle todo efecto y aplicación práctica al referido pacto.

Dado lo recién expresado, considera este Juez Árbitro que debe preferirse de la estipulación aquella interpretación según la cual puede producir algún efecto, respecto de aquella otra conforme al cual no produciría efecto alguno –siguiendo la prudencia y equidad, basada en los principios generales del Derecho–. Y es así que la única interpretación que lleva a dar efecto al pacto de que se habla, es aquella más apropiada a una aplicación estricta de su tenor, en cuanto se trata de dar por pagados los dividendos o cuotas mensuales que se habrían devengado en el período que va de mayo a diciembre de 1999, época durante la cual quedan en suspenso las obligaciones de la demandada, en espera de la entrega oficial de la vivienda en construcción que reemplazaría a aquella objeto de la compraventa resciliada. Dicho de otro modo, esos dividendos se habrían devengado en ese período conforme a la compraventa resciliada, pero deben entenderse imputables a los dividendos de la compraventa prometida, y que se devengaban a partir del 30 de enero de 2000.

Una interpretación distinta, aparte de negar todo efecto al pacto –lo que no puede ser–, supondría entender que tal pacto habría estado destinado a suspender el pago de los dividendos, y no a darlos por pagados, contrariando no sólo las expresiones de que las partes se valieron –como ya se razonó más arriba– sino que, además, su propósito u origen, en cuanto tal pacto formaba parte de las compensaciones convenidas por los perjuicios que la demandada había sufrido y que llevaron a la celebración del contrato, tanto para resciliar la compraventa de la casa y sitio N° 241, cuanto para prometer la compraventa de la casa y sitio N° 245.

Como consecuencia de todo lo anterior, puede darse por establecido que la demandada pagó a la demandante, como parte del precio de la compraventa prometida sobre que se litiga, la cantidad de 891,42 UF, y, además, la cantidad de 254,00 UF, que debe darse por pagada en cuanto corresponde a ocho de los treinta y seis dividendos o cuotas mensuales del saldo de precio de que se trata en la letra b) de la cláusula octava del contrato de resciliación de compraventa y promesa de compraventa, lo que determina un total pagado o que debe darse por pagado, de 1.145,42 UF.

- 5° Que respecto de la controversia principal, en cuanto ambas partes se imputan incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la promesa de compraventa sobre el sitio y casa N° 245, debe establecerse, básicamente, si XXX cumplió con su principal obligación consistente en vender esa propiedad y entregarla materialmente, o si estuvo llana a ello, en el lugar y tiempo debidos, entendiéndose, desde luego, que tales obligaciones debían ser cumplidas a diciembre de 1999.
- 6° Que el primer punto a resolver en este aspecto principal de la disputa, es si la vivienda existente en el sitio o lote N° 245, correspondía a aquella vivienda a que se refería el convenio de las partes.

Se observa, desde luego, que en la escritura de resciliación de compraventa y promesa de compraventa del 13 de julio de 1999, ambas partes incurren en error al señalar los antecedentes para individualizar la propiedad objeto de la compraventa prometida, dado que, en su cláusula sexta, se indica un permiso de obra nueva, un certificado de recepción definitiva de obra y un certificado de urbanización, dados por la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso, que no sólo no podrían corresponder a la vivienda del sitio o lote N° 245 por no estar terminada a la fecha del contrato, sino que además corresponden precisamente a los mismos antecedentes que se señalan en la cláusula segunda del contrato de compraventa de la casa y sitio N° 241 que en aquél se rescilió, y que está agregado, sin objeción, a fs. 76.

No hay, entonces, en el contrato de promesa, ningún antecedente que permita establecer cuál fue el acuerdo de las partes sobre las características técnicas de la vivienda del sitio o lote N° 245, y tampoco las demás pruebas aportadas por las partes dan luces de tales antecedentes.

Sin embargo, deben darse por establecidos o acreditados los siguientes antecedentes o hechos básicos:

- a) La demandante desarrolló las obras para edificar –o terminar– una vivienda en el sitio o lote N° 245;
- b) La demandada conoció –y no pudo menos que conocer– el desarrollo de las obras de la vivienda del sitio o lote N° 245, no sólo porque es un hecho de la causa que vivía a pocos metros de ella, en su hogar establecido en la vivienda del sitio o lote N° 241, sino porque así lo confirman los testigos de la demandante que declaran a fs. 161 y 167, señores L.A.C.R. y C.A.C.D.;
- c) La característica de ser una vivienda individual o pareada es relevante desde todo punto de vista y el hecho de emplazarse una vivienda individual en el terreno de manera de quedar adosada, o no, al muro divisorio de la propiedad vecina también lo es, no pudiendo sostenerse, entonces, que semejantes antecedentes técnicos hayan podido ser ignorados por la demandada; y
- d) No hay constancia alguna que entre la fecha de la promesa de compraventa y diciembre de 1999 o, mejor dicho, el inicio de este juicio arbitral, la demandada haya planteado a la demandante alguna objeción cualquiera sobre las características técnicas básicas de la vivienda edificada.

Como consecuencia de lo anterior, se presentan indicios suficientes para presumir que la vivienda edificada en el sitio o lote N° 245 cumplía con las características técnicas básicas de aquella que fue objeto de la promesa de compraventa, debiendo concluirse, entonces, que su emplazamiento en el terreno era el que las partes entendieron corresponder a la vivienda convenida.

Por ello, este Juez Árbitro descartará analizar si la vivienda es individual o pareada, pues un aspecto tan esencial debió ser conocido y, por tanto, convenido por las partes.

7° Que el segundo aspecto a resolver, corresponde a establecer si la demandante estuvo llana o disponible a cumplir con sus obligaciones de celebrar la compraventa prometida y entregar materialmente la propiedad que era su objeto, pudiendo razonarse como sigue.

8° Que, en cuanto a la celebración de la compraventa, debe considerarse lo siguiente:

- a) El documento agregado a fs. 100, sin objeciones, acredita que la escritura pública de la compraventa prometida se redactó ante el Notario Público de Valparaíso don Luis Enrique Fischer Yávar, el 30 de diciembre de 1999, esto es, dentro del plazo que se había estipulado en la promesa, conforme a su cláusula décima, sin perjuicio de quedar más tarde sin efecto por no haberse firmado por todos los otorgantes;
- b) Los certificados del Notario Público de Santiago don Luis Enrique Fischer Yávar, de fechas 18 de octubre y 25 de noviembre de 2000, de fs. 140 y 194, respectivamente, sin objeciones, acreditan que la matriz señalada en la letra a) precedente fue redactada de acuerdo con una minuta enviada por XXX; y
- c) Adicionalmente, ambas partes están de acuerdo en que XXX envió a ZZZ una comunicación el 17 de julio de 2000, dándole la opción de llevar a efecto la compraventa con relación a la casa y sitio N° 245 o con otra propiedad cuyo precio era superior, siempre que se pagara la diferencia.

En virtud de lo anterior, debe concluirse que XXX estuvo llana a cumplir con su obligación de celebrar la compraventa prometida, en el lugar y tiempo debidos.

9° Que, en cuanto a si XXX estuvo llana a entregar materialmente la propiedad que era objeto de la compraventa prometida, los razonamientos son los siguientes:

- a) Es un hecho de la causa no disputado por las partes que la vivienda del sitio o lote N° 245 había sido terminada a diciembre de 1999;
- b) Controvierten las partes sobre las condiciones en que se encontraba la vivienda y el sitio o lote en que se había edificado, pues la demandada sostiene que existían defectos constructivos de grave entidad que impedían su entrega material;
- c) En este último aspecto, las declaraciones de los testigos de las partes son contradictorias, pues,

por una parte, mientras los testigos que declaran por la demandada a fs. 161, don L.A.C.R., y a fs. 167, don C.A.C.D., sostiene que la casa y sitio se encontraban terminados y en condiciones de ser entregados a la demandada, a diciembre de 1999, salvo por defectos que de ordinario pueden presentarse en el proceso de la entrega y que suponen reparaciones o correcciones, por otra parte, los testigos de la demandada a fs. 173, don P.H.B.A., a fs. 178, doña F.S.R., a fs. 181, doña L.I.C.A., y a fs. 183, don T.R.C.O., afirman que la casa y sitio referidos presentaban diversos defectos y, en general, los que se presentan en las fotografías de fs. 64 a 75, no obstante lo cual en algunos casos los mencionan como “detalles” o no pueden calificarlos de gran entidad;

- d) Las mencionadas fotografías de fs. 64 a 75, sin objeción, acreditan que, al 30 de octubre de 2000, la casa y sitio de que se trata presentaba la condición y los defectos externos que allí se muestran;
- e) Los documentos agregados, sin objeción, a fs. 143 y 144, consistentes, respectivamente, en Certificado de Recepción Parcial Definitiva N° 124, de 22 de noviembre de 1999, y un Certificado N° 1, de Autorización de Venta y Enajenación, de 25 de noviembre de 1999, y a fs. 145, consistente en Certificado N° 188, de Urbanización, de 24 de noviembre de 1999, todos de la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso, acreditan que 97 casas y sitios ubicados en la A.F. N° 580, correspondientes a dos sub etapas de la etapa 5 A de la V.F. de C., se encontraban recibidas por esa autoridad municipal, estaba autorizada su venta y enajenación y los sitios o lotes se encontraban urbanizados de manera suficiente, a noviembre de 1999, sin que existan antecedentes técnicos claros y determinantes que puedan controvertir el contenido y efectos de estos instrumentos públicos, pues ni el documento de fs. 108, dado, sin fecha, como Certificado de Inspección por el constructor civil don P.B.A., luego de una visita inspectiva externa del 23 de octubre de 2000, ni su declaración que lo ratifica a fs. 173, son concluyentes como para sostener que la vivienda no se hallaba en condiciones de entrega a diciembre de 1999, particularmente si en su declaración testimonial afirma que su inspección fue superficial y que los defectos que hace notar admitían reparaciones; y,
- f) No hay antecedente alguno que permita establecer que la demandada formuló una o más objeciones a las condiciones que presentaba la casa y sitio N° 245 a diciembre de 1999, ni aún en época posterior, pues sólo constan sus objeciones en la contestación de la demanda de este juicio.

De todo lo anterior se puede concluir que la casa y sitio N° 245 se encontraban terminadas a diciembre de 1999, habiendo sido recepcionadas sus obras y autorizada su venta y enajenación por la autoridad competente, lo que hace presumir que su condición habilitaba el proceso que ordinaria y habitualmente termina con la entrega material.

Es un hecho que no admite disputa, que a toda entrega material definitiva de una vivienda nueva objeto de una compraventa que está en proceso de celebración, le precede una pre-entrega que está destinada a revisar la condición que presenta la propiedad, de manera que su adquirente formule los reparos u objeciones que crea conducentes. En consecuencia, la demandante llegó al estado de iniciar el proceso final que concluye con la entrega material, pero ese proceso no tuvo lugar porque la demandada no estuvo disponible para ello.

Este Juez Árbitro advierte que las fotografías de fs. 64 a 75 muestran numerosos defectos externos en la propiedad, pero no puede ignorarse que ellos atienden a su estado al 30 de octubre de 2000, esto es, luego de más de diez meses desde la fecha en que la vivienda terminó su construcción y fue recepcionada por la autoridad competente, tiempo durante el cual transcurrieron tres estaciones del año diversas, incluida la de invierno, de manera que naturalmente puede atribuirse parte de dichos defectos al mero paso del tiempo o a la acción de terceros, sin que se hubiesen tomado las medidas conservativas correspondientes.

Entonces, la conclusión lógica y razonable es que los defectos que pudieron existir a diciembre de 1999, probablemente podrían haberse superado en el proceso habitual que precede a lo que las partes llamaron como la “entrega oficial” de la propiedad, y respecto de ello, como se dijo, la demandada no estuvo llana o disponible.

- 10°** Que, como consecuencia de lo que se viene razonando, se concluye que XXX estuvo llana a cumplir las obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa de la casa y sitio N° 245, de la manzana F, de la etapa 5 A, de A.F. N° 556, de la V.F. de C., P. de P., en la comuna de Valparaíso, y que dicha promesa no se cumplió porque ZZZ no estuvo llana a celebrar la compraventa prometida ni a



Nº 241, de la manzana F, de la etapa E 1-1, de A.F. Nº 588, de la V. F. de C., P. de P., comuna de Valparaíso, cuyo carácter era individual, sin perjuicio, además, de presentar graves y serios defectos que hacían imposible su entrega en la época estipulada, en diciembre de 1999, de manera que la demandada en la reconvencción no celebró la compraventa prometida ni se encontraba llana a su celebración.

Con respecto a la restitución de la parte del precio anticipado sostiene que había pagado efectivamente 944,36 UF, considerando un anticipo inicial a la fecha de la compraventa resciliada, de 817,36 UF, y 127 UF correspondientes a cuatro de los dividendos o cuotas mensuales de saldo de precio de aquella compraventa resciliada, más dividendos o cuotas mensuales de saldo de precio por la cantidad de 31,75 UF que la demandada en la reconvencción se obligó a reconocer como pagadas hasta la entrega de la propiedad objeto de la compraventa prometida, según lo pactado en la letra a) de la cláusula tercera de la escritura de resciliación de compraventa y promesa de compraventa, hasta que la sentencia se dicte, teniendo derecho a la pena estipulada, de 446,638 UF por la cláusula penal convenida.

14º Que XXX se opone a la reconvencción y pide que se rechace, con costas.

Se funda en que los antecedentes son como quedaron expresados en la demanda principal, sosteniendo básicamente que la demandada en la reconvencción cumplió con sus obligaciones derivadas de la promesa, llevando a efecto los actos de ejecución suficientes para tal cumplimiento, como fueron redactar o hacer redactar la escritura de compraventa definitiva y avisar de ello a la reconviniente.

15º Que en los considerandos tercero, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo, undécimo y duodécimo de esta sentencia, se ha razonado precisamente sobre cada uno de los fundamentos planteados en la reconvencción y en su contestación, concluyendo que XXX estuvo llana al cumplimiento de sus obligaciones derivadas de la promesa sobre la cual se litiga.

Los razonamientos determinan que la vivienda edificada reunía las características que las partes convinieron en la promesa, que su edificación se terminó a diciembre de 1999, siendo recepcionada por la autoridad competente, de manera que XXX estaba llana a entregarla y a celebrar el contrato de compraventa prometido, para lo cual ejecutó los actos suficientes encaminados a ese propósito y que ello no fue cumplido en razón de que ZZZ no estaba llana a recibir la vivienda ni a celebrar aquella compraventa, al margen de las reparaciones que probablemente debían ejecutarse por uno o más defectos que pudieran existir en la vivienda, lo cual no ha podido ser abordado simplemente porque la reconviniente no estuvo disponible para participar del proceso que de ordinario y habitualmente ha de concluir con la entrega y recepción de una vivienda nueva.

En consecuencia, no cabe sino recurrir a dichos razonamientos para concluir que los fundamentos de la demanda reconvenccional no pueden ser aceptados, lo que lleva a rechazarla, en todas sus partes.

16º Que nada más hay pendiente de decidir y en lo que atañe a las costas del juicio, estima este Juez Árbitro que cada parte debe soportar las propias y por mitades las comunes, atendidas las decisiones del fallo.

17º Que los demás antecedentes del juicio no alteran lo que se viene razonando.

18º Que este Juez Árbitro, en su calidad de Arbitrador, debe fallar conforme a lo que la prudencia y la equidad me dictaren.

Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE lo dispuesto en los artículos 144 y 636 y siguientes, del Código de Procedimiento Civil, 222 y siguientes y 235, inciso final, del Código Orgánico de Tribunales, y disposiciones del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, A.G.

SE RESUELVE:

- I. Que, en cuanto a la demanda principal, se acoge la demanda interpuesta por XXX en contra de ZZZ, de lo principal de fs. 23, sólo en cuanto: (A) Se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado por la demandante, como promitente vendedora, y la demandada, como promitente compradora, sobre la casa y sitio Nº 245, manzana F, etapa 5 A, de A.F. Nº 556, V.F. de C., P. de P., comuna de Valparaíso, según escritura pública otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, el 13 de julio de 1999, por incumplimiento de la demandada, como promitente compradora; (B) Las partes del contrato indicado deberán ser restituidas al estado anterior al que se hallaban hasta antes de la celebración del mismo, en cuanto se trate de hechos que puedan deshacerse, y, en consecuencia: (i) La demandada deberá restituir a la demandante, libre de ocupantes y de bienes y en buen estado de

conservación, la propiedad correspondiente a la casa y sitio N° 241, manzana F, etapa E 1-1, de A.F. N° 588, V.F. de C., P. de P., comuna de Valparaíso, dentro del plazo de treinta días hábiles contados desde la notificación de la sentencia; y (ii) La demandante deberá restituir a la demandada la cantidad de 1.145,42 (mil ciento cuarenta y cinco, 42/100) UF, con deducción de la cantidad que se expresa en la letra (C) siguiente: (C) La demandada deberá indemnizar a la demandante por los perjuicios causados por el incumplimiento de la promesa, únicamente por la cantidad de 111,66 (ciento once, 66/100) UF, deduciéndose de la suma expresada en el acápite (ii) de la letra (B) precedente.

- II. Que, en cuanto a la reconvencción, se rechaza la demanda reconvenccional interpuesta por ZZZ en contra de XXX, en el primer otrosí de fs. 111, en todas sus partes; y
- III. Que cada parte pagará sus costas y las comunes se pagarán por mitades, incluidos los honorarios del Juez Árbitro y Actuario, tanto con respecto a la demanda principal como respecto de la demanda reconvenccional.

Dése a las partes aviso de haberse dictado la sentencia y notifíquese. Dése copia.

En su oportunidad, remítanse los autos al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, A.G., para su registro, archivo y demás fines que procedan.

Pronunciada por don Gonzalo Eyzaguirre Smart, Juez Árbitro.

Autoriza doña Jenny Book Reyes, Actuaría.