

Santiago, veintiséis de enero de dos mil veinticuatro.

VISTOS

1. Previa designación por resolución del 2 de marzo de 2023, y evacuada la declaración de imparcialidad e independencia, mediante acta del 22 de marzo de 2023, el suscrito aceptó el cargo de árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fondo, para resolver las controversias surgidas entre doña Loreto Gaete Wolleter (la “Promitente Compradora”) y don Andrés Sergio Aliaga Torretti (el “Promitente Vendedor”), en relación al contrato de Promesa de Compraventa de 21 de diciembre de 2018 (la “Promesa”), jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

Son partes del arbitraje la Promitente Compradora, domiciliada en calle Camino Los Trapenses 4650 de la comuna de Lo Barnechea, representada en estos autos por el abogado señor Martín Molina Gallardo, con domicilio en Avenida Américo Vesputio Norte 1090 piso 12, de la comuna de Vitacura; y el Promitente Vendedor, domiciliado en Avenida Nueva Tajamar 481, Torre Sur, oficina 805, comuna de Las Condes, representado en estos autos por los abogados señores Fernando Rabat Celis, Jerónimo Briebe Milnes, Ignacio Seguel Cañas, Francisca Parra Ríos y José María Reyes Tagle, domiciliados en Avenida El Bosque Norte N° 0177, oficina 1201 A, comuna de Las Condes.

2. Por resolución del 23 de marzo de 2023, se tuvo por constituido el compromiso y se citó a las partes a comparendo de fijación de bases de procedimiento, el que tuvo lugar el 12 de mayo de 2023 con asistencia de los abogados de ambas partes, fijándose en ese acto las bases de procedimiento que rigen este arbitraje, conforme acta que se levantó esa fecha.

3. Por escrito de 9 de junio de 2023, el abogado señor Martín Molina Gallardo dedujo demanda arbitral en representación de la Promitente Compradora.

Señala que el 21 de diciembre de 2018, las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en calle Camino Las Carretas N° 9922, que corresponde al sitio N° 3 de la Manzana J del plano de loteo respectivo, comuna de Lo Barnechea, de una superficie aproximada de 804 metros cuadrados. A dicha época se encontraba inscrito a fojas 57.628, N° 55.210 del registro de propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Señala que el precio estipulado para la compraventa definitiva se fijó en 22.500 Unidades de Fomento, que sería pagado al contado contra la firma de la escritura de venta, en los términos señalados en la cláusula Tercera de la Promesa. A su vez, agrega que la celebración de la compraventa definitiva estaba sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones, establecidas en la cláusula Quinta, que transcribe. Por último, indica que en la cláusula Octava se estipuló una indemnización o cláusula penal en los términos que compulsa.

Indica que en el año 2020, el señor Aliaga Torretti presentó ante el CAM Santiago una demanda de resolución de la Promesa con indemnización de perjuicios, la que fue conocida por la Sra. Juez Árbitro doña Vesna Camelio Ursic con el Rol CAM 3.762-19, y resuelta por sentencia firme de 23 de junio de 2020, que rechazó la demanda deducida con efecto de cosa juzgada. Indica que, atendido el efecto de cosa juzgada que produce la sentencia dictada en esa causa, los hechos establecidos en ella deben reputarse verdaderos en el presente juicio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil.

Fundando su demanda, indica que el demandado incumplió sus obligaciones contraídas en la Promesa.

En primer término, sostiene que el demandado se negó a aceptar la prórroga del plazo para la suscripción de la compraventa definitiva, así como a subsanar los reparos formulados. Indica que la cláusula Quinta dispuso que, para el caso que la Promitente Compradora tuviera reparos a si los títulos de la propiedad se encontraban o no conformes a derecho, operaba una prórroga automática de 30 días contados desde la fecha de vencimiento de la Promesa. Dicha prórroga tenía por finalidad que dichos reparos fueran subsanados. A su vez, el plazo para el otorgamiento de la compraventa definitiva se encontraba establecido en la cláusula Séptima de la Promesa, de 120 días corridos a contar de la fecha de la Promesa o al día siguiente hábil si recayere sábado, domingo o festivo.

Indica que considerando la fecha de celebración de la Promesa, el plazo de 120 días corridos vencía el 20 de abril de 2019, y que debido a que comunicó sus reparos a los títulos el 18 de abril del mismo año, día 118 del plazo original, se produjo prórroga para el otorgamiento de la venta hasta el 20 de mayo de 2019. Señala que a pesar de que los reparos fueron formulados dentro de plazo, y que subsanarlos era imprescindible para la concreción de la compraventa definitiva, el demandado Aliaga Torretti simplemente se negó a aceptar la prórroga de 30 días, y que no subsanó los reparos invocados, a pesar de haber alegado que eran subsanables, cuestión que habría dado por establecido el considerando NOVENO de la Sentencia CAM Rol 3.762-2019.

En segundo término, sostiene que el demandado incumplió la condición potestativa de que el inmueble prometido se encontrare libre de gravámenes, prohibiciones convencionales, medidas precautorias o cualquiera otra que embarace el dominio, al momento de otorgar la compraventa definitiva, contemplada en el número Dos de la cláusula Quinta. Indica que se trata de una condición potestativa del artículo 1477 del Código Civil, que cita.

Yendo al derecho, invoca el artículo 44, 1489, 1535, 1542, 1545, 1547 y 1559 del Código Civil. Agrega que mediante la cláusula penal, las partes pueden evaluar

anticipada y convencionalmente los perjuicios que el incumplimiento de las obligaciones contractuales le pudieren causar.

Señala que para el cobro de la cláusula penal a título indemnizatorio deben concurrir los requisitos de la indemnización ordinaria, salvo acreditar los perjuicios, indicando que ellos se habrían cumplido en este caso.

Por una parte, sostiene que existe un incumplimiento imputable al deudor al negarse a aceptar la prórroga del plazo de la Promesa y subsanar los reparos de los títulos, quebrantando el acuerdo de voluntades que supone el contrato y su fuerza obligatoria. Señala que el incumplimiento se cometió con culpa grave, definida en el artículo 44 del mismo Código y que se presumiría culpable conforme al artículo 1547 inciso tercero de ese cuerpo legal.

Agrega además que la condición suspensiva estipulada en el numeral Dos de la cláusula Quinta de la Promesa falló, por un hecho o culpa del demandado, al no haber obtenido que el inmueble estuviera libre de gravámenes y prohibiciones al momento de otorgarse la compraventa.

Por lo expuesto, en el petitorio pide declarar la resolución de la Promesa, condenar al demandado al pago de la cláusula penal acordada, esto es, 2.250 unidades de fomento, correspondiente al 10% del precio de venta del inmueble, o la suma que se determine conforme a derecho y al mérito, con intereses corrientes desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio, desde la notificación de la demanda, con costas.

4. Por escrito del 12 de julio de 2023, el abogado señor Fernando Rabat Celis, en representación del Promitente Vendedor, contestó la demanda.

Sostiene que las partes se obligaron a otorgar el contrato prometido en abril de 2019, que el promitente vendedor envió los títulos y otros documentos adicionales

durante enero de 2019, sin recibir noticia de la Promitente Compradora hasta el 18 de abril de ese año -que correspondía al Jueves Santo-, a las 19:16 horas, esto es, el día hábil anterior a la celebración del contrato prometido, oportunidad en la cual, a través de un letrado, remitió una “Carta Reparos” que, en realidad, no tenían el carácter de tal puesto que no estaban vinculados con los títulos del inmueble, sino con otros temas como la falta de recepción de la techumbre de un estacionamiento, o el alzamiento de una hipoteca que se efectuaría al celebrar la compraventa y con la existencia de servidumbres propias de cualquier loteo urbanizado.

Manifiesta que por cartas de 26 de marzo, 8 de abril y 10 de abril, se le comunicó a la Promitente Compradora que el contrato prometido se suscribiría en la Notaría Jara, el 22 de abril de 2019; ella no compareció al despacho del Notario pero sí lo hizo el Promitente Vendedor, firmando la matriz de escritura pública de compraventa. Agrega que la inasistencia de la contraparte impidió que la escritura fuera remitida al Banco Bice, para que sus representantes la suscribieran, alzando las hipotecas y prohibiciones.

Afirma que la demanda es una paradoja y un abuso. Señala que la demandante fue negligente y reticente respecto de la celebración del contrato prometido, a diferencia de su parte, quien instó por el otorgamiento de la venta, aceptando rebajas de precio y entregando antecedentes adicionales. Afirma que quien fue displicente en cumplir sus obligaciones e hizo imposible que el banco concurriese a la firma de la escritura, ahora se auto erige como contratante diligente, con el propósito de obtener una suma de dinero, transcurridos más de cuatro años después de los hechos.

Hace referencia a la sentencia dictada el 23 de junio de 2020, dictada por la señora Juez Árbitro Vesna Camelio Ursic. Indica que la consecuencia de un fallo ejecutoriado debe analizarse en su exacto contenido, sin extenderla a materias o afirmaciones o conclusiones que no estén incorporados en la sentencia. Transcribiendo el considerando noveno de ese fallo, señala que si bien se advierte en el razonamiento del Tribunal, puesto que los bancos no alzan las hipotecas antes

de la celebración del contrato prometido, sino que concurren a su suscripción luego que las partes han firmado el contrato prometido, lo cierto es que el Considerando 9º precitado lo único que establece es que falló la condición suspensiva contemplada en la Cláusula Quinta N° 2 del contrato de promesa, sin imputar responsabilidad alguna a don Andrés Aliaga, cuestión que tampoco hizo la señora Gaete, quien, por ejemplo, pudo demandar reconvencionalmente, como lo hace ahora, u oponer la excepción del artículo 1552 del Código Civil, nada lo cual sucedió.

Expuesto lo anterior, opone alegaciones, excepciones y defensas.

En primer término, invoca que existiría un error en el modo de interponer la demanda, que consistiría -por una parte- en que no es admisible exigir la resolución de un la Promesa, cuya obligación no habría llegado existir por haber fallado la condición suspensiva de la cual pendía su nacimiento. Indica que al haber fallado la condición del numeral Dos de la cláusula Quinta, sin responsabilidad de las partes, no llegó a existir la obligación de suscribir el contrato prometido, y por tanto, no podría resolverse la convención preparatoria con base en un incumplimiento de una obligación jurídicamente inexistente.

Sostiene que a acción resolutoria tiene por finalidad, en definitiva, que se resuelva una convención que se encuentra, al tiempo de interponerse la demanda, vigente. En caso contrario, la resolución carecerá de objeto. Invoca al efecto el artículo 1567 N° 9 del Código Civil, agregando que lo señalado daría pábulo a la autonomía de la acción indemnizatoria, mediante la cual ésta se ejercería autónomamente cuando el contrato ha terminado por un motivo distinto de la infracción de la obligación. Señala que habiéndose interpuesto la acción reparatoria como dependiente o accesoria de la pretensión de resolución, no podrá accederse a aquella, en tanto no puede disponerse la resolución de un contrato cuyas obligaciones no llegaron a existir por haber fallado la condición suspensiva de que pendían.

Agrega, finalmente, que habría precluido la facultad de la Promitente Compradora para interponer su demanda, atendido lo acordado en las bases de procedimiento del arbitraje seguido previamente entre ellas.

Como segunda excepción, alegación o defensa, afirma también que no existiría incumplimiento contractual de su parte, indicando al efecto que la condición de la cláusula Quinta número Dos de la Promesa sería una condición casual, no potestativa, porque requeriría la voluntad de un tercero (un banco), donde la obligación del Promitente Vendedor consistiría en gestionar aquello que fuera necesario para que el banco concurriera a alzar la hipoteca.

Sostiene que así se habría hecho, quien habría obtenido del banco acreedor los documentos necesarios para proceder al alzamiento, quedando insertos en la escritura de venta que firmó, pero que no firmaron la Promitente Compradora o el banco, lo cual satisfaría el grado de diligencia exigible a su comportamiento. Cita a tales efectos la obra de don Pablo Rodríguez Grez y su concepto de la obligación como deber de conducta típica, que impone a las partes un deber de conducta que tiene que apreciarse al tenor de la obligación asumida y el nivel de diligencia exigible, de suerte que no necesariamente se incumple la obligación si no se logra la prestación.

Agrega que al haber fallado la condición, la Promesa habría dejado de producir efectos, pues no habrían nacido las obligaciones que pendían de esa condición, y ello sin que se generara responsabilidad de las partes; tanto por lo dispuesto en el artículo 1481 inciso primero del Código Civil, que únicamente impone responsabilidad en los casos en que la persona se vale de medios ilícitos para que la condición no pueda cumplirse, lo que no concurriría en la especie, como porque las partes pactaron en la Promesa una cláusula de exoneración de responsabilidad, en el párrafo final de la cláusula Quinta.

Sintetiza señalando que su parte cumplió con el comportamiento debido, al tenor de la obligación, que de acuerdo con los artículos 1482 y 1481 del Código Civil al fallar una condición casual no se genera responsabilidad para las partes del contrato, salvo que el deudor se haya valido de medios ilícitos, y que las partes estipularon que al fallar la condición no se sigue responsabilidad para ellas.

Como otras alegaciones, excepciones y defensas, señala primeramente que concurriría la imposibilidad de la ejecución. Ello tendría lugar porque la condición que falló dependía de un tercero, el Banco Bice, que no depende del demandado. Con citas de doctrina señala que su representado habría cumplido con el comportamiento que le era exigible, pero que el hecho del tercero interrumpiría el vínculo causal, porque la circunstancia de que no se hayan alzado las hipotecas y prohibiciones no responde a su actuar.

En subsidio de ello, opone la excepción de contrato no cumplido con base en el artículo 1552 del Código Civil, indicando que la Promitente Compradora no tuvo interés ni intención de celebrar la venta prometida, lo que manifestaría la emisión de su carta de reparos el día anterior a celebrar el contrato.

En subsidio todavía, para el evento que se estime responsable al demandado, solicita considerar el hecho de la víctima o acreedor para efectos de exonerar al demandado, o reducir la responsabilidad demandada. Al efecto, invoca la omisión de la demandante de dar aviso de cambio de residencia, a las cuales se habían remitido las comunicaciones enviadas por su parte. Cita el artículo 2330 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema.

Por último, indica que los intereses se devengan solamente desde que la sentencia quede ejecutoriada.

Pide tener por contestada la demanda, y rechazarla íntegramente, con costas.

5. Por resolución del 12 de julio de 2023, se citó a las partes a audiencia de conciliación, la que se llevó a cabo el 24 de julio de 2023 solamente con asistencia de los apoderados del demandado. Atendida la rebeldía de la demandante, no se produjo conciliación.

6. Acto seguido, en la misma audiencia de conciliación se procedió a recibir la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales debía recaer. Con el mérito de las reposiciones deducidas por ambas partes, que fueron parcialmente acogidas en los términos que indica la resolución del 4 de agosto de 2023, se fijó como interlocutoria de prueba definitiva la siguiente:

1. Cumplimiento o incumplimiento de las partes a las obligaciones establecidas respecto de cada una de ellas en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 21 de diciembre de 2018 respecto del inmueble ubicado en calle Camino Las Carretas N° 9922, comuna de Lo Barnechea. Hechos y circunstancias.
2. Efectividad, fecha, naturaleza y contenido de las comunicaciones intercambiadas por las partes con ocasión del contrato de promesa de compraventa individualizado. Hechos y circunstancias.

7. Para acreditar sus alegaciones, la Promitente Vendedora rindió la siguiente prueba.

En el primer otrosí de la demanda, acompañó:

- (a) Copia del contrato de promesa de compraventa otorgado entre las partes con fecha 21 de diciembre de 2018, acompañado en el primer otrosí de la demanda.

- (b) Copia de la Sentencia dictada por la Sra. Juez Árbitro doña Vesna Camelio Ursic con fecha 23 de junio de 2020 en autos rol CAM 3.762-2019, acompañado en el primer otrosí de la demanda.

Mediante escritos del 21 de agosto de 2023, acompañó:

- (c) Demanda presentada por el Sr. Sergio Aliaga Torretti en autos Rol CAM 3762-2019.
- (d) Contestación presentada por doña Loreto Gaete Wolleter en autos Rol CAM 3762-2019.
- (e) Réplica presentada en por el Sr. Sergio Aliaga Torretti en autos Rol CAM 3762-2019.
- (f) Dúplica presentada por doña Loreto Gaete Wolleter en autos Rol CAM 3762-2019.
- (g) Resolución que recibió la causa a prueba de fecha 18 de octubre de 2019, dictada por la jueza árbitro doña Vesna Camelio Ursic en autos Rol CAM 3762-2019.
- (h) Resolución de 8 de noviembre de 2019 sobre recursos de reposición deducidos contra auto de prueba, dictada por la jueza árbitro doña Vesna Camelio Ursic en autos Rol CAM 3762-2019.
- (i) Acta declaración testimonial de don Benjamín Ortiz en autos Rol CAM 3762-2019.
- (j) Certificado de preaprobación de crédito hipotecario emitido por Banco Santander de fecha 13 febrero 2019.
- (k) Correo electrónico de 13 de febrero de 2019 enviado por la corredora de propiedades doña Rosario Palacios a doña Loreto Gaete solicitando certificado de preaprobación de crédito del Banco.
- (l) Correo electrónico de 18 de febrero de 2019 enviado por el abogado don Mauricio Salinas a corredoras de propiedades y abogado Raimundo Videla adjuntando el Certificado de preaprobación Banco Santander de fecha 13 febrero 2019.

- (m) Copias de 2 cartas certificadas de fechas 8 y 10 de abril de 2019, y sobres con sus respectivos comprobantes de envío, comunicando citación a firma y borrador de escritura matriz y citación a firma en Notaría de don Felix Jara Cadot, correspondientes a los números de seguimiento de Correos de Chile 1170354018408 y 1170354329610.
- (n) Informe sobre rectificación superficies casa calle Camino Las Carretas N° 9922, elaborado por el Arquitecto don Benjamín Ortiz.
- (o) Carta de Reparos e Informe de Rectificación Superficies Casa calle Camino Las Carretas N° 9922.
- (p) Información de seguimiento de Correos de Chile para carta certificada número 1170354018408.
- (q) Información de seguimiento de Correos de Chile para carta certificada número 1170354329610.
- (r) Certificado otorgado con fecha 22 de abril de 2019 por el Notario don Armando Ulloa Contreras.
- (s) Certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 22 de abril de 2019 respecto del inmueble de Camino Las Carretas N° 9922, comuna de Lo Barnechea, inscrito a fojas 57628 N° 55210 del Registro de Propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- (t) Correo electrónico enviado por el abogado don Raimundo Videla al abogado Mauricio Salinas con fecha 26 de abril de 2019.
- (u) Texto refundido y sistematizado correspondiente a la Ordenanza Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.
- (v) Plano de casa aprobado y archivado por Municipalidad de Lo Barnechea, el que da cuenta de superficies consignadas en él.
- (w) Copia de inscripción de fojas 27126 N° 39217 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019.
- (x) Copia de escritura de compraventa, mutuo tasa fija e hipoteca, de fecha 19 de agosto de 2019 entre doña María Loreto Gaete Wolleter y Sociedad Productora y Asesora de Inversiones Muebles e Inmuebles Estado Limitada.

- (y) Copia de inscripción de 68607 número 99832 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019, con certificación de vigencia.
- (z) Copia de escrito de observaciones a la prueba presentado por la parte de don Sergio Aliaga Torretti en autos Rol CAM 3762-2019.
- (aa) Copia de escrito “acompaña documentos” presentado por la parte de don Sergio Aliaga Torretti con fecha 5 de diciembre de 2019 en autos Rol CAM 3762-2019.
- (bb) Copia de “Informe sobre Garage de Estacionamiento Casa Calle Camino Las Carretas N° 9922, Lo Barnechea”, acompañado por la parte de don Sergio Aliaga Torretti en escrito “acompaña documentos” presentado con fecha 5 de diciembre de 2019 en autos Rol CAM 3762-2019.

Finalmente, en el otrosí del escrito presentado el 21 de agosto de 2023 a las 20:25 horas, solicitó traer a la vista el expediente Rol CAM 3762-2019, caratulados “Aliaga con Gaete”, seguidos ante la jueza árbitro doña Vesna Camelio Ursic del CAM Santiago, diligencia que fue ordenada por resolución del 22 de agosto de 2023, oficiándose, y cumplida mediante oficio de respuesta del 31 de agosto de 2023.

8. Para acreditar sus alegaciones, el Promitente Comprador rindió la siguiente prueba.

Mediante escrito del 21 de agosto de 2023, el demandado acompañó los siguientes documentos:

- (a) Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 21 de diciembre de 2018, por instrumento privado, cuyas firmas fueron autorizadas por el Notario de Santiago, don Armando Ulloa Contreras.
- (b) Copia de la sentencia de 23 de junio de 2020, pronunciada por la señora Juez Árbitro Vesna Camelio Ursic, en el juicio arbitral tramitado bajo el Rol CAM N° 3.762-2019.

- (c) Inscripción de fojas 19.618 N° 21.893 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- (d) Inscripción de fojas 20.369 N° 8.814 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1989, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- (e) Inscripción de fojas 50.863 N° 27.555 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1991, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- (f) Inscripción de fojas 50.867 N° 27.557 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1991, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- (g) Inscripción de fojas 2.057 N° 2.033 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- (h) Inscripción de fojas 2.042 N° 2.032 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- (i) Copia de la carta de 18 de abril de 2019, remitida por don Mauricio Salinas Quiñones, abogado de doña Loreto Gaete, informando los reparos respecto de los títulos del inmueble prometido vender.
- (j) Copia del certificado de hipotecas y gravámenes del inmueble prometido vender, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago el 2 de enero de 2019.
- (k) Certificado de hipotecas y gravámenes emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, respecto del inmueble de calle Camino El Pidén N° 3.725.
- (l) Copia de la inscripción de fojas 46.127 N° 66.315 del Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- (m) Copia de la cadena de correos electrónicos de 3 de enero de 2019, en la que consta que Raimundo Videla –abogado del promitente vendedor– envió a Teresita Greve y Rosario Palacios (corredoras de propiedades), los títulos del inmueble, comprometiéndose ellas a hacerlos llegar a la promitente compradora.
- (n) Copia de la cadena de correos electrónicos de 3 y 7 de enero de 2019, en la que consta que las corredoras remitieron los títulos de la propiedad a doña

Loreto Gaete y su abogado, dentro del plazo estipulado en el contrato de promesa, y su recepción por la promitente compradora.

- (o) Copia de correo electrónico de 8 de enero de 2019, por el cual las corredoras enviaron a Loreto Gaete y a su abogado, dos certificados adicionales comprendidos dentro de los títulos de la propiedad (certificado de número y de no expropiación municipal).
- (p) Copia del correo electrónico de 8 de marzo de 2019, en que Raimundo Videla envía a la promitente compradora y a su abogado, planos de arquitectura archivados en la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, respecto de la casa habitación construida en el inmueble prometido vender.
- (q) Copia de la carta de 26 de marzo de 2019, enviada por Andrés Aliaga a Loreto Gaete, a través de Notario Público y por correo certificado.
- (r) Copia de la cadena de correos de 8 de abril de 2019, en los que un funcionario de la Notaría de don Armando Ulloa Contreras, informó que dicho oficio notarial no trabaja con escrituras en que comparezcan bancos o instituciones financieras.
- (s) Copia del correo remitido por don Raimundo Videla Munita, abogado de don Andrés Aliaga, a una funcionaria de la Notaría Félix Jara Cadot, de 8 de abril de 2019.
- (t) Copia de la carta de 8 de abril de 2019, enviada por Andrés Aliaga a Loreto Gaete, a través de Notario Público y por correo certificado, reiterando lo expuesto en la misiva de 26 de marzo.
- (u) Copia de la carta de 10 de abril de 2019, enviada por el Notario don Félix Jara Cadot a Loreto Gaete, por correo certificado, informando que la escritura de compraventa ya se encuentra disponible para ser suscrita.
- (v) Copia del correo remitido por don Mauricio Salinas Quiñones, abogado de doña Loreto Gaete, el 22 de mayo de 2019, informando que esta última modificó su domicilio.
- (w) Certificado emitido por el Notario Público don Félix Jara Cadot, de 18 de junio de 2019.

- (x) Copia de la cadena de correos electrónicos intercambiados entre don Raimundo Videla Munita y personeros del Banco BICE, entre el 22 de marzo y el 9 de abril de 2019.
- (y) Copia del correo electrónico enviado por la ejecutiva del Banco BICE a don Raimundo Videla, del 2 de abril de 2019.
- (z) Copia de la matriz de la escritura de compraventa definitiva, suscrita por el señor Aliaga, en la que se incluyó la cláusula de alzamiento enviada por el Banco BICE.
- (aa) Copia de la cadena de correos electrónicos intercambiados entre Raimundo Videla Munita, y personeros del Banco BICE, del 24 de marzo al 17 de junio de 2020.

Adicionalmente, mediante escritos del 21 de agosto de 2023, el demandado solicitó la absolución de posiciones de la demandante, y presentó lista de testigos, ofreciendo la declaración del señor Raimundo Videla Munita, las que fueron decretadas por resolución del 22 de agosto de 2023. Tanto la confesional como la testimonial tuvieron lugar en la audiencia de prueba no documental celebrada el 12 de septiembre de 2023, aparejándose a los autos la transcripción de esa audiencia, la que se tuvo por corregida conforme las observaciones formuladas por el demandado.

9. Por resolución del 5 de octubre de 2023, atendido el estado de la causa, se citó a las partes a oír sentencia.

Y CONSIDERANDO

Primero. La demanda deducida corresponde a una de resolución de contrato con indemnización de perjuicios. Se pide declarar resuelta la Promesa, condenar al Promitente Vendedor a pagar la suma de 2.250 unidades de fomento a título de cláusula penal, o la suma que se determine conforme al mérito, más intereses

corrientes desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio, desde la notificación de la demanda, con costas.

Contestando la demanda, el Promitente Vendedor solicitó su rechazo íntegro, con costas. A tales efectos, opuso diversas excepciones, alegaciones y defensas, que fueron latamente reseñadas en lo expositivo.

Segundo. En relación con las pretensiones de ambas partes en juicio, debe entenderse que no existe controversia en cuanto a que, por un lado, ambas partes se encontraban vinculadas por la Promesa, cuyos términos y estipulaciones relevantes a resolver esta contienda se reseñarán más adelante.

Tampoco existe controversia en orden a que el objeto de la Promesa no se materializó, puesto que no tuvo lugar entre ambas partes la suscripción de un contrato de compraventa definitivo respecto del inmueble allí indicado.

Es pacífico también que, previamente, entre las mismas partes de este litigio existió ya un litigio arbitral, seguido ante la jueza árbitro doña Vesna Camelio Ursic, en autos Rol CAM 3762-2019. Ese arbitraje fue seguido por el Promitente Vendedor en calidad de demandante y la Promitente Compradora en calidad de demandada. En esa oportunidad, el Promitente Vendedor pidió la resolución de la Promesa y la indemnización de perjuicios, reclamando el pago de la misma cláusula penal que se demanda aquí. Su acción fue rechazada, sin costas.

Como se indicará, las partes discrepan en cuanto al alcance y efectos que deben atribuirse al fallo dictado por la jueza árbitro, lo que se analizará más adelante.

Tercero. En este arbitraje la controversia fáctica se refiere, sustancialmente, a si existieron o no incumplimientos por el Promitente Vendedor, que justifiquen acoger la acción resolutoria e indemnizatoria deducidas.

Así se recogió en el punto de prueba N° 1, referido al “*cumplimiento o incumplimiento de las partes a las obligaciones establecidas respecto de cada una de ellas en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 21 de diciembre de 2018 respecto del inmueble ubicado en calle Camino Las Carretas N° 9922, comuna de Lo Barnechea. Hechos y circunstancias.*”

Debe destacarse que no se imputa el incumplimiento de la obligación esencial establecida en la cláusula Segunda de la Promesa, que corresponde a la obligación de celebrar el contrato prometido.

Más bien, los incumplimientos que la Promitente Compradora imputa al Promitente Vendedor son dos. Por una parte, el haberse negado a aceptar la prórroga de 30 días corridos que habría operado a causa de la formulación de reparos a los títulos, así como al haberse negado a subsanar dichos reparos, todo ello conforme a la cláusula Quinta punto Uno; y por otra, haber incumplido la condición -calificada por la demandante como potestativa- de que el inmueble prometido se encontrare, al momento de otorgar la compraventa definitiva, libre de gravámenes, prohibiciones convencionales, medidas precautorias o cualquiera otra que embarace el dominio, conforme a la cláusula Quinta punto Dos.

Cuarto. Para desentrañar la efectividad de las alegaciones de las partes en relación con el punto de prueba N° 1, corresponde detenerse en los antecedentes probatorios traídos al juicio.

Quinto. El primer antecedente probatorio al que debe aludirse es, desde luego, la Promesa celebrada el 21 de diciembre de 2018. Este documento será valorado en la forma que indica el artículo 1702 del Código Civil, esto es, no existiendo objeción a su respecto, se tendrá por reconocido confiriéndole el valor de instrumento público, en los términos que prescribe el artículo 1700 del Código Civil, esto es, hará plena fe respecto al hecho de haberse otorgado y su fecha, y además, hará plena fe respecto de las obligaciones y descargos contenidos en ellos respecto

de los otorgantes; del mismo modo, no existiendo objeción a su respecto, se estimará que hace plena prueba respecto a la verdad de las declaraciones que en ellos hayan hecho las partes. Todo ello, sin perjuicio de la interpretación que deba hacerse de sus estipulaciones, conforme a las reglas de los artículos 1560 y siguientes del mismo Código.

Sexto. El segundo antecedente probatorio al que debe aludirse es la sentencia dictada en el arbitraje seguido ante la jueza árbitro doña Vesna Camelio Ursic, en autos Rol CAM 3762-2019, documento acompañado por la Promitente Compradora, habiéndose también traído a los autos el expediente completo de esa causa arbitral.

Estos documentos serán valorados conforme al artículo 427 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que *“Sin perjuicio de las demás circunstancias que, en concepto del tribunal o por disposición de la ley, deban estimarse como base de una presunción, se reputarán verdaderos los hechos certificados en el proceso por un ministro de fe, a virtud de orden de tribunal competente, salvo prueba en contrario. Igual presunción existirá a favor de los hechos declarados verdaderos en otro juicio entre las mismas partes.”*

Conforme a esa disposición, se produce una presunción o verdadera ficción legal de la veracidad de los hechos establecidos por una primera sentencia, de forma tal que ellos no puedan ser alterados en un segundo juicio seguido entre las mismas partes. Esa presunción de veracidad se explica porque el sello distintivo de la cosa juzgada es la irrevocabilidad o inmutabilidad, consecuencia directa del propósito que persigue la institución: asegurar la paz social, mediante el establecimiento de verdades judiciales que no puedan ser discutidas o litigadas nuevamente (en tal sentido, Corte de Valparaíso, 14 de abril de 1938, RDJ tomo 37, 2ª parte, sec. 1ª, pág. 229 – considerando 20º; Corte Suprema, 14 de mayo de 1955, RDJ tomo 52, 2ª parte, sec. 1ª, pág. 99; Corte Suprema, 6 de junio de 2007, Rol N° 563-2007).

De este modo, se ponderará el mérito de la sentencia arbitral en cuanto medio probatorio, para efectos de decidir si son efectivos los hechos alegados por cada parte del pleito, y más en general, los hechos que deben configurarse para que tenga lugar la pretensión formulada por la Promitente Compradora en su demanda, conforme al artículo 427 del Código de Procedimiento Civil, previamente transcrito.

Séptimo. En cuanto a los demás antecedentes probatorios, ellos serán individualizados cuando se haga referencia a ellos en los considerandos siguientes. Sí corresponde, en esta oportunidad, una breve reflexión sobre el valor probatorio que se les conferirá.

En cuanto a la prueba documental, ella está conformada por copias de instrumentos públicos y privados. En relación con ellos, consta que no existieron objeciones documentales respecto de ningún documento, por ninguna de las partes, sino únicamente observaciones a su mérito, que el Tribunal tuvo presentes en su oportunidad.

En mérito de lo anterior, los instrumentos públicos acompañados por las partes serán valorados en la forma que prescribe el artículo 1700 del Código Civil, esto es, harán plena fe respecto al hecho de haberse otorgado y su fecha, y además, harán plena fe respecto de las obligaciones y descargos contenidos en ellos respecto de los otorgantes; del mismo modo, no existiendo objeción a su respecto, se estimará que hacen plena prueba respecto a la verdad de las declaraciones que en ellos hayan hecho las partes.

A su turno, los instrumentos privados otorgados por las respectivas partes serán valorados en la forma que indica el artículo 1702 del Código Civil, esto es, no existiendo objeción a su respecto, se tendrán por reconocidos por la parte a quien se oponen, confiriéndoles el valor de instrumento público, en los términos reseñados previamente.

Por último, los instrumentos privados otorgados por terceros que hayan sido reconocidos judicialmente por quienes los emitieron, en calidad de testigos, así como aquellos que no han sido objetados por las partes, serán valorados conforme a las reglas del artículo 1712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, esto es, se les dará el mérito de presunciones.

En cuanto a la prueba testimonial, se presentó únicamente la declaración de un testigo, el señor Raimundo Videla; la documental da cuenta de su intervención directa en los hechos, cuestión que refrenda su declaración; sin embargo, su declaración también da cuenta que tiene una relación de amistad con el demandado, que lo presentó. Por estas circunstancias, su testimonio será apreciado, conforme a lo dispuesto en el artículo 384 N° 1, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, únicamente en el sentido que sea coincidente con la documental tenida a la vista y donde conste su intervención. Por el contrario, el tribunal no considerará ciertas opiniones o impresiones manifestadas por el testigo al declarar.

En cuanto al mérito de la confesional, absolvió posiciones la Promitente Compradora. Su declaración será valorada conforme a las reglas de los artículos 1713 del Código Civil y 399 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 428 de este último Código en todas aquellas partes que no contradicen sustancialmente el mérito de la prueba documental que se analiza en esta sentencia, considerando al efecto que -como ha fallado la Corte Suprema- *“de este medio de prueba sólo pueden derivar consecuencias perjudiciales para quien confiesa. Y ello obedece a una razón lógica, pues las declaraciones que no reconocen hechos perjudiciales para quien las otorga no son una confesión”*, por cuanto las afirmaciones vertidas sólo podían hacer prueba cuando reconocieran hechos que fueran perjudiciales a la posición jurídica que sostiene en el conflicto (Corte Suprema, 24 de noviembre de 2016, rol N° 2968-2016.)

Octavo. Expuestas las cosas de ese modo, se iniciará el análisis del fondo del asunto determinando qué obligaciones se establecieron conforme a la Promesa para las partes, y si es que en la sentencia dictada por la árbitro señora Camelio se establecieron hechos relativos a su cumplimiento o incumplimiento, que haya que presumir verdaderos en la dictación de esta sentencia, así como si la demás prueba rendida permite determinar el cumplimiento o incumplimiento de dichas obligaciones.

Sobre el particular, y considerando que la demandante no imputa incumplimientos al demandado relativos a la obligación esencial, contenida en la cláusula Segunda de la Promesa, el análisis debe iniciarse con el contenido de la cláusula Quinta, que estableció las condiciones copulativas a cuyo cumplimiento se sujetó la celebración del contrato de compraventa definitivo, puesto que los incumplimientos atribuidos por la demandante, así como la principal defensa del demandado, se centran en cuestiones surgidas a propósito de esa cláusula.

Noveno. En primer término, la cláusula Quinta, punto Uno, estableció la *“Condición consistente en el hecho que los títulos de la propiedad se encuentren conformes a derecho. Se entenderán conforme a derecho los títulos de dominio que no presentan vicios de nulidad que impidan su aprobación por los departamentos legales de los bancos comerciales, de acuerdo a los criterios que habitualmente utilizan dichos departamentos legales para el estudio de títulos de inmuebles que recibirán en garantía hipotecaria. El Promitente Vendedor se obliga a obtener las autorizaciones que sean necesarias para la celebración del Contrato de Compraventa. Para estos efectos, el Promitente Vendedor se obliga a obtener a su costa y proporcionar a la Promitente Compradora todos los antecedentes legales que se requieran del inmueble objeto de esta promesa, dentro del plazo de 15 días hábiles a contar de esta fecha. En caso de discrepancia en cuanto a la conformidad de los títulos lo resolverá el árbitro a que se refiere la cláusula décimo primera de la presente promesa. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que exista carta de reparos a los referidos títulos, la presente promesa se prorrogará automáticamente*

por un plazo de 30 días corridos contados desde la fecha de vencimiento de la presente promesa, a fin de que estos reparos sean subsanados.”

El análisis de esta cláusula permite determinar que, por una parte, la celebración del contrato prometido se sujetó a una condición suspensiva, conforme ellas se definen en el artículo 1479 del Código Civil. Esa condición suspensiva consistía en que los títulos del inmueble se encontraran “*conformes a derecho*”, entendiéndose esto último en el sentido de que ellos no presentaren “*vicios de nulidad que impidieran su aprobación por los departamentos legales de los bancos comerciales*”, conforme a los “*criterios habitualmente utilizados*” por ellos.

Por otra parte, el análisis de esta cláusula -conforme a las reglas de interpretación de los contratos, y particularmente, la regla del artículo 1560 del Código Civil- permite establecer que, además de la condición ya dicha, se estipularon aquí tres obligaciones concretas para el Promitente Vendedor: (i) una obligación, de carácter eventual, consistente en obtener las autorizaciones que fueran necesarias para celebrar el contrato definitivo, (ii) una obligación de actual exigibilidad, consistente en obtener a su costa y proporcionar a su contraparte los antecedentes legales que se requirieran, dentro del plazo de 15 días hábiles, y (iii) una obligación eventual de subsanar reparos a los títulos, para el caso que estos existieran.

Por último, se desprende que esta cláusula estableció también una forma de prorrogar el plazo de celebración de la venta definitiva, en el caso que se formularan reparos a los títulos, agregando 30 días corridos desde el vencimiento de la Promesa, esto es, 30 días corridos que se agregarían a los 120 días corridos estipulados en la cláusula Séptima.

Décimo. Sobre la condición y las obligaciones establecidas en la cláusula Quinta punto Uno de la Promesa, la sentencia dictada por la árbitro señora Camelio Ursic -en particular sus considerandos noveno y décimo- permite asentar los siguientes hechos.

En primer término, se debe tener por acreditado que la Promitente Compradora envió una carta de reparos el 18 de abril de 2019, invocando reparos a los títulos del inmueble materia de la Promesa.

En segundo término, la sentencia determinó como hecho que, habiéndose formulado dichos reparos, dentro del plazo contractual establecido, operó una prórroga automática de la promesa por un plazo de 30 días corridos contados desde su fecha de vencimiento, esto es, hasta el 20 de mayo de 2019, sin que el Promitente Vendedor ejerciera acciones para subsanar los reparos y para que la firma de la compraventa definitiva se produjera en esa fecha, negándose en cambio a aceptar la prórroga de 30 días que le fuera comunicada.

Debe destacarse que la prueba rendida por la parte demandante y demandada corrobora lo señalado. Los documentos acompañados por la demandante, individualizados en lo expositivo con las letras (i), (l), (n) y (o), referidos concretamente a los reparos que levantó y la carta con que los remitió, dan cuenta que formuló dichos reparos en la fecha antes señalada. Ello es reconocido por el demandado, y además consta del documento que acompañó y se individualizó en lo expositivo con la letra (i), que es la propia carta de reparos. La circunstancia de que esa carta se remitiera en jueves Santo, como indica el demandado, resulta jurídicamente irrelevante a efectos de este pleito.

Undécimo. Debe destacarse, en todo caso, que la sentencia de la jueza árbitro señora Camelio Ursic no estableció si dichos reparos efectivamente cumplían con lo prescrito en la cláusula Quinta, punto Uno, de la Promesa, en cuando a si se trataba de reparos que constituyeran “*vicios de nulidad que impidan su aprobación por los departamentos legales de los bancos comerciales, de acuerdo a los criterios que habitualmente utilizan dichos departamentos legales para el estudio de títulos de inmuebles que recibirán en garantía hipotecaria*”. Dicha sentencia lo estimó irrelevante para resolver esa controversia, en cuanto consideró que la carta de

reparos había producido el efecto de prorrogar el plazo de celebración del contrato prometido, y que la condición segunda establecida en la promesa había fallado, como se indica más adelante.

El análisis de la prueba rendida en estos autos no permite formarse convicción en cuanto a que los reparos formulados efectivamente tuvieran la entidad de constituir “*vicios de nulidad*”, como se estipula en la cláusula. En tal sentido, la expresión “*vicios de nulidad*”, tomada en su sentido jurídico propio, necesariamente correspondería a la omisión de requisitos de validez, generales a todo acto jurídico, o específicos al acto o contrato de que se trata, cuya concurrencia la ley ha exigido para otorgar valor al acto o contrato, y cuya omisión se ha sancionado con la nulidad (en tal sentido, ALESSANDRI B., Arturo, *La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno*. Tomo I, tercera edición actualizada, p. 23).

Pues bien, la revisión de la carta de reparos y los documentos individualizados en el considerando anterior, así como el debate suscitado sobre la materia ante la jueza árbitro señora Camelio Ursic, denota que entre los reparos formulados se incluían un aspecto relacionado con una superficie que no habría sido considerada en los planos archivados en la Municipalidad, y que no existiría recepción de la Dirección de Obras Municipales a su respecto; la manifestación de la existencia de ciertos gravámenes, a saber, dos hipotecas y una prohibición a favor del Banco Bice, indicándose justamente que “*no se ha acompañado antecedente alguno que dé cuenta de que esta se ha alzado a la fecha, lo cual se ha establecido como condición de celebración del contrato prometido*”, y la existencia de seis servidumbres que, se manifiesta, tendrían que ser “*objeto de revisión y estudio, y en su caso se requeriría la aceptación de prohibiciones, limitaciones, normas y servidumbres no referidos en la promesa de promesa de compraventa en la promesa de compraventa en cuestión, mediante un acuerdo complementario, por tratarse de circunstancias no informadas en forma previa o coetánea a la celebración de la compraventa en cuestión.*”

Esas circunstancias no parecieran constituir, aisladamente vistas, “*vicios de nulidad*” respecto de los títulos, es decir, omisión de requisitos de validez que pudieran acarrear la nulidad absoluta o relativa, de los actos, contratos o inscripciones que constituirían los títulos del inmueble prometido vender; más bien, parecen constituir defectos de aquellos que inciden en la aprobación de los títulos por parte de los bancos comerciales, no por constituir vicios de nulidad, sino por afectar la calidad de la garantía hipotecaria constituida, en el sentido de perjudicar el valor comercial del bien afecto al derecho real.

En todo caso, este árbitro comparte que -como resolvió la sentenciadora señora Camelio Ursic- ello efectivamente se torna irrelevante al considerar que se reparó también que no se encontraba cumplida la segunda condición establecida en la cláusula Quinta, a que se alude más adelante.

Décimo segundo. Por su parte, la cláusula Quinta, punto Dos, estableció también la “*condición consistente en el hecho que el inmueble prometido vender se encuentre al momento de la celebración del contrato de compraventa libre de todo gravamen, hipoteca, embargo, litigio, medida precautoria, limitación al dominio o prohibición que los afecten, cualquiera sea su naturaleza.*”

El análisis de esta cláusula permite determinar que la celebración del contrato prometido se sujetó también a una segunda condición suspensiva, que consistía en que al momento de celebrarse la compraventa definitiva, el inmueble estuviera libre de toda clase de gravámenes, como ellos se conceptualizan en dicha cláusula.

A diferencia de lo planteado por ambas partes, esta es una condición mixta conforme a lo que dispone el artículo 1477 del Código Civil, porque dependía de la voluntad de un tercero, el banco acreedor, pero también del deudor, el Promitente Vendedor; siguiendo en este punto la doctrina ya asentada de que el Código, al definir estas condiciones, incurrió en simple omisión al mencionar solamente al

acreedor y no al deudor (PEÑAILILLO, Daniel, *Obligaciones. Teoría General y clasificaciones*. Editorial Jurídica de Chile, p. 364).

Ahora bien, a diferencia de lo que se estableció en el punto Uno de la cláusula Quinta, esta condición no dio lugar al establecimiento de una obligación respecto del Promitente Vendedor. En cambio, la situación se planteó en el texto de la Promesa solamente como una condición suspensiva, es decir, como un hecho futuro e incierto del cual pendía el nacimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido.

Esto es relevante. Al estipularse de esa manera, la Promesa no estableció un contenido obligacional particular, de cargo del Promitente Vendedor demandado, junto con la condición de la cláusula Quinta, punto Dos, como sí se hizo con la primera condición suspensiva estipulada.

Así, conforme a lo estipulado en la Promesa, el hecho de que la condición de la cláusula Quinta punto Dos fallara en principio no permitiría configurar un incumplimiento de las obligaciones del Promitente Vendedor, porque no se asociaron obligaciones explícitas de su cargo para efectos del cumplimiento de esa condición. Por el contrario, al fallar la condición de la cláusula Quinta punto Dos, simplemente se produciría la falta de exigibilidad de la Promesa, salvo que tuviera lugar la hipótesis de cumplimiento ficto de la condición, conforme al artículo 1481 inciso segundo del Código Civil, cuestión esta última que no fue propiamente invocada por la Promitente Compradora en su demanda, y que tampoco resulta acreditada, como se dirá más adelante. Así lo enseña la doctrina más autorizada sobre la materia (ABELIUK, René, *Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos*, editorial Abeledo Perrot Thomson Reuters, p. 148).

Décimo tercero. Sobre esta materia, la sentencia dictada por la árbitro señora Camelio Ursic -en particular su considerando noveno- permite asentar que la antedicha condición de la cláusula Quinta punto Dos de la Promesa, falló en los

términos del artículo 1482 del Código Civil, no constando en autos la renuncia a ella por parte de la Promitente Compradora.

La sentencia en comento destaca que este fue uno de los aspectos levantados en la carta de reparos de la Promitente Compradora, como se reseñó también previamente, y analiza sobre la materia que la Promesa estipuló -con clara intención de las partes- que el inmueble debía encontrarse libre de los gravámenes al momento de celebrarse la compraventa definitiva, en circunstancias que la prueba rendida en esa oportunidad, demostraba que solo existieron comunicaciones con el banco respectivo para alzar la hipoteca y prohibiciones que lo beneficiaban, pero no se acreditó que el banco hubiera concurrido a otorgar el alzamiento ni que hubiera comprometido comparecer a firmar la escritura de compraventa.

La sentencia de la jueza árbitro destaca, además, que si bien lo usual es que los bancos comparezcan en las compraventas definitivas para alzar los gravámenes que les favorecen, ello no fue lo que se convino en la Promesa; y por ello es que razona que, aún si el banco hubiera comparecido, no se habría cumplido con la condición de la cláusula Quinta punto Dos, consistente en que al momento de la celebración del contrato de compraventa el inmueble prometido se encontrara libre de todo gravamen.

La prueba restante corrobora lo que determinó la jueza árbitro señora Camelio Ursic. En efecto, la carta de reparos plantea que *“No se ha acompañado antecedente alguno que dé cuenta de que esta se ha alzado a la fecha, lo cual se ha establecido como condición de celebración del contrato prometido”*, agregando que *“se debe acompañar certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones que de cuenta que la propiedad se encuentra libre de estos y de toda otra limitación al dominio para la fecha de celebración del contrato prometido.”* Así, la carta de reparos denota que para la Promitente Compradora, al 18 de abril de 2019, la condición de la cláusula Quinta punto Dos no se había cumplido, y que para que ello ocurriera, tendría que a la fecha de celebración del contrato prometido, tendría

que demostrarse su cumplimiento con un certificado de hipotecas y gravámenes libre de toda limitación dominical.

A su turno, debe concordarse con lo resuelto por la jueza árbitro, en cuanto a que la redacción de la cláusula Quinta punto Dos denota que la condición solamente se entendería cumplida en caso que el inmueble se encontrara libre de gravámenes al momento de celebrarse la venta, no por el hecho de alzarse los gravámenes coetáneamente al momento de la celebración. En tal sentido, la redacción de la cláusula Quinta punto Dos difiere de lo que, en la experiencia de este Árbitro, se estipula habitualmente en tales casos, donde a dicha condición se agrega también explícitamente la posibilidad de que comparezca el acreedor o titular del gravamen con el propósito de alzarlo al momento de la compraventa definitiva.

La prueba rendida -particularmente, la documental correspondiente a los documentos acompañados por el demandado e individualizados con las letras (x), (y) y (z) de la parte expositiva, así como la declaración del testigo Raimundo Videla- indica que el entendimiento del Promitente Vendedor fue que la cláusula le permitía hacer esto último, aunque no fue ello lo pactado. La documental demuestra que el Promitente Vendedor desplegó sus gestiones no a obtener un alzamiento previo de los gravámenes, sino que en aras a obtener la comparecencia del Banco Bice a la suscripción de la venta definitiva. La prueba demuestra que esto último, finalmente, no ocurrió. No es posible para este árbitro formarse convicción en orden al motivo por el cual el banco no concurrió al alzamiento, ora si porque finalmente no se firmó por la Promitente Compradora, ora por otro motivo.

El árbitro destaca que, para efectos de analizar lo señalado en el párrafo anterior, no tuvo relevancia la documental acompañado por el demandado, referida a una segunda operación de compraventa del inmueble prometido (documentos individualizados con la letra (aa) en la parte expositiva), por estimarse que ellos carecen de atingencia al caso concreto sometido a conocimiento de este tribunal.

Décimo cuarto. Aunque ya se indicó que la cláusula Quinta punto Dos no estableció una obligación para el Promitente Vendedor, sí resulta relevante destacar que el despliegue de gestiones del Promitente Vendedor para obtener la comparecencia del banco Bice a alzar los gravámenes de que era titular, permite concluir que el Promitente Vendedor no se valió de medios ilícitos para evitar que esta condición se cumpliera. Los correos electrónicos del abogado del demandado, Raimundo Videla, con el Banco Bice y sus ejecutivos, son prueba atingente en este punto; ellos corroboran también lo que declaró el señor Videla como testigos sobre este particular. Esta circunstancia tiene relevancia para efectos de descartar que se haya producido un cumplimiento ficto de la condición establecida en esta cláusula.

Adicionalmente, la revisión de la prueba rendida permite concluir que la Promitente Compradora no renunció al cumplimiento de esa condición. No existe ninguna manifestación de voluntad expresa suya en tal sentido. Al contrario, la carta de reparos del 18 de abril de 2019 manifiesta -justamente- que la condición no se había cumplido, y solicita que se acredite oportunamente su cumplimiento. Por último, el hecho de que la Promitente Compradora compareciera a la notaría de don Armando Ulloa el 22 de abril de 2019, conforme consta del certificado acompañado por ella en tal sentido (documento individualizado con la letra (r) en la parte expositiva), no contradice la conclusión antedicha. Allí no consta manifestación de voluntad de su parte en aras a renunciar a la condición, ni tampoco se indica explícitamente que ella concurriera con el propósito u objeto de suscribir la venta prometida (lo que sería contradictorio con los reparos que manifestó en la carta del 18 de abril de 2019, ya mencionada). El certificado sólo indica que concurrió por haber sido citada por el Promitente Vendedor.

Décimo quinto. Por su parte, la cláusula Quinta, punto Tres, estableció también una condición suspensiva consistente *“en el hecho que el inmueble prometido vender se encuentre al momento de la celebración del contrato de compraventa sin deudas vencidas de ningún tipo, con sus contribuciones y cuentas de servicios básicos al día.”*

Las partes no han formulado controversia o discusión en cuanto a esta condición y su cumplimiento, por lo que no será materia de mayor análisis; destacando, en todo caso, que habría sido necesario demostrar al tribunal si esa condición se cumplió, o si fallida, se renunció a ella por la Promitente Compradora, para los efectos de lo estipulado en la cláusula Quinta, párrafo final, que se explican más adelante.

Décimo sexto. El tribunal recibió a prueba también, como hecho controvertido, la *“Efectividad, fecha, naturaleza y contenido de las comunicaciones intercambiadas por las partes con ocasión del contrato de promesa de compraventa individualizado”*, como se estableció en el punto de prueba N° 2.

Ello se relaciona con los incumplimientos imputados por la demandante al demandado, y además, resulta relevante para corroborar el *íter* que tuvo el proceso que derivó en que no se suscribiera el contrato definitivo, así como para advertir qué situación corrieron las condiciones establecidas en la Promesa.

Décimo séptimo. Sobre este punto de prueba, la primera cuestión a reseñar es que los intercambios habidos entre las partes -particularmente, la carta de reparos tantas veces aludidas, así como el correo de Raimundo Videla del 26 de abril de 2019 y otros correos electrónicos intercambiados entre la demandante, el demandado, sus asesores y la corredora de propiedades- no dan cuenta en caso alguno de la renuncia de la Promitente Compradora al cumplimiento de la condición de la cláusula Quinta punto Dos. Al contrario, permiten entender que ella no renunciaba a dicha condición, como se expresó anteriormente.

Décimo octavo. La revisión de la prueba rendida en estos autos, además, permite advertir diversas particularidades respecto al *íter* que derivó en la frustrada celebración del contrato definitivo.

Primero, debe destacarse que el Promitente Vendedor citó a la Promitente Compradora a la firma de la escritura de venta definitiva. Lo hizo dos veces, pues primero la citó para el 22 de abril de 2019 a la notaría de Lo Barnechea de don Armando Ulloa, y luego lo hizo, también para el 22 de abril de 2019, a la notaría de Santiago de don Félix Jara; eso se explicaría conforme a las comunicaciones con la primera notaría, acompañadas por el demandado, en que un funcionario de ese oficio le indicó que no trabajaban con bancos como los que tendrían que concurrir al otorgamiento de la venta definitiva; pero, curiosamente, el mismo notario Ulloa certificó posteriormente, en el certificado de 22 de abril de 2019, acompañado por la demandante, que el Promitente Vendedor no le habría encargado la confección de matriz de compraventa alguna.

Segundo, la prueba documental permite concluir que, a pesar de los reparos, el Promitente Vendedor se apersonó el 22 de abril de 2019 a la notaría de don Félix Jara a celebrar la venta definitiva, cuya matriz suscribió. Sin embargo, en un comportamiento que resulta contradictorio, el 26 de abril de 2019 su abogado respondió a la carta de reparos de la demandante, rechazando los reparos e indicando que en lo sucesivo, ejercerían sus derechos por vía judicial (lo que, posteriormente, derivó en su petición arbitral de resolución del contrato y pago de perjuicios).

A su turno, la prueba también permite revelar un comportamiento contradictorio de la Promitente Compradora, puesto que el 18 de abril de 2019 remitió su carta de reparos, y sin embargo, sí se apersonó el 22 de abril de 2019 a la Notaría de don Armando Ulloa, donde había sido primitivamente citada a firmar la venta definitiva. Esa comparecencia es difícil de entender si, a su juicio, existían reparos que impedían llevar a cabo la compraventa definitiva, incluyendo una condición aún pendiente, a cuyo cumplimiento no había renunciado.

Tercero, en línea con lo anterior, la Promitente Compradora alega, conforme al mérito de los documentos que acompaña (individualizados con la letra (m) en la

parte expositiva), que las cartas del Promitente Vendedor, citándola a firmar la escritura, habrían llegado después del día de la citación, cuestión que también parece conceptualmente irrelevante, puesto que existía la posibilidad contractual y legal de firmar la venta definitiva dentro de los 30 días siguientes a que se suscribiera por aquel.

Y en todo caso, también consta en el expediente un correo del abogado de la Promitente Compradora (acompañado por el demandado e individualizado con la letra (v) en la parte expositiva) donde da cuenta que efectivamente cambió de domicilio, como alegó el demandado; pero el correo en cuestión es de 22 de mayo de 2019, es decir, el cambio de domicilio no fue oportunamente informado por aquella al demandado.

Por último, es del caso señalar que en las citaciones que envió, el Promitente Vendedor daba por cumplidas las condiciones de la Promesa. Sin embargo, esa declaración es de carácter meramente unilateral, y resultó posteriormente contradicha, tanto por la carta de reparos enviada por la Promitente Compradora, como por el hecho que -como determinó la sentenciadora arbitral señora Camelio- esos reparos tuvieron lugar dentro del plazo que se determinó era procedente.

Así las cosas, el mérito de la prueba -revisada y analizada desde la óptica del punto de prueba N° 2- da a este árbitro la impresión de que, a partir del 18 de abril de 2019, las partes dejaron de comportarse propiamente como contratantes atentos al cumplimiento leal de lo pactado en la Promesa, y más bien, adoptaron posiciones estratégicas de cara un eventual conflicto. La declaración del testigo Videla sutilmente refleja esta constatación, al dar cuenta que las comunicaciones habían dejado de ser fluidas.

Esta constatación no resulta contradicha por el antecedente acompañado por la Promitente Compradora (individualizado con la letra (j) en la parte expositiva), referido a la pre aprobación de un crédito hipotecario por el banco Santander. Ese

documento tiene un carácter efímero, y su obtención no es demostrativa de que necesariamente existiera una voluntad seria de proseguir con la venta definitiva.

Décimo noveno. Con el mérito de lo reseñado hasta aquí, debe tenerse por acreditado que el Promitente Vendedor incurrió en un incumplimiento de sus obligaciones bajo la cláusula Quinta punto Uno de la Promesa, conforme al punto de prueba N° 1, por cuanto habiendo tenido lugar la prórroga de la Promesa por el hecho de enviársele una carta de reparos, este rechazó la prórroga y no ejecutó acciones destinadas a subsanar dichos reparos.

Del mismo modo, con el mérito de lo reseñado, debe tenerse por acreditado que la condición establecida en la cláusula Quinta punto Dos de la Promesa, falló, y que en el hecho que esa condición fallara no existió incumplimiento del Promitente Vendedor, ni tuvo lugar tampoco la hipótesis de cumplimiento ficto de esa condición, conforme al artículo 1481 inciso segundo del Código Civil, motivo por el cual no se configura el segundo incumplimiento imputado por la Promitente Compradora al Promitente Vendedor.

Vigésimo. Ahora bien, habiéndose establecido que falló una de las condiciones copulativas establecidas en la cláusula Quinta, resulta indispensable analizar de qué modo ello afecta las pretensiones de la Promitente Compradora en su demanda, más cuanto y que, conforme se ha establecido, esa parte no renunció al cumplimiento de dicha condición.

Al efecto, debe tenerse en consideración que la cláusula Quinta señaló -en su penúltimo párrafo- que *“las condiciones suspensivas anteriores se estipulan sólo en beneficio de la Promitente Compradora y por consiguiente si alguna de ellas fallare, podrá la Promitente Compradora renunciar a todas o a algunas de ellas libremente”*, y concluyó estipulando que *“Fallida cualquiera de las condiciones precedentes, sin que la Promitente Compradora haya renunciado a su cumplimiento, las partes comparecientes quedarán liberadas de las obligaciones y derechos emanados de*

este contrato, sin que se devenguen entre ellos multas, cargos, ni cobros de ninguna especie, debiendo celebrarse la correspondiente escritura de resciliación o término del presente instrumento.”

De las estipulaciones transcritas se advierte, por una parte, que las condiciones copulativas establecidas en la Promesa lo fueron a favor de la Promitente Compradora, de modo que ella era la única que tenía la facultad de renunciarlas. En efecto, como las condiciones en cuestión se refieren a circunstancias que afectarían al inmueble y/o a la Promitente Compradora en cuanto potencial adquirente del mismo, queda claro que aquellas se establecieron en interés exclusivo suyo y que, en caso de fallar alguna de las condiciones, era ella quien tenía interés en renunciar a ellas.

Vigésimo primero. De otro lado, se advierte también que, en caso de que fallara alguna de las condiciones suspensivas, y atendido su carácter copulativo, se produciría la extinción de la mera expectativa de que naciera a la vida jurídica la obligación de celebrar y exigir la celebración de la compraventa definitiva, que era la obligación correlativa de carácter condicional consagrada para ambas partes en la Promesa, conforme a sus cláusulas Segunda y Quinta.

Este efecto es el que la propia ley atribuye a la condición suspensiva fallida, conforme es generalmente aceptado (así, por ejemplo, PEÑAILILLO, Daniel, *Obligaciones. Teoría General y clasificaciones*. Editorial Jurídica de Chile, p. 387).

Vigésimo segundo. Por otra parte, la cláusula Quinta, párrafo final, estableció que al fallar alguna o varias de las condiciones suspensivas, se produciría también el efecto que consistía en que las partes comparecientes quedarían *“liberadas de las obligaciones y derechos emanados de este contrato, sin que se devenguen entre ellos multas, cargos, ni cobros de ninguna especie”*.

Este efecto es más amplio que el que consagra la propia ley para la condición fallida, puesto que conforme lo estipulado, al fallar una de las condiciones suspensivas, las partes quedarían liberadas de todas las obligaciones y derechos emanados del contrato para ellas, y quedarían además liberadas además del pago de multas, cargos o cobros, entre los que se incluye la cláusula penal que es materia de cobro en estos autos.

Como se advierte, entonces, las partes estipularon que al fallar una de las condiciones de la Promesa, tendría lugar la extinción íntegra del contrato de Promesa y de sus efectos jurídicos. Ese es el sentido y alcance que, conforme a lo dispuesto en los artículos 1545 y 1560 del Código Civil, corresponde atribuir a la estipulación del párrafo final de la cláusula Quinta.

A tales efectos, recordamos que conforme al artículo 1545, *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. En este caso, los contratantes manifestaron su consentimiento mutuo para establecer un evento en el cual la Promesa quedaría sin efecto, a saber, en el caso que fallara alguna de las condiciones estipuladas, sin mediar renuncia a la respectiva condición por parte de la Promitente Compradora.

Esa estipulación es clara en su tenor, sentido y alcance, y por consiguiente, debe ser aplicada conforme a ese entendimiento, a la luz de lo que dispone el artículo 1560 del Código Civil. A este respecto, la doctrina y jurisprudencia más recientes enseñan que, para interpretar un contrato, lo relevante es la intención exteriorizada y común de las partes (LYON, Alberto, *Integración, Interpretación y Cumplimiento de Contratos*, Ediciones UC, p. 373), siendo la primera y principal vía para determinar y conocer dicha intención, el propio texto escrito y aceptado por ellas.

Así lo enseñaba Claro Solar, al señalar que *“debe admitirse, por regla general, que las palabras de que los contratantes se han servido, expresan con exactitud su*

*pensamiento; y por consiguiente, cuando el sentido de estas palabras es evidente y razonable, no hay ningún otro elemento de prueba de hacer conocer con mayor seguridad la voluntad de las partes” (CLARO SOLAR, Luis, *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*, t. VII, Imprenta Cervantes, p. 19), siguiendo en este punto la conocida frase del redactor del Código Civil, quien señalaba, en las notas al proyecto del Código, que “en los contratos, es de regla atenerse a la letra en lo que no pugna manifiestamente con la conocida intención de las partes.”*

Por último, debemos señalar que -de la cláusula citada- resulta que sólo excepcionalmente, en caso que la Promitente Compradora renunciara a la o las condiciones fallidas, es que no tendrían lugar los efectos reseñados previamente, haciendo exigible la obligación principal de la Promesa u otros derechos emanados de ella, como por ejemplo, permitir que se devengaran multas, cargos o cobros entre las partes.

Vigésimo tercero. Como se indicó previamente, la sentencia de la jueza árbitro señora Camelio Ursic, determinó que la Promitente Compradora no había renunciado a la condición de la cláusula Quinta punto Dos de la Promesa, fallida, motivo por el cual rechazó en su oportunidad la acción resolutoria e indemnizatoria enderezadas por el Promitente Vendedor.

El mérito de la prueba rendida en estos autos es consistente con esa conclusión, pues tampoco permite concluir que la Promitente Compradora haya renunciado al cumplimiento de dicha condición suspensiva y copulativa. No hay manifestación de voluntad suya en tal sentido en los antecedentes documentales acompañados por las partes como prueba. Así se indicó previamente.

Además de lo señalado, debemos reiterar que en la cláusula Quinta punto Dos se estableció, llanamente, una condición, sin contenido obligacional expreso para el Promitente Vendedor, de suerte que no puede atribuírsele incumplimiento contractual por el hecho que la condición fallara. Como se dijo también, no se alegó

por la Promitente Compradora que el Promitente Vendedor hubiere incurrido en el cumplimiento ficto de dicha condición, conforme al artículo 1481 inciso segundo del Código Civil; y debe tenerse en cuenta sobre esto último, además, que la prueba rendida y analizada anteriormente no permite tener por acreditado que el demandado se haya valido de medios ilícitos para que la condición no pudiera cumplirse, sino que al contrario, da cuenta del despliegue de gestiones para que se alzarán los gravámenes de la propiedad, aunque ello no ocurriera.

De este modo, habiendo fallado una de las condiciones suspensivas copulativas estipuladas en la Promesa, sin que haya tenido lugar la renuncia a dicha condición por la Promitente Compradora, se ha producido el efecto consagrado en el párrafo final de la cláusula Quinta, en orden a que *“Fallida cualquiera de las condiciones precedentes, sin que la Promitente Compradora haya renunciado a su cumplimiento, las partes comparecientes quedarán liberadas de las obligaciones y derechos emanados de este contrato, sin que se devenguen entre ellos multas, cargos, ni cobros de ninguna especie, debiendo celebrarse la correspondiente escritura de resciliación o término del presente instrumento.”* Así se explicitará más adelante, y en lo resolutive.

Vigésimo cuarto. Con lo señalado, a continuación se emitirá pronunciamiento respecto de las acciones que se dedujeron en este juicio por la demandante, como respecto de las excepciones, alegaciones y defensas opuestas por el demandado.

Al efecto, debe recordarse que la Promitente Compradora dedujo acción resolutoria de la Promesa, con indemnización de perjuicios, correspondiente a una cláusula penal.

La acción resolutoria está consagrada en el art. 1489 del Código Civil, que dispone *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de*

perjuicios.” Como se sabe, esa disposición confiere, al acreedor del contrato bilateral, una opción cuando tiene lugar un incumplimiento del contrato: pedir su resolución, mediante la acción resolutoria, o bien, exigir el cumplimiento forzado del contrato; ambas opciones, además de la indemnización de perjuicios.

Aunque el artículo 1554 del Código Civil no la consagra explícitamente para el caso del contrato de promesa, pues remite únicamente a los mecanismos de tutela crediticia que establece el artículo 1553 de ese Código, la doctrina y jurisprudencia tienen plenamente aceptado la procedencia de la resolución en el caso de la promesa (ABELIUK, René, *Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos*, editorial Abeledo Perrot Thomson Reuters, p. 172), puesto que se trata de un contrato bilateral.

A su turno, la indemnización solicitada en este caso corresponde a una cláusula penal. Como se sabe, el art. 1535 del Código Civil dispone que *“la cláusula penal es aquella en que una persona para asegurar el cumplimiento de una obligación se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal.”*

Además de lo dicho, debe destacarse que en este caso tanto la resolución como el pago de la cláusula penal, están estipuladas en la cláusula Octava de la Promesa, que estableció que *“en caso de incumplimiento por una de las partes a las obligaciones asumidas en este Contrato, la parte diligente o que se encuentre llana a cumplirlas podrá optar entre solicitar el cumplimiento forzado del contrato o su resolución, en ambos casos más indemnización de perjuicios, estableciendo las partes una cláusula penal equivalente al 10% del precio de venta del Inmueble, que deberá pagar la parte incumplidora a aquella que haya cumplido fielmente o se encuentre llana a cumplir con las obligaciones asumidas por este contrato. Esta multa constituye una evaluación convencional y anticipada de todos los perjuicios que por el incumplimiento se pudiere ocasionar a la parte diligente.- Para proceder a lo antes señalado, y para acreditar la calidad de parte diligente, bastará con la*

certificación emitida por el Notario en que conste que se ha notificado la existencia de la matriz de la compraventa prometida para su firma, mediante el envío de carta certificada notarial, dirigida al domicilio del compareciente respectivo señalado en la comparecencia de este instrumento, y que dentro del plazo de treinta días corridos desde la fecha de su expedición la otra parte no ha suscrito la escritura en cuestión.- Acreditación de no concurrencia. La no concurrencia de cualquiera de los comparecientes a la firma del contrato de compraventa prometido, se acreditará con el sólo mérito del certificado que emita la Notaría ante quien debió suscribirse la pertinente escritura dentro del plazo estipulado en la cláusula anterior. La no concurrencia del promitente comprador dentro de plazo y tal hecho debidamente certificado por el Notario Público respectivo, habilitará a la promitente vendedora para ofrecer el inmueble libremente a terceros estando habilitada para su enajenación. En todo caso, la no concurrencia del cónyuge de la promitente vendedora a suscribir el contrato prometido, no la dejará de forma alguna en incumplimiento ni hará aplicable la multa consignada en la presente cláusula.”

Vigésimo quinto. Ambas acciones deducidas por la Promitente Compradora tienen como presupuesto fundamental la existencia de un incumplimiento. Debe recordarse que el artículo 1556 del Código Civil dispone que *“La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.”* Como se advierte, el Código contempla la posibilidad de que el incumplimiento revista tres formas: (i) la inejecución absoluta de la obligación, es decir, la prestación queda completamente sin ejecutar; (ii) la ejecución imperfecta de la obligación, lo que significa que si bien la prestación se otorga, ello se hace en términos que no cumplen con los requisitos de identidad, integridad o indivisibilidad necesarios para constituir pago; y (iii) la ejecución tardía de la obligación, esto es, la prestación se otorga pero con posterioridad al momento en que la obligación se hizo exigible.

Ambas acciones exigen también que dicho incumplimiento sea imputable al deudor y que concurra constitución en mora, con la particularidad que tratándose de una cláusula penal, no resulta necesario acreditar perjuicios por parte del acreedor demandante. Así resulta de lo dispuesto en los artículos 1489, 1537, 1542, 1547, 1551 y 1552 del Código Civil.

Vigésimo sexto. En este caso, concurre la existencia de un incumplimiento por parte del demandado Promitente Vendedor, a saber, el incumplimiento de sus obligaciones bajo la cláusula Quinta punto Uno de la Promesa, por cuanto habiendo tenido lugar la prórroga de la Promesa por el hecho de enviársele una carta de reparos, este rechazó la prórroga y no ejecutó acciones destinadas a subsanar dichos reparos, tal como se constató previamente.

Sin embargo, no debe olvidarse que también se ha dado por establecido, en plena concordancia con lo que ya se resolvió en el arbitraje previamente seguido entre ambas partes, que una de las condiciones suspensivas y copulativas establecidas en la Promesa falló, y que ello tuvo lugar sin hecho o culpa del Promitente Vendedor.

Al haber fallado la condición establecida en la cláusula Quinta punto Dos de la Promesa, cobra aplicación lo estipulado en el párrafo final de la misma cláusula Quinta: *“Fallida cualquiera de las condiciones precedentes, sin que la Promitente Compradora haya renunciado a su cumplimiento, las partes comparecientes quedarán liberadas de las obligaciones y derechos emanados de este contrato, sin que se devenguen entre ellos multas, cargos, ni cobros de ninguna especie, debiendo celebrarse la correspondiente escritura de resciliación o término del presente instrumento.”*

En efecto, la estipulación transcrita determinó que fallando una cualquiera de las condiciones de la Promesa, sin que existiera renuncia a su cumplimiento por la Promitente Compradora las partes de la Promesa quedarían liberadas de todas las

obligaciones y derechos emanados de ese contrato, y asimismo, liberados también del pago de multas, cargos y cobros de cualquier clase.

Así ocurrió en este caso. Al fallar una de las condiciones de la Promesa, como sucedió, tuvo lugar la extinción íntegra del contrato de Promesa y de sus efectos jurídicos, en los términos que se explicó anteriormente. Esto es consistente, a su vez, con el efecto que el artículo 1485 del Código Civil dispone, en concordancia con lo estatuido en el artículo 1482 del mismo Código, en orden a que no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente, esto es, que la exigibilidad de la obligación condicional requiere precisamente que la condición se cumpla íntegramente, o como en este caso, copulativamente todas ellas, lo que no aconteció.

Vigésimo séptimo. Así las cosas, el demandado lleva razón al contestar la demanda y oponer sus dos primeras excepciones, en el sentido que en este caso ocurre que se extinguieron las obligaciones y derechos emanados de la Promesa para las partes, por el hecho de haber fallado la condición de la cláusula Quinta, punto Dos.

Habiéndose extinguido la totalidad de los derechos y obligaciones de las partes bajo la Promesa por dicha causa, no es posible acoger la acción resolutoria impetrada. En efecto, conforme al artículo 1567 del Código Civil, la condición resolutoria (hecha valer mediante la acción resolutoria) es un modo de extinguir obligaciones, y habiendo tenido lugar previamente la extinción de todas las obligaciones por haber fallado la condición, ya no existen obligaciones que extinguir por dicho modo.

Tampoco resulta procedente la acción indemnizatoria impetrada. Como se ha razonado, la extinción de obligaciones ocurrida conforme al párrafo final de la cláusula Quinta de la Promesa, extinguió también el derecho a cobrar toda clase de multas, cargos o cobros, entre los que necesariamente se incluye la multa

consagrada en la cláusula Octava del mismo contrato, denominada como tal por esa cláusula.

Vigésimo octavo. Por consiguiente, conforme se indicará en lo resolutive, la demanda arbitral deducida por la Promitente Compradora será desestimada en todas sus partes. Atendido el mérito de esa decisión, resulta innecesario emitir pronunciamiento respecto de las demás excepciones, alegaciones y defensas opuestas por el Promitente Vendedor al contestar la demanda.

Vigésimo noveno. El resto de la prueba rendida en estos autos, y que no se ha analizado pormenorizadamente en esta sentencia, no afecta o altera lo decidido.

Trigésimo. Por último, se hace presente que a pesar de resultar totalmente vencida, el tribunal estima que la Promitente Compradora litigó con motivo plausible, por lo que la eximirá del pago de las costas de la causa, y cada parte deberá solventar sus propias costas. Así se indicará en lo resolutive.

En mérito de lo expuesto y conforme a lo dispuesto en los artículos 1437, 1473, 1474, 1477, 1479, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1489, 1535, 1537, 1542, 1545, 1546, 1547, 1551, 1552, 1553, 1554, 1556, 1557, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1698, 1700, 1702, 1706 y 1712 del Código Civil, y los artículos 341, 342, 343, 384, 426, 427 y 428 del Código de Procedimiento Civil,

RESUELVO:

- I. Que se rechaza, en todas sus partes, la demanda deducida en estos autos por doña María Loreto Gaete Wolleter; y
- II. Que cada parte pagará sus costas procesales, personales y arbitrales.

Notifíquese a las partes en la forma indicada en la letra d) del punto 8 de las bases de procedimiento. Autorícese la presente sentencia por la Ministro de Fe del CAM Santiago. Regístrese y archívese en su oportunidad.

BENJAMÍN MORALES PALUMBO

JUEZ ÁRBITRO