

**Juan Eduardo Figueroa Valdés**

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 30 de agosto de 2011

**ROL: 1323-2010**

**MATERIAS:** Resolución contrato promesa de compraventa - incumplimiento de contrato - condiciones suspensivas fallidas - excepción de contrato no cumplido - buena fe contractual - deberes contractuales no explícitos - doctrina actos propios.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** XX solicitó la resolución del contrato de promesa de compraventa que celebró con ZZ, respecto a los inmuebles Parcela N° 2, Parcela N° 4 y un retazo de terreno denominado Lote A, todos ubicados en la comuna de Rancagua, con el objeto de construir viviendas sociales con subsidio de localización del Serviu, solicitando se le condenara al demandado a indemnizar perjuicios por la suma equivalente a 12.207 UF, más intereses, reajustes y costas.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código Civil: Artículos 1.467, 1.546 y 1.554.

**DOCTRINA:** Para determinar si existió un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, es menester verificar si existió o no negativa injustificada del demandado a firmar la compraventa prometida. Para dilucidar lo anterior es útil analizar cuál fue la actitud de la actora, en cuanto al grado de diligencia que se encontraba obligada en lo tocante a la aprobación de los anteproyectos de arquitectura por la Dirección de Obras Municipales, a la luz del principio de la buena fe contractual. Sobre el particular, conforme a la regla 2ª del Artículo 1.546 del Código Civil, como consecuencia de la buena fe pueden añadirse deberes a las partes cuando así se desprende de la naturaleza de la obligación principal o cuando lo impone la ley o la costumbre, lo que se denomina deberes contractuales no explícitos. En la especie, del análisis de la prueba, queda en claro que la actora no hizo sus máximos esfuerzos a que contractualmente y conforme al principio de la buena fe se encontraba obligada para obtener la aprobación municipal de los anteproyectos a desarrollarse en los terrenos de los tres inmuebles, lo que llevó a que la condición suspensiva pactada fallara.

Por otro lado, de la prueba rendida, queda en claro que la actitud del demandante, examinada a la luz de la doctrina de los actos propios, lleva a determinar que el haber suscrito las dos escrituras de compraventa definitivas de los tres inmuebles del demandado atentó claramente en contra de su conducta anterior.

Por su parte, al tratarse de una operación simultánea de compraventa de tres inmuebles, y al haber fallado las condiciones suspensivas pactadas por las partes, por aplicación del principio de la buena fe contractual, se tipificó en la especie una causal de inexigibilidad, ya que no resulta viable que se cumpliera con la finalidad del contrato, en cuanto a transferir en forma simultánea los tres inmuebles y que el precio fuera pagado por el Serviu; por todo lo cual resulta procedente la excepción opuesta por el demandado de contrato no cumplido fundada en el Artículo 1.552 del Código Civil; que, en todo caso, la circunstancia de haberse acogido la excepción de contrato no cumplido, no es óbice para declarar la resolución del contrato, ya que la imputabilidad sólo es necesaria para la obligación de indemnizar perjuicios, máxime si en la especie las propias partes pactaron que al no cumplirse cualquiera de las condiciones suspensivas pactadas en la promesa el contrato se resolvería de pleno derecho.

**DECISIÓN:** Se declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, rechazándose la demanda indemnizatoria del demandante, y acogiéndose la excepción de contrato no cumplido planteada por el demandado, sin que existiera condena en costas a la demandante por haber tenido motivos plausibles para litigar.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

En Santiago, a treinta de agosto de dos mil once.

**VISTOS:**

**I.- PARTE EXPOSITIVA**

**1.- DESIGNACIÓN DE ÁRBITRO**

Consta a fojas 13 de autos la designación como Árbitro Arbitrador, efectuada por la Cámara de Comercio de Santiago A.G., de don Juan Eduardo Figueroa Valdés, para conocer y resolver la controversia existente en relación a la aplicación del contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 12 de abril de 2010, entre XX y don ZZ.

**2.- ACEPTACIÓN DEL CARGO DE ÁRBITRO Y CONSTITUCIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL**

Consta a fojas 16 de autos la aceptación del cargo de Árbitro por parte de don Juan Eduardo Figueroa Valdés efectuada, con fecha 19 de enero de 2011, ante el Notario de Santiago doña NT; y a fojas 17 consta que se tuvo por constituido el compromiso arbitral entre XX y ZZ con fecha 25 de enero de 2011.

**3.- ACTA DE PROCEDIMIENTO**

Consta a fojas 20 y siguientes de autos el acta bases de procedimiento donde las partes acordaron y el Tribunal aprobó, entre otras cosas, lo siguiente:

**3.1.- Partes y apoderados:**

XX representada en autos por los abogados AB, AB1 y AB2, todos domiciliados en DML, comuna de Las Condes, Santiago, por una parte, y por la otra, don ZZ, representado en autos por su abogado don AB3, con domicilio en DML1, ciudad de Rancagua y en calle DML2, comuna de Providencia, Santiago.

**3.2.- Objeto del arbitraje:**

Resolver como Árbitro Arbitrador todas las dificultades que se han suscitado en relación al cumplimiento, incumplimiento, resolución, interpretación, nulidad y cualquier otro asunto derivado de la celebración del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, con fecha 12 de abril de 2010, por escritura pública otorgada en la Notaría de Rancagua de don NT1.

**4.- PERÍODO DE DISCUSIÓN**

**4.1.- Demanda arbitral:**

Consta a fojas 125 y siguientes la demanda arbitral que XX, representada por su apoderado don AB, interpuso en contra de ZZ, con el objeto que se declarara la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos y se le condenara a indemnizar perjuicios por la suma equivalente a 12.207,07 UF, más intereses y reajustes desde que el demandado incurrió en mora, o en su defecto la cantidad que el Tribunal disponga, todo ello con costas, con motivo del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes con fecha 12 de abril de 2010, ante el Notario Público de Rancagua don NT1, conforme a los antecedentes siguientes: expone que, con fecha 8 de abril de 2010, XX hizo una oferta de compra de tres inmuebles, esto es, la Parcela N° 2 ; la Parcela N° 4 y un retazo de terreno denominado porción o "lote A", todos ellos ubicados en la comuna de Rancagua, con el objeto de construir viviendas sociales con subsidio de localización del Serviu conforme al DS N° 174, Fondo Solidario Uno del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; oferta que fue aceptada por el demandado el mismo día 8 de abril de 2010; luego, agrega que conforme a la carta oferta, las partes convinieron que los inmuebles se venderían en 0,65 UF por cada metro cuadrado de superficie útil, excluyéndose del precio los terrenos afectos a utilidad pública o expropiación, y que el pago se efectuaría con cargo al subsidio de localización que a su vez pagaría el Serviu una vez aprobados los proyectos de casas ajustados a la normativa del DS N° 174; adicionalmente señala que las partes acordaron en la carta oferta que la celebración del contrato de compraventa quedaría

sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones: i) La aprobación de los anteproyectos de arquitectura por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Rancagua en un plazo de 30 días prorrogables o bien, en caso de no haber logrado la aprobación del anteproyecto dentro de dicho plazo, dentro de 45 días adicionales a los 30 antes mencionados; ii) Que los títulos de dominio de cada uno de los inmuebles se encontraran ajustados a derecho y libres de hipotecas, prohibiciones, deudas o cualquier gravamen y en su defecto, absolutamente saneados; iii) Que el contrato de compraventa debía contener una condición resolutoria en virtud de la cual, en caso de no obtenerse la aprobación del Serviu de los proyectos presentados y la asignación de la totalidad de los subsidios correspondientes, el contrato se resolvería de pleno derecho; y iv) Que la negativa de cualquiera de las partes a cumplir con lo estipulado daría lugar a una indemnización del 15% del precio pactado, a título de evaluación anticipada de los perjuicios o cláusula penal a favor de la parte diligente. Luego señala que, con fecha 12 de abril de 2010, las partes celebraron por escritura pública contrato de promesa de compraventa en los mismos términos acordados en la oferta de compra; y con fecha 24 de abril de 2010, las partes convinieron en modificar el contrato de promesa, extendiendo el plazo para la suscripción de la escritura definitiva hasta el día 5 de julio de 2010. Enseguida, señala que, por parte de XX, se obtuvo la aprobación de los proyectos de Parcela N° 2, sin embargo ello no fue posible tratándose de los inmuebles “Parcela N° 4” y “Porción A” por graves irregularidades en los títulos; expone que los problemas existentes en los títulos fueron analizados en conjunto con el abogado del vendedor señor AB4 y consistían en cuanto a los deslindes de la Parcela N° 4, que éstos no estaban debidamente determinados, ya que existía una franja de 200 metros de largo y 17 metros de ancho respecto a la cual no había certeza de su dominio; y que tratándose de la Porción A no existía claridad en cuanto a una expropiación por la construcción de un camino, por lo que en suma no se podía determinar con exactitud la superficie materia de la venta; por otro lado, agrega que XX encargó un levantamiento topográfico conforme al cual la Parcela N° 2 tiene una superficie de 59.779 metros cuadrados, mientras que la Parcela N° 4 y la Porción A, no estaban claramente determinadas, por lo que se acordó por XX con el abogado del demandado señor AB4 que la venta quedaría sujeta a la aprobación posterior del Serviu; agrega que en razón de lo anterior las partes acordaron hacer dos compraventas separadas para llevar adelante la operación, esto es, primero la venta de la Parcela N° 2 y una vez que existiera aprobación del Serviu la venta de las demás propiedades; sin embargo, explica que, con fecha 3 de julio de 2010, la demandante se enteró que el demandado quería desconocer los acuerdos; y que, con fecha 5 de Julio de 2010, la demandante concurrió a Notaría NT2 a firmar las compraventas de los dos proyectos de escrituras repertorios N° 9044 y N° 9045, y el demandado no lo hizo, negándose en forma injustificada a hacerlo, so pretexto que no estaban las estipulaciones de los metros cuadrados de dos de los terrenos y la forma de pago no era la convenida, dejando una certificación notarial al respecto; agrega que posteriormente, el demandado dejó una segunda certificación notarial en cuanto a que la Parcela N° 4 no existía monto a pagar ni saldo de precio por lo que no se cumplían las condiciones de las cláusulas primera, tercera, cuarta y octava del contrato de promesa de compraventa; enseguida, la actora sostiene que el demandado no hizo ninguna gestión para cumplir el contrato, que habría actuado de mala fe, y que sólo la actora procedió a firmar los proyectos de escritura de venta; todo lo cual llevó a que XX terminara comprando dos inmuebles a terceros en condiciones mucho más gravosas, toda vez que tuvo que pagar un mayor valor equivalente a 18.153 UF, ya que fueron dichos inmuebles adquiridos en 0,82 UF el metro cuadrado útil el primero y 0,77 el metro cuadrado útil el segundo de ellos; asimismo explica que la demandante sufrió otras pérdidas como las 522 familias inscritas en el proyecto, que derivaron a proyectos de la competencia, sufriendo además un daño moral irreparable; luego agrega que el demandado, con fecha 5 de abril de 2010, vendió otros inmuebles en condiciones muy similares, esto es conviniéndose que el pago del precio se haría con cargo a la compra del terreno por parte del Serviu, lo que significaría una prueba de la disconformidad del demandado con la forma de pago establecida en la promesa es un acto de abierta mala fe; al efecto, la actora acompaña copia de sendas escrituras públicas donde constaría dicha situación. En cuanto a los fundamentos de derecho, la actora sostiene que las partes han celebrado un contrato de promesa de compraventa que cumple con todos y cada uno de los requisitos del Artículo 1.554 del Código Civil; que existe un incumplimiento contractual de la demandada, y que se dan todos los elementos que generan la obligación a indemnizar perjuicios; explica que el precio total de venta de los tres inmuebles en cuestión era la suma equivalente a 81.380 UF, por lo que la multa pactada en el contrato de

promesa de compraventa ascendía a un 15% del precio, esto es la suma equivalente a 12.207,07 UF; y en base a lo anterior pide la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito y que se condene al demandado a pagar la suma equivalente a 12.207,07 UF más intereses y reajustes desde que el demandado incurrió en mora, o en su defecto la cantidad que el Tribunal Arbitral disponga, como asimismo, al pago de las costas.

**4.2.- Contestación de la demanda arbitral:**

Consta a fojas 147 y siguientes de autos, la contestación de la demanda por parte de AB3, en representación de ZZ donde solicita que ella sea rechazada en forma íntegra con costas, en base a los antecedentes y fundamentos que expone; señala que el demandado reconoce la suscripción del contrato de promesa de compraventa y la modificación de dicho contrato, y el acuerdo de vender las tres propiedades en la suma equivalente a 0,65 UF el metro cuadrado de superficie útil, y que se pagaría con cargo al subsidio de localización que paga el Serviu en la medida que se aprueben los proyectos habitacionales conforme al DS N° 174; agrega que las partes acordaron que en garantía del pago del precio de venta la compradora se obligaba a constituir hipoteca a favor del vendedor; al mismo tiempo señala que se acordó condicionar la venta a la aprobación de los proyectos por parte del Serviu y que de rechazarse alguno de ellos, el contrato se reputaría resuelto sin más trámites; enseguida, señala que la condición pactada en la promesa de compraventa de aprobación de los proyectos por parte del Serviu era una condición meramente potestativa, ya que dependía de la voluntad de la compradora, la cual podía renunciarla; indica al efecto que al renunciar la compradora a dicha condición no tendría la posibilidad cierta de recibir el precio acordado, ya que éste debía ser pagado por medio del Serviu y estaba además condicionada la compraventa a que el Serviu aprobara la totalidad de los montos de los subsidios, incluido el subsidio de localización; luego señala que la actora sólo pretendía adquirir la propiedad de Parcela N° 2, y nunca estuvo en su disposición celebrar simultáneamente la compraventa de los tres inmuebles; que sólo presentó el anteproyecto a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rancagua correspondiente a la propiedad de Parcela N° 2, y pagó sus derechos municipales; agrega que la compradora magnificó los problemas de metraje de los inmuebles de Parcela N° 4 y de la Porción A; que la escritura que XX mandó a extender no cumplía con las exigencias legales para que pudiera haber sido inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua; en base a lo anterior el demandado planteó la excepción de contrato no cumplido, ya que la demandante no estuvo llana a cumplir el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes; al efecto indica que existía una indefinición del precio y de la forma de pago en los proyectos de escritura enviados a extender; que la actora tampoco cumplió con su obligación conforme al Artículo 1.467 del Código Civil, por lo que dejó de existir la causa que llevó al demandado a contratar; y en su virtud pide se rechace la demanda en todas sus partes, acogiéndose las excepciones y defensas planteadas con costas.

**4.3.- Réplica:**

Consta a fojas 163 y siguientes, que la actora evacuó el trámite de la réplica, señalando que el demandado había incurrido en diversas contradicciones, y en particular en las siguientes: **i)** Que existía disconformidad entre lo señalado por el propio demandado en la audiencia de fijación de procedimiento y lo que consta en los certificados notariales acompañados, desde el momento que manifiesta que no estaba de acuerdo con el pago del precio de la compraventa mediante el subsidio de localización del Serviu, con lo indicado en la propia contestación de la demanda donde reconoce que debía pagarse mediante dicho mecanismo; y **ii)** Que existirían hechos falsos planteados en la contestación de la demanda desde el momento que no es efectivo que haya existido una condición suspensiva de aprobación de los proyectos habitacionales por el Serviu, sino que era una condición resolutoria; luego, la actora niega que su intención hubiera sido únicamente adquirir la propiedad de Parcela N° 2, sino que siempre fue adquirir los tres inmuebles; que no se avanzó en la preparación de los anteproyectos distintos a Parcela N° 2, ya que no estaban los antecedentes necesarios para ello; y que el pago de los derechos municipales del anteproyecto de Parcela N° 2 fue hecho por la demandada dos meses después de vencido el plazo para celebrar la compraventa prometida; luego, agrega que no es efectivo que la actora hubiera magnificado los problemas de deslindes y que no hizo nada para subsanarlos, ya que en cuanto a la Parcela N° 4 existía una diferencia de 3.400 metros cuadrados en el

metraje que representaba la suma equivalente a 2.210 UF sobre la base del precio pactado de 0,65 UF el metro cuadrado; y que tratándose del Lote A, hasta la fecha de vencimiento de la promesa el demandado no era propietario, sino la Municipalidad de Rancagua, lo que se subsanó el día en que vencía el plazo para celebrar el contrato prometido; por otro lado, la actora sostiene que la condición pactada en el contrato de promesa de compraventa era mixta y dependía de un hecho voluntario de una de las partes, esto es presentar a aprobación los anteproyectos y de la aprobación de los anteproyectos por parte de la Municipalidad de Rancagua; agrega, que la demandada no hizo ninguna gestión para cumplir el contrato prometido; que el demandado incumplió el contrato de promesa porque constató que podría obtener un precio más alto que el pactado, toda vez que el señor N.R. ofreció los inmuebles a un precio mayor de 0,83 UF el metro cuadrado.

#### **4.4.- Dúplica:**

Consta a fojas 175 y siguientes, que el demandado evacuó el trámite de la dúplica señalando que no existía claridad del precio de la compraventa, ya que el levantamiento topográfico fue efectuado por la actora sin contar con la aprobación de la demandada; que al no existir acuerdo de las superficies útiles de los predios materia de la venta faltaba un elemento esencial para el contrato de compraventa, como es el precio de venta; señala que por averiguaciones practicadas por el demandado el Serviu no pagaría el precio, según información proporcionada por el área legal del Serviu de la VI Región; y ratifica lo indicado anteriormente en el sentido que la demandante sólo tenía interés e intención de adquirir la propiedad de Parcela N° 2.

#### **5.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN**

Consta a fojas 180 de autos que, con fecha 18 de mayo de 2011, tuvo lugar la audiencia de conciliación de las partes, la que se realizó con asistencia de los abogados de ambas partes y del representante de la actora señor R.R., no produciéndose acuerdo.

#### **6.- PRUEBA**

##### **6.1.- Interlocutoria de prueba**

*Consta a fojas 181 que se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos siguientes:*

**Uno)** Qué naturaleza tenían las condiciones de aprobación de anteproyectos de arquitectura por la DOM de Rancagua y de aprobación de los proyectos y asignaciones de los subsidios por parte del Serviu, establecidas en la cláusula quinta numeral 2° y 4° de la promesa de compraventa celebrada entre las partes; y si tenían el carácter de meramente potestativas para la actora;

**Dos)** Cuál fue la intención de las partes al estipular en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa celebrada entre ellas que la venta quedara condicionada a la aprobación del Serviu de los proyectos presentados y a la asignación de la totalidad de los subsidios correspondientes;

**Tres)** Si el levantamiento topográfico preparado por la actora fue oportunamente conocido y aprobado por la demandada a la época en que debía celebrarse el contrato de compraventa prometido;

**Cuatro)** Efectividad que la demandada se negó injustificadamente a la suscripción de la escritura de compraventa prometida. Hechos y circunstancias;

**Cinco)** Si a la época de celebración de la promesa de venta y a la época en que debía suscribirse el contrato prometido la promitente vendedora era propietaria del Lote A;

**Seis)** Efectividad que la demandada no ejecutó ninguna gestión tendiente a cumplir el contrato de promesa celebrado entre las partes;

**Siete)** Si existían vicios o defectos en los títulos de dominio de las propiedades de Parcela N°4 y Porción A que impidieron haber podido perfeccionar la compraventa a la época en que debía celebrarse ésta; y para el evento que si hubieran existido cuál fue la actitud asumida por las partes frente a dichos impedimentos;

**Ocho)** Hechos y fundamentos de la excepción de contrato no cumplido planteada por la demandada; si la demandante cumplió o estuvo llana a cumplir el contrato de promesa celebrado entre las partes; y,

**Nueve)** Naturaleza y monto de los perjuicios reclamados.

##### **6.2.- Prueba instrumental de la demandante:**

Consta que el demandante rindió la prueba testimonial consistente en 22 documentos que acompañó desde fojas 30 a 123 y desde fojas 159 a 162.

**6.3.-Prueba documental del demandado:**

Por su parte, el demandado rindió la prueba documental consistente en dos documentos que se agregaron a fojas 145 y 146 de autos.

**6.4.- Prueba testimonial de la demandante:**

Consta a fojas 209 y siguientes, la prueba testimonial rendida en presencia del Árbitro por la parte demandante, con fecha 21 de junio de 2011, por don F.F. a fojas 209, por don L.L. a fojas 214 y por don G.R. a fojas 217.

**6.5.- Prueba testimonial del demandado:**

Consta a fojas 242 y siguientes de autos la prueba testimonial rendida en presencia del Árbitro por la parte demandada, con fecha 22 de junio de 2011, consistente en el testimonio prestado por los testigos don J.J. a fojas 242, don N.R. a fojas 248, J.A. a fojas 260 y R.J. a fojas 266, como asimismo, la declaración jurada notarial prestada por los testigos C.A. y R.A., que corre a fojas 240 y 241 de autos, respectivamente.

**6.6.- Absolución de posiciones del demandado**

Consta a fojas 272 el pliego de preguntas formuladas a don ZZ y las respuestas al mismo a fojas 273 y siguientes.

**6.7.- Absolución de posiciones de representante de la demandante**

Consta a fojas 279 el pliego de preguntas formuladas a don R.R. en su calidad de representante legal de XX, y las respuestas dadas por el mismo a fojas 280.

**6.8.- Otras diligencias probatorias**

Consta a fojas 204 de autos el informe evacuado por la Dirección de Obras Municipales de Rancagua y a fojas 192 el informe evacuado por la Notaría de don NT2.

**7.- OBSERVACIONES A LA PRUEBA**

Consta a fojas 286 y siguientes las observaciones a la prueba formuladas por el apoderado de la demandante; y a fojas 309 las observaciones a la prueba formulada por el demandado y el desistimiento a la excepción planteada por el mismo.

**8.- CITACIÓN A OÍR SENTENCIA**

Consta a fojas 316, que el Tribunal Arbitral citó con fecha 1º de agosto de 2011, a oír sentencia definitiva.

**II.- PARTE CONSIDERATIVA:**

**1.- En cuanto a las objeciones de documentos planteadas por el demandado:**

Que en cuanto al documento acompañado por la actora bajo el número 5 a fojas 51, consistente en una copia fotostática simple de un levantamiento topográfico, objetado por la demandada a fojas 147, por tratarse de un documento que no emana de su parte ni fue aprobado por ella ni suscrito por su gestor, por lo que no consta su autenticidad ni integridad, este Tribunal Arbitral acogerá la objeción planteada, ya que se trata de una simple fotocopia, cuyo autor se desconoce y no parece claro que fue suscrito. Luego, en cuanto a la otra objeción planteada respecto al documento acompañado bajo el número 14 a fojas 83 de autos, fue objetado por el demandado porque no prueba de modo alguno la pretendida similitud con los proyectos de escrituras públicas elaborados por la actora, sino que muy por el contrario, refleja un contenido esencialmente diverso en las estipulaciones aceptadas por su mandante, especialmente en cuanto al precio de venta y sus esclarecidas condiciones de pago, objeción que será rechazada por este Tribunal Arbitral, ya que no se

refiere a la autenticidad o integridad del documento sino a su mérito probatorio, ello sin perjuicio de la valoración que este Tribunal Arbitral pudiera efectuar del mismo.

**2.- En cuanto al fondo:**

**Primero:** Que XX interpuso demanda en contra de ZZ, con el objeto se declarara la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos, respecto a los inmuebles Parcela N° 2, Parcela N° 4 y un retazo de terreno denominado Lote A, todos ubicados en la comuna de Rancagua, con el objeto de construir viviendas sociales con subsidio de localización del Serviu, y se le condenara a indemnizar perjuicios por la suma equivalente a 12.207,07 UF, más intereses y reajustes, con costas.

**Segundo:** Que, la acción deducida se funda, en lo esencial, en el incumplimiento que se le imputa al demandado del contrato de promesa de compraventa celebrado por escritura pública de fecha 12 de abril de 2010, ante el Notario de Rancagua don NT1, toda vez que el promitente vendedor se habría negado en forma injustificada a suscribir oportunamente el contrato de compraventa prometido.

**Tercero:** Que la actora, en adelante también XX, formuló al demandado la oferta de compra que corre a fojas 30 y siguientes, por los inmuebles Parcela N° 2, Parcela N° 4 y un retazo de terreno denominado porción o Lote A, sobre la base de un precio de 0,65 UF por cada metro cuadrado de superficie útil, excluyéndose del precio los terrenos afectos a utilidad pública o expropiación, y que el pago se efectuaría con cargo al subsidio de localización que a su vez pagaría el Serviu una vez aprobados los proyectos de casas ajustados a la normativa del DS N° 174.

**Cuarto:** Que, conforme al contrato de promesa indicado, en lo que nos interesa, las partes convinieron en su cláusula quinta que el contrato prometido quedaría sujeto a las siguientes condiciones suspensivas y copulativas, **i)** Que los títulos de dominio y demás antecedentes legales de los inmuebles objeto de la compraventa se encontraran ajustados a derecho y sin errores, lo cuales debían ser informados por un abogado designado por la promitente compradora, obligándose la promitente vendedora a entregar un legajo completo y actualizado de los títulos de la propiedad y demás antecedentes legales; acordándose que ésta condición se entendería fallida si no se hubiere cumplido a más tardar el 19 de abril de 2010; **ii)** La aprobación de los anteproyectos de arquitectura por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, de acuerdo a las condiciones que establecen las normativas del Plano Regulador de la comuna y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiendo la Dirección de Obras aprobar las subdivisiones con la facultad de enajenar que corresponda, condición que se estipuló debía cumplirse dentro del plazo de 30 días corridos desde la suscripción de la promesa, y en caso de no lograrse la aprobación dentro de dicho plazo, se prorrogaría por única vez en 45 días adicionales; la presentación, aprobación y pago del referido anteproyecto de arquitectura se pactó, sería de cargo de la sociedad compradora; **iii)** Que se celebren simultáneamente los contratos de compraventa de todos los inmuebles, y **iv)** Que el Serviu apruebe los proyectos presentados y asigne la totalidad de los subsidios correspondientes en el plazo máximo de 18 meses a contar de la fecha de suscripción de la promesa; asimismo se convino que si fallara cualquiera de las condiciones suspensivas señaladas en el i), ii), iii) o iv) precedentes el contrato de promesa se resolvería de pleno derecho; y que las condiciones suspensivas indicadas se establecían en beneficio exclusivo de la promitente compradora, pudiendo renunciar a todas o a alguna de ellas, a su exclusivo arbitrio. El contrato de promesa celebrado entre las partes se tuvo por acompañado, con citación, sin que fuera objetado, por lo que debe tenerse por plenamente probado su otorgamiento y estipulaciones del mismo.

**Quinto:** Que por escritura pública de fecha 24 de junio de 2010, otorgada ante el Notario de Rancagua NT1, las partes modificaron el contrato de promesa de compraventa, sólo en el sentido que se amplió el plazo para la celebración del contrato de compraventa hasta el día 5 de julio de 2010. Esta modificación se tuvo por acompañada, con citación, sin que fuera objetada, por lo que debe tenerse por plenamente probado su otorgamiento y estipulaciones.

**Sexto:** Que el demandado se desistió de la excepción planteada en cuanto a calificar de meramente potestativas las condiciones previstas en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa en cuestión; desistimiento que fue acogido por este Tribunal Arbitral a fojas 315 de autos.

**Séptimo:** Que para determinar si hubo de parte del demandado un incumplimiento contractual imputable, en cuya virtud se encuentre obligado a indemnizar los perjuicios reclamados por la actora y que fueron evaluados convencional y anticipadamente, resulta menester examinar, a la luz de la prueba rendida, cuál fue la actitud asumida tanto por la promitente compradora como por el promitente vendedor, frente a las obligaciones que les asistían a cada uno de ellos, para lo cual analizaremos en particular los siguientes aspectos: **i)** Cuál fue la actitud que asumió la demandante con el objeto de llevar adelante la compraventa prometida; y, **ii)** Si el demandado se negó injustificadamente a la suscripción de la escritura de compraventa prometida.

**Octavo:** Que, en primer lugar, en cuanto a la condición suspensiva consistente en la aprobación de los anteproyectos de arquitectura por la DOM de Rancagua debe dilucidarse cuál fue la actitud asumida por las partes. Sobre el particular, conforme a las pruebas rendidas, debe tenerse por acreditado:

- i)** Que conforme al contrato de promesa de compraventa que corre a fojas 33 y siguientes, las partes pactaron, en su cláusula quinta, entre otras, aquella condición suspensiva establecida bajo el numeral segundo, que reza: “La aprobación de los anteproyectos de arquitectura por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, de acuerdo a las condiciones que establecen las normativas del Plano Regulador de la Comuna y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Adicionalmente, la Dirección de Obras deberá aprobar las subdivisiones con la facultad de enajenar que corresponda. Esta condición deberá cumplirse dentro de 30 días corridos desde la suscripción de la promesa de compraventa. En caso de no lograrse la aprobación de los anteproyectos en el plazo indicado, el plazo se prorrogará por única vez, en 45 días adicionales. La presentación, aprobación y pago del referido anteproyecto de arquitectura, será de cargo de la sociedad compradora”;
- ii)** Que, conforme a las cinco solicitudes de aprobación de anteproyecto de loteo de la Parcela N° 2, denominada YY Uno al Cinco, agregadas desde fojas 99 a fojas 113 de autos, consta que la actora ingresó dichas solicitudes a la DOM con fecha 13 de mayo de 2010, esto es, dentro del plazo convenido por las partes;
- iii)** Que, conforme a los documentos agregados a fojas 145 y 204 de autos, consistentes en copia de cheque e informe de la DOM de Rancagua, respectivamente, cabe concluir que fue el promitente vendedor quien pagó los derechos municipales correspondientes a la aprobación de los anteproyectos indicados en la letra precedente, según documento emitido con fecha 2 de septiembre de 2010;
- iv)** Que, de acuerdo a la testifical prestada por los testigos de la actora don F.F., a fojas 209 y don L.L., a fojas 214, están contestes que XX presentó cinco anteproyectos respecto del terreno Parcela N° 2; y que, por su parte, el testigo del demandado señor N.R., reconoce, a fojas 253, que XX, respecto del terreno Parcela N° 2, hizo las gestiones para llevar adelante el negocio y el cumplimiento de las condiciones pactadas; sin embargo, agrega, que respecto a los otros terrenos no hubo ninguna gestión.

**Noveno:** Que, como consecuencia de lo antes expuesto, queda en claro que XX sólo presentó los anteproyectos de arquitectura a la DOM de Rancagua respecto al terreno de Parcela N° 2 y no en relación a los otros inmuebles prometidos vender, esto es, Parcela N° 4 y retazo Lote A, por lo que la condición suspensiva pactada en la cláusula quinta numeral segundo de la promesa debe tenerse por fallida.

**Decimo:** Que, en segundo lugar, en cuanto a la condición suspensiva consistente en que los títulos se encontraran ajustados a derecho, debe determinarse cuál fue asimismo la actitud asumida por las partes. Al respecto, de acuerdo a las pruebas rendidas, debe tenerse por acreditado.

- i)** Que los testigos de la actora señores R.A., a fojas 241 y M.A., a fojas 240, que prestaron su testimonio mediante declaración jurada notarial, no objetada, están contestes que tratándose de los terrenos de Parcela N° 4 y Porción A, no se pudo determinar la cabida en el levantamiento topográfico efectuado por problemas de deslindes;

- ii) Que de la testimonial de la actora, especialmente del testimonio prestado por don G.R., a fojas 217, es coincidente con las declaraciones de don R.A. y don C.A. antes referidas, en cuanto a que XX hizo un nuevo levantamiento topográfico de los terrenos en cuestión; sin embargo, de la prueba rendida no resulta concluyente que dicho levantamiento hubiera sido conocido y aprobado por el promitente vendedor y, por el contrario, del testimonio prestado por quien oficiaba de representante de este último, señor N.R., a fojas 255, señala que el levantamiento topográfico preparado por XX no lo conoció, que nunca le llegó, y que requirió la documentación en varios mail para determinar los metros a pagar por la propiedad de Parcela N° 4;
- iii) Que, en cuanto a la situación en que se encontraban los títulos de la Parcela N° 4, el testigo de la actora señor G.R., a fojas 223 reconoce que los antecedentes legales de la Parcela N° 4 no estaban en condiciones de ser aprobados por el Serviu, ya que suponía solucionar o aclarar los problemas de deslindes; y agrega, a fojas 217 que desde la primera reunión que se sostuvo con el señor ZZ se mencionó el problema de deslinde en la Parcela N° 4 y el Lote A. Este testimonio es plenamente coincidente con el correo electrónico agregado a fojas 237 enviado por don N.R. a don R.A., donde reconoce el primero que no se han solucionado los problemas de la Parcela N° 4, comunicación enviada con fecha 25 de junio de 2010; asimismo guarda armonía con lo reconocido por el señor R.R., apoderado de la actora, que al absolver posiciones, a fojas 280, y en particular al contestar la pregunta N° 14 del pliego de posiciones señala que reconoce que el Serviu rechazaría la escritura de la Parcela A y la Parcela N° 4, ya que debían previamente arreglarse los problemas legales de los títulos;
- iv) Que, por su parte, respecto al problema de los títulos planteado en cuanto al Lote A, de la prueba documental rendida por la actora, y especialmente de los documentos agregados a fojas 159 y fojas 160, consta que el demandado hizo las gestiones necesarias para subsanar los problemas planteados, al suscribir la escritura pública de rectificación de deslindes de fecha 15 de junio de 2010, en la Notaría de Rancagua de don NT1, de la cual se tomó nota al margen de la inscripción de dominio con fecha 5 de julio de 2010.

**Undécimo:** Que, como consecuencia de lo antes explicado, queda en claro que a la época en que debía celebrarse el contrato prometido, tratándose al menos de la Parcela N° 4, no estaba claramente determinada la superficie del inmueble, por lo que la condición pactada en cuanto a que los títulos debían encontrarse ajustados a derecho debe entenderse fallida.

**Duodécimo:** Que, enseguida, en cuanto a cuál fue la actitud asumida por las partes a la época en que debía celebrarse el contrato de compraventa prometido, de la prueba rendida fluye:

- i) Que la actora envió a extender a la Notaría de Santiago de don NT2 dos proyectos de escritura de compraventa, agregados a fojas 182 y 187 de autos, que fueron suscritos por ella, relativos el primero a la Parcela N° 4 y al Lote Parcela A y el segundo relativo a la Parcela N° 2, ambas fechadas el día 5 de julio de 2010;
- ii) Que, con fecha 5 de julio de 2010, XX requirió la firma de los proyectos de escritura de compraventa al demandado, según consta del documento agregado a fojas 59 de autos; y, que el demandado ZZ, concurrió a la Notaría de don NT2 con fecha 5 de julio de 2010, y se excusó de firmar, por no estar conforme con las estipulaciones de la compraventa, referida especialmente a los metros cuadrados de los dos terrenos ni en la forma de pago de ambas escrituras, ya que no existe monto a pagar para Parcela N° 4 ni existe saldo de precio, sino deuda por el pago total del precio de venta pactado en la promesa de compraventa suscrita con fecha 12 de abril de 2010, ante el Notario de Rancagua don NT1; agrega que además que no se cumplían las condiciones establecidas en las cláusulas primera, tercera, cuarta y octava de la promesa antes citada, según consta de la certificación notarial agregada a fojas 55 de autos; que, asimismo, con fecha 8 de julio de 2010, el Notario don NT2 certificó, según documento agregado a fojas 54 que concurrió a su oficio con fecha 5 de julio de 2010 don ZZ, en su calidad de promitente vendedor de los predios a que se refieren los proyectos de escrituras de compraventa repertorios N° 9044 y N° 9045, a quien se le tomó declaración en la cual manifestó que no los suscribiría por no estar

conforme con las estipulaciones de la compraventa, referidas especialmente a los metros cuadrados de los terrenos ni a la forma de pago en ambas escrituras.

**Decimotercero:** Que, de esta forma, se trata de determinar si el demandado se negó injustificadamente a firmar las compraventas prometidas, para lo cual es menester analizar la prueba rendida:

- i) Que, de acuerdo al contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, en su cláusula quinta numeral tercero, se acordó que el contrato prometido quedaba sujeto a la condición suspensiva que se celebraran simultáneamente los contratos de compraventa de todos los inmuebles;
- ii) Que de la prueba testifical rendida por el demandado, queda en claro que el interés del señor ZZ era vender las tres propiedades simultáneamente, lo que no era posible, al efecto, el testigo señor N.R. señala a fojas 255 que acompañó al señor ZZ a Notaría a firmar, lo cual no fue posible ya que no estaba determinado el precio; debía existir una sola escritura, ya que la idea era vender las tres propiedades en conjunto; agrega que en el proyecto de escritura correspondiente a la propiedad de Parcela N° 4 se incurre en error en cuanto a que se contienen los deslindes de la otra propiedad que se deseaba transferir, esto es, la Parcela N° 2; y, por su parte, el testigo señor R.J., a fojas 266 de autos, señala que fue consultado por el señor ZZ en julio del 2010, quien le manifestó que tenía interés de vender las tres propiedades en 0,65 UF el metro cuadrado y no sólo una de ellas, y que el proyecto de escritura hablaba de “saldo de precio”, como si se hubiera pagado un anticipo, lo que no era efectivo;
- iii) Que, por su parte, de la propia absolución de posiciones prestada por don R.R., representante legal de XX, al contestar el pliego, en su pregunta N° 9 reconoce que el precio de Parcela N° 4 no estaba definido a la época de la venta, por no tener los metros exactos; luego en la pregunta N° 7 reconoce el error en la individualización de los inmuebles en la escritura mandada a extender a Notaría; y por último, al contestar la pregunta N° 14 reconoce que el Serviu rechazaría la escritura de la Parcela A y de la Parcela N° 4, ya que debían previamente arreglarse los problemas legales de los títulos;
- iv) Que, la aseveración de los testigos de la actora don F.F., a fojas 209 y don G.R., a fojas 217, en el sentido que el demandado se habría negado injustificadamente a vender al conocer la tasación de los terrenos a un mayor valor hecha por el Serviu, no resulta verosímil, atendidos especialmente los problemas reseñados en las tres letras anteriores, que no hacían viable la suscripción simultánea de la venta de los tres inmuebles tal como lo habían pactado las partes.

**Decimocuarto:** Que, de esta manera, queda en claro que el demandado no se negó injustificadamente a la suscripción de los contratos de compraventa de los inmuebles, atendido que existían problemas no resueltos, tal como la determinación del precio de la Parcela N° 4, sin perjuicio, que como se ha expuesto precedentemente en los considerandos Noveno y Undécimo, las condiciones pactadas para la celebración del contrato prometido deben entenderse fallidas, ya que a la época en que éste debía ser celebrado no se encontraban aprobados los anteproyectos de arquitectura correspondientes a los desarrollos a efectuarse en los tres inmuebles y la condición que los títulos se encontraran ajustados a derecho, tratándose en particular de la Parcela N° 4 .

**Decimoquinto:** Que, en otro orden de consideraciones, resulta útil analizar cuál fue la actitud de la actora, en cuanto al grado de diligencia a que se encontraba obligada en lo tocante a la aprobación de los anteproyectos de arquitectura por la DOM. Para dilucidar lo anterior resulta conveniente examinar el asunto a la luz del principio de la buena fe contractual. Al respecto, el profesor Carlos Ducci, al comentar dicho principio consagrado en el Artículo 1.546 del Código Civil, reproduciendo las palabras de Luis Díez-Picazo, expresa: *“Estos deberes accesorios exigidos por la buena fe son de naturaleza muy variada y dependen en cada caso de las especiales circunstancias que rodean la relación jurídica; suministrar informes sobre las cosas y sus características o aclaraciones sobre la finalidad perseguida o sobre el sentido de la declaración; proceder con esmero, cuidado y diligencia en la prestación, evitando molestia; prestar colaboración y ayuda a la otra parte para la consecución no sólo del fin comercial común, sino también de su particular exclusivo interés, etc.”*, (La Culpa del Acreedor en la Responsabilidad Contractual, artículo publicado en la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo LXXXI N° 1, reproducido en el libro Doctrinas Esenciales de Derecho Civil Obligaciones,

Tomo I, Revista de Derecho y Jurisprudencia, Edición Bicentenario, Raúl Tavolari Oliveros, Director, Editorial Jurídica de Chile, año 2009, p. 494). Por su parte, el profesor Hernán Corral, plantea que “*La perfecta aplicación de la regla segunda del Artículo 1.546, que estima que como consecuencia de la buena fe puede añadirse deberes a las partes cuando así se desprende de la naturaleza de la obligación principal o cuando lo impone la ley o la costumbre*”, lo que se denomina deberes contractuales no explícitos, (La Aplicación Jurisprudencial de la Buena fe Objetiva en el Ordenamiento Civil Chileno, artículo publicado en Colección de Derecho Privado, Cuaderno de Análisis Jurídico, Temas de Contrato, Ediciones Universidad Diego Portales, año 2006, p. 200). Estos criterios han sido recogidos por nuestra jurisprudencia en los Tribunales Superiores de Justicia, especialmente cabe destacar el fallo de la Corte de Apelaciones de Concepción, que asentó la siguiente doctrina: “*Los deberes de buena fe determinan que han de informarse recíprocamente de las condiciones que cada uno conoce de los supuesto de hecho en que se contratará para que se forme adecuadamente la voluntad. Pero ese mismo deber exige que las partes se comporten con diligencia, tomando las precauciones del caso y requiriendo ellas mismas las informaciones que necesiten para saber sobre lo que se contrata*”, (sentencia de fecha 24 de septiembre de 2002, publicada en Gaceta Jurídica N° 267, año 202, p. 109).

Ahora bien, aplicando lo anterior al asunto sublite, del análisis de la prueba contenida en el considerando octavo precedente, queda en claro que la actora no hizo sus máximos esfuerzos a que contractualmente y conforme al principio de la buena fe se encontraba obligada para obtener la aprobación municipal de los anteproyectos a desarrollarse en los terrenos de los tres inmuebles lo que llevó a que la condición suspensiva pactada fallara.

**Decimosexto:** Que, si bien, tal como se consignó en el considerando cuarto precedente, las condiciones suspensivas pactadas en la cláusula quinta de la promesa de compraventa estaban establecidas en beneficio exclusivo de la promitente compradora, y por ende podían renunciarse, ello debe ser examinado a la luz de la finalidad del contrato suscrito por las partes, cual era, la transferencia en forma simultánea de los tres inmuebles y en particular de la doctrina de los actos propios, como manifestación del principio de la buena fe contractual.

**Decimoséptimo:** Que, la doctrina de los actos propios es un principio general de derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente. Al respecto Fernando Fueyo, siguiendo la definición de Enneccerus señala: “*A nadie es lícito hacer valer un derecho en contradicción con su anterior conducta, cuando esta conducta, interpretada objetivamente según la ley, las buenas costumbres o la buena fe, justifica la conclusión de que no se hará valer el derecho, o cuando el ejercicio posterior choque contra la ley, las buenas costumbres o la buena fe*”, (Instituciones de Derecho Civil Moderno, p. 310, Editorial Jurídica de Chile, año 1990). Por su parte, Jorge López Santa María, siguiendo al catedrático español Luis Díez-Picazo señala al respecto que “*La regla que normalmente se expresa diciendo que nadie puede venir contra sus propios actos, ha de interpretarse en el sentido de que toda pretensión, formulada dentro de una situación litigiosa, por una persona que anteriormente ha realizado una conducta incompatible con esta pretensión, debe ser desestimada. La buena fe implica un deber de coherencia del comportamiento, que consiste en la necesidad de observar en el futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever. La necesidad de coherencia del comportamiento limita los derechos subjetivos y las facultades del sujeto, que sólo pueden ser ejercitados en la medida que este ejercicio sea coherente o compatible, no contradictorio, con el comportamiento anterior*”, (Informe en Derecho intitulado “Intereses devengados por indemnización contractual del perjuicios, Doctrina de los actos propios o Estoppel”, publicado en Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo LXXXII, año 1985, p. 33 y siguientes).

**Decimooctavo:** Que, examinada la actuación de XX, a la luz de la doctrina de los actos propios, lleva a determinar que el haber suscrito las dos escrituras de compraventa definitivas de los tres inmuebles del demandado atentó claramente en contra de su conducta anterior, por los siguientes motivos: **i)** Existe una

contradicción vital entre su manifestación que los títulos de las Parcela N° 4 y el Lote A, no se encontraban ajustados a derecho y el haber suscrito los proyectos de compraventa de dichos inmuebles; **ii)** Existe otra contradicción vital entre la manifestación del representante de XX, don R.R., contenida en el mail de 27 de mayo de 2010, agregado a fojas 235 de autos, en el sentido que el Serviu sólo compra lotes parciales y el haber suscrito los proyectos de compraventa de los tres inmuebles simultáneamente; **iii)** Existe igualmente otra contradicción vital entre la conducta de XX de tramitar la aprobación de sólo el anteproyecto de arquitectura ante la DOM de Rancagua de la propiedad Parcela N° 2, y el haber suscrito los proyectos de compraventa de los tres inmuebles simultáneamente; **iv)** Existe, por último, otra contradicción vital entre lo aseverado por el representante de XX, don R.R., al absolver posiciones a fojas 280, al contestar la pregunta 14 del pliego, al señalar que el Serviu rechazaría la escritura de la Parcela A y Parcela N° 4, ya que debían arreglarse previamente los problemas legales de los títulos, frente al haber suscrito la escritura de compraventa de dichos predios, en que se indica que el precio de la compraventa sería pagado por el propio Serviu.

**Decimonoveno:** Que, por su parte, al tratarse de una operación simultánea de compraventa de tres inmuebles, y al haber fallado las condiciones suspensivas pactadas por las partes respecto a los inmuebles de Parcela N° 4 y Lote A, tal como se consignó en los considerandos noveno y undécimo precedentes, deberá desestimarse la demanda indemnizatoria por incumplimiento del contrato de promesa por parte del demandado, ya que, por aplicación en la buena fe contractual, se tipifica en la especie una causal de inexigibilidad, ya que no resultaba viable que se cumpliera con la finalidad del contrato, en cuanto a transferir en forma simultánea los tres inmuebles y que el precio fuera pagado por el Serviu.

**Vigésimo:** Que, en la hipótesis que las condiciones de la promesa se consideraren que fueron válidamente renunciadas por la actora, resulta procedente la excepción opuesta por el demandado de contrato no cumplido, fundada en el Artículo 1.552 del Código Civil, toda vez que XX no fue lo suficientemente diligente en su obligación de obtener la aprobación de los anteproyectos de arquitectura ante la DOM respecto a los terrenos correspondientes a los tres inmuebles, tal como se explicó en los considerandos octavo y noveno precedentes, lo que traía como corolario que mal podía ser la operación aprobada y el precio pagado por el Serviu. Como consecuencia de ello, el demandado no se encontraba obligado a cumplir.

**Vigésimo Primero:** Que, por su parte, la circunstancia de haberse acogido la excepción de contrato no cumplido, tal como lo reconoce la doctrina, y en particular Hernán Corral, no es óbice para declarar la resolución del contrato, (Contratos y Daños por Incumplimiento, Editorial Legal Publishing, 2010, p. 227), ya que la imputabilidad sólo es necesaria para la obligación de indemnizar perjuicios, máxime si en la especie las propias partes pactaron que al no cumplirse cualquiera de las condiciones suspensivas pactadas en la promesa el contrato se resolvería de pleno derecho.

**Vigésimo Segundo:** Que, en cuanto a las demás pruebas rendidas que no han sido analizadas precedentemente, ellas en nada alteran la convicción del Árbitro y lo resuelto en esta sentencia, por lo que resulta inoficioso entrar a analizarlas.

**Vigésimo Tercero:** Que conforme al leal saber y entender de este Árbitro Arbitrador, considerando especialmente las facultades que la ley le entrega para resolver conforme a la prudencia y equidad, se rechazará la demanda en los términos que se indicará.

### **III.-PARTE RESOLUTIVA:**

Y **VISTO** lo dispuesto en el Artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales; Artículo 160 del Código de Procedimiento Civil, Artículos 1.437, 1.445, 1.545, 1.546 y 1.552 del Código Civil, y demás normas citadas legales y pertinentes,

**SE RESUELVE:**

- Uno)** Que se acoge la objeción de documentos planteada por la demandada respecto a aquél acompañado por la actora bajo el N° 5 a fojas 51; que, al mismo tiempo, se rechaza la objeción de documentos planteada por el demandado respecto a aquél acompañado bajo el N° 14 de fojas 83 de autos;
- Dos)** Que se declara la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, por escritura pública de fecha 12 de abril de 2010, ante el Notario de Rancagua don NT1;
- Tres)** Que se rechaza, en todas sus partes, la demanda indemnizatoria incoada por XX en contra de don ZZ;
- Cuatro)** Que se acoge la excepción de contrato no cumplido planteado por el demandado don ZZ;
- Cinco)** Que, cada parte deberá pagar sus propias costas y se confirma el pago por mitades de los honorarios del Tribunal Arbitral y de la tasa de Administración del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago; y,
- Seis)** Que no existirá condena en costas a la demandante por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Autorícese esta sentencia por el Notario de Santiago don NT3, o quien lo subrogue o reemplace, y hecho notifíquese a las partes.

Sentencia librada por el Juez Árbitro Arbitrador don Juan Eduardo Figueroa Valdés.