

**Carlos Molina Zaldívar**

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 30 de enero 2015

**ROL: 1756-2013**

**MATERIAS:** Contrato de promesa de compraventa - resolución de contrato e indemnización de perjuicios - buena fe - excepción de contrato no cumplido - incumplimientos recíprocos - cláusula penal - condición suspensiva.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** XX interpone demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de la Sociedad ZZ. La demandante prometió vender, ceder y transferir a ZZ, quien a su vez prometió comprar el inmueble objeto del contrato. El precio de la venta prometida se estipuló en la cantidad equivalente a UF 2.588,11. Indica XX que en la cláusula quinta de la referida promesa, se dejó constancia que la propiedad materia del contrato fue entregada a la promitente compradora en la misma fecha del contrato de promesa, comprometiéndose esta última a pagar las cuentas y las contribuciones del inmueble desde la fecha indicada en adelante. Agrega que en la cláusula sexta de la referida promesa, las partes estipularon que la compraventa prometida se celebraría el día 27 de agosto del año 2012, señalándose como condición de la compraventa que se adjuntaran el Certificado de Deuda de Contribuciones, que la demandada se encargó de no pagar nunca, Certificado de no expropiación Municipal, Serviu y Certificado de Informaciones Previas, además que el dominio fuera de la vendedora y que no existirían gravámenes sobre el inmueble, y en consecuencia la firma del contrato definitivo no se produjo.

La parte ZZ contesta la demanda de autos solicitando su total e íntegro rechazo, con costas. En cuanto a la veracidad de las afirmaciones contenidas en la demanda, ZZ sostiene que no es efectivo que llegado el plazo acordado para celebrar el Contrato de Promesa, esto es, el 27 de agosto de 2012, ZZ no haya concurrido a suscribir el contrato definitivo. Sostiene la demandada que dada la envergadura y magnitud patrimonial del negocio en cuestión y debido a la negativa reiterada de la actora en entregar previo a la firma de la escritura definitiva los antecedentes del inmueble que es objeto de la venta, doña S.G., en su calidad de mandataria convencional de la Inmobiliaria demandada exigió que se cumplieran las condiciones copulativas contenidas en la cláusula sexta de la escritura de promesa, puesto que se trataría de un presupuesto esencial para garantizar a la promitente compradora que la propiedad sub-lite se encontraba libre de toda ocupación o impedimento jurídico o fáctico para el ejercicio del derecho de propiedad. Fundándose en el artículo 1552 del Código Civil opone excepción de contrato no cumplido puesto que la actora, al no exhibir la documentación requerida del inmueble, infraccionó gravemente la cláusula sexta de la escritura de promesa, circunstancia que la habilita para oponer tal excepción en razón de que la actora no cumplió ni se allanó a cumplir sus obligaciones en la forma y tiempo debido.

La parte ZZ deduce demanda reconventional de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de XX, en relación a los incumplimientos contractuales del demandante principal, quien sin justificación alguna no exhibió los documentos que le fueron requeridos.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Artículos 109, 203, 223, 234, 235, 236 y 240 del Código Orgánico de Tribunales; los artículos 170, 346, 348 bis, 384, 399, 636 y 640 del Código de Procedimiento Civil; los artículos 1437, 1487, 1489, 1494, 1535, 1545, 1552, 1554, 1562 y 1698 del Código Civil.

**DOCTRINA:** La regla de la buena fe supone el despliegue de una actividad promotora del cumplimiento que compromete a ambas partes para que la prestación se convierta en una realidad. Viene al caso reproducir una reciente sentencia de la Excm. Corte Suprema sobre el compromiso de la buena fe en el cumplimiento contractual: "Conforme a los dictados de la buena fe contractual, las partes conjugan sus actos en una conducta de colaboración mutua en el cumplimiento de sus obligaciones, orientados a todo aquello que deriva de la naturaleza de la obligación que cada quien debe acatar. Mirado desde ese contexto, el principio de la buena fe impone a las partes de un contrato el deber de lealtad y corrección frente a la otra durante todo el iter contractual." (Corte Suprema, 10 Nov.2011.Rol: 6307-10)

**DECISIÓN:** Se acoge la demanda principal de autos solo en cuanto se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 24 de Agosto de 2007 entre XX e ZZ. Se rechaza la demanda reconvenzional de resolución de contrato.

**SENTENCIA ARBITRAL**

Santiago, a treinta de enero de 2015.

**VISTOS:****I. PARTE EXPOSITIVA:**

1. A fs. 1 consta la solicitud de arbitraje presentada ante la Cámara de Comercio de Santiago por doña M.V. en representación de XX a fin de someter al mecanismo de arbitraje de dicho Centro las diferencias surgidas entre la mencionada sociedad y ZZ, debido a que esta última, se ha negado a suscribir la escritura de compraventa prometida y a pagar el precio, negándose a devolver el inmueble que se entregó al momento de suscribir el contrato de promesa celebrado entre ambas sociedades con fecha 24 de agosto del año 2007;

2. A fs. 24 consta la resolución del Centro de Arbitraje CAM en que se designa a este Juez en calidad de Árbitro Arbitrador para que se aboque a conocer y resolver la controversia existente en torno a la aplicación del citado contrato de promesa de compraventa de fecha 24 de agosto de 2007;

3. A fs. 35 tuvo lugar el primer comparendo citado por el Árbitro con la asistencia de ambas partes representadas por sus abogados en que se establecieron las normas de procedimiento del presente arbitraje, correspondiendo señalar las siguientes:

**3.1. Objeto del Arbitraje:** El procedimiento arbitral tiene por objeto resolver las diferencias ocurridas entre

XX y ZZ en relación con el contrato de promesa de compraventa de fecha 24 de agosto de 2007, del cual emana la jurisdicción del Árbitro para conocerlas y fallarlas.

**3.2. Partes del juicio y apoderados:** Son partes del juicio: **(i)** XX, cuyo representante legal es doña M.V., con domicilio en DML, Santiago, representada por su abogado patrocinante y apoderado AB1, del mismo domicilio anterior; y, **(ii)** ZZ, cuyo representante legal es don F.O., con domicilio en DML, Ciudad y Provincia de AA, quien comparece por medio de agente oficioso debidamente ratificado posteriormente a fojas 43 por el abogado AB2, con domicilio en DML, comuna de Las Condes;

**3.3. Ministro de Fe:** Las partes acordaron que el presente litigio se llevará a cabo sin necesidad de Actuario o Ministro de Fe, sin perjuicio de que el Árbitro disponga que determinadas actuaciones puedan ser autorizadas por la Secretaria General del CAM Santiago;

**3.4. Normas Aplicables a la Conducción del procedimiento:** El Arbitraje se regirá por el Reglamento Procesal de Arbitraje y los Estatutos del CAM Santiago. En lo no previsto por dicho Reglamento, se estará a la voluntad de las partes y a la del Tribunal, aplicándose supletoriamente las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil y en el Código Orgánico de Tribunales; y,

**4. Demanda:** A fs. 48 XX debidamente representada, interpone demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de la Sociedad ZZ. Señala que por escritura pública de fecha 24 de agosto del año 2007 otorgada en la Notaría de Santiago de don NT, la demandante prometió vender, ceder y transferir a ZZ, la que prometió comprar y aceptar para sí, la propiedad ubicada en DML, de la Comuna y Provincia de AA. El precio de la venta prometida se estipuló en la cantidad equivalente a UF 2.588,11. Indica que en la cláusula quinta de la referida promesa, se dejó constancia que la propiedad materia del contrato fue entregada a la promitente compradora en la misma fecha del contrato de promesa, comprometiéndose esta última a pagar las cuentas y las contribuciones del inmueble desde la fecha indicada en adelante. Agrega que en la cláusula sexta de la referida promesa, las partes estipularon que la compraventa prometida se celebraría el día 27 de agosto del año 2012, señalándose como condición de la compraventa que se adjuntaran el Certificado de Deuda de Contribuciones, que la demandada se encargó de no pagar nunca, Certificado de no expropiación Municipal, Serviu y Certificado de Informaciones Previas, además que el dominio fuera de la vendedora y que no existirían gravámenes sobre el inmueble.

El actor señala que el día acordado para la celebración del contrato, esto es, el 27 de agosto de 2012, la demandada no concurrió a suscribirlo, circunstancia que se acreditó con un Certificado del Notario. Señala sobre esta materia que el día de la firma apareció la madre del representante de la demandada, indicando que venía a solicitar se le diera plazo para negociar el pago del precio de la compraventa. Afirma que las excusas de la demandada para no firmar consistió en que no se le habían entregado los Certificados a los que ya se ha hecho mención, circunstancia que señala no es efectiva y que sólo demuestra que las excusas son parte de las argucias e inventos para no pagar el precio del bien raíz y seguir ocupándolo.

Agrega que en la cláusula séptima de la promesa, las partes convinieron que si el contrato prometido no

pudiere celebrarse por hecho o culpa de la promitente compradora, o si ésta se negara a celebrarlo sin causa justificada, la promitente vendedora, podrá exigir se le indemnicen los perjuicios que el incumplimiento le hubiere ocasionado, los cuales se evalúan, en forma convencional y anticipada en la cantidad equivalente en pesos a UF 1.000. Señala asimismo, que la multa se pactó con el carácter de pena moratoria y compensatoria, sin perjuicio de los demás derechos a pedir tanto el cumplimiento del contrato como su resolución, además del pago de la pena convenida y la indemnización de perjuicios que comprende el pago de las deudas por cuentas de servicios y contribuciones, más el pago de los perjuicios por el abusivo uso que la demandada ha hecho del inmueble. Reitera la demandante que la promitente compradora ZZ sigue ocupando el predio por más de 5 años, llegando incluso a destruir algunas construcciones existentes, razón por la que el promitente comprador se encuentra en mora de las obligaciones que para ella emanan de la referida promesa al no concurrir a su firma.

Luego de fundar sus pretensiones en los artículos 1489, 1537, 1545, 1551, 1553 y 1554 del Código Civil, la demandante indica que en la especie el demandado tiene la obligación de indemnizar a su contraparte, todos los perjuicios que le ha causado como si hubiere cumplido con su obligación en los términos pactados. Según lo indica, los daños causados, ascienden a UF 1.000 por concepto de multa, más UF 840 por la ocupación del terreno, que corresponde a UF 20 por cada mes que ocupa el inmueble. Se agrega a lo anterior, la cantidad de \$900.000.- por concepto de Contribuciones de Bienes Raíces que debió pagar la demandada y la suma de \$ 1.100.000.- por cuentas de servicios básicos impagas. A todo lo anterior deben agregarse \$ 5.500.000.- por los daños causados a las construcciones que existían en el predio y que fueron demolidas sin el debido consentimiento de la demandante.

Concluye solicitando: **(i)** que se declare resuelto el contrato de promesa suscrito por las partes; **(ii)** que la demandada debe hacer restitución de la propiedad dentro de tercero día a contar de la fecha en que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento; **(iii)** que la demandada debe pagar los perjuicios resultantes del incumplimiento del contrato, que se han especificado anteriormente o las que en definitiva determine el tribunal, más intereses y reajustes; y, **(iv)** que la demandada debe pagar las costas del juicio.

## 5. Contestación:

A fs. 56, ZZ debidamente representada, contesta la demanda de autos solicitando su total e íntegro rechazo, con costas. En cuanto a la veracidad de las afirmaciones contenidas en la demanda, el demandado sostiene que no es efectivo que llegado el plazo acordado para celebrar el Contrato de Promesa, esto es, el 27 de agosto de 2012, ZZ no haya concurrido a suscribir el contrato definitivo, sosteniendo que también no resulta efectivo que la madre del representante de la Inmobiliaria demandada, solicitara en ese día que se le diera un plazo de gracia para negociar el pago del precio de la compraventa definitiva. Niega, asimismo, que sea efectivo que se encuentre en mora en el cumplimiento de las obligaciones que emanan para ella del contrato de promesa, no siendo efectivo que se hayan causado los daños que la actora demanda, tanto por concepto de multas, como por la ocupación del terreno, las contribuciones del mismo, las cuentas de servicios básicos impagas y por los daños causados a las construcciones existentes en el predio.

Sostiene la demandada que dada la envergadura y magnitud patrimonial del negocio en cuestión y debido a la negativa reiterada de la actora en entregar previo a la firma de la escritura definitiva los antecedentes del inmueble que es objeto de la venta, doña S.G., en su calidad de mandataria convencional de la Inmobiliaria demandada exigió que se cumplieran las condiciones copulativas contenidas en la cláusula sexta de la escritura de promesa, puesto que se trataría de un presupuesto esencial para garantizar a la promitente compradora que la propiedad sub-lite se encontraba libre de toda ocupación o impedimento jurídico o fáctico para el ejercicio del derecho de propiedad.

Agrega que con la finalidad de acreditar tales incumplimientos contractuales de la promitente vendedora, la mencionada Sra. S.G., formuló una Declaración Jurada para atestiguar que el día 27 de Agosto de 2012, estuvo en la oficina del Notario NT para firmar un contrato de compraventa con XX el que no se llevó a cabo por falta de garantías.

Fundándose en el artículo 1552 del Código Civil opone excepción de contrato no cumplido puesto que la actora, al no exhibir la documentación requerida del inmueble, infraccionó gravemente la cláusula sexta de la escritura de promesa, circunstancia que la habilita para oponer tal excepción en razón de que la actora no cumplió ni se allanó a cumplir sus obligaciones en la forma y tiempo debido.

En virtud de lo anterior, la demandada afirma que no existió por su parte ningún incumplimiento que le sea imputable, aplicándose en este caso el Artículo 1552 del Código Civil en relación a la mora del deudor. Por ello es que solicita que la resolución del contrato sea declarada en la sentencia puesto que la resolución no opera de pleno derecho. Además, sostiene la improcedencia de la condición resolutoria tácita ya que de parte de su representada no existió ningún incumplimiento que le sea imputable. En cuanto a los perjuicios que se reclaman por la actora, niega que éstos se hayan causado por alguno de los conceptos de los que se señalan en la demanda. Concluye solicitando el rechazo de la demanda, con costas.

#### **6. Demanda Reconvencional:**

A fs. 67, ZZ deduce demanda reconvencional de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de XX, en relación a los incumplimientos contractuales del demandante principal, quien sin justificación alguna no exhibió los documentos que le fueron requeridos, infringiendo gravemente la cláusula Sexta de la escritura de promesa en sus numerales 1, 2, 3 y 4. Apoyándose en los artículos 1489, 1545, 1551 N°1, 1553 y 1557 del Código Civil, concluye solicitando la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 24 de agosto de 2007 y el resarcimiento de los perjuicios ascendentes a UF 1000 por aplicación de la cláusula penal contenida en la cláusula séptima del contrato referido por incumplimiento culpable de la demandada reconvencional.

Señala que a los perjuicios anteriores se agrega el daño moral ocasionado a doña S.G., como mandante de la sociedad ZZ y también a favor del administrador de la misma don F.O., por la suma de UF 350 por cada uno de ellos, indemnización que se exige a la persona de doña M.V., como representante legal de la actora principal, por su actuar negligente.

Concluye solicitando al tribunal: **(i)** que se declare resuelto el contrato de promesa celebrado entre las partes; **(ii)** que se declare que la demandada reconvenzional se encuentra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones desde el día 27 de Agosto de 2012; **(iii)** que se condene a la demandada reconvenzional al pago de la suma de UF 1.000 a título de cláusula penal, más reajustes e intereses desde la fecha antes indicada o la suma que estime el tribunal; **(iv)** que se condene a la señora M.V. a pagar por concepto de daño moral ocasionados a la señora S.G. como mandante de la sociedad y al administrador de la misma señor F.O. la suma de UF 700 en razón de su actuar negligente al sostener una acción judicial de carácter temerario y sin fundamento legal; y, **(v)** que se condene en costas a la demandada reconvenzional.

#### **7. Réplica, Contestación de la demanda reconvenzional, Dúplica e interlocutoria de prueba:**

A fs. 74 el demandante replica y contesta la demanda reconvenzional afirmando que el libelo no puede ser acogido porque la resolución de un contrato tiene lugar respecto a incumplimiento de obligaciones principales o de una entidad importante o esencial, lo que no sucede con los supuestos incumplimientos que alega la actora reconvenzional. Agrega que no es creíble que durante 5 años la demandada principal no haya realizado el estudio de los títulos de la propiedad que ocupaba y que sólo el día 27 de agosto de 2012, al no encontrarse con todos esos documentos en la Notaría se negó a suscribir la compraventa y a pagar el precio. Reitera luego la procedencia de los perjuicios reclamados.

A continuación, a fojas 79, XX contesta la demanda reconvenzional solicitando su total rechazo por no haber cumplido la actora reconvenzional con lo pactado. Sostiene que no es creíble que la demandada principal no haya realizado estudios de títulos de la propiedad objeto del contrato de promesa, a pesar de lo cual se negó a suscribir la compraventa definitiva, pagar el precio y negarse luego a restituir el inmueble.

Agrega que la pretensión contraria respecto a las indemnizaciones que reclama son infundadas y respecto al daño moral carece de base jurídica desde el momento que se ha dirigido su acción en contra del apoderado y administrador de ZZ, quienes no son parte en el juicio ni han comparecido en los autos. Lo que pretende la contraria, según lo indica, es obtener una especie de empate con la demanda principal, tratando de igualar lo pedido y con ello buscar un beneficio indebido, abusando de sus derechos a través de una demanda que no tiene base alguna.

A Fs. 85 rola la dúplica de la demanda reconvenzional, luego de darse por evacuado la réplica de la reconvección en la que se reiteran los argumentos esgrimidos en la contestación.

A Fs. 111 el Tribunal citó a las partes a la audiencia de conciliación.

A Fs. 113, 114, 115 y 116 consta la celebración de cuatro audiencias de conciliación, la que finalmente no prosperó, conforme a lo resuelto a fojas 118, dándose por concluida esa etapa procesal.

A Fs. 120 rola la interlocutoria de prueba de fecha 21 de marzo de 2014.

## 8. Medios de prueba aportados al proceso:

### 8.1. Prueba de XX: El actor se ha valido de los siguientes medios probatorios:

**8.1.1. Prueba documental:** Se acompañó, con citación, los siguientes documentos: a fs. 5: Contrato de Promesa de Compraventa celebrada entre XX y ZZ, contenido en escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don NT con fecha 24 de agosto de 2007; a fs. 159: copia conforme con su original de la escritura de compraventa de fecha 27 de agosto de 2012; a fs. 161: copia simple de la carta instrucción entregada al Notario NT, de fecha 27 de agosto de 2012, en la que no consta la firma de las partes; a fs. 164 y siguientes: copia simple de escritura de compraventa del inmueble ubicado en DML, de la comuna y Provincia de AA, de fecha 6 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría de don NT y su inscripción con certificados de hipotecas y gravámenes; a fs.170: certificado emitido por don D.H., de fecha 21 de marzo de 2014; a fs. 171: certificado del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces, de fecha 23 de agosto de 2012 vigencia de la sociedad demandante; a fs. 174: documento denominado "tasación comercial Avda. DML - AA", de fecha 19 de diciembre de 2013, de don D.H.; a fs. 175: tasación efectuada por don C.B.C. Propiedades, respecto del inmueble ubicado en DML, AA, de fecha 27 de diciembre de 2013; a fs. 176 y 177: cuentas de agua y de luz impagas con un saldo de deuda al 17 de julio de 2013 de \$254.690 por agua y \$640.893 por luz; a fs. 178: constancia en Carabineros de Chile de fecha 17 de julio de 2013; a fs. 179: copia simple del documento denominado "informaciones previas" de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad, respecto del inmueble ubicado en DML; a fs. 186: certificado N° \*\*\*\*, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad, de fecha 26 de septiembre de 2012; a fs. 187: certificado de informaciones previas de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad, respecto del inmueble ubicado en DML, de fecha 27 de septiembre de 2012; a fs.191: certificado N°\*\*/2012, emitido por el Serviu, de fecha 26 de septiembre de 2012, respecto del inmueble ubicado en DML; de fs. 192 a 216: 25 certificados de pago emitidos por la Tesorería General de la República, correspondientes al inmueble ubicado en DML, todos de fecha 2 de julio de 2013; a fs. 217: acta de inspección notarial, de fecha 17 de julio de 2013, emitida por el Notario Público de AA don NT; a fs. 224: copia simple del estado de cuenta de fecha 1 de abril de 2014, emitido por CGE Distribución S.A., AA; a fs. 227: certificado de avalúo de la propiedad ubicada en DML, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, de fecha 5 de febrero de 2014; y, a fs. 228: Informe de evaluación comercial de la propiedad ubicada en DML, suscrito por don A.A., arquitecto-tasador, de fecha 29 de marzo de 2014.

**8.1.2. Audiencia de percepción documental:** a fs. 264 se lleva a efecto la audiencia de percepción de documentos respecto de los correos electrónicos aportados por la parte demandante de fecha 27 de agosto de 2012 y de 12 de junio de 2012.

**8.1.3. Audiencia de exhibición de documentos:** a fs. 265 se llevó a efecto la audiencia de exhibición de documentos decretada a fojas 243.

**8.1.4. Prueba testimonial:** a fs. 245 declara el testigo presentado por la parte demandante Sr. G.d.P.,

no siendo tachado éste por la parte demandada.

**8.2. Prueba de ZZ:** el demandado aportó los siguientes medios probatorios:

**8.2.1. Prueba documental:** se acompañó, con citación los siguientes documentos: de fs. 132 a 134: cuatro correos electrónicos intercambiados entre las partes, todos de fecha 27 de agosto de 2014; a fs. 136: declaración jurada de doña S.G. en la Notaría de don NT de fecha 27 de Agosto de 2012; a fs. 137: 2 fotografías certificadas por el Notario Público NT y que acceden al acta de inspección notarial de fojas 139, otorgada por el citado notario con fecha 16 de noviembre de 2012; a fs. 139: copia simple de la carta suscrita por la señora C.O., representante legal de ZZ, dirigida a la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad, de marzo de 2014; a fs. 140 a 142: tres copias simples del cuaderno de apremio del juicio caratulado "V.U.O."; a fs. 143: copia autorizada del plano de subdivisión de la propiedad ubicada en Avda. DML, Comuna y Provincia de AA; a fs. 144: documento denominado "Compraventa XX a ZZ; a fs. 148: certificado emitido por la Notaría Pública de AA de don NT, de fecha 16 de abril de 2014; a fs. 149: copia original Of. ORD N°\*-2013, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad, de fecha 16 de enero de 2013; a fs. 150: certificado \*\*\*/2014 de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad, de fecha 11 de abril de 2014; a fs. 151: fotocopia autorizada ante notario de transcripción de denuncia policial; a fs. 239: certificado médico emitido por el Dr. E.A., psiquiatra, de fecha 16 de junio de 2014; a fs. 302: certificado de inscripción de dominio vigente autorizado ante notario con fecha 12 de mayo de 2014, del Conservador de Bienes Raíces; a fs. 313: certificado emitido por la 1era Comisaría de Carabineros de Chile, AA, de mayo de 2014; y, a fs. 414 y siguientes: copias autorizadas de la sentencia de 9 de diciembre de 2013, dictada por la primera sala de la Excma. Corte Suprema.

**8.2.2. Audiencia de percepción documental:** a fs. 282 tiene lugar la audiencia de percepción documental para verificar el envío y recepción de los correos electrónicos acompañados por la parte demandada a su presentación de fojas 126, sin que la demandante haya objetado su existencia, envío o recepción.

**8.2.3. Prueba testimonial:** a fs. 152 se lleva a efecto la audiencia de prueba testimonial en la que depone el testigo Sr. R.O., no siendo tachado éste por la parte demandante.

**8.2.4. Prueba confesional:** a fs. 254 absuelve posiciones doña M.V., representante legal de XX al tenor del pliego de posiciones acompañado por la demandada a fs. 258.

**8.2.5. Informe de peritos:** a fs.277 se designa PE para que informe al tribunal sobre el valor real del inmueble materia del litigio, quién a fojas 325 evacúa su informe, concluyendo que el valor comercial de la propiedad objeto del juicio se estima en \$140.000.000.-

A fs. 355 y 369 las partes formularon observaciones a la prueba rendida en autos.

A fs. 383 se lleva a efecto la audiencia decretada por el tribunal para oír alegatos de clausura, los que estuvieron a cargo de los abogados de ambas partes, conforme a lo decretado por el Tribunal a fs. 382, quienes se hicieron cargo de las cuestiones controvertidas en autos y dieron respuesta satisfactoria a las consultas formuladas por el este árbitro.

A fs. 385 el tribunal cita a las partes a oír sentencia.

## **II. PARTE CONSIDERATIVA :**

### **PRIMERO: Resolución sobre tacha de testigos:**

Al no haberse deducido tachas en contra de los testigos que depusieron en autos, no corresponde pronunciamiento alguno por este sentenciador.

### **SEGUNDO: Resolución sobre objeción de documentos:**

Los documentos acompañados por la parte demandada a fs. 126 fueron objetados y observados a fs. 251, 278 y 279. Las observaciones y objeciones no reúnen a juicio de este sentenciador los requisitos de claridad y precisión suficiente exigidos por el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, por lo que serán rechazadas sin perjuicio del valor que este juez árbitro les asigne más adelante.

### **TERCERO: En cuanto al fondo:**

Ambas partes han pedido la resolución del contrato de promesa de compraventa, siendo necesario dilucidar la procedencia de tal petición.

La parte demandante principal fundamenta la acción de resolución en el hecho que la demandada no concurrió a la firma del contrato definitivo de compraventa el día 27 de Agosto de 2012 en la Notaría NT de Santiago, como estaba expresamente convenido, incurriendo en incumplimiento culpable de una obligación esencial del aludido contrato como lo era el proceder a la firma del mismo en la fecha estipulada. Agrega que la demandada dejó de cumplir las obligaciones expresamente pactadas en la promesa de pagar las contribuciones de bienes raíces del inmueble y las cuentas por servicios básicos durante los cinco años en que ocupó la propiedad.

A su vez, ZZ en su demanda reconvencional pide también al tribunal que declare la resolución del contrato de promesa sosteniendo que la actora no le proporcionó, como estaba obligada en la cláusula sexta del contrato, los antecedentes y títulos de la propiedad prometida vender para su debido examen antes de la fecha fijada para la suscripción de la escritura definitiva de compraventa, vulnerando una condición expresa, cuyo incumplimiento justificaba su decisión de no firmar el contrato definitivo el día señalado para ello.

En lo que respecta a la acción de resolución del demandante reconvencional esta debe ser necesariamente

rechazada desde el momento que en la Cláusula Sexta del referido contrato de promesa el promitente comprador renunció en forma expresa al ejercicio de dicha acción de inejecución en los siguientes términos: "En atención a que la entrega material del inmueble prometido vender se efectúa en este acto a la "promitente compradora" acuerdan expresamente que la "promitente compradora" no estará facultada para exigir la resolución de la presente promesa de compraventa". Esta renuncia es válida conforme lo dispone el artículo 12 del Código Civil por tratarse de un derecho que le ha sido conferido por ley, que mira en su solo interés individual y cuya renuncia no está prohibida por el ordenamiento jurídico. Siendo así, no cabe admitir que el demandante reconvenional vuelva sobre sus propios actos intentando ejercer una acción a la que renunció expresamente en el mismo contrato que intenta dar por resuelto.

En la demanda principal, XX señala que la resolución contractual encuentra su fundamento en el hecho que la demandada ZZ no suscribió el contrato definitivo de compraventa el día 27 de Agosto del año 2012 en la Notaría NT de Santiago, plazo fijado por las partes cinco años antes en la cláusula sexta del contrato de promesa.

A esta pretensión la demandada opuso la excepción de contrato no cumplido contemplada en el artículo 1552 del Código Civil, argumentando que no firmó la compraventa definitiva porque no se le habían proporcionado los títulos y antecedentes que le permitieran constatar si la propiedad efectivamente reunía las condiciones para ser transferida sin obstáculos legales que pudieran limitar su dominio, acompañando un certificado notarial que acredita que su representante legal estuvo presente en la Notaría el día en que se debió firmar el contrato y que no lo hizo "por falta de garantías".

Llama la atención de este sentenciador que transcurridos cinco años desde la firma del contrato de promesa de compraventa, el último día fijado como plazo para extender el contrato definitivo surgiera una discordia que bien pudo ser resuelta por las partes con mucha anticipación si hubiera prevalecido un mínimo de colaboración mutua entre ellas durante el largo plazo disponible para cumplir los compromisos expresamente convenidos y superar los obstáculos que se presentaran para realizar el fin del contrato. Las mutuas recriminaciones que se formulan las partes demuestran que ninguno desplegó la actividad necesaria para alcanzar el objetivo que tuvieron en vista al contratar, que no es otro que satisfacer el interés que los movió a celebrarlo.

La regla de la buena fe supone el despliegue de una actividad promotora del cumplimiento que compromete a ambas partes para que la prestación se convierta en una realidad. Viene al caso reproducir una reciente sentencia de la Excm. Corte Suprema sobre el compromiso de la buena fe en el cumplimiento contractual: "Conforme a los dictados de la buena fe contractual, las partes conjugan sus actos en una conducta de colaboración mutua en el cumplimiento de sus obligaciones, orientados a todo aquello que deriva de la naturaleza de la obligación que cada quien debe acatar. Mirado desde ese contexto, el principio de la buena fe impone a las partes de un contrato el deber de lealtad y corrección frente a la otra durante todo el íter contractual." (Corte Suprema, 10 Nov.2011.Rol: 6307-10)

No se advierte el cumplimiento de esos deberes primordiales de colaboración mutua en este caso.

El demandante sostiene que estuvo llano a firmar el contrato definitivo de compraventa el día señalado al efecto, como de hecho así ocurrió, según se advierte a fs. 159 de los autos aunque en el mismo acto retiró su firma estampada en el documento, alegando que la contraparte se negó a hacerlo en la fecha estipulada.

No obstante, la actora omite mencionar que el mismo se encontraba en situación de incumplimiento de obligaciones precisas, según reza la cláusula sexta de la promesa de compraventa: "(...) la celebración del contrato definitivo queda supeditada al cumplimiento previo y copulativo de las siguientes condiciones suspensivas: **UNO:** que adjunten antecedentes de orden administrativo, tales como certificados de deudas de contribuciones, certificados de no expropiación Municipal y Serviu, certificados de informaciones previas. **DOS:** que el dominio del inmueble pertenezca real y legítimamente a la "promitente vendedora" y se encuentre efectivamente vigente a su respectivo nombre, y los títulos se encuentren plenamente ajustados a derecho, es decir, libres de vicios que objetivamente pudieran afectarlos de inexistencia o nulidad absoluta y/o relativa, asimismo libres de gravámenes jurídicos y/o económicos referidos en este contrato. **TRES:** Que el inmueble se encuentren libres de toda hipoteca, censo, prenda de cualquier clase en su caso, usufructos, prohibiciones, embargos, litigios y, en general, de cualquier gravamen o derecho real o personal, tales como arriendos, medianerías u otros similares, que impidan, turben, limiten o embaracen en cualquier forma el ejercicio libre y sin restricciones de todas las facultades inherentes al dominio, salvo las prohibiciones legales que recaigan sobre el predio".

Ese incumplimiento mantenido a lo largo de los cinco años de vigencia del contrato de promesa descarta poder considerar al demandante como "parte cumplidora" del contrato, siendo reprochable que no acompañara durante ese período en que estaba pendiente el plazo para extender la escritura definitiva, los antecedentes que habrían permitido a la promitente compradora contar con la totalidad de los títulos de la propiedad, que la habría facultado, entre otras cosas, acceder a un crédito hipotecario que le permitiera pagar el precio pactado. Contrariamente a lo que argumenta el actor, la desatención de ese deber posee la entidad y gravedad suficiente, a juicio de este sentenciador, para colocarlo en la situación de incumplimiento que le es imputable, por lo que no cabe aceptar el argumento que este señala a fs. 74 y siguientes en el sentido que los antecedentes que debió acompañar "(...) son documentos públicos que cualquier persona puede solicitar" porque su deber era acompañarlos.

Asimismo, también resulta reprochable que el promitente comprador tampoco haya desplegado una conducta diligente para obtener los antecedentes y títulos del inmueble a fin de procurarse los financiamientos que requería para satisfacer su prestación. No se justifica esa pasividad en quien una vez firmada la promesa obtuvo de inmediato la entrega del inmueble y pudo usar del mismo durante los cinco años de plazo pactados para extender el contrato definitivo de compraventa.

La falta de diligencia de la demandada en este punto queda demostrada si se considera que mediante un correo electrónico que rola a fs. 135, de fecha 12 de Junio de 2012, luego de cinco años, la señora S.G. aparece enviando un correo electrónico personal a la señora M.V. pidiendo los documentos relevantes de la propiedad, hecho que esta última niega al absolver posiciones a fs. 254 y siguientes. Solo tres correos electrónicos que rolan de fs. 132 a 134 enviados desde AA a la Notaría en Santiago por el abogado señor

AB3 a las 16:56 pm, 17:06 pm y 17:56 pm; todos del mismo día 27 de Agosto de 2012, en que debía firmarse la escritura definitiva en la Notaría NT, contienen un requerimiento formal sobre los títulos de dominio de la propiedad y la necesidad de su estudio previo. Ello demuestra un desempeño negligente que no valida la excusa de "falta de garantía" que esgrime la demandada para incumplir la promesa de compraventa dejando de suscribir el contrato definitivo.

Se suma a lo anterior los reiterados incumplimientos de la demandada de pagar las contribuciones de bienes raíces del inmueble que ocupaba en virtud de la promesa, durante los cinco años previos al cumplimiento del plazo, así como los pagos de servicios a que se había comprometido en el contrato. La cláusula quinta de la promesa reza lo siguiente: "Las partes dejan expresa constancia que a contar de esta fecha serán de cargo de la "promitente compradora" los pagos de las contribuciones de bienes raíces, el pago de todos los servicios que benefician a la propiedad, como así también cualquier otro pago, que por cualquier concepto, deba efectuarse respecto al inmueble prometido vender".

Es por ello que, a juicio de este sentenciador, resulta contradictorio con la ley del contrato e incluso vulnera la buena fe contractual lo afirmado por el demandado al sostener que el monto de \$900.000.- por concepto de contribuciones de bienes raíces impagas y el de \$1.100.000.- por cuentas también impagas de servicios de luz y agua del inmueble durante la ocupación del mismo "(...) no corresponde a ser cobrado a mi mandante, ya que dicho concepto debe ser pagado por el propietario del inmueble".

Conforme a como se ha venido razonando, este juez árbitro concluye que ambas partes han incurrido en incumplimientos recíprocos de las obligaciones que les imponía el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 24 de Agosto del año 2007 y que tales incumplimientos son imputables a ambos contratantes.

Teniendo presente lo ya resuelto cabe pronunciarse sobre la excepción de contrato no cumplido opuesta por ZZ, que sostiene que la demandante se encuentra en mora de cumplir, situación que la excusa de cumplir por su parte, por así disponerlo el Artículo 1552 del Código Civil que señala: "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

Yerra el demandado al pretender asilarse en esa interpretación del artículo citado ya que no ha cumplido por su parte ni ha estado llano a hacerlo. La norma citada debe entenderse referida a la situación en que una de las partes ha cumplido o está llana a cumplir el contrato y la contraparte se niega a hacerlo, pero en caso alguno debe entenderse en el sentido que ambos contratantes incumplidores podrían gozar del derecho alternativo de pedir el cumplimiento o la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, porque la norma transcrita no consulta esa situación.

Aun cuando no exista una disposición expresa en nuestro ordenamiento jurídico que regule la situación que se produce cuando un contratante que no ha cumplido solicita al tribunal la resolución de un contrato bilateral en contra del otro contratante que tampoco ha cumplido, debe prevalecer siempre la equidad natural,

especialmente teniendo en vista las facultades propias de este árbitro arbitrador de fallar conforme a los fundamentos racionales y justos que sustentan la sana crítica.

Es por ello que debe acogerse la acción resolutoria del demandante porque pugnaría con la equidad natural mantener vigente un contrato que las partes no quieren cumplir pretextando la mora de la contraparte, más aun cuando la mora no es un requisito de la resolución contractual, no siendo aplicable para esta situación la norma del Artículo 1552 del Código Civil. Tal conclusión encuentra respaldo en la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema que ha señalado "(...) no pugna con la índole y naturaleza de los principios jurídicos que informan la acción resolutoria que ella se acoja en este caso, porque la resolución, precisamente es el medio que la ley otorga para romper un contrato que nació a la vida del derecho, pero que no está llamado a producir sus naturales consecuencias en razón de que las partes se niegan a respetarlo y todavía, porque acogiéndola se llega a la realidad propia de toda resolución, cual es que las cosas puedan restituirse al estado anterior, como si el contrato no hubiese existido", (R.D.J. T. 28 sección 1ª página 687 y 57, sección 1ª, página 274.C. Suprema, sentencia de 4 de diciembre de 2003, rol 512-2003, Id. LexisNexis 29.114.)

Por las razones expuestas y conforme lo establece el artículo 1489 del Código Civil y lo dispuesto en el artículo 170 N°5 del Código de Procedimiento Civil, se dará lugar a la resolución del contrato de promesa de compraventa de fecha 24 de Agosto del año 2007, celebrado entre XX, como promitente vendedora, e ZZ, como promitente compradora.

Respecto a la indemnización de los perjuicios que las partes reclaman, la mora pasa a ser un requisito esencial para que la pretensión indemnizatoria pueda prosperar, según lo disponen los artículos 1552 y 1557 del Código Civil. El primero estipula que ninguno de los contratantes incurre en mora mientras el otro no cumpla por su parte o se allana a cumplir y el segundo señala que se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora.

Si ambos contratantes incumplieron las obligaciones contraídas en el contrato bilateral de promesa, como ocurre en este caso según lo razonado en los considerandos anteriores, no proceden las indemnizaciones cruzadas que reclaman puesto que no se cumple el requisito básico para que tales pretensiones puedan prosperar y que consiste en que uno de los contratantes haya cumplido su obligación o esté pronto a hacerlo, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1557 del Código Civil. Considerando que los supuestos jurídicamente necesarios para la procedencia del pago de las indemnizaciones que exigen las partes a su favor no se cumplen en este caso, ellas serán rechazadas.

Conviene agregar que los perjuicios alegados por uno y otro contratante tampoco se sustentan ni acreditan como para formar convicción de que efectivamente se causaron en la forma en que lo indican. El demandante reclama reiteradamente en sus escritos que constituye un abuso por parte de la demandada el haber ocupado gratuitamente la propiedad durante cinco años, contados desde la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compraventa, afirmando que ello le ocasionó daños que aprecia en UF 20 mensuales por cada mes de ocupación, lo que arroja un total de perjuicios sufridos por este concepto ascendentes a UF 840.

Esta pretensión contradice el texto expreso del contrato en su cláusula quinta que dispone: "El inmueble prometido vender se entrega material e indivisiblemente en este acto, libre de todo ocupante, arrendatario, usufructuario, comodatario o cualquier otro título". Si la ocupación material del inmueble, sin pactarse el pago de una renta mensual por esos cinco años, se hizo de común acuerdo, no se divisan motivos para calificar de abusiva esa ocupación. Tampoco existe en el contrato ninguna otra norma específica que pueda entenderse como una obligación de la demandada de pagar una suma mensual como precio o renta por el derecho a ocupar la propiedad en el período fijado por las partes para extender el contrato definitivo. Es por ello que el cobro que pretende la actora de UF 840 por estos conceptos carece de fundamento y deberá rechazarse

En lo que se refiere al daño causado en las construcciones habidas en el predio y que fueron demolidas por la demandada, según lo afirma la actora, no se acreditó la existencia y el estado previo de las mismas, la forma en que se produjo el daño y su relación de causalidad con la conducta del demandado.

Las tasaciones acompañadas en los autos a fs. 170, 174 y 175 y las fotografías de fs. 233 a 238 se refieren al probable valor comercial actual del inmueble y al deplorable mal estado del mismo, pero no a las construcciones supuestamente demolidas. El único testigo de la demandante señor G.d.P., preguntado sobre la materia señala a fs. 247: "(...) respecto a los daños de carácter material solo puedo mencionar que las construcciones que hay están muy deterioradas, desconociendo el estado inicial y respecto a las ampliaciones, no lo sé".

Los antecedentes anteriores no bastan para dar por probado que efectivamente se produjo la demolición de las construcciones como lo afirma el demandante, debiendo rechazarse la petición indemnizatoria en esta materia.

En lo que respecta a las cuentas impagas de contribuciones y servicios se estará a lo que más adelante se resuelva.

Por su parte, la demandada en su reconvención reclama el pago del daño moral causado a su mandante doña S.G. y a don F.O., como administradores de ZZ, daños que aprecia en la suma de UF 700, sosteniendo que Doña M.V. en su calidad de administradora y representante legal de XX realizó un accionar temerario y sin fundamento legal, mediante turbaciones de hecho y presiones ilegítimas que habrían causado el daño moral a las persona indicadas.

No constando en los autos la existencia, origen y entidad de tales daños resulta innecesario extenderse sobre el tipo de responsabilidad que daría origen a la indemnización pedida y si esta puede ser reclamada en los autos a favor de quienes no son partes en el juicio. Fuera de un certificado médico acompañado a fs. 239 que se refiere únicamente a la mencionada señora A.G., en el que consta una consulta con prescripción de medicamentos, el único testigo presentado por la empresa demandante señor R.O. a fs. 152 se refiere a esta materia cuando, preguntado cómo le consta la angustia, pena o depresión que afectaba a la mencionada señora S.G., contesta que ello le consta "(...) porque la hija de la señora S.G me comunicó

por teléfono que su madre se encontraba aquejada de salud y concurrí a verla. Ella ya había visitado a un médico, me comentó que le había dado licencia más amplia de lo que realmente ella se tomó porque por su actividad no la pudo tomar completa”.

Las probanzas anteriores no acreditan la existencia real y efectiva del daño moral ni la relación de causalidad entre el mismo y la empresa demandante, incurriéndose con ello en una omisión esencial que justifica el rechazo de esta pretensión.

Es necesario resolver, a continuación, la aplicación de la cláusula penal convenida entre el promitente vendedor y el promitente comprador en la cláusula séptima del contrato de promesa, que establece lo siguiente: “El incumplimiento culpable por cualquiera de las partes contratantes de las obligaciones asumidas a virtud del presente contrato, especialmente en cuanto a la fecha fijada para la celebración del contrato prometido, facultará a la parte diligente para pedir el cumplimiento forzado del contrato prometido o la resolución de esta promesa, con indemnización de perjuicios. Para estos efectos las partes avalúan anticipadamente dichos perjuicios en la cantidad equivalente en moneda nacional de mil unidades de fomento.”

La disposición citada debe entenderse sin perjuicio de la renuncia a la acción resolutoria por parte del promitente comprador efectuada en la cláusula sexta del mismo contrato donde las partes convinieron que en atención a que la entrega material del inmueble prometido vender se efectuaba en el mismo acto de la firma del contrato, la promitente compradora “no estará facultada para exigir la resolución de la presente promesa de compraventa”. Esa renuncia expresa debe prevalecer, como ha quedado establecido en esta sentencia, puesto que el sentido en que una cláusula puede producir algún efecto debe preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno, conforme a la regla interpretativa del artículo 1562 del Código Civil.

XX solicitó la resolución del contrato junto con la aplicación en su favor de la pena de UF 1.000 pactada en la promesa alegando que su contraparte no ejecutó la obligación principal consistente en firmar el contrato definitivo de compraventa en la Notaría de Santiago de NT, el día 27 de Agosto del año 2012, añadiendo el cobro de la cláusula penal y de los perjuicios.

La cláusula penal al igual que la resolución del contrato, tiene como causa el incumplimiento de una obligación del deudor. Si se pide la resolución del contrato junto con el cumplimiento de la pena, como sucede en este caso, el contrato se extingue con efecto retroactivo. Este es, sin duda, el objetivo que el demandante ha tenido en vista al intentar la resolución del contrato: obtener la devolución de la propiedad más la aplicación de la pena y los perjuicios anexos.

La acción resolutoria intentada por el demandante se ha estimado procedente por este sentenciador teniendo en consideración el incumplimiento recíproco de las obligaciones contraídas por ambos contratantes y el evidente propósito de estos de no mantener vigente la relación contractual como quedó demostrado en los considerandos anteriores, bastando agregar como prueba de ese desinterés que el demandante, según consta a fs. 302 de autos, vendió el inmueble objeto de la promesa de compraventa a un tercero el día 14

de Enero del año 2014, estando pendiente la audiencia de conciliación de fs. 113, que había sido suspendida en cuatro oportunidades a la espera de un acuerdo de las partes.

Para que la cláusula penal pueda ser legítimamente invocada por el acreedor se requiere no solo que el deudor haya incurrido en incumplimiento culpable sino que el acreedor no haya incurrido por su parte en incumplimiento que le sea imputable. Cuando ocurren incumplimientos recíprocos, como es el caso sub-lite, no cabe beneficiar con la multa a ninguna de las partes en perjuicio de la otra. Concurren en este caso los mismos requisitos de la indemnización de perjuicios en cuanto al cumplimiento y la mora.

El contrato de promesa de autos es claro al señalar en la cláusula séptima que el incumplimiento culpable de cualquiera de las partes contratantes de las obligaciones asumidas dará derecho a la parte diligente a cobrar la indemnización de perjuicios fijados anticipadamente en UF 1.000 en su equivalente en moneda nacional. Tal como se ha razonado en los considerandos precedentes, tanto XX como ZZ no han sido diligentes en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de promesa.

El demandante no facilitó oportunamente al demandado los antecedentes que le permitieran constatar si los títulos de la propiedad se ajustaban a derecho y el demandado no firmó el contrato definitivo ni cumplió las obligaciones de pagar los servicios y las contribuciones del inmueble que ocupaba. Estos incumplimientos son imputables a negligencias de ambos contratantes, razón por la que se rechazará la pretensión que las partes formulan en orden a hacer efectiva a su favor la cláusula penal que pactaron en el contrato de promesa de compraventa materia de esta controversia.

Pese a lo anterior, este arbitrador dentro de sus facultades y con el propósito de salvaguardar el principio de equidad y buena fe consistente en que nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro, dará lugar a lo pedido por el actor para que el demandado cancele al demandante el valor de las contribuciones de bienes raíces que corresponden al inmueble y los servicios de agua y luz que dejó de pagar durante la ocupación material del mismo. El incumplimiento de estos costos inherentes al uso del inmueble, expresamente pactados en el contrato de promesa, benefició a los ocupantes de la propiedad y ha significado una ventaja injusta para ZZ a costa de su contraparte. Los documentos que rolan a fojas 176 y 224 de autos permiten tener por acreditado un perjuicio por concepto de pago por el servicio de suministro de agua potable ascendente a \$254.690.- y por concepto de suministro de electricidad ascendente a \$771.277. Asimismo, de los certificados de pago de contribuciones que rolan de fojas 192 a 216 de autos permiten tener por acreditado el pago de contribuciones por XX ascendente a \$392.925; sumas que deben ser restituidas por ZZ.

Y visto lo dispuesto en los artículos 109, 203, 223, 234, 235, 236 y 240 del Código Orgánico de Tribunales; los artículos 170, 346, 348 bis, 384, 399, 636 y 640 del Código de Procedimiento Civil; los artículos 1437, 1487, 1489, 1494, 1535, 1545, 1552, 1554, 1562 y 1698 del Código Civil y demás disposiciones legales citadas:

**III. RESUELVO:**

1. Se acoge la demanda principal de autos solo en cuanto se declara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 24 de Agosto de 2007 entre XX y ZZ que rola a fs. 5 de autos.
2. Se rechaza la demanda reconvenzional de resolución de contrato de fs. 56.
3. Se condena a ZZ a pagar a XX la suma de \$254.690.- (doscientos cincuenta y cuatro mil seiscientos noventa pesos) por concepto del servicio de suministro de agua potable; la suma de \$771.277.- (setecientos setenta y un mil doscientos setenta y siete pesos) por concepto de servicio de suministro eléctrico de la propiedad; y, la suma de \$392.925.- (trescientos noventa y dos mil novecientos veinticinco pesos) por concepto de pago de contribuciones.
4. Que a las sumas indicadas anteriormente deberán agregarse intereses corrientes desde la fecha de notificación de la demanda hasta el pago efectivo de las sumas señaladas en el numeral anterior, más los reajustes correspondientes a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), desde la fecha de notificación de la demanda hasta la del pago de ésta sentencia.
5. ZZ deberá restituir la propiedad que ocupa en virtud del contrato de promesa de compraventa antes referido dentro del plazo de quince días contados de la notificación de la presente sentencia; y,
6. Cada parte pagará las costas del juicio.

Autorícese esta sentencia por la Secretaria General del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, doña Macarena Letelier Velasco, o por quien la reemplace o subrogue, en calidad de Ministro de Fe.

Notifíquese esta sentencia a las partes por cédula a través de receptor judicial, pudiendo éstas, en todo caso, notificarse personalmente de ella ante la Secretaria General del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, o ante quien la reemplace o subrogue.

Dictada por el Juez Árbitro Arbitrador Sr. Carlos Molina Zaldívar. Autoriza Sra. Macarena Letelier Velasco, Ministro de Fe.

Regístrese y archívese, Rol N° 1756-2013.