

Antonio Bascuñán Valdés

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 13 de septiembre de 2016

ROL: 2334-2015

MATERIA: Falta de jurisdicción y de competencia del árbitro - Estado extranjero - Embajador - Admisión de tercerista en juicio arbitral - Contratos de arrendamiento y promesa de compraventa - Incumplimiento del contrato de promesa de compraventa - Cumplimiento forzado del contrato - Perjuicios - Reserva de especie y monto de los perjuicios

RESUMEN DE LOS HECHOS: XX y ZZ celebraron por escritura pública un contrato de arrendamiento de una propiedad por seis meses, cuyo canon de arrendamiento se pagó al contado, y una promesa de compraventa del mismo inmueble que debía celebrarse en una fecha determinada, vencido el contrato de arrendamiento. ZZ, promitente compradora restituyó el inmueble al término del arrendamiento pero no suscribió el contrato de compraventa prometido ni pagó el precio en el plazo estipulado. XX demandó el cumplimiento forzado del contrato e indemnización de perjuicios, cuya especie y monto se reservó para la ejecución del fallo o un juicio diverso. ZZ opuso como excepción dilatoria la falta de jurisdicción del árbitro y su incompetencia, manteniéndose después en rebeldía. TR solicitó ser admitido como tercerista coadyuvante de ZZ.

LEGISLACIÓN APLICADA: Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas de 1961, Convención de las Naciones Unidas sobre las inmunidades jurisdiccionales de los estados y de sus bienes de 2004, Derecho consuetudinario internacional, Código Orgánico de Tribunales artículos 222, 223, 229, 230, 232 y 234; Código de Procedimiento Civil artículos 23, 82, 87, 173, 636 y 640; Código Civil artículos 1437, 1438, 1445, 1449, 1450, 1489, 1545, 1546, 1547, 1551, 1553, 1554, 1557, 1558, 1559, 1698, 1700, 1706 y 1709.

DOCTRINA: Al actuar de ZZ en su carácter de tal, lo hizo en representación del Estado Extranjero, pudiendo renunciar a la inmunidad que favorecía a éste. Alcance de la renuncia expresa. Inmunidad soberana del Estado e Inmunidad Diplomática. Aplicabilidad de la Convención de Naciones Unidas de 2004 como derecho consuetudinario internacional. Cláusula arbitral en el contrato y carácter de árbitro arbitrador.

Ninguna de las partes de un juicio arbitral puede ser obligada a aceptar la intervención de un tercero que no fue parte en el compromiso.

Acreditada por la demandante, mediante escritura pública, la obligación de suscribir la promesa de compraventa, corresponde a la demandada probar el cumplimiento de sus obligaciones o la modificación de lo estipulado originalmente o la existencia de caso fortuito o fuerza mayor. No habiéndolo hecho, cabe aplicar el artículo 1545 del Código Civil y demás disposiciones pertinentes del mismo cuerpo legal.

DECISIÓN: Por sentencias interlocutorias que se pronuncian sobre materias de previo y especial pronunciamiento, se rechaza la intervención de tercerista coadyuvante en la causa y se rechazan las excepciones de

falta de jurisdicción e incompetencia del árbitro. Por sentencia definitiva se da lugar a la demanda de cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa, con indemnización de perjuicios. Se condena en costas.

SENTENCIA:

Santiago, 13 de septiembre de 2016

VISTOS:

1. Solicitud de arbitraje, designación del árbitro, aceptación del cargo, constitución del tribunal y reglas de procedimiento.

1. A fojas 1 y siguientes, comparece don AB, mandatario judicial, según consta de la escritura pública de fecha 15 de Abril de 2015, repertorio número 3.764/2015, otorgada en NT, agregada a fojas 26, de la sociedad XX, en adelante "XX", cuya representante legal es doña M.A., contador auditor, todos los nombrados con domicilio en DML, y expone su interés en someter al mecanismo de arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago (CAM), las diferencias suscitadas con ZZ, en adelante "ZZ", representada por don J.A., ambos con domicilio en DML, derivadas del incumplimiento del Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa que consta en escritura pública de 11 de Diciembre de 2014, suscrita en NT.

2. Acompaña a su presentación los siguientes documentos:

2.1. A fojas 5, copia de escritura pública de fecha 11 de Enero de 1993, otorgada en NT, correspondiente a reducción a escritura pública de la sesión N° 1 del Directorio de la sociedad XX que menciona las facultades de representación de doña M.A. por dicha sociedad.

2.2. A fojas 10, copia de contrato de arrendamiento y promesa de compraventa de 11 de Diciembre de 2014, ya individualizado.

2.3. A fojas 21 nota N° 8102, de 26 de Junio de 2014, emitida por el TR a XX conforme a la cual se comunica el otorgamiento del beneplácito de la República de Chile para acreditar al Embajador, como Embajador Extraordinario y Plenipotenciario.

2.4. A fojas 22, copia de Resolución N° 000887, de 10 de Septiembre de 2014, del TR que menciona las facultades que se confieren al XX.

2.5. A fojas 26, copia de la escritura pública de mandato de fecha 15 de Abril de 2016, ya aludida.

3. A fojas 28 consta la designación del suscrito en calidad de árbitro arbitrador, por resolución de 13 de Mayo de 2016, expedida por el señor Presidente de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para resolver las diferencias surgidas entre XX. y ZZ, designación debidamente notificada a las partes y no impugnada en el plazo previsto en el artículo 13 del Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM, razón por la cual acepté el cargo y presté el juramento de rigor ante ministro de fe, según consta del acta de fojas 31.

4. Por resolución de 10 de Junio de 2015, escrita a fojas 32, se constituyó el tribunal arbitral, se designó actuario a la señora Secretaria General del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago y se citó a las partes a una audiencia para fijar las reglas de procedimiento y dar inicio a las actuaciones del juicio para el día 22 de Junio de 2015, audiencia que debió ser suspendida en razón de la presentación realizada por

ZZ a fojas 38, mediante la cual se impugnó la facultad de este tribunal arbitral para conocer de la causa, alegando la inmunidad de jurisdicción. A fojas 83, por resolución de 31 de Julio de 2015, se designó como nuevo AC de la causa al abogado señor AB1.

5. Por interlocutoria de fecha 17 de Agosto de 2015, escrita a fojas 89, se rechazó la incidencia de inmunidad de jurisdicción alegada por la demandada ZZ, razón por la cual se citó a las partes a un comparendo para fijar las reglas de procedimiento, el que se celebró el día 02 de Septiembre de 2015, según da cuenta el acta de fojas 103, sin la presencia de ZZ.

II. Demanda.

6. A fojas 253 XX, representada por don A.L., AB ambos con domicilio DML deduce demanda de cumplimiento forzado de contrato e indemnización de perjuicios en contra de ZZ, representada por su embajador don J.A., ambos con domicilio en DML y expone que "La demanda tiene por objeto que US condene a la demandada ZZ a (i) Cumplir lo estipulado en el Contrato suscrito por escritura pública de fecha 11 de Diciembre de 2014 otorgada en NT, en adelante también referido como el "ARRENDAMIENTO Y PROMESA DE COMPRAVENTA", y (ii) Al pago de la indemnización de perjuicios, cuya especie y monto nos reservamos el derecho a discutir en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso, de conformidad con el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil".

7. Señala la demandante que el 11 de Diciembre de 2014, mediante escritura pública otorgada en NT y ZZ celebraron un contrato de arrendamiento sobre un inmueble de propiedad de la primera, identificado como DML del plano de loteo, y sobre determinados bienes muebles que guarnecen dicha propiedad, los que aparecen identificados en un instrumento protocolizado bajo número 4119 con la misma fecha y en la misma NT. Sobre el cumplimiento o eventuales incumplimientos de las partes en relación con este contrato la actora no emite comentario alguno.

8. Continúa expresando que XX y ZZ celebraron un contrato de promesa de compraventa por virtud del cual la primera se obligó a vender y la última se obligó a comprar, el inmueble ya individualizado, inscrito a nombre de su propietaria a fojas 36.982 vuelta, número 34.356 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, compraventa que debía celebrarse, a más tardar, el 15 de Mayo de 2015, cuyo precio se fijó en la suma equivalente de 40.000 unidades de fomento, en su equivalente en pesos a la fecha del pago efectivo, el cual debía pagarse en su totalidad al contado, en caso de suscribirse la compraventa antes del 15 de Abril de 2015, o bien, si el contrato se celebrare después del 15 de Abril de 2015, mediante una cuota de 8.000 unidades de fomento, precisamente en esa fecha, y el saldo de 32.000 unidades de fomento, el día de la firma del contrato prometido.

Luego, la demandante alega que la demandada no dio cumplimiento a sus obligaciones estipuladas en el contrato de promesa de compraventa ya reseñadas, puesto que no pagó el precio ni suscribió la escritura de compraventa en las fechas establecidas, no obstante que la actora, promitente vendedora, habría cumplido por su parte, con las obligaciones asumidas, esencialmente, la de poner a disposición de ZZ los títulos del inmueble para su análisis.

9. Expresa que ZZ invocó situaciones inoponibles a la actora para pretender justificar dichos incumplimientos, como el fracaso en la licitación para la venta del antiguo inmueble de la representación diplomática, luego de lo cual, además, habría desconocido las actuaciones del AB encargado de representar a XX, individualizado en la escritura de promesa aludida.

10. Asimismo, señala que Inmobiliaria XX siempre estuvo llana a cumplir de buena fe sus propias obligaciones asumidas en la escritura de promesa de compraventa, a reunirse con los asesores de ZZ e incluso, a resciliar el contrato, alternativa esta última que fracasó por falta de acuerdo respecto del monto de la indemnización de perjuicios que la actora reclamó para acceder a dicha resciliación.

11. A continuación, la actora invoca los fundamentos jurídicos de su demanda, cita al efecto los artículos 1545, 1546, 1553 y 1554 del Código Civil y afirma que el contrato de promesa cumple todos los requisitos de validez legal, puesto que consta por escrito, no es un contrato que la ley declare ineficaz, contiene un plazo o condición que señala la época de la celebración del contrato prometido y en el instrumento se especifica de tal manera el contrato prometido, que sólo falta para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades prescritas en la ley.

12. En mérito de lo anterior, la demandante reitera que la demandada incumplió sus obligaciones, por lo que se constituyó en mora en los términos del artículo 1551 N° 1 del Código Civil, por lo que su parte está facultada para exigir el cumplimiento forzado de la obligación, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1489 del mismo Código.

13. Como consecuencia de la relación de los hechos y argumentos jurídicos invocados, XX solicita se condene a la demandada a cumplir forzosamente la compraventa prometida, y a pagar el precio y la indemnización de perjuicios que corresponda.

III. Prueba documental.

14.- Además de los documentos relacionados en el punto 2 precedente, en fundamento de sus pretensiones, la actora acompañó los siguientes documentos:

- i. Copia autorizada de contrato suscrito por escritura pública de fecha 11 de Diciembre de 2014, otorgada en NT.
- ii. Impresión cadena de correos intercambiados entre abogados de la demandada y demandante, entre el 19 de marzo de 2015 y, el día 16 de abril de 2015.
- iii. Comunicación de fecha 26 de mayo de 2015, con comprobante de recepción de la ZZ y copia de los documentos en ella señalados.
- iv. Comunicación de fecha 26 de mayo de 2015, con comprobante de recepción de los AB de ZZ.
- v. Copia de inscripción con vigencia de la propiedad individualizada en lo principal.

- vi. Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar al día 17 de marzo de 2015.
- vii. Copia simple de compraventa XX a TR, de fecha 30 de mayo de 2013.
- viii. Copia con Vigencia Registro Hipotecas y Gravámenes emitido con fecha 5 de Diciembre de 2014.
- ix. Declaración, Servidumbres, Obligaciones y Limitaciones, TR, a XX, a 03.12.1993.
- x. Copia de Inscripción emitido con fecha 13 de marzo de 2015.
- xi. Protocolización Extracto y Estatutos, XX de fecha 18.01.1993.
- xii. Sesión N° 1 del Directorio, XX, de fecha 11.01.1993.
- xiii. Certificado deuda contribuciones, emitido por TR, con fecha 13.03.2015.
- xiv. Certificado de informaciones previas, emitido por TR, con fecha 18.03.2015.
- xv. Certificado de afectación a utilidad pública, emitido por TR, con fecha 13.03.2015.
- xvi. Informe de Situación Inmueble, emitido por el TR con fecha 16.03.2015.
- xvii. Acta recepción definitiva, emitida por TR, con fecha 24.05.1996.
- xviii. Mandato de Venta Inmueble de ZZ a XX, 02.12.2014.

IV. Excepciones opuestas a la demanda.

15. Notificada que fue la demanda a la ZZ, compareció a fojas 280 don J.A. en representación de ZZ, quien opuso al libelo las excepciones de falta de jurisdicción y de incompetencia del árbitro para conocer y fallar la causa, excepciones que se resolvieron –rechazándolas– como cuestiones de previo y especial pronunciamiento, antes de la sentencia definitiva, mediante la interlocutoria de fecha 05 de Enero de 2016.

V. Tercerista.

16. A fojas 293 el TR, solicitó se autorizara su intervención en el juicio arbitral como tercerista coadyuvante de la demandada por tener interés en el resultado del pleito, intervención que fue denegada por el árbitro mediante resolución de fecha 01 de Diciembre de 2015, escrita a fojas 319.

VI. Conciliación.

17. A fojas 363 rola el acta de la audiencia de conciliación citada por el árbitro para el día 17 de Marzo

de 2016, la que fracasó por inasistencia de los representantes de la demandada.

VII. Observaciones a la prueba.

18. A fojas 380 rola escrito de la demandante en el cual formula observaciones a la prueba rendida en la causa, luego de lo cual se citó a las partes a oír sentencia, mediante resolución de 26 de Agosto de 2016, escrita a fojas 385.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

Primero. la demandante XX, expresa al inicio de su escrito de demanda que: “La demanda tiene por objeto que US condene a la demandada ZZ a (i) Cumplir lo estipulado en el Contrato suscrito por escritura pública de fecha 11 de Diciembre de 2014 otorgada en NT, en adelante también referido como el “ARRENDAMIENTO Y PROMESA DE COMPRAVENTA”, y (ii) Al pago de la indemnización de perjuicios, cuya especie y monto nos reservamos el derecho a discutir en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso, de conformidad con el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.” , concluyendo el petitório en los términos siguientes, según se expresa a fojas 264, solicitando: “Tener por interpuesta demanda de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios, en contra de ZZ; acogerla en todas sus partes, con costas, declarando que ZZ ha incumplido el Contrato individualizado en lo principal, y condene a la demandada a suscribir el contrato de compraventa en los términos estipulados en el Contrato y al pago del precio de la compraventa ascendiente a UF. 40.000, con la obligación de indemnizar todos los perjuicios causados a XX cuya especie y monto nos reservamos el derecho a discutir en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, con los respectivos intereses y reajustes correspondientes desde el momento del incumplimiento y hasta su pago íntegro y efectivo”.

Segundo. Fundamenta la demanda en que el 11 de diciembre de 2014, ante NT, suplente del titular de NT, los representantes de XX (en adelante XX) y don J.A., en representación de ZZ, celebraron un contrato de arrendamiento y una promesa de compraventa (en adelante el Contrato) sobre el inmueble de propiedad de XX, correspondiente al sitio 10 A de la manzana G del plano de Loteo L guión 653 guión A, que es parte integrante del Lote A de la parcela Quinta del plano del loteo, y que deslinda al NORTE, en noventa y cinco metros y trece centímetros aproximadamente con sitio número Once A de la misma manzana G; SUR, en ciento dos metros y un centímetro aproximadamente, con sitio número Nueve A también de la manzana G; ORIENTE, en veintidós metros aproximadamente, en parte con el sitio número treinta y cinco A y en parte con sitio número treinta y seis A ambos también de la misma manzana G; y PONIENTE, en veintisiete metros aproximadamente, con Avenida DML, en adelante e indistintamente denominado el “Inmueble” o “la propiedad”. El inmueble tiene una superficie aproximada de dos mil trescientos treinta y seis coma noventa y tres metros cuadrados. XX adquirió el inmueble por tradición que le hiciera la sociedad Urbanizadora, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de treinta de mayo de dos mil tres, suscrita en NT. El título de dominio a nombre de XX rola a fojas treinta y seis mil novecientos ochenta y dos vuelta número treinta y cuatro mil trescientos cincuenta y seis en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. El Inmueble tiene asignado el rol de avalúo fiscal número tres mil setecientos noventa y tres guión ocho de DML. Precisa la demandante, que XX es también dueña de los bienes muebles que forman parte del mobiliario

del Inmueble arrendado, por lo que a estos efectos se entienden formar parte integrante del mismo y de la renta estipulada en la cláusula cuarta del Contrato. Estos bienes se encuentran detallados en el Anexo protocolizado en la NT antes individualizada. De los documentos aludidos debe entenderse, aunque no se menciona expresamente, que el Contrato se refiere no sólo a un sitio o lote de terreno, sino que a una casa habitación construida sobre el mismo.

Tercero. A fojas 115 se encuentra acompañada por la demandante copia de la escritura pública de 11 de diciembre del año 2014, individualizada en el considerando anterior y, a fojas 124, rola copia del inventario protocolizado de bienes muebles que guarnecen la propiedad, instrumentos que no han sido objetados por la demandada, por lo que, en consecuencia, hacen plena prueba contra los otorgantes, conforme lo prevé el artículo 1700 del Código Civil, en relación con el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil.

Cuarto. Para continuar con el análisis, cabe mencionar que dicho instrumento contiene estipulaciones relacionadas con dos diferentes contratos celebrados por las partes sobre el mismo inmueble y los bienes muebles que lo guarnecen, esto es, un contrato de arrendamiento y un contrato de promesa de compraventa, perfectamente distinguibles ambos en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas relacionadas con cada uno.

Quinto. En relación al arrendamiento convenido en la escritura pública de 11 de diciembre de 2014, afirma XX que dio en arrendamiento a ZZ dicha propiedad por un contrato que tenía una vigencia de cinco meses a contar del 15 de diciembre de 2014, terminando el 15 de mayo de 2015, que entregó a ZZ el inmueble y los enseres que lo guarnecen en perfectas condiciones y que el canon de arrendamiento se pagó al contado anticipadamente, según se acredita en la cláusula cuarto de la mencionada escritura.

Sexto. Se encuentra afirmado por la demandada a fojas 42, hecho no discutido por la demandante, que ZZ restituyó la propiedad al término del contrato de arrendamiento con fecha 12 de mayo de 2015, permaneciendo ésta en poder de la dueña XX desde entonces. En su demanda de fojas 253 y siguientes, la actora no reclama incumplimiento alguno de la demandada en relación con dicho contrato de arrendamiento, y en su libelo imputa a ZZ, únicamente, el incumplimiento de sus obligaciones propias del contrato de promesa de compraventa.

Séptimo. El contrato de promesa de compraventa se encuentra contenido en las cláusulas décimo cuarta a vigésima de la escritura pública antes individualizada, que son del tenor siguiente:

“DÉCIMO CUARTO: PROMESA DE COMPRAVENTA. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, por este acto, don A.S., en representación de la sociedad XX, en adelante e indistintamente denominado “XX” o la “Promitente Vendedora” promete vender, ceder y transferir el Inmueble y los Enseres a ZZ para quien promete comprar, aceptar y adquirir su representante J.A., en adelante e indistintamente denominada “ZZ” o la “Promitente Compradora”. A estos efectos, el contrato que las partes celebran en este acto se denominará “Promesa de Compraventa”, y el que las partes acuerdan celebrar se denominará la “Compraventa Prometida”.

DÉCIMO QUINTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA. Quince. Uno. El precio total de la Compraventa Prometida será la suma equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo a CUARENTA MIL UNIDADES DE FOMENTO, que la Promitente Compradora pagará en su equivalente en pesos de la siguiente manera: **(a)** si la Compraventa Prometida se celebra antes del día quince de abril de dos mil quince, la Promitente Compradora pagará en ese acto, el total del precio de la Compraventa Prometida, mediante entrega de depósito a plazo a la orden del emisor endosado en blanco; y **(b)** en caso que la Compraventa prometida se firme después del día quince de abril de dos mil quince, la Promitente Compradora pagará **(i)** OCHO MIL UNIDADES DE FOMENTO el día quince de abril de dos mil quince, al contado y en efectivo, y **(ii)** el saldo de TREINTA Y DOS MIL UNIDADES DE FOMENTO, el día de la firma de la Compraventa Prometida, mediante entrega de depósito a plazo a la orden del emisor endosado en blanco. Los depósitos a plazo a la orden del emisor, endosados en blanco señalado en las letras (a) y (b) anteriores, en adelante e indistintamente serán denominados el "Documento de Pago". Quince. Dos. El Documento de Pago quedará en poder del NT que autorice la referida escritura con instrucciones de ser entregado a la Promitente Vendedora, una vez que el inmueble esté inscrito a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, libre de hipotecas, gravámenes, litigios y prohibiciones, salvo los siguientes gravámenes del Registro de Hipotecas y Gravámenes: **(a)** Reglamento Normas Especiales inscrito a fojas ochenta mil trescientas treinta y tres número cuarenta y dos quinientos cuarenta y cuatro del año mil novecientos noventa y tres, **(b)** Servidumbre inscrita a fojas mil ciento treinta y seis número ochocientos cincuenta y uno del año mil novecientos noventa y nueve, **(c)** servidumbre inscrita a fojas veintisiete mil seiscientos ochenta y una número veintitrés mil doscientos cuarenta y dos del año mil novecientos noventa y nueve, **(d)** servidumbre inscrita a fojas treinta y ocho mil novecientas sesenta y cuatro número treinta y dos mil ciento cuarenta y uno del año dos mil; y **(e)** servidumbre inscrita a fojas seis mil quinientas cincuenta y tres número seis mil doscientos ochenta y cuatro del año dos mil uno. Asimismo, las partes señalan que al momento de suscribir la compraventa prometida, el inmueble podrá quedar afecto a otros gravámenes que se constituyan a favor de ZZ, por lo que éstos no serán impedimento para que el NT entregue el Documento de Pago a XX. Quince. Tres. La Promitente Compradora podrá si conviene a sus intereses, pagar parte del precio en la misma oportunidad indicada precedentemente mediante un crédito que le haya otorgado algún Banco o Institución financiera. La obtención de dicho crédito será de cargo y cuenta exclusiva de ZZ, por lo que no ocasionará ningún perjuicio a XX, debiendo ZZ pagar la totalidad del precio de la Compraventa Prometida al momento de la firma de la escritura respectiva.

DÉCIMO SEXTO: FORMA DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA. El Inmueble y los Enseres se venderán como cuerpo cierto, en el estado en que se encuentran, libres de ocupantes y de todo gravamen, deuda, prohibición, embargo o juicio pendiente; con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, salvo los gravámenes señalados en el número Catorce. Dos. Anterior; con el pago de las contribuciones y demás servicios al día, obligándose la Promitente Compradora al saneamiento en conformidad a la ley.

DÉCIMO SÉPTIMO: CONDICIONES Y PLAZO PARA CELEBRAR LA COMPRAVENTA PROMETIDA. Diecisiete. Uno. El otorgamiento de la Compraventa Prometida queda sujeta a la condición suspensiva consistente en que los títulos y antecedentes legales del Inmueble se encuentren en orden y conforme a derecho, a juicio fundado de la abogado de la Promitente Compradora, quien emitirá un informe que deberá ser enviado a

los abogados del Promitente Vendedor dentro del plazo de quince días hábiles contados desde el día en que haya recibido el último de los documentos para el estudio de títulos respectivo, en adelante e indistintamente denominada la "Condición". Las partes declaran que la Condición se establece en exclusivo beneficio de la Promitente Compradora, quien podrá renunciarla en cualquier momento dentro del plazo del número Diecisiete. Dos. Siguiente. Diecisiete. Dos. La Compraventa Prometida se celebrará a más tardar el día quince de mayo de dos mil quince a las dieciséis horas en la Notaría de DML que señale previamente la Promitente Compradora y siempre que se haya cumplido la condición del número Diecisiete. Uno. Anterior. La Promitente Compradora se obliga a enviar comunicación indicando el día para la suscripción de la Compraventa Prometida, con a lo menos diez días hábiles a la fecha en que se propone firmar la Compraventa Prometida. Diecisiete. Tres. Las partes declaran que en caso que la Promitente Compradora no comunique la fecha y lugar de celebración de la Compraventa Prometida, se entenderá que el contrato definitivo se firmará según lo dispuesto en el número Diecisiete. Dos. Anterior, es decir el quince de mayo del año dos mil quince, en NT. Diecisiete. Cuatro. Asimismo, las partes acuerdan que la concurrencia o inconcurrencia de cualquiera de ellas a celebrar la Compraventa Prometida se acreditará con un certificado emitido por el Notario.

DÉCIMO OCTAVO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. En caso que la Condición falle o no sea renunciada por la Promitente Compradora, la Promesa de Compraventa se resolverá ipso facto, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan según la ley chilena.

DÉCIMO NOVENO: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE Y LOS ENSERES OBJETO DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA. Diecinueve. Uno. Según consta en la cláusula segunda, las partes celebraron en este mismo acto un contrato de arrendamiento, por lo que las partes declararán en la Compraventa Prometida que el Inmueble y los Enseres han sido entregados previamente a la Promitente Compradora, por lo que la obligación que pase sobre XX en atención a entregar el Inmueble y los enseres a ZZ se entenderá cumplida. Diecinueve. Dos. En virtud de lo señalado en el número anterior, las partes declaran que desde la fecha de la entrega material del Inmueble y de los Enseres, todos los gastos de servicios, contribuciones de bienes raíces, y todos los costos de mantención y conservación será de cargo y cuenta exclusiva de la Promitente Compradora. Por lo tanto, desde el día que las partes suscriban la Compraventa Prometida, cesarán todas las obligaciones de XX contenidas en la cláusula décima de este instrumento.

VIGÉSIMO: INCUMPLIMIENTO. En caso de incumplimiento imputable a una de las partes de las obligaciones asumidas por este contrato de promesa de compraventa, la parte diligente o que se encuentre llana a cumplirlas podrá optar entre solicitar el cumplimiento forzado del contrato o su resolución, en ambos casos más indemnización de perjuicios".

Octavo. Conforme a las cláusulas transcritas, la promesa de compraventa consta, en síntesis, de los siguientes acuerdos: **I)** XX estaba obligada a vender, ceder y transferir, y ZZ a comprar, aceptar y adquirir, el inmueble y los enseres objeto de la promesa de compraventa que se celebraba, individualizados en la escritura. **II)** El precio de la compraventa era el equivalente en pesos a cuarenta mil unidades de fomento. **III)** El precio se pagaba de la manera indicada en la cláusula décimo quinto. Dado que no se pagó antes del 15 de abril de 2015, debía pagarse UF 8.000 a esa fecha y UF 32.000 al momento de suscribirse la

compraventa prometida. **IV)** La propiedad se vendía como cuerpo cierto en el estado en que se encontrara. **V)** La compraventa prometida debía celebrarse, a más tardar, el 15 de mayo de 2015, previo cumplimiento de la condición suspensiva de que los títulos estuvieran conforme a derecho. **VI)** La entrega material de la propiedad ya se había cumplido al entregarse la misma en arrendamiento. **VII)** En caso de incumplimiento de alguna de las partes, la parte diligente podría exigir la ejecución forzada del contrato de promesa de compraventa o su resolución, en ambos casos, con indemnización de perjuicios.

Noveno. Las estipulaciones de la promesa de compraventa celebrada por escritura pública de 11 de diciembre de 2014 dan cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 1554 del Código Civil para la validez del contrato de promesa, toda vez que consta por escrito, no se trata de un contrato declarado ineficaz por la ley, el instrumento contiene un plazo y condición que fija la época de su celebración y el contrato prometido se encuentra adecuadamente especificado. Luego, según lo dispone el segundo inciso del citado artículo 1554 del Código Civil, resultaría aplicable a su respecto lo prevenido en el artículo 1553 del mismo código, referente al incumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer, en caso de ser ello procedente.

Décimo. Afirma la demandante, ZZ incumplió sus obligaciones de celebrar el contrato prometido, que debía suscribirse a más tardar el 15 de mayo de 2015 y de pagar el precio de la compraventa.

Décimo primero. Acreditada la obligación de suscribir el contrato y de pagar el precio, según el mérito de la escritura pública antes individualizada, corresponde a la demandada probar el cumplimiento de sus obligaciones, conforme lo exige el artículo 1698 del Código Civil.

Décimo segundo. ZZ, al contestar la demanda en su presentación de fojas 280, opuso en su defensa sólo las excepciones de falta de jurisdicción y de incompetencia –rechazadas por resolución firme de 05 de Enero de 2016, escrita a fojas 345– y no discutió ni impugnó las afirmaciones y hechos expuestos por la demandante en su demanda de fojas 253.

Décimo tercero. La demandada tampoco adujo ni acreditó que la demandante hubiese incumplido sus obligaciones y, por el contrario, la actora probó que hizo entrega de los antecedentes de los títulos de la propiedad, según se estipuló en el cláusula décimo séptimo del contrato de promesa, como consta de los documentos y de los mensajes de correo electrónico intercambiados entre los abogados de las partes, acompañados de fojas 130 a fojas 241 de autos, instrumentos que no fueron objetados por la demandada.

Décimo cuarto. En la causa no se ha probado que, con posterioridad a la celebración de la promesa de compraventa, las partes hayan pactado algún acuerdo, convenio u otro acto jurídico para modificar o dejar sin efecto el contrato de promesa de fecha 11 de Diciembre de 2014, por lo que cabe aplicar en este caso la norma del artículo 1545 del Código Civil, disposición que establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

Décimo quinto. Tampoco se ha invocado o acreditado en la causa la existencia de una situación de caso

fortuito o fuerza mayor que hubiere impedido a ZZ dar cumplimiento a lo convenido y la libere de sus obligaciones contractuales, por lo que debe concluirse que dicho incumplimiento es imputable a culpa de la demandada, conforme lo previene el artículo 1547 del Código Civil.

Décimo sexto. En consecuencia, sólo cabe concluir que la demandada incurrió en incumplimiento culpable de sus obligaciones de suscribir el contrato de compraventa y de pagar el precio pactado en la promesa de compraventa, dentro del plazo pactado.

Décimo séptimo. Lo demandado es el cumplimiento forzado de la obligación y no la resolución del contrato, conforme lo permiten los artículos 1489 inciso segundo y 1553 N° 1 del Código Civil, por lo que lo pedido es que se condene a la demandada a suscribir el contrato de compraventa prometido y el pago del precio convenido por la propiedad por un monto equivalente a 40.000 unidades de fomento.

Décimo octavo. Además, se pide "indemnizar todos los perjuicios causados a XX, cuya especie y monto nos reservamos el derecho a discutir en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, con los respectivos intereses y reajustes correspondientes desde el momento del incumplimiento y hasta su pago íntegro y efectivo", pero no se ha señalado en la demanda ningún otro perjuicio que haya acarreado el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, que no sea el interés por la mora en el pago del precio devengado desde la fecha en que debió pagarse éste y su fecha de pago efectivo. En consecuencia, limitándose los daños reclamados al interés moratorio devengado por el precio, el demandante no tiene necesidad de justificar perjuicios, ya que para ejercer dicha acción, basta el hecho del retardo, conforme lo previene el artículo 1559 N° 2 del Código Civil.

Décimo noveno. Del contrato de promesa de compraventa suscrito surgen para ZZ dos obligaciones, la de suscribir el contrato de compraventa prometido y la de pagar su precio. Respecto a la primera obligación, el artículo 1553 del Código Civil señala que si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualesquiera de las tres cosas que dicho artículo le faculta y, en este caso, XX solicitó que se ordene al demandado ejecutar el hecho convenido, conforme lo permite el N° 1° del citado artículo, esto es, pide que se condene al demandado a suscribir la compraventa en los términos pactados.

Vigésimo. Conforme al artículo 1551 del Código Civil, el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado o la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla, situación que se ha configurado en el caso de autos, puesto que el plazo para suscribir el contrato de compraventa expiró el 15 de Mayo de 2015, y la demandada no ha invocado ni acreditado causal alguna que la libere de cumplir sus obligaciones dentro del término estipulado.

Vigésimo primero. Conforme al artículo 1557 del Código Civil, se debe indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, y dado que en el caso de autos la obligación es de pagar una

cantidad de dinero, la suma adeudada debe devengar interés desde el o los días ciertos en que debió cumplirse con el pago del precio, fechas que, según lo estipulado en la cláusula décimo quinto del contrato, se fijaron para el 15 de Abril de 2015, por la cantidad equivalente a 8.000 unidades de fomento, y el 15 de Mayo de 2015, por la cantidad de 32.000 unidades de fomento.

Vigésimo segundo. Por otra parte, conforme a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, la demandante se reservó el derecho de discutir la especie y monto de los perjuicios demandados en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso, por lo que no procede pronunciarse sobre tales aspectos, más allá de la declaración de que deben pagarse, a título de indemnización de perjuicios, los intereses que corresponda.

Y TENIENDO PRESENTE,

Lo expuesto en los considerandos precedentes y lo previsto en los artículos 1489, 1545, 1546, 1551, 1553, 1554, 1556, 1557, 1558, 1559, 1698, 1700, 1706, 1709 del Código Civil, y los artículos 222 y 223 inciso tercero del Código Orgánico de Tribunales, 636 y 640 del Código de Procedimiento Civil, el Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro del CAM Santiago y las reglas de procedimiento establecidas a fojas 103 y siguientes de autos,

SE RESUELVE:

UNO. Se condena a la demandada ZZ a suscribir el contrato de compraventa sobre el inmueble correspondiente al sitio 10 A de la manzana G del plano de Loteo L guión 653 guión A, que es parte integrante del Lote A de la parcela Quinta del plano del loteo, inscrito a nombre de XX a fojas treinta y seis mil novecientos ochenta y dos número treinta y cuatro mil trescientos cincuenta y seis en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, en los términos estipulados en el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado por escritura pública de fecha 11 de diciembre de 2014, repertorio número 12.707/2014, otorgada ante la NT.

DOS. El contrato deberá ser celebrado dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha que quede ejecutoriada esta sentencia, en la NT.

TRES. Se condena a la demandada al pago del precio de la compraventa ascendente a cuarenta mil unidades de fomento, en su equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo.

CUATRO. Se condena a la demandada al pago de intereses por concepto indemnización de perjuicios por la mora en el pago del precio, cuya especie y monto se resolverá en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso, de conformidad a la reserva de derechos invocada conforme al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

CINCO. Se condena a la demandada al pago de las costas del juicio.

Sentencia dictada por el Juez Árbitro don Antonio Bascuñán Valdés.

Dese copia a quien lo pida.

Autorícese la presente por la Secretaria General del CAM Santiago o quien la reemplace o subrogue.

Conforme a las bases de procedimiento, notifíquese la Sentencia por cédula, a través de receptor judicial.

Sin perjuicio que las partes podrán notificarse personalmente ante la Secretaria General del CAM Santiago, o ante quien la reemplace o subrogue.