

ÁRBITRO ARBITRADOR SR. JORGE BARROS FREIRE

7 de Marzo de 2002
ROL 280

MATERIAS: Contrato de promesa de compraventa de propiedad - incumplimiento de la obligación de entregar los títulos de dominio conformes - pena compensatoria - el hecho que la promitente vendedora haya devuelto la suma recibida en la promesa, justifica rebajar el monto de la pena por haber dado cumplimiento a una obligación restitutoria.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Don XXX, promitente comprador, demandó a doña ZZZ, promitente vendedora, por incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de un inmueble, solicitando la resolución del contrato, el pago de la pena compensatoria establecida, más intereses y reajustes, con costas, ya que él estuvo llano y dispuesto a cumplir las obligaciones del contrato, sin que la demandada cumpliera con su parte.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: artículos 636 y siguientes.
Código Civil: artículos 1.545, 1.554, 1.556, 1.560, 1.489 y 1.535.

DOCTRINA:

Se tiene por acreditado que el actor estuvo llano y dispuesto a cumplir las obligaciones que para él derivaron del contrato de promesa; y que en dichos documentos dejó testimonio de no haber recibido los títulos de dominio de la propiedad el 20 de enero del 2001, lo que evidentemente le era indispensable para tramitar y obtener el crédito hipotecario previsto en el contrato, con cuyo producto se pagaría una parte del precio de la compraventa prometida (Considerando N° 2).

La demandada no ha demostrado que cumplió o estuvo dispuesta a cumplir con la entrega de los títulos de dominio, hecho que hay que entender como necesario para que el demandante pudiera obtener el financiamiento hipotecario estipulado por ambas partes en el contrato de promesa, o subsanar de común acuerdo la dificultad producida (Considerando N° 4).

El Árbitro dará lugar al pago de la pena compensatoria estipulada por las partes, pero reducida por la circunstancia de haber hecho la demandada devolución al actor mediante depósito a la vista de la cantidad de \$ 8.242.801, como consta del pertinente recibo acompañado, suma que corresponde a 540 Unidades de Fomento que la demandada recibió al firmar el contrato de promesa de compraventa. Tal devolución constituye, a juicio del Árbitro, cumplimiento de la obligación restitutoria correspondiente (Considerando N° 6).

DECISIÓN: Se acoge la demanda y se condena a doña ZZZ a pagar la cantidad de \$ 5.000.000 por concepto de indemnización de perjuicios o pena compensatoria en razón del incumplimiento en que incurrió al no celebrar el contrato de compraventa prometido. No se la condena en costas por no haber sido totalmente vencida.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 7 de marzo de 2002.

VISTOS:

A solicitud del Dr. E.A.S.M., en adelante XXX, presentada el 3 de mayo de 2001, el Presidente de la Cámara de Comercio de Santiago designó al suscrito Árbitro Arbitrador para conocer y resolver la controversia existente con la señora R.I.d.M.L.G., en adelante ZZZ, en torno al contrato de promesa de compraventa celebrado entre dichas personas por instrumento privado suscrito el 29 de diciembre del año 2000.

Con fecha 4 de julio del año 2001 el suscrito aceptó el cargo jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

ANTECEDENTES:

Son partes en el presente litigio el señor XXX, médico cirujano, domiciliado en calle B.S. N° 0345, D. 206 Ñuñoa, quien designó abogado patrocinante y confirió poder a don L.C.H.; y la señora ZZZ, quien designó abogado patrocinante y confirió poder a don N.P.S.

El suscrito citó a las partes el 9 de agosto de 2001 a un comparendo para oír las y fijar el procedimiento, notificándose a ambas como se acredita con el certificado del señor Receptor don César Bascuñán que corre a fs. 15. Quedó fijado el procedimiento establecido en el Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje y Mediación

de la Cámara de Comercio de Santiago, como se lee a fs.18.

DEMANDA ENTABLADA:

A fs. 27 don L.C.H., en representación de su cliente, entabló demanda en contra de doña ZZZ, con fundamento en los siguientes hechos:

Por contrato celebrado por instrumento privado el 29 de diciembre de 2000, la demandada prometió vender y transferir al demandante el inmueble ubicado en calle L.P. 1.400 de la comuna de Ñuñoa; instrumento acompañado al presente juicio y no objetado de contrario.

El precio pactado fue la suma equivalente a 4.280,30 UF, de la cual se pagó el equivalente a 540 UF, quedando por pagar 730 UF, al momento de suscribirse la compraventa prometida; y el saldo de 3.010 UF, con un crédito hipotecario que obtendría el promitente comprador.

El contrato de compraventa prometido debería celebrarse a más tardar el 15 de marzo de 2001. Como lo estipula la promesa, los títulos completos y ajustados a derecho debieron entregarse al demandante a más tardar el 20 de enero de 2001, lo que la demandada no hizo. Agrega que el Banco de C. había concedido al promitente comprador un crédito hipotecario que quedó sin formalizar por la falta de entrega de los títulos de dominio de la propiedad.

El actor envió a la demandada el 5 de febrero de 2001 una nota a través del Notario señor Patricio González, en que le hace presente el antedicho incumplimiento; y el 15 de marzo concurreó a la Notaría de doña Andrea Galecio Pesse pidiendo se levantara el acta en que consta haberse presentado a firmar la escritura de compraventa de la referida propiedad. Hizo además presente en ella que la demandada no le había entregado los títulos a pesar de tener aprobado un crédito en el Banco de C. para la adquisición del inmueble.

Señala que al 15 de marzo de 2001 el inmueble seguía todavía inscrito a nombre del marido de la demandada.

Invoca el actor la estipulación contenida en la promesa, en la cual se establece que el contratante que no la cumpla deberá pagar a título de pena compensatoria, la cantidad de \$ 6.000.000 al contratante que haya estado dispuesto a cumplir.

El actor señala, eso sí, que la demandada le restituyó la cantidad recibida al suscribir la promesa de compraventa, equivalente a UF 540.

Invocando fundamentos de derecho y diversas disposiciones legales, el demandante pide se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa y se condene a la parte demandada al pago de la pena estipulada con sus respectivos reajustes e intereses, como asimismo, al pago de las costas de esta causa.

POSICIÓN LEGAL DE LA PARTE DEMANDADA:

A fs. 29 se confirió traslado a la parte demandada, notificado el 26 de septiembre de 2001, como consta de fs. 30.

Si bien la demandada no contestó la demanda, en diversos escritos hace constar la devolución que hizo de la cantidad recibida del actor al suscribir la promesa de compraventa. Hace además presente que siempre ha estado dispuesta a cumplir sus obligaciones emanadas del referido contrato, pero que fue presionada por el actor para hacerle entrega anticipada del inmueble, a lo que se negó, toda vez que el plazo convenido para hacerlo expiraba el 15 de marzo de 2001, y no antes.

Alega además que el demandante nunca le manifestó haber obtenido el préstamo hipotecario con cargo al cual se pagaría la parte del precio a plazo estipulado en la promesa, y, como llegado dicho plazo, el actor no contó realmente con tal financiamiento, el incumplimiento del demandante de sus propias obligaciones la liberó del cumplimiento de las suyas.

PRUEBAS RENDIDAS:

A fs. 33 se recibió la causa a prueba y se fijó como hecho sustancial y pertinente controvertido si la parte demandada incurrió en incumplimiento de sus obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa al que se ha hecho referencia más arriba. La resolución parece notificada personalmente a fs. 34 a ambas partes.

La parte demandada presentó a las testigos señoras J.A.G.S. y N.M.S.M. La primera de ellas fue tachada por

la causal establecida en el Art. 358 números 4, 5, 6 y 7 del Código de Procedimiento Civil, por carecer de la imparcialidad necesaria para declarar en este juicio y tener interés en su resultado, tacha que se dejó para definitiva. Expuso esta testigo, en síntesis, que supo por comentarios de la propia demandada que ésta quería cumplir y que allegó diversos antecedentes, que no especifica, para realizar la venta prometida, y que la operación estuvo entregada a un corredor de propiedades, a quien entregó los papeles que se le pidieron. Declara que la compraventa se cumplió, sin especificar cómo.

Por su parte, la segunda de las testigos expuso, en resumen, que por conocer los trámites, por haberlo oído decir a la demandada, y por haberla acompañado personalmente, se cumplió por ella con los trámites y entrega de documentos exigidos para efectuar la operación a la corredora de propiedades señora C.V. Agrega que el señor XXX, compulsivamente exigía la entrega material de la propiedad a la señora ZZZ, y que el citado comprador debía obtener un crédito hipotecario para pagar una parte del precio de venta.

En el escrito que rola a fs. 49, la demandada, al pedir se decrete como medida para mejor resolver el envío de un oficio al Banco de C. con el objeto de que se informe acerca de si se concedió al demandante el préstamo hipotecario antes aludido, señala, además, que ella envió sendas comunicaciones, cuyas copias adjunta, a la Corredora de Propiedades señora C.V., que demuestran su voluntad de cumplir la promesa de compraventa pactada y que el incumplimiento que el actor le atribuye no le es imputable por las razones que al efecto hace presente.

El Árbitro que suscribe no dio lugar a dicha medida para mejor resolver, sin perjuicio de ponderar los documentos acompañados a dicha solicitud.

CONCILIACIÓN:

El suscrito citó a las partes a una audiencia de conciliación para el 10 de enero de 2002, a la que asistió la parte demandante pero no así la parte demandada.

Teniendo todo lo anterior presente y

CONSIDERANDO:

En cuanto a la tacha opuesta a fs. 45:

A la tacha opuesta a la testigo señora J.A.G.S., en razón de tener algún grado de dependencia e interés con respecto a la parte que la presenta, en razón de las circunstancias del negocio comercial de venta de los productos O., según consta del atestado que se lee a fs. 45, ello no es suficiente, a juicio del Árbitro, para tener acreditadas las causales de falta de imparcialidad e interés directo o indirecto en este litigio; razón por la cual la tacha es rechazada por este Tribunal.

En cuanto al fondo:

Primero: Que con el mérito del documento privado suscrito por ambas partes, acompañado a fs. 5 por la parte demandante, no objetado por la parte demandada, ha quedado plenamente acreditado que se celebró un contrato de promesa de compraventa en virtud del cual doña ZZZ se obligó para con el señor XXX, a celebrar un contrato de compraventa y ceder y transferir a este último el inmueble ubicado en calle L.P. 1.400, Comuna de Ñuñoa, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fs. 12278 N° 15108, durante 1984.

De acuerdo con el referido contrato de promesa, el precio de la compraventa prometida, ascendente a 4.280,30 UF, equivalente a \$ 67.500.000 a la época en que se suscribió la promesa, debía ser pagado con el equivalente de 540 UF, al contado; de 730,30 UF contra firma de la escritura de compraventa; y de 3.010 UF, con un crédito hipotecario. El promitente vendedor debía entregar al promitente comprador, a más tardar el 20 de enero de 2001 los títulos completos de dominio del inmueble.

El plazo estipulado para celebrar el contrato de compraventa prometido fue el 15 de marzo de 2001.

Segundo: Que con los documentos privados acompañados por la parte demandante a fs. 24, 25 y 26 de autos, todos suscritos ante un ministro de fe, y dos de ellos enviados por intermedio de este último y correo certificado a la parte demandada, no objetados, se tiene por acreditado que el actor estuvo llano y dispuesto a cumplir las obligaciones que para él derivaron del contrato de promesa; y que en dichos documentos dejó testimonio de no haber recibido los títulos de dominio de la propiedad el 20 de enero de 2001, lo que evidentemente le era indispensable para tramitar y obtener el crédito hipotecario previsto en el contrato, con cuyo producto se pagaría una parte del precio de la compraventa prometida.

Tercero: Que, en lo que respecta a la actuación de la parte demandada frente a sus obligaciones originadas en la promesa de compraventa antedicha, en especial ante el hecho de no haber concurrido a suscribirla, se ha invocado por ella la circunstancia de no haber obtenido el actor el crédito hipotecario estipulado; y una exigencia relativa a la entrega del inmueble prometido vender el día 31 de enero de 2001, que no se había convenido entre las partes.

Al respecto, la testimonial rendida a fs. 45 y ss. de estos autos se basa, según aparece de las declaraciones vertidas por ambas testigos, en comentarios o dichos oídos a la propia demandada, sin que se haya establecido en qué forma esta última habría dado cumplimiento a sus obligaciones, en especial a la entrega de los títulos de dominio del inmueble, lo que lleva al Árbitro a concluir que no se ha probado la voluntad de la demandada de cumplir sus obligaciones, para hacer posible el otorgamiento del contrato de compraventa prometido, con actos suficientes que demuestren su disposición para ello.

Resulta obvio concluir que la falta de entrega de los títulos de dominio hacía prácticamente imposible que el futuro comprador tuviera a su disposición el crédito hipotecario que ambas partes pactaron como modalidad particular para el pago de una parte del precio de la compraventa. Por otra parte, la alegación relativa a la exigencia de la entrega material anticipada para el 31 de enero de 2000, que a juicio del Árbitro no aparece suficientemente demostrada, no era relevante, toda vez que la demandada había asumido la obligación de hacerla en una fecha posterior, de modo que no le era exigible otra fecha de entrega que la expresamente pactada.

Cuarto: Que, por otra parte, la demandada no ha demostrado por otros medios que cumplió o estuvo dispuesta a cumplir con la entrega de los títulos de dominio, hecho que hay que entender como necesario para que el demandante pudiera obtener el financiamiento hipotecario estipulado por ambas partes en el contrato de promesa, o subsanar de común acuerdo la dificultad producida. Más aún, al examinar los documentos que rolan a fs. 4 y 8 del cuaderno de medidas precautorias, se advierte que la demandada no tenía inscrita –hasta que lo hizo el 20 de marzo de 2001–, a su nombre, la propiedad que debía transferir al actor, la cual le había sido adjudicada en la liquidación de la sociedad conyugal habida con don A.R.M.U. por escritura pública de 28 de diciembre de 1989, citada en la correspondiente inscripción.

Quinto: Que, en consecuencia, el Árbitro ha llegado a la conclusión de que no se han cumplido por la parte demandada las obligaciones asumidas por ella en el contrato de promesa de compraventa que suscribió el 29 de diciembre de 2000, y declarará la resolución de dicho contrato por incumplimiento del mismo por la señora ZZZ.

Sexto: Que, previendo situaciones como la antes explicada, ambas partes estipularon en el párrafo Séptimo del contrato de promesa que la parte incumplidora debería pagar a su contraparte que haya cumplido o estado llana a cumplir lo pactado, la cantidad de \$ 6.000.000 a título de pena compensatoria por el incumplimiento de sus respectivas obligaciones. Aplicando esta estipulación a la situación producida materia de este litigio, el Árbitro dará lugar al pago de la indemnización referida, pero reducida por la circunstancia de haber hecho la demandada devolución al actor mediante depósito a la vista de la cantidad de \$ 8.242.801, como consta del pertinente recibo acompañado, suma que corresponde a 540 UF que la demandada recibió al firmar el contrato de promesa de compraventa. Tal devolución constituye, a juicio del Árbitro, cumplimiento de la obligación restitutoria correspondiente.

Y, teniendo además presente lo dispuesto en los Arts. 1.545, 1.554, 1.556, 1.560, 1.489 y 1.535 y siguientes del Código Civil y 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,

RESUELVO:

Que se acoge la demanda entablada por señor XXX, en contra de señora ZZZ, y se declara:

- a) resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito por ambos en instrumento privado de fecha 29 de diciembre de 2000, que rola a fs. 5 de autos;
- b) se condena a la demandada a pagar al demandante la cantidad de \$ 5.000.000 (cinco millones de pesos) por concepto de indemnización de perjuicios o pena compensatoria en razón del incumplimiento en que incurrió al no celebrar el contrato de compraventa prometido a que se refiere el presente fallo. No se la condena en costas por no haber sido totalmente vencida.

Cada parte pagará sus costas y por mitad las comunes, de acuerdo a los valores señalados en la respectiva Tabla del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, fijados a fs. 55 en estos autos,

y no objetados por las partes litigantes.

Autorícese el presente fallo por el Secretario del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. y notifíquese por cédula por un ministro de fe.

Dése copia a quien lo solicite y archívense estos autos y el cuaderno de medidas precautorias anexo.

Jorge Barros Freire, Árbitro.

NOTA: Esta sentencia fue objeto de recurso de queja interpuesto para ante la Ittma. Corte de Apelaciones de Santiago.

El tribunal de alzada confirmó la sentencia arbitral.