

Nombre árbitro: Vesna Camelio Ursic
Calidad de árbitro: Mixto
Fecha Sentencia: 23 de junio de 2020
Rol: 3762-19

Santiago de Chile, 23 de junio de 2020

VISTOS:

La solicitud de 30 de abril de 2020, que rola a fs. 1 y 2, por la que don Andrés Sergio Aliaga Torretti (en adelante también, indistintamente, el **“Señor Aliaga”, el “Promitente Vendedor”** o el **“Demandante”**) solicita al Centro de Arbitrajes y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., que designe un árbitro para que resuelva la controversia surgida entre este y doña Loreto Gaete Wolleter (en adelante también, indistintamente, la **“Señora Gaete”, la “Promitente Compradora”** o la **“Demandada”**), en relación con el **“Contrato de Promesa de Compraventa”** suscrito entre las partes con fecha 21 de diciembre de 2018 (en adelante el **“Contrato”**)

y cuya cláusula décimo primera estipula el arbitraje institucional del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. (en adelante “**CAM Santiago**”), como mecanismo de solución de los conflictos entre ellas. De fs. 3 a 10 rola el Contrato.

A fs. 12, el 2 de mayo de 2019 se citó a las partes a una audiencia al CAM Santiago con el objeto de convenir en la persona del árbitro.

A fs. 15, consta el acta de la audiencia efectuada el 7 de mayo de 2019, en que por inasistencia de la parte de doña Loreto Gaete Wolleter, se estableció que la Cámara de Comercio de Santiago, hará uso del mandato conferido por las partes en la cláusula décimo primera del Contrato, y procederá a la designación del árbitro en calidad árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo.

A fs. 16 rola el patrocinio y poder conferido por el señor Aliaga.

A fs. 17, el 14 de mayo de 2019, la Cámara de Comercio de Santiago designó a la suscrita como árbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo para conocer y resolver las controversias surgidas entre las partes en relación al Contrato.

A fs. 19, el 3 de junio de 2019, la Árbitro manifestó aceptar el cargo y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

A fs. 20, el 4 de junio de 2019 se tuvo por constituido el compromiso y se citó a las partes al comparendo de fijación de normas de procedimiento.

A fs. 21 la parte del Señor Aliaga hace presente el nuevo domicilio de la Señora Gaete.

A fs. 23 consta notificación a las partes de la solicitud de arbitraje, designación de árbitro, aceptación y juramento y citación al comparendo de fijación de normas de procedimiento, por parte del receptor judicial.

El patrocinio y poder de la parte de la Señora Gaete rola de fs. 24 a 26.

El 20 de junio de 2019 tuvo lugar el comparendo de fijación de bases del procedimiento, cuya acta rola de fs. 27 a la 35. Asistieron ambas partes, es decir, el representante del demandante, don Andrés Sergio Aliaga Torretti, domiciliado en calle Nueva Tajamar N° 481, oficina 805, Torre Sur, comuna de Las Condes, Santiago, y el representante de la Demandada, doña Loreto Gaete Wolleter, domiciliada en Avda. Kennedy N° 9070, piso 9, comuna de Vitacura, Santiago. En el comparendo se designó actuario al abogado señor Rafael Mackay Velasco y se fijaron las bases del procedimiento.

La demanda del Señor Aliaga rola de fs. 36 a fs. 43 y los documentos acompañados en apoyo de la misma, de fs. 44 a 50.

Como antecedente en la presente causa y según se expuso en la demanda, el Señor Aliaga es dueño del inmueble ubicado en calle Camino Las Carretas N° 9.922, que corresponde al sitio número tres de la manzana J del plano de loteo respectivo,

comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana. El bien raíz objeto del Contrato materia del juicio corresponde a un terreno cuya superficie aproximada, según sus títulos, es de 804 metros cuadrados, dentro del cual se encuentra construida una casa habitación. Conforme a la demanda, las principales cláusulas del Contrato son:

- a. Cosa prometida vender: El inmueble referido anteriormente.
- b. Precio: UF 22.500, que se pagaría al contado, contra firma de la escritura de compraventa, dejando instrucciones notariales.
- c. Forma de la venta: Como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra, con todo lo edificado y plantado en él, libre de ocupantes y de todo gravamen, deuda, prohibición, embargo o juicio pendiente y/o cualesquiera limitaciones al dominio; con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas; con el pago de contribuciones y demás servicios al día.

d. Condiciones suspensivas: i) que los títulos de la propiedad se encuentren conformes a derecho, lo que se definió señalando que son tales, aquellos *“que no presentan vicios de nulidad que impidan su aprobación por los departamentos legales de los bancos comerciales, de acuerdo a los criterios que habitualmente utilizan dichos departamentos legales para el estudio de títulos de inmuebles que recibirán en garantía hipotecaria”*. ii) Que el inmueble se encuentre al momento de la celebración del contrato de compraventa, libre de todo gravamen, hipoteca, embargo, litigio, medida precautoria, limitación al dominio o prohibición que lo afecten, cualquiera sea su naturaleza; y iii) Que el inmueble, al momento de la celebración del contrato prometido, se halle sin deudas vencidas de ningún tipo, con sus contribuciones y cuentas de servicios básicos al día.

- e. Plazo: A más tardar 120 días corridos a contar de la fecha de la promesa y, en el caso que ninguna de las partes comunique fecha y lugar de celebración, el contrato se suscribiría el último día del plazo en la Notaría de don Armando Ulloa Conteras.
- f. Cláusula Penal: En caso de incumplimiento, la parte diligente o llana a cumplir puede optar entre el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, más indemnización de perjuicios, fijándose una cláusula penal equivalente al 10% del precio de venta del inmueble, esto es, UF 2.250.

El Demandante señala que con fecha 3 de enero de 2019, dentro del plazo de 15 días hábiles contemplado en la cláusula quinta punto uno del Contrato, se enviaron, a través de su abogado, los títulos del inmueble prometido vender a las corredoras de propiedades, para que éstas los remitieran al abogado de la Promitente Compradora, pero que, al poco tiempo de celebrado el Contrato, la Promitente Compradora habría

dejado en evidencia el poco interés que tenía de honrar la palabra empeñada, señalando que había una diferencia de metros entre la superficie ofrecida y aquella real, lo que, a juicio del Demandante, no le originaría perjuicio alguno ya que la superficie era mayor a la ofrecida y por el mismo precio.

Continúa el Demandante indicando que envió las siguientes tres cartas certificadas a través del Notario Público don Félix Jara Cadot:

- Carta de fecha 26 de marzo de 2019, en que se le indica a la Promitente Compradora que, atendido el tiempo transcurrido desde la celebración del Contrato (90 días), sin que se hubiere formulado observación alguna respecto de los títulos de la propiedad y, por tanto, entendiéndose cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en dicho Contrato, la compraventa definitiva estaba en condiciones de ser suscrita, para lo cual se conminó a la Promitente Compradora a reunirse el lunes 22 de abril de 2019, a las 10:00 horas, en la Notaría de Santiago de don Armando Ulloa Conteras.

- Carta de fecha 8 de abril de 2019, por la que nuevamente se insta a la Promitente Compradora a suscribir la compraventa definitiva, el lunes 22 de abril de 2019, a las 10:00 horas, esta vez en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot. El cambio de Notaría obedeció a que el Demandante fue informado que en la Notaría de don Armando Ulloa no se otorgan escrituras públicas en las que intervenga alguna institución bancaria, lo que se habría hecho saber a la Promitente Compradora.

- Carta de fecha 10 de abril de 2019, suscrita por el Notario Félix Jara Cadot, en la que se le comunica a la Promitente Compradora que la matriz de la escritura de compraventa ya se encuentra disponible para ser suscrita en su Notaría. Asimismo, se le informa que, en conformidad a la cláusula séptima del Contrato, el plazo para suscribir el contrato definitivo vence el lunes 22 de abril de 2019.

A continuación, el Demandante expone que a las 19:16 horas del día 18 de abril de 2019, esto es, un Jueves Santo y, por

lo tanto, el día hábil anterior a la firma del contrato definitivo y cerca de 120 días después de celebrado el Contrato, el abogado de la Promitente Compradora envió una carta informando reparos a los títulos del inmueble, los que el demandante considera extemporáneos e improcedentes, compareciendo el día 22 de abril de 2019, a la hora fijada, en la Notaría de don Félix Jara Cadot donde suscribió la matriz de la escritura de compraventa y sus respectivas instrucciones notariales, certificando el Notario la no concurrencia de la Promitente Compradora.

El Demandante considera que los reparos formulados por la Promitente Compradora son extemporáneos, indicando que: i) la formulación de los reparos efectuada por el abogado de la Promitente Compradora es manifiestamente intempestiva, ya que las objeciones fueron planteadas a las 19:16 horas del día 18 de abril de 2019, es decir, recién al terminar el día hábil anterior a la suscripción del contrato definitivo, cerca de 120 días después de celebrado el Contrato. ii) si bien la cláusula quinta,

número uno del Contrato, no contempló un término dentro del cual la Promitente Compradora estaba facultada para comunicar sus reparos a los títulos de inmueble, el Demandante estima que sí puede desprenderse la existencia de un plazo tácito para que dicha parte pudiera ejercer su derecho a formular sus objeciones a los mismos, considerando que es el definido en el artículo 1494 inciso primero del Código Civil como aquel “indispensable para cumplirlo”. iii) Afirma que la facultad convencionalmente conferida a la Promitente Compradora de observar los títulos de la propiedad, debía ejercerse dentro de un término prudente que le permitiese revisar y, en su caso, subsanar los comentarios, lo que no puede ser el día hábil anterior a la celebración del contrato definitivo, considerando lo dispuesto en los artículos 1494 y 1546 del Código Civil. iv) Termina el Demandante indicando en este punto que, habiendo la Promitente Compradora dejado transcurrir el término indispensable para observar u objetar los títulos de la propiedad, habría que concluir

que dicha facultad caducó o se extinguió una vez vencido el plazo tácito referido.

Por otro lado, el Demandante considera que hay una falta de mérito en los reparos de la Promitente Compradora, indicando que las objeciones formuladas a los títulos carecen de la entidad suficiente para entender que ellos no se encuentran ajustados a derecho, reiterando que en la cláusula quinta del Contrato las partes definieron lo que debía entenderse por títulos conforme a derecho como “aquellos que no presentan vicios de nulidad que impidan su aprobación por los departamentos legales de los bancos comerciales, de acuerdo a los criterios que habitualmente utilizan dichos departamentos legales para el estudio de títulos de inmuebles que recibirán en garantía hipotecaria”. Es así que considera que las objeciones a los títulos del inmueble prometido vender, no son tales o, en el mejor de los casos, no constituyen vicio de nulidad que impida su aprobación por los departamentos legales de los bancos comerciales, a saber: i) El Demandante señala que el primer

reparo de la Promitente Compradora se refiere a la existencia de una superficie construida no considerada en los planos archivados en la I. Municipalidad de Lo Barnechea, correspondiente a estacionamientos, ascendente a 23,37 metros cuadrados, sin recepción por parte de la Dirección de Obras de dicha Municipalidad, por lo que debe ser regularizada. Al respecto, el Demandante indica que se trata de una situación accidental, meramente accesoria, que no constituye un vicio de la gravedad necesaria para objetar los títulos, no solo conforme al criterio acordado por las partes sino porque no existe ningún inconveniente municipal para su recepción y, además, no influye sustancialmente en el avalúo fiscal de la propiedad y en el monto de las contribuciones. ii) Respecto del segundo reparo, esto es, el inmueble prometido vender se encuentra hipotecado a favor del Banco BICE (una hipoteca limitada a una deuda de UF10.000 y otra garantía general) y es objeto de una prohibición de enajenar a favor del mismo banco, el Demandante indica que dichas hipotecas y prohibición iban a ser alzadas por el Banco BICE en

la escritura definitiva de compraventa, como constaría en la cláusula séptima de la matriz de dicho instrumento, que habría quedado en la Notaría de don Félix Jara Cadot para la firma de la Promitente Compradora, lo que habría estado en conocimiento de esta última desde que se le remitió el borrador del contrato de compraventa. iii) En relación al tercer reparo, referido a la existencia de servidumbres de cuya constitución no se habría dejado constancia en el Contrato, de forma tal que se hace necesaria su revisión, el Demandante señala que las mismas constan en el certificado de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y, asimismo, en la cláusula cuarta del Contrato, se estipuló que el inmueble se vendería "con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas...", las que por encontrarse en un registro público deben entenderse conocidas por la Promitente Compradora, sobre todo porque en la carta de reparos se cita dicho certificado. Adicionalmente, hace presente el Demandante, que tales servidumbres no constituyen un

verdadero gravamen para el inmueble, ya que corresponden a las necesarias para urbanizar y dotar de servicios básicos a los distintos sitios que componen un determinado loteo, organizar la convivencia de los vecinos y mantener la armonía del conjunto residencial y que fueron constituidas los años 1980 y 2001.

Continúa el Demandante indicando que, siendo la promesa un contrato bilateral, frente al incumplimiento de una de las partes, la otra tiene derecho a pedir el cumplimiento o resolución del mismo, conforme al artículo 1489 del Código Civil y a la cláusula octava del Contrato, indicando los requisitos para que pueda prosperar la acción resolutoria (contrato bilateral, incumplimiento imputable a una de las partes y que quien pide la resolución haya cumplido o esté llano a cumplir su propia obligación), los que considera, se encuentran cumplidos en este caso e indica que esta Arbitro debe declarar la resolución del Contrato.

Por otro lado, el Demandante expone que, en conformidad al artículo 1489 antes citado, la resolución puede pedirse,

además, con indemnización de perjuicios y que en la cláusula octava del Contrato las partes estipularon una cláusula penal, avaluando convencionalmente los perjuicios derivados del incumplimiento del mismo, en el equivalente al 10% del precio de venta del inmueble, esto es, UF2.250, dejando ambas partes cheques por dicha cantidad en poder del Notario Armando Ulloa Contreras, con instrucciones de entregarlos a esta Árbítro en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes.

Continúa indicando los requisitos necesarios para que proceda el pago de la indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual (incumplimiento de una obligación convencional, que el incumplimiento sea imputable al deudor, que el deudor se haya constituido en mora y que el incumplimiento haya causado perjuicios al acreedor y que éstos sean consecuencia de aquél), indicando que todos se reúnen en la especie.

Es por lo anterior, que el Demandante dedujo demanda de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, en

contra de doña Loreto Gaete Wolleter, solicitando que se acoja en todas sus partes, declarando:

- a) Que la Demandada ha incumplido culpablemente el Contrato.
- b) Que, en consecuencia, se declara resuelto el Contrato, retrotrayéndose a las partes al estado anterior a su celebración.
- c) Que la Demandada es condenada a indemnizar los perjuicios ocasionados por tal incumplimiento, avaluados convencionalmente en la suma de UF2.250, en su equivalente en pesos al día del pago efectivo, más intereses corrientes desde el 22 de abril de 2019.
- d) Que el cheque dejado por la Demandada en custodia del Notario Armando Ulloa Contreras sea llenado por este Árbitro y luego entregado al Demandante, en pago, total o parcial, de la indemnización convencional pactada.
- e) Que el cheque dejado por el Demandante en custodia del Notario referido sea devuelto a dicha parte.

f) Que se condena en costas a la Demandada.

A fs. 52 y 53, la Promitente Compradora opone excepción de ineptitud del libelo como consecuencia de los graves defectos que presentaría la demanda para una clara y adecuada definición y resolución de la litis, por los siguientes motivos:

i) El Demandante establece que el negocio recae principalmente sobre un inmueble de 804 metros cuadrados sobre el cual se encontraría construida una casa habitación, sin embargo, lo ofrecido a la Promitente Compradora fue la compra de una casa emplazada en dicha superficie de terreno, por lo que sería diametral para que dicha parte pueda contestar la demanda en la forma debida, tener certeza sobre el negocio que el Demandante entendió estar celebrando y las motivaciones o causas basales del incumplimiento que se imputa a la Promitente Compradora, esto es, si lo ofrecido como objeto principal del negocio convenido y prometido, es el terreno referido o si recae sobre la casa habitación emplazada en el terreno y las características, ofrecidas y publicitadas, de dicha casa, y si la

diferencia de superficie manifestada por la Promitente Compradora se refiere a la superficie del terreno o a la superficie habitable de la casa.

ii) No se precisaría en la demanda qué documentos o instrumentos en específico (títulos de la propiedad) remitió el Demandante, a través de su abogado, a las corredoras de propiedades y por qué medio los envió.

Por lo anterior, el Demandante pide se acoja la excepción de ineptitud del libelo planteada, ordenando a la parte Demandante corregir los defectos e imprecisiones que presenta el libelo, bajo apercibimiento de no continuar adelante con el presente juicio, con costas, en caso de oposición.

A fs. 54 se tuvo por opuesta la excepción de ineptitud del libelo y se dio traslado a la parte Demandante.

A fs. 55 y 55 vuelta, el Demandante evacúa el traslado conferido y solicita se rechace íntegramente la excepción dilatoria opuesta, con costas, argumentando:

i) En cuanto al primer acápite de la excepción, indica que en los párrafos 2 y 3 de la demanda se describió el inmueble respectivo de la misma forma como se hizo en el Contrato, por lo que mal puede alegarse que ello sea incomprensible o inentendible.

La alusión a la superficie del terreno no tuvo sino finalidad de singularizar el inmueble prometido vender en los mismos términos que lo hace el Contrato y la inscripción de dominio vigente a nombre del Promitente Vendedor. Agrega que la lectura de la demanda y de la carta de reparos no deja dudas que la observación de la Promitente Compradora dijo relación con la superficie construida de la casa habitación y no del terreno donde ella se emplaza.

ii) Respecto del segundo capítulo de la excepción, alega que no se trata de un asunto que pueda ventilarse en este estadio procesal, ya que el envío de los títulos y documentos correspondientes debe ser objeto de prueba en la respectiva etapa del proceso.

Más aún, agrega, las menciones que la Demandada echa de menos, son conocidas por ella y su abogado ya que fueron ellos los destinatarios de los títulos y el abogado contrario quien suscribió la carta de reparos a los mismos, dejando en claro, en su opinión, el carácter meramente dilatorio de la excepción, destacando que de la lectura de la demanda se desprende que no es inepta, como la jurisprudencia insiste debe ser para que proceda la excepción.

A fs. 56 y 57 se tiene por evacuado el traslado y se resuelve la excepción dilatoria opuesta por la Demandada, considerando esta Arbitro que de la lectura de la demanda no puede estimarse que exista vaguedad ni ininteligibilidad en sus términos, así como tampoco que la exposición carezca de claridad a tal punto que imposibilite la defensa de la Demandada, por lo que se rechazó la excepción dilatoria de ineptitud del libelo del artículo 303 N°4 del Código de procedimiento Civil y se condenó en costas a la parte vencida.

Desde fs. 58 a 61, la Promitente Compradora contestó la demanda, solicitando se la rechace en todas sus partes, con expresa condenación en costas. Señala la Demandada que, a diferencia de como el Demandante intenta presentar el contexto de la promesa de compraventa celebrada entre las partes, ésta ha tenido como objeto principal la compra de una casa habitación ubicada en calle Camino Las Carretas N°9.922, comuna de Lo Barnechea, y no la mera compra de una superficie de terreno y que se trataría de una operación que recae sobre un inmueble de carácter urbano, por lo que no serían aplicables las normas del Código Civil para las ventas de inmuebles según su “cabida” o “ad corpus” o “como especie o cuerpo cierto”, las que serían aplicables solo a inmuebles rurales.

Recalca que la imputación que le hace el Demandante de haber evidenciado poco interés en honrar la palabra empeñada, señalando que había una diferencia de metros entre la superficie ofrecida y aquella real, se fundaría, en opinión del Demandante,

en una diferencia en la superficie del terreno indicado en el Contrato, lo cual no sería efectivo.

Respecto del incumplimiento imputado a la Demandada, ésta indica que el Demandante afirma en la demanda que envió una carta de fecha 26 de marzo de 2019, conminando a la Demandada para reunirse el lunes 22 de abril de 2019 a las 10:00 horas en la Notaría de Santiago de don Armando Ulloa, carta que fue recepcionada por la Demandada, quien compareció en el lugar, día y hora a la cual fue citada para suscribir la matriz de la escritura de la compraventa prometida. Sin embargo, el Demandante no habría comparecido.

Respecto de la segunda carta enviada por el Demandante a la Demandada con fecha 8 de abril de 2019, citándola nuevamente para el mismo día y hora referidos en la primera carta, pero en esta oportunidad a la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, y de la tercera carta suscrita con fecha 10 de abril de 2019 por el Notario Félix Jara Cadot, comunicándole que se encuentra disponible para su firma en su Notaría la matriz

de la escritura de compraventa y que el plazo para suscribirla vence el 22 de abril de 2019, la Demandada indica que este proceder del Demandante contraviene de forma expresa lo acordado entre las partes en el Contrato, infringiendo derechamente la ley del contrato. Continúa señalando, que no tuvo la oportunidad de conocer de forma oportuna la existencia de una nueva citación a una nueva Notaría seleccionada de forma unilateral por el Demandante ni habría recibido oportunamente las cartas referidas, por lo que no sería jurídicamente viable imputarle incumplimiento alguno.

Sobre la extemporaneidad y falta de mérito de los reparos a los títulos del inmueble, señala la Demandada que contraviene de forma expresa todos y cada uno de los dichos, hechos y circunstancias que el Demandante asevera para calificar jurídicamente como extemporáneos e improcedentes los reparos de los títulos de la propiedad que se le comunicaron con fecha 18 de abril de 2019. Así, indica, que el Demandante tomó conocimiento de los reparos en forma oportuna y que en virtud

de lo dispuesto en la cláusula quinta número uno del Contrato, una vez levantados los reparos, la promesa se prorrogará automáticamente por un plazo de 30 días corridos contados desde la fecha de vencimiento de la promesa a fin de que estos reparos sean subsanados, sosteniendo que, aplicado lo anterior al relato del Demandante, en cuyo concepto el plazo vencía el 22 de abril de 2019 y luego de ello comenzaría la prórroga, sin ser necesaria su aquiescencia o beneplácito, esa circunstancia implica que los reparos pueden ser levantados en cualquier momento mientras el plazo primitivo se encuentre vigente y su efecto es el mismo, por lo que sea el primer o el último día las consecuencias son iguales para el Demandante.

Por otro lado, argumenta la Demandada, sostener la existencia de un plazo tácito implica derechamente contravenir lo expresamente pactado por las partes y correspondería a una interpretación contractual del todo inadmisibles. Más aún, indica que en los reparos subyace el no cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula quinta del Contrato para

la celebración del contrato prometido, por lo que estando frente a condiciones suspensivas que no se encuentran cumplidas, no habría nacido la obligación de la Promitente Compradora de suscribir la compraventa prometida ni el derecho del Demandante de exigir dicho cumplimiento.

A su vez, la Demandada controvierte en forma expresa la alegación del Demandante en cuanto a la improcedencia de los reparos, indicando que son procedentes y que será carga del Demandante acreditar que las condiciones suspensivas se encontraban cumplidas a la fecha en que, en su concepto, debió celebrarse la compraventa prometida y, especialmente, el cumplimiento de su obligación de entregar los títulos de la propiedad dentro de plazo de 15 días hábiles a contar de la fecha de celebración del Contrato.

Los reparos levantados por la Promitente Compradora, que se ratifican en su contestación a la demanda, son los siguientes:

1) Existe una superficie no considerada en los planos de la propiedad objeto del Contrato, archivados en la Municipalidad, que corresponde a una superficie de estacionamientos ascendente a 23,37 metros cuadrados, considerando una superficie completa y media superficie, que al no estar regularizada genera un reparo en los títulos de la propiedad. Es así, como al no existir recepción otorgada por el Departamento de Obras de la Municipalidad de Lo Barnechea, el certificado de recepción municipal entregado para el estudio de títulos de la propiedad no refleja que se encuentren regularizadas y ajustadas a derecho la totalidad de las construcciones del inmueble, indica la Demandada, lo que conllevaría la aplicación de multas y recargos a los derechos municipales asociados, incluso la posibilidad de que las obras no sean recepcionadas y se ordene su demolición, y que el Servicio de Impuestos Internos pueda proceder al cobro retroactivo del impuesto territorial hasta tres años hacia atrás. Con ello, los certificados de avalúo fiscal y de deuda de impuesto territorial serían insuficientes para

sustentar la información por ellos reflejada ni tampoco podría concluirse que el pago de las contribuciones se encuentre al día.

2) Encontrándose la propiedad objeto del Contrato, conforme al certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar proporcionado para el estudio de títulos, sujeta a una hipoteca específica por UF10.000, a una garantía general hipotecaria y a una prohibición de gravar y enajenar en favor de terceros, todo ello en favor del Banco BICE, indica la Promitente Compradora, que no se ha acompañado antecedente alguno que acredite que dichos gravámenes se han alzado a dicha fecha, lo cual se ha establecido como condición de celebración del contrato prometido. Hace presente, a su vez, que no se ha entregado comunicación alguna del banco involucrado manifestando su conformidad para el alzamiento ni se ha informado sobre los saldos de liquidación y forma de pago del crédito correspondiente.

3) En cuanto al tercer reparo, la Demandada señala que a dicha fecha no se han acompañado las escrituras de constitución de servidumbres, ni sus respectivos planos, de aquéllas que aparecen signadas desde los números 1 a 6 del certificado de gravámenes y prohibiciones entregado para el estudio de títulos, ni la escritura pública de compraventa de la propiedad suscrita por Inmobiliaria y Urbanizadora Manquehue Limitada con fecha 20 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría de don René Benavente Cash, que sujeta al sucesor en el dominio del inmueble a las prohibiciones, limitaciones, servidumbres y normas contenidas en dicha escritura y cuyo contenido, indica la Demandada, no es citado ni especificado en el Contrato.

Sobre la indemnización de perjuicios, la Promitente Compradora expresamente controvierte y rechaza su procedencia, indicando que no ha incurrido en incumplimiento alguno, por el contrario, su proceder, indica, se ha enmarcado en todo momento dentro de lo pactado por las partes en el Contrato.

A fs. 62, se tuvo por contestada la demanda, dándose traslado para la réplica.

Desde fs. 64 a fs. 66, el Demandante evacuó la réplica, ratificando la demanda en todas sus partes y reiterando sus fundamentos de hecho y de derecho. Sin perjuicio de lo anterior, precisó que jamás ha negado la existencia de una casa habitación en el terreno prometido vender y que la jurisprudencia más reciente reconoce el valor de la declaración de las partes en orden a que una venta se haga ad corpus, no obstante que el inmueble no tenga el carácter de rústico. Por otro lado, niega y controvierte por ser falso, además de contradictorio con la época de formulación de los reparos, la afirmación de la Promitente Compradora de haber asistido el día 22 de abril de 2019 a las 10:00 horas a la Notaría de don Armando Ulloa, a suscribir la compraventa definitiva. En cuanto a que el Demandante modificó unilateralmente el lugar de firma del contrato prometido, sostiene que frente a la imposibilidad de firmar en la Notaria de Armando Ulloa, ya que ésta no trabaja con escrituras

en las que participan bancos y, en este caso, debía comparecer el Banco BICE alzando la hipoteca y cancelando la prohibición, no hay ninguna maniobra al cambiar de Notaría, más cuanto el Contrato en su cláusula séptima faculta para dicha modificación. A su vez, indica que el cambio de Notaría fue comunicado oportunamente a la Demandada, por cartas de fecha 8 y 10 de abril de 2019. Por otro lado, señala que el Contrato no contiene plazo expreso alguno para formular reparos a los títulos, reiterando su opinión de la existencia de un plazo tácito para tales efectos. Respecto de los reparos a los títulos, reitera lo indicado en la demanda, agregando, respecto del tercer reparo, que el inmueble que anteriormente habitaba la Demandada estaba afecto a gravámenes de similar naturaleza, por lo que no significaba una mayor carga. Termina señalando el Demandado, que de lo expuesto se desprende que las condiciones suspensivas de que pendía la celebración del contrato prometido se encontraban cumplidas.

A fs. 67 se tuvo por evacuada la réplica y se dio traslado para la réplica.

Desde fs. 68 a 71 se evacuó la réplica, ratificando y reiterando los fundamentos de hecho y de derecho contenidos en la contestación de la demanda. A su vez, agrega la Demandada, que su relación con Teresita Greve Propiedades, integrada por Teresita Greve y María del Rosario Palacios, comenzó con una operación de venta de su casa ubicada en Camino el Pidén para coetáneamente proceder a la compra de una nueva casa, de similares características en cuanto a sus metros cuadrados habitables, pero en un precio menor al de venta de su casa, fijándose como rango de referencia una propiedad con un área construida habitable de aproximadamente 300 metros cuadrados. Es así como seleccionó para visitar la casa objeto del Contrato, toda vez que se le informó por las corredoras y se publicitó, que contaba con 304 metros cuadrados habitables construidos más 26 metros de terrazas (calculadas a media superficie), es decir, 330 metros cuadrados totales. Después de haber realizado solo

una visita, por recomendación de las corredoras según indica la Demandada, se firmó el Contrato a fines del año 2018. Luego de eso, solicitó visitar la propiedad lo que solo consiguió a fines de enero de 2019, oportunidad en que quedó preocupada porque le pareció que los espacios no coincidían con el metraje informado de la propiedad, ingresando el 22 de febrero de 2019 con el arquitecto Benjamín Ortiz de Coz y Ortiz Arquitectos para medir y corroborar los metros cuadrados de la casa, constatando que el total de superficies útiles interiores, correspondiente al 100% de la superficie construida, es de 264,33 metros cuadrados y que el total de medias superficies correspondientes a terrazas y parte garage es de 39 metros cuadrados, existiendo entonces una diferencia de 35,67 metros respecto de lo ofrecido. Agrega la promitente Compradora, que en reunión con el abogado del Demandante, señor Raimundo Videla, el 20 de marzo de 2019, se le hizo saber que, además, existía una superficie no considerada en los planos municipales correspondiente a

estacionamiento por 23,37 metros, que corresponde a una superficie completa y media superficie, que no está regularizada.

También reitera la Demandada que no recibió oportunamente la citación a una nueva notaría para la firma del contrato prometido y los reparos a los títulos del inmueble objeto del Contrato.

A fs. 72, se tuvo por evacuada la dúplica y se citó a las partes a un comparendo de conciliación para el día 4 de octubre de 2019, en las oficinas del CAM Santiago.

A fs. 74, el Demandante solicitó se fije nuevo día y hora para el comparendo de conciliación, fijándose este, a fs. 75, para el día 15 de octubre de 2019 a las 11:00 horas.

A fs. 76, el 15 de octubre 2019, se realizó la audiencia de conciliación, en la que, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

A fs. 77 se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1) Características de la cosa específica sobre la que las partes entendían contratar al celebrar el contrato de promesa de compraventa de fecha 21 de diciembre de 2018.

2) Si los reparos expresados en la “Carta Reparos” de fecha 18 de abril de 2019, acompañada en autos, fueron formulados dentro de plazo.

3) Si los reparos expresados en la Carta Reparos antes referida, fueron subsanados dentro de plazo.

4) En la afirmativa del punto tres, si los títulos así subsanados, eran aceptables según el criterio que habitualmente utilizan los departamentos legales de los bancos comerciales para el estudio de títulos de inmuebles que recibirán en garantía hipotecaria.

5) En la afirmativa del punto tres, si las partes estaban llanas a cumplir sus obligaciones bajo el contrato de promesa de compraventa antes referido.

6) En la afirmativa del punto tres, existencia y naturaleza de los perjuicios sufridos por el demandante.

Desde fs. 78 a 80, el Demandante interpuso recurso de reposición en contra de la resolución que recibió la causa a prueba, solicitando se eliminaran los puntos 1, 2, 3 y 6 de prueba fijados y se modificaran los puntos 4 y 5.

A fs. 81 se dio traslado a la parte demandada, evacuando esta última el traslado desde fs. 82 a 85, solicitando rechazar el recurso de reposición interpuesto por el Demandante.

A fs. 86 y 87, el Tribunal resolvió el recurso de reposición interpuesto, no dando lugar a la eliminación de los puntos 1 y 3 de prueba, dando lugar a la eliminación de los puntos 2 y 6 de prueba, dando lugar a la modificación de los puntos 4 y 5 de prueba y fijándose en definitiva como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

- 1) Características de la cosa específica sobre la que las partes entendían contratar al celebrar el contrato de promesa de compraventa de fecha 21 de diciembre de 2018.

- 2) Si los reparos expresados en la “Carta Reparos” de fecha 18 de abril de 2019, fueron subsanados dentro de plazo.
- 3) Si los títulos de dominio presentaban vicios de nulidad que impidan su aprobación por los departamentos legales de los bancos comerciales, de acuerdo a los criterios que habitualmente utilizan dichos departamentos legales para el estudio de títulos de inmuebles que recibirán en garantía hipotecaria.
- 4) Si las partes estaban llanas a cumplir sus obligaciones bajo el contrato de promesa de compraventa antes referido.

A fs. 88 el Demandante presentó lista de testigos y a fs. 89 la Demandada presentó la suya, para deponer al tenor de los puntos de prueba.

Desde fs. 93 a 106, el Demandante acompañó, con citación, varios documentos, correspondientes a cadenas de correos electrónicos relativos al envío de los títulos de propiedad y cadenas de correos electrónicos y copia del “Informe sobre garage de estacionamiento calle Camino Las Carretas N°9922,

Lo Barnechea”, en relación con la falta de mérito de los reparos efectuados el día 18 de abril de 2019 y cadena de correos electrónicos relativos al cambio de notaría, los que a fojas 107 se tuvieron por acompañados, con citación. Los mismos no fueron objetados.

A fs. 108 y 109 rola el acta de la audiencia testimonial de fecha 28 de noviembre de 2019, a la que comparecen las señoras María Teresa Greve Weinstein y María Rosario Palacios Álamos y don Raimundo Videla Munita, todos declarando como testigos por la parte demandante, por medio de sistema de grabación de audio. Habiendo solicitado las partes de común acuerdo dejar sin efecto la audiencia decretada para el 29 de noviembre de 2019 y fijar una nueva, el Tribunal accedió a ello fijando una nueva audiencia para el día 6 de diciembre de 2019, a las 10:00 horas, para recibir la declaración de los testigos Juan Diego Recabarren Román, por la parte demandante, y Benjamín Ortiz Morelli, por la parte demandada.

A fs. 110 y 111, la Demandada acompañó, con citación, copia del documento denominado “Informe rectificación superficies casa calle Camino Las Carretas N°9922” elaborado por el arquitecto Benjamín Ortiz, el que se tuvo por acompañado, con citación, a fs. 112.

A fs. 113 y 113 vuelta, el Demandante hizo uso de la citación conferida en relación con el “Informe rectificación superficies casa calle Camino Las Carretas N°9922”, indicando que conforme a dicho informe las superficies del inmueble prometido vender serían 264, 33 metros cuadrados de superficie útil interior, y 39 metros cuadrados de medias superficie, lo que suma 303,33 metros cuadrados en total, y que ninguno de los tres reparos formulados por la Demandada dice relación con la cabida o metraje de la casa construida en el terreno prometido vender ya que la venta se celebraría considerando el inmueble como especie o cuerpo cierto, por lo que el tema del metraje sería una alegación nueva de la Demandada enunciada en los escritos de discusión. Sin perjuicio de ello, indica que según el

punto 5 del referido informe, habría superficies no consideradas, sumadas las cuales se llegaría a un metraje real de 347,01 metros cuadrados, lo que sería incluso superior a lo ofrecido a la Promitente Compradora por las corredoras de propiedades de la operación, es decir, una superficie aproximada de 330 metros cuadrados, sin distinción de metros útiles, medias superficies, metros recepcionados, etc.

A fs. 114 se tuvieron presente las observaciones indicadas.

A fs. 115 y 116 rola el acta de la audiencia testimonial de fecha 6 de diciembre de 2019, a la que comparecen don Juan Diego Recabarren Romani, declarando como testigo por la parte demandante, y don Benjamin Francisco Ortiz Morelli, declarando como testigo por la parte demandada, ambos por medio de sistema de grabación de audio.

Desde fs. 117 a 121, el Demandante acompañó en parte de prueba, copia del Contrato, bajo el apercibimiento del artículo 346 N°3 del CPC y con citación, copia del certificado de recepción final N°41/03, emitido por la Dirección de Obras de la

Municipalidad de lo Barnechea con fecha 7 de febrero de 2003; copia del informe emitido por el arquitecto Benjamín Ortiz; fotografía de la publicación del inmueble prometido vender en la página web de la corredora de propiedades Teresita Greve; copias de correos electrónicos relativos al envío de los títulos de propiedad a la Promitente Compradora; copia del correo electrónico enviado por el abogado de la Demandada con fecha 18 de abril de 2019, comunicando reparos a los títulos de propiedad; copia de la carta de reparos; copia del certificado de informaciones previas de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Lo Barnechea respecto del inmueble prometido vender; informe emitido por el arquitecto Juan Diego Recabarren en relación a la superficie no regularizada; copia de la “Autorización Notarial Mayor Longitud de Adosamiento” de fecha 2 de diciembre de 2019; copia de cadena de correos intercambiados entre Raimundo Videla y una ejecutiva del Banco BICE relativa a insertar una cláusula de alzamiento de la hipoteca y prohibición en la escritura de compraventa prometida

y copia de matriz de dicha escritura; copia del certificado de hipotecas y gravámenes del inmueble prometido vender, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 2 de enero de 2019, en el que consta la existencia de 6 servidumbres y copias de las inscripciones de dichas servidumbres; certificado de hipotecas y gravámenes emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, respecto de la propiedad de calle Camino El Pidén N°3.725, anterior domicilio de la Demandada, copia de las inscripciones de las servidumbres y reglamento que gravan a dicha propiedad y copia de la inscripción de dominio de la misma; copia de las cartas de fechas 26 de marzo, 8 de abril y 10 de abril, todas del año 2019, enviadas a la Promitente Compradora por el Demandante las dos primeras y la última por el Notario Félix Jara Cadot y copia de la cadena de correos de fecha 8 de abril de 2019 en relación a que la Notaría de don Armando Ulloa Conteras no trabaja con escrituras en que comparezcan bancos; copia de la matriz de la escritura de compraventa suscrita por el Demandante y certificado emitido

por el Notario Público don Félix Jara Cadot con fecha 18 de junio de 2019 en que consta que dicha escritura no ha sido suscrita por la Promitente Compradora.

A fs. 123 y 123 vuelta, con fecha 6 de diciembre de 2019, la Demandada acompañó en parte de prueba y con citación, certificado de preaprobación del Banco Santander de fecha 13 de febrero de 2019 y mail enviado a las corredoras de propiedades y al abogado del Demandante adjuntando dicho certificado; información de seguimiento de Correos de Chile para cartas certificadas números 1170354329610 y 1170354018408; certificado de comparecencia de la Demandada a la Notaría de don Armando Ulloa Contreras de fecha 22 de abril de 2019; mail de la corredora Rosario Palacios a la Promitente Compradora solicitando certificado de crédito de banco; copias de las cartas y sobres con comprobante de envío de cartas certificadas comunicando citación a firma, de fechas 8 y 10 de abril de 2019, con números de seguimientos de Correos de Chile de las cartas; certificado de hipotecas y gravámenes otorgado por el

Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 22 de abril de 2019 respecto del inmueble prometido vender; mail enviado por el abogado Raimundo Videla el 26 de abril de 2019 comunicando disconformidad con los reparos; texto refundido y sistematizado de la Ordenanza Comunal de Lo Barnechea y plano de casa aprobado y archivado por la Municipalidad de Lo Barnechea. A su vez, se solicitó la exhibición del Certificado de Informaciones previas del inmueble prometido vender.

A fs. 125, se tuvieron por acompañados todos los documentos anteriores en la forma en que fueron acompañados por el Demandante y la Demandada, según corresponda, y se negó lugar a la exhibición del documento solicitada por la Demandada por haberse ya acompañado este por el Demandante. A fs. 126, se resolvió que debe agregarse a través del sistema e-camsantiago el documento individualizado en el número 1.2 del escrito de la Demandada acompañando documentos de fecha 6 de diciembre de 2019, lo que se cumplió por esta última a fs. 136 y 137.

De fs.127 a 134 el Demandante hizo uso de la citación conferida respecto de los documentos acompañados por la Demandada con fecha 6 de diciembre de 2019 y acompañó documentos, *ad effectum videndi*. En cuanto a los documentos relacionados a la preaprobación del crédito, dada su fecha 13 de febrero de 2019, éstos no serían aptos para acreditar que estaba llana a cumplir, ya que a dicha fecha la operación se llevaba a cabo casi sin contratiempos y que teniendo dicho certificado un plazo extintivo el 7 de marzo de 2019 no se acompañó al proceso su renovación o prórroga. Respecto de las cartas de fecha 8 y 10 de abril de 2019 y su seguimiento en Correos de Chile, el Demandante observa que éstas habrían sido entregadas a la Demandada el 23 de abril de 2019 debido a que en los repartos de Correos de Chile anteriores a dicha fecha, no fue posible encontrar a persona alguna en su domicilio que recibiera la correspondencia ya que la Promitente Compradora habría cambiado de domicilio en esos días y no lo habría informado hasta el 22 de mayo de 2019. En relación al certificado del

Notario Ulloa, se remite a lo expuesto anteriormente y recalca que resulta contradictorio la comparecencia de la Demandada a dicha Notaría el 22 de abril de 2019, habiendo enviado reparos a los títulos el día hábil anterior. En relación al certificado de hipotecas y gravámenes y las servidumbres que allí constan y al alzamiento de las hipotecas y prohibición por el Banco BICE, reitera lo argumentado con anterioridad; en cuanto al correo electrónico del abogado Raimundo Videla de fecha 26 de abril de 2019 y al plano regulador de Lo Barnechea, no ve razón para acompañarlos y respecto del plano de la casa de Camino Las Carretas, indica está fechado octubre 2001 y que estaría desactualizado al indicar que la casa edificada en el inmueble prometido vender tenga solo 303,65 metros cuadrados sino aproximadamente 340 metros cuadrados. A fs. 135, el Tribunal tuvo presente las observaciones y no dio lugar a tener por acompañados los documentos *ad effectum videndi* por haber sido acompañados después de vencido el término probatorio.

A fs. 138 se tuvo por cumplido lo ordenado y por acompañado, con citación, el documento indicado con el número 1.2. del escrito en que la Demandada acompañó documentos con fecha 6 de diciembre de 2019, citación de la que hizo uso el Demandante a fs.139, reiterando que dicho documento no da cuenta que la Promitente Compradora se encontraba llana a cumplir el Contrato, dado que data del 18 de febrero de 2019 y que habría sido con posterioridad a ello que la Demandada habría demostrado su arrepentimiento de celebrar la compraventa prometida. A fs. 140 se tuvieron presente dichas observaciones.

De fs. 141 a 171 rola la transcripción de las grabaciones de audio de la primera audiencia testimonial celebrada el día 28 de noviembre del 2019, en las oficinas del CAM Santiago, acta que reproduce de manera íntegra lo dicho por los testigos en la audiencia y en la cual declararon:

a) Doña María Teresa Greve Weinstein, Corredora de Propiedades, por la parte de don Andrés Aliaga Torretti, quien,

en cuanto al primer punto de prueba, en lo medular, señaló que la casa respecto de la cual la señora Loreto Gacte firmó para comprar era una casa parecida a la que ella tenía, y que la testigo como corredora de propiedades acababa de vender, de similar porte, aunque en ese entonces no se habló específicamente de metros, y que era una casa en el Golf de Manquehue, de 2 pisos, jardín precioso, cocina impecable, lavadero, pisos modernos, quincho, terraza bonita, segundo piso independiente, primer piso con sala de estar con los dormitorios de los niños alrededor, parecido a lo que ella tenía, piscina. Vieron unas 12 casas en total y algunos departamentos, y la de Camino Las Carretas le gustó de inmediato. Recalcó que nunca se habló de metros sino que de distribución, del estado de la casa y que quedara cerca de donde ella vivía. Indicó que, aunque no se acordaba exactamente, en los avisos que publicaron se indicaba que la casa tenía entre 300 y 330 metros cuadrados, aunque la señora Loreto no habría elegido la casa por la publicidad sino porque ellas la llevaron a verla y que el tema de los metros salió

alrededor de un mes después de la firma de la promesa y que como a los dos meses de firmada la promesa se hizo una medición de los metros cuadrados de la casa. En cuanto al cuarto punto de prueba, en lo medular, señaló, que el Promitente Vendedor no tenía ningún problema en cumplir con la parte que le correspondía en la promesa, pero que la Promitente Compradora después de la firma de la promesa desapareció, no contestó más el teléfono, desde febrero de 2019 y con posterioridad las partes mantuvieron contacto a través de los abogados. A su vez, reconoció los documentos acompañados el 20 de noviembre pasado por la parte Demandante, signados 1a, 1b y 1c.

b) Doña María Rosario Palacios Álamos, Corredora de Propiedades, por la parte de don Andrés Aliaga Torretti, quien, respecto del primer punto de prueba, señaló en lo medular, que la señora Gaete les pidió una casa con características similares a la que ella había vendido, pero por menos precio, en una calle tranquila, en el sector del Golf de Manquehue, que fuera amplia

para su familia, entre más o menos 300 a 320 o 330 metros cuadrados, ojalá mediterránea, moderna, con piscina, quincho, que estuviera impecable. La señora Gaete recorrió la casa con ella, la vio y le gustó e hizo la oferta sabiendo el metraje, que estaba publicado en el aviso puesto por las corredoras y que la Promitente Compradora habría visto antes de la visita. Después de firmar la promesa, la Promitente Compradora le pidió hacer una medición de la casa y fue con ella y un grupo de señores hizo la medición, pero a ella no le entregaron los resultados. Le pareció raro que la medición se hiciera con posterioridad a la firma de la promesa. A su vez, explicó las diferencias de metrajes que se daban porque muchas veces había superficies menores no recepcionadas y que el metraje, junto con una serie de otros factores, influían en el precio de una propiedad. En relación al punto de prueba número 4, indica, en lo medular, que al minuto de firmar el Contrato ella vio a ambas partes sin ningún problema, pero en enero de 2019 la Promitente Compradora comenzó a cambiar de actitud y le dijo que ya no

estaba de acuerdo con cuánto mide la casa y que hable con su abogado. Por otro lado, señala que se mandaron todos los títulos de la propiedad a la Promitente Compradora sin problemas, a través de las corredoras y también del abogado del Promitente Vendedor, quien tuvo una muy buena disposición respecto de las antecedentes adicionales que se pedían. Después de la entrega de los títulos, ellas siguieron informadas de la operación, pero el proceso siguió adelante con los abogados de las partes. Por último, la testigo reconoció los documentos signados con los números 1a, 1b y 1c, referidos anteriormente.

c) Don Raimundo Videla Munita, abogado, por la parte de don Andrés Aliaga Torretti, quien, respecto del punto de prueba número 1, en lo medular, indica que se trata de un inmueble habitacional la casa de Las Carretas, cuyo metraje supo después de redactar la promesa, es de terreno 805 y construidos 340, en buen estado, ubicada en un pasaje muy seguro. Él ha estado una vez en la casa y entiende que la Promitente Compradora visitó la propiedad una vez antes de

firmar el Contrato. Indica que antes de la firma de la promesa no hubo ningún cuestionamiento sobre el metraje de la casa, pero en febrero de 2019, después de un correo del abogado de la Demandada, se enteró de que había un problema con los metros. También indica que se hizo una medición y que no supo el resultado, pero que después se enteró de lo que se reclamaba con la carta de reparos. Respecto del punto de prueba número 3, indica el testigo, en lo medular, que no, que en lo absoluto los reparos que están formulados constituyen un vicio de nulidad para celebrar el contrato definitivo conforme lo determinarían los departamentos legales de un banco para aprobar garantías hipotecarias. Señala que recibió la carta de reparos un jueves santo, el último día hábil previo a la firma de la escritura definitiva y que, a su juicio, los reparos no constituyen vicios de gravedad ya que, en cuanto al primer reparo, los metros en cuestión son recepcionables y se estaba tramitando con el vecino la autorización correspondiente y es algo que a menudo pasa en estas operaciones. Respecto del segundo reparo, el tramitó con el

Banco BICE su comparecencia alzando la hipoteca a través de la cláusula correspondiente en la escritura definitiva y respecto del tercer reparo, él mandó los certificados de hipotecas y gravámenes el 3 de enero a las corredoras, pidiéndoles que los reenviaran a la contraparte, y las servidumbres son las necesarias para que el loteo funcione y el abogado de la contraparte nunca le pidió los antecedentes de las servidumbres sino que se enteró de ello por la carta de reparos. Respecto al punto de prueba número 4, en lo medular, indica que por lo menos respecto de Andrés Aliaga puede dar fe que estaba completamente llano a cumplir porque siempre se lo manifestó y por el hecho de que haya concurrido a firmar la matriz de la escritura de compraventa, sobre todo porque es una persona muy ocupada y estaba muy preocupado del tema. Confirma que se le mandaron cartas certificadas a la Demandada, citándola a firmar la compraventa definitiva, primero a la Notaría Ulloa, pero como en esta no autorizan escrituras en que intervienen bancos, se le citó a la Notaría de Félix Jara, mediante el envío de dos cartas

con dos o tres semanas de anticipación, y que el Demandante concurrió a firmar dicha escritura, pero la Promitente Compradora no fue a firmar. Por último, reconoció los documentos signados 1a, 1b, 2a, 2c y 3 del escrito en que el Demandante acompañó documentos el 20 de noviembre pasado.

De fs. 172 a 179 rola la transcripción de las grabaciones de audio de la segunda audiencia testimonial celebrada el día 6 de diciembre del 2019, en las oficinas del CAM Santiago, acta que reproduce de manera íntegra lo dicho por los testigos en la audiencia y en la cual declararon:

a) Don Juan Diego Recabarren Romani, arquitecto, por la parte de don Andrés Aliaga Torretti, quien, respecto del punto de prueba número 3, en lo medular, indica que existe una diferencia de metros cuadrados en la propiedad objeto del Contrato que corresponde al garage y que son 23,37 metros cuadrados que no están regularizados, pero sí se pueden regularizar según lo que dice la Municipalidad, mediante un procedimiento de fácil tramitación ya que son cuatro puntos

básicamente los involucrados, esto es, coeficiente de ocupación de suelo, que se cumple; coeficiente de constructibilidad, que también se cumple; antejardín, que también se cumple ya que el Certificado de Informaciones Previas indica que el antejardín es cero, y el único punto en cuestión sería el adosamiento, en que están excedidos en un 54 y fracción por ciento, pero que se puede regularizar pidiéndole autorización notarial al vecino, que entiende ya estaría en curso y firmada. A su vez, el testigo reconoce el documento acompañado con el número 2, letra b) del escrito de la parte demandante de fecha 20 de noviembre de 2019.

b) Don Benjamín Francisco Ortiz Morelli, arquitecto, por la parte de doña Loreto Gaete Wolleter, quien, respecto del punto número uno de prueba, en lo medular, declaró que se trata de una vivienda unifamiliar ubicada en la comuna de Lo Barnechea, una construcción de concreto con revestimiento de ladrillo, con 2 pisos, patio, piscina, distintos recintos interiores y un garage de acceso que está en la entrada de la casa, es una

típica casa del barrio. A su vez, reconoció el documento acompañado en el escrito presentado a fs. 110 con fecha 28 de noviembre de 2019, documento que rola a fs. 111 y 112 del expediente, denominado Informe de Rectificación de Superficies, casa calle Camino Las Carretas 9922. Indicó que preparó dicho informe a solicitud de la Demandada para corroborar la superficie de la casa ya que a ésta le parecía que tenía menos de los 300 y algo metros cuadrados que decía la publicidad del corredor de propiedades. Hizo el levantamiento físico y la superficie útil interior es de 264,33 metros cuadrados (100% de superficie construida) y el total de medidas de terraza y parte del garage, 39 metros cuadrados (50% de superficie construida). Respecto a la parte del estacionamiento que no está regularizada, indica que frecuentemente se techa el estacionamiento, que en este caso está en el área del antejardín y que por motivos reglamentarios no se puede recibir techado, que está fuera de norma, pero que no ha visto el Certificado de

Informaciones Previas que es lo que se necesita para entender bien qué condiciones tiene.

A fs. 180 se tuvieron por subidas al sistema e-cam las transcripciones de las grabaciones de las declaraciones de los testigos y a fs. 182 se dio traslado a las partes para hacer observaciones a la prueba.

Desde fs. 183 a 185 y desde fs. 186 a 188, respectivamente, el Demandante y la Demandada efectuaron sus observaciones a la prueba rendida, las que se tuvieron por presentadas por el Tribunal a fs. 189, el que, a continuación, citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que se encuentra vigente el plazo del presente arbitraje.

SEGUNDO. Que el Demandante solicita a la Ábitro acoger la demanda de resolución de contrato, con indemnización de perjuicios, en contra de doña Loreto Gaete Wolleter, declarando: a) Que la Demandada ha incumplido culpablemente

el Contrato; b) Que, en consecuencia, se declara resuelto el Contrato, retrotrayéndose a las partes al estado anterior a su celebración; c) Que la Demandada es condenada a indemnizar los perjuicios ocasionados por tal incumplimiento, evaluados convencionalmente en la suma de UF2.250, en su equivalente en pesos al día del pago efectivo, más intereses corrientes desde el 22 de abril de 2019; d) Que el cheque dejado por la Demandada en custodia del Notario Armando Ulloa Contreras sea llenado por esta Árbítro y luego entregado al Demandante, en pago, total o parcial, de la indemnización convencional pactada; e) Que el cheque dejado por el Demandante en custodia del Notario referido sea devuelto a dicha parte, y f) Que se condena en costas a la Demandada.

TERCERO. Que la Demandada solicita rechazar la demanda en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

CUARTO. Que, habiéndose recibido la causa a prueba a fs. 77, se analizan ahora, sucintamente, la documental y

testimonial rendida por las partes, únicos medios de prueba que fueron empleados en el presente litigio.

QUINTO. Que, evidentemente, el Contrato es un antecedente principal en este pleito, que establece los derechos y obligaciones recíprocos del Promitente Vendedor y de la Promitente Compradora, y en específico: (i) las cláusulas primera, segunda y tercera, conforme a las cuales el Demandante promete vender, ceder y transferir a la Demandada, quien promete comprar, aceptar y adquirir, por el precio de UF22.500, el inmueble individualizado en la cláusula primera del Contrato, esto es, la propiedad ubicada en calle Camino Las Carretas N°9922, que corresponde al sitio N°3 de la manzana J del plano de loteo respectivo, comuna de Lo Barnechea, que tiene una superficie aproximada de 804 metros cuadrados; (ii) la cláusula quinta que establece las condiciones copulativas a cuyo cumplimiento quedó sujeta la celebración del contrato de compraventa prometido, acordándose que éstas se estipulan solo en beneficio de la Promitente Compradora y que si alguna de

ellas fallare, podrá la Demandada renunciar a todas o a alguna de ellas libremente, estipulándose, adicionalmente, que fallida cualquiera de estas condiciones sin que la Promitente Compradora haya renunciado a su cumplimiento, las partes quedarían liberadas de las obligaciones y derechos emanados del Contrato, sin que se devenguen entre ellos multas, cargos, ni cobros de ninguna especie, debiendo celebrarse la correspondiente escritura de resciliación o término del Contrato, y (iii) la cláusula octava, en la que las partes fijan de común acuerdo una indemnización o cláusula penal equivalente al 10% del precio de venta del inmueble prometido vender.

Por su parte, en la cláusula decimoprimera del Contrato, se estableció la cláusula arbitral que fue invocada para el inicio de este pleito, la que señala que en contra de las resoluciones del Árbitro no procederá recurso alguno.

En la contestación de la demanda y réplica, la Promitente Compradora indica que el tema de fondo sobre lo que debe recaer la decisión de la Juez Árbitro, es que el objeto principal

del Contrato no es la mera compra de una superficie de terreno sino la compra de una casa habitación emplazada en el terreno, existiendo una diferencia en los metros cuadrados ofrecidos y aquéllos reales de esta última, y que los reparos a los títulos del inmueble prometido vender se habrían comunicado al Promitente Vendedor, y este habría tomado conocimiento de éstos, en forma oportuna, habiéndose prorrogado automáticamente el plazo de la promesa, por un plazo de 30 días corridos contados desde la fecha de vencimiento original de la misma, a fin de que los reparos fueran subsanados y que, siendo éstos elementos relevantes para la concreción de la compraventa prometida, sin su resolución o aclaración, era imposible otorgar dicho contrato.

Por otro lado, el texto mismo del Contrato no fue controvertido en autos.

SEXTO. Que, además del Contrato, en el plano de la prueba documental destacan: los instrumentos que han acompañado las partes en esta causa y que forman parte del

expediente, consistentes en copias de cadenas de correos electrónicos entre los abogados de las partes y las corredoras de propiedades; entre los abogados de las partes; entre el abogado del Demandante y el banco BICE, y entre el abogado del Demandante y la Notaría Ulloa; así como copia del “Informe sobre garage de estacionamiento casa calle Camino Las Carretas N°9922, Lo Barnechea”; copia del certificado de recepción final del inmueble prometido vender y fotografía de la publicación de este en la página web de las corredora de propiedades Teresita Greve; copia de la carta de reparos; copia del Certificado de Informaciones Previas del inmueble prometido vender; informe emitido por el arquitecto Juan Diego Recabarren; copia de la “Autorización Notarial Mayor Longitud de Adosamiento”; copia de la matriz de la escritura pública de compraventa definitiva; copia del certificado de hipotecas y gravámenes y de las inscripciones de las servidumbres que gravan el inmueble prometido vender; certificado de hipotecas y gravámenes y copias de las inscripciones de las servidumbres y reglamento que

gravan la propiedad de calle Camino El Pidén N°3725 y copia de la inscripción de dominio de dicha propiedad; copias de las cartas enviadas por el Demandante a la Demandada y por el Notario Félix Jara Cadot a la Demandada, en relación a la firma de la escritura de compraventa definitiva, y certificado emitido por dicho Notario con fecha 18 de junio de 2018, todos los anteriores acompañados por el Demandante y no objetados por la Demandada, por lo que se tienen por reconocidos, en especial lo contenido en la cadena de correos sostenida entre el abogado Raimundo Videla y una ejecutiva del Banco BICE entre el 22 de marzo y el 9 de abril, ambos de 2019, en relación al alzamiento de las hipotecas y prohibiciones constituidas sobre el inmueble prometido vender, en el último de los cuales la ejecutiva señala que para tener aprobado de manera total el alzamiento, se le haga llegar los montos de los vale vistas que quedarán con instrucción notarial y nombre de la notaría, lo que no consta en autos que se hubiere hecho. A su vez, la parte Demandada acompañó copia del “Informe rectificación superficies casa calle

Camino Las Carretas N°9922; certificado de pre aprobación del Banco Santander; mail enviado por el abogado de la Demandada a las corredoras de propiedades; informaciones de seguimiento de cartas certificadas de Correos de Chile; certificado otorgado por el Notario Armando Ulloa Contreras; mail enviado por las corredora de propiedades a la Demandada; copias de cartas y sobres con comprobantes de cartas certificadas comunicando citación a firmar y borrador de matriz de escritura de compraventa; certificado de hipotecas y gravámenes del inmueble prometido vender; mail enviado por el abogado del Demandante comunicando disconformidad con reparos; texto refundido y sistematizado de la Ordenanza Comunal de Lo Barnechea, y plano de la casa aprobado y archivado por la Municipalidad de Lo Barnechea, respecto de los cuales la parte Demandante presentó observaciones.

SÉPTIMO. Que, de fs. 141 a 171 consta la transcripción de la grabación de la primera audiencia de declaración de testigos, en la cual es necesario destacar la realizada por don

Raimundo Videla Munita quien, dentro de su testimonio, señaló: “Andrés me contacta y me dice: ¿Me ayudas con la redacción de la promesa? Perfecto. Redacté la promesa, la firmamos en diciembre y se la mandamos al otro lado”...., indicando con esto el testigo que las cláusulas del Contrato fueron redactadas por la parte Demandante.

Las declaraciones de los demás testigos ya referidas anteriormente, han sido consideradas en términos generales dentro de la prueba rendida a que se hace mención más adelante.

OCTAVO. Que, las partes en sus escritos de observaciones a la prueba desde fs. 183 a 185 y desde fs. 186 a 188, por parte del Demandante y Demandada, respectivamente, señalan al tribunal, con respecto a la declaración de testigos y la prueba documental, según corresponda, las mismas consideraciones efectuadas anteriormente, sin agregar antecedentes adicionales relevantes sobre los que deba esta **Árbitro** pronunciarse.

NOVENO. Que respecto de las condiciones suspensivas copulativas estipuladas en el Contrato, en especial en cuanto a lo estipulado en el párrafo final del número Uno de la cláusula Quinta del Contrato, no es un elemento controvertido por las partes que la carta de reparos fue enviada por el Demandante y recibida por la Demandada el día 18 de abril de 2019, por lo que esta *Árbitro* estima que, habiéndose formulado los reparos dentro del plazo contractual establecido, operó la prórroga automática de la promesa por un plazo de 30 días corridos contados desde la fecha de vencimiento de la misma, a fin de que estos reparos fueran subsanados. A su vez, tampoco es un hecho controvertido por las partes que los reparos invocados por la Demandada no fueron subsanados por el Demandante dentro de dicho plazo, incluso siendo subsanables como lo invocó el propio Demandante dentro de la prueba rendida. Respecto de la alegación del Demandante de que existiría un plazo tácito para comunicar los reparos, esta *Árbitro* estima que no puede desprenderse del Contrato tal plazo, sino que, al contrario, es

claro que habiéndose estipulado un plazo para la celebración del contrato prometido, con una prórroga automática, es obvio que las partes entendían que el plazo dentro del cual podían deducirse tales reparos, era igual al total del plazo para la celebración del contrato prometido, ya que de otra manera no habría tenido razón de ser el plazo adicional de 30 días. Así, el plazo original vencía el 20 de abril de 2019, contando los ciento veinte días corridos desde la celebración de la promesa de compraventa.

Incluso si pudiera invocarse que existe una ambigüedad en cuanto a dicho plazo, conforme a lo declarado por el testigo Raimundo Videla, abogado del Demandante y presentado por este como medio de prueba, el Contrato fue redactado por ellos, por lo que dicha cláusula debe interpretarse en su contra conforme al inciso segundo del artículo 1566 del Código Civil, en virtud del cual las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad

provenza de la falta de una explicación que haya debido darse por ella. Y no existe ningún elemento de prueba como tampoco aseveración por parte del Demandante de que hubiera dado alguna explicación para entender de manera distinta el plazo fijado para la celebración de la compraventa como un término diferente de aquel para formular reparos. Incluso, sobre este punto, es importante destacar que lo único distinto que se consideró fue para el evento que el día 120 recayera en sábado, domingo o festivo, en cuyo caso se ampliaba únicamente para la celebración de la compraventa, al día hábil siguiente.

De esta forma, habiéndose presentado los reparos el día 118 del plazo original, este inmediatamente se prorrogó por 30 días corridos adicionales, esto es, hasta el día lunes 20 de mayo de 2019, sin que el Demandante haya ejercido acción alguna para subsanar los reparos y para que la firma de la compraventa definitiva se produjera en dicha fecha. Muy por el contrario, se negó a aceptar la prórroga de 30 días que indicaba el Contrato para la celebración de la compraventa prometida.

En relación al cumplimiento de la condición número Uno propiamente tal de la Cláusula Quinta, conforme a la prueba rendida, las partes están contestes en que existe una superficie de 23,37 metros cuadrados construidos, emplazados en el sector de estacionamientos del inmueble prometido vender que no ha sido regularizada y que, en opinión del Demandante y sus asesores, sería fácilmente objeto de regularización por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea. Habiendo las partes definido en el Contrato el criterio para determinar cuando los títulos del inmueble se encuentran conforme a derecho, no se ha acreditado en autos cuál es el criterio que habitualmente utilizan los departamentos legales de los bancos para el estudio de títulos de los inmuebles que recibirán en garantía hipotecaria para calificar si dichos títulos no presentan vicios de nulidad que impidan su aprobación por dichos departamentos legales. No obstante lo cual, esto pierde relevancia frente al párrafo final de dicho número Uno, donde se indica claramente que “Sin perjuicio de lo anterior, en el evento

que exista carta de reparos a los referidos títulos”, como en la especie ocurrió y a lo que esta Árbítro se refirió anteriormente, “la presente promesa se prorrogará automáticamente por un plazo de 30 días corridos contados desde la fecha de vencimiento de la presente promesa, a fin de que estos reparos sean subsanados”. Además, por lo que se resuelve a continuación respecto de la segunda condición estipulada por las partes en el Contrato.

Respecto de la segunda condición establecida en la cláusula Quinta del Contrato, la que, a su vez, fue objeto de uno de los reparos invocados por la Demandada, esta Árbítro estima que está clara la intención de las partes en el Contrato al estipular expresamente que el inmueble debía encontrarse al momento de celebración del contrato de compraventa libre de todo gravamen, hipoteca, embargo, litigio, medida precautoria, limitación al dominio o prohibición que los afecten, cualquiera sea su naturaleza. La prueba rendida acredita solo que hubo comunicaciones con el Banco BICE para alzar los gravámenes

que lo beneficiaban, aunque en definitiva no se acreditó que se hubiera cumplido el requerimiento del Banco BICE para concurrir a otorgar el alzamiento ni que este hubiera comprometido su comparecencia a la firma de la escritura de compraventa. Por otra parte, es habitual que los bancos comparezcan en las escrituras de compraventas definitivas alzando los gravámenes constituidos en su favor, lo que se establece en dichos términos en las promesas correspondientes, pero ello no fue lo que se convino en el Contrato. Adicionalmente, en el caso de autos tampoco está acreditado que el Banco BICE hubiera comparecido a la firma de la compraventa definitiva o que lo fuera a hacer, y, ni siquiera en dicho caso, se habría cumplido con la condición de que al momento de celebración del contrato de compraventa el inmueble prometido se encontrara libre de todo gravamen, más aún si en la misma cláusula insertada en la matriz de la compraventa definitiva acompañada por el Demandante se condiciona el alzamiento de las hipotecas y prohibición a que el

dominio del inmueble quede inscrito a nombre de la Demandada. Así, aplicándose lo establecido en el artículo 1484 del Código Civil conforme al cual las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida, en este caso no se cumplió y tampoco hay prueba que acredite que el Demandante persiguió cumplirla en los términos convenidos, toda vez que desde que tomó contacto con el Banco BICE indicó que se insertaría una cláusula de alzamiento en la misma escritura de compraventa y no que se realizaría el alzamiento en forma previa.

Es así como de acuerdo al artículo 1482 del Código Civil, se reputa haber fallado la condición positiva o haberse cumplido la negativa, cuando ha llegado a ser cierto que no sucederá el acontecimiento contemplado en ella, o cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontecimiento ha debido verificarse, y no se ha verificado, estimando esta Arbitro que en este caso la condición Dos de la Cláusula Quinta del Contrato se encuentra

fallida, no constando en autos la renuncia a la misma por parte de la Promitente Compradora.

DÉCIMO. Que claramente existe un desacuerdo entre las partes respecto de las características de la casa ubicada en el inmueble prometido vender que surgió con posterioridad a la firma del Contrato, pero esta Árbítro estima que no es relevante para la decisión del asunto controvertido en autos al no haberse cumplido todas las condiciones establecidas para la celebración del contrato prometido.

DÉCIMO PRIMERO. Que esta Árbítro estima que ambas partes tuvieron motivo plausible para litigar, por lo que cada una pagará sus respectivas costas de la causa.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en las normas legales citadas, en los artículos 170, 628 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y en el Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitrajes y Mediación de Santiago de fecha 1º de diciembre de 2012.

SE DECLARA:

- 1) Que se rechaza en su totalidad la demanda interpuesta por don Andrés Sergio Aliaga Torretti en contra de doña Loreto Gaete Wolleter.
- 2) Que cada parte pagará sus costas.

Pronunciada por la Juez Árbitro doña Vesna Camelio Ursic y autorizada por la Directora Jurídica del CAM Santiago doña Ximena Vial Valdivieso, ambas domiciliadas para estos efectos en Monjitas 392, piso 11, Santiago.

Notifíquese a las partes por la Directora Jurídica del CAM Santiago.

**Vesna Paola
Camelio
Ursic**
Firmado digitalmente por
Vesna Paola
Camelio Ursic
Fecha: 2020.06.23
17:17:08 -04'00'

En Santiago a, 12 de JUNIO de 2021
ante la Secretaría General del CAM Santiago,
se notifica de la sentencia definitiva de autos
Rol 3762-19 la parte demandada
representada por Américo Salinas Cortés,
quién retira copias autorizadas de la sentencia
en este acto. D. E. F. 177-3

**Ximena Vial
Valdivieso**
Firmado digitalmente
por Ximena Vial
Valdivieso
Fecha: 2020.06.23
17:53:03 -04'00'