

# FICHA N° 18

## CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Árbitro: Javier de Iruarrizaga Samaniego

Fecha del laudo: 25 de octubre de 2010

<b>Rol N°</b>	1067-2009
<b>Tipo de árbitro</b>	Mixto
<b>Legislación aplicada</b>	<i>1489 y 1552 del Código Civil.</i>
<b>Descriptor</b>	<i>Contrato de Construcción a Suma Alzada - Incumplimiento Contractual - Pacto Comisorio - Resolución de Contrato- Indemnización de perjuicios.</i>
<b>Autores citados</b>	<i>No consigna</i>

### Secciones:

#### **I. Hechos**

XX interpone demanda arbitral de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra de ZZ, a fin de que se declare terminado el Contrato de Construcción de Obra Material celebrado entre ellas y se le condene a indemnizar por los perjuicios que ha ocasionado su incumplimiento. ZZ dedujo demanda reconvenional de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de XX, solicitando que se declare que la demandada debe dar cumplimiento al contrato y que se le condene a indemnizar por los supuestos perjuicios.

#### **II. Planteamiento jurídico de las partes**

XX sustenta su pretensión en que existiría incumplimiento por parte de ZZ al poner término anticipado al contrato de Suma Alzada unilateralmente, no obstante haber ejecutado las obras pactadas, salvo una de menor envergadura que no pudo terminar al negársele el acceso al recinto.

Asimismo, indica que asumió obras extraordinarias e incluso efectuó obras a su costo no incluidas en el presupuesto y que, además, ZZ contrató a un Tercero para que ejecutara las nuevas obras. Por lo anterior, es que solicita la resolución del contrato e indemnización de perjuicios en virtud de montos de diversa naturaleza adeudados por ZZ.

Por su parte, ZZ solicita el rechazo de la demanda de autos, entre otras cosas, por no cumplirse los requisitos de aplicación de la resolución tácita del artículo 1489 CC, ya que en la especie habría operado un pacto comisorio calificado contenido en una cláusula del contrato, que habilitaba a ZZ a poner término anticipado al mismo por incumplimiento del contratista, quedando resuelto una vez notificado el término unilateral del contrato por la Sostenedora vía correo electrónico. Además, demanda reconventionalmente a XX, fundando su acción en una serie de incumplimientos por parte de la constructora, solicitando el cumplimiento del contrato por parte de la demandante principal, así como la indemnización de los perjuicios ocasionados.

### **III. Razonamiento y decisión del árbitro**

La facultad de poner término anticipado al contrato no se puede ejercer de forma arbitraria, sino que supone la existencia de un incumplimiento del contratista, y que tal incumplimiento sea declarado por el Tribunal al que las partes dieron competencia. No se ha determinado la existencia de incumplimientos del contratista que habiliten a la Sostenedora a poner término inmediato al contrato. Aun cuando el contratista hubiera retardado la entrega de las obras, resultaría aplicable lo dispuesto en el artículo 1552 del CC. Por su parte, XX acreditó el incumplimiento de ZZ de pagar de forma íntegra y oportuna a la Constructora, situación que encontró especialmente relevante, ya que el contrato no consideraba la entrega de ningún anticipo del sostenedor al contratista.

Por otro lado, ZZ decidió prescindir de las normas contractuales que rigen la terminación anticipada, dando por terminado el contrato anticipadamente y suscribiendo un nuevo contrato de construcción con otra empresa constructora, este hecho no sólo constituyó incumplimiento del contrato de construcción celebrado por las partes, sino que además, del Convenio suscrito entre ella y el Ministerio TR.

A juicio del árbitro los incumplimientos de ZZ resultaron ser de tal gravedad, que habilitan a XX a impetrar la resolución del contrato de construcción junto con la indemnización de los perjuicios.

Por estas razones, el árbitro acoge la demanda principal y rechaza la demanda reconvenzional deducida por la demandada para exigir el cumplimiento del contrato de construcción.