

Santiago, diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

Visto:

En estos autos Rol C-16.281-2015 seguidos ante el Décimo Séptimo Juzgado Civil de Santiago, caratulados “Ocqueteau con El Barrio Propiedades”, juicio ordinario de nulidad de cláusula arbitral formulada en contrato de corretaje, con fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciocho la juez titular de dicho tribunal rechazó la demanda en todas sus partes, con costas a la parte demandante.

En contra de esa decisión, la parte demandante interpuso recurso de casación en la forma y recurso de apelación. Luego, el tres de marzo de dos mil veinte, la Corte de Apelaciones de Santiago desestimó la casación formal y revocó el fallo apelado e hizo lugar a la demanda sólo en cuanto se declaró la nulidad absoluta de la cláusula arbitral contenida en una orden de visita, quedando sin valor los actos posteriores que se amparan en aquella.

Respecto de esta última decisión, la parte demandada interpone un recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que previo al estudio del recurso interpuesto y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de los antecedentes se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma. Al conocer, entre otros, el recurso de casación, la señalada norma autoriza a los tribunales para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, los defectos formales invalidantes sólo han sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, presupuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que será consignado en los razonamientos expuestos a continuación.

SEGUNDO: Que para los efectos recién mencionados es necesario referir que mediante la demanda de autos el actor pidió, en procedimiento ordinario, la ineficacia jurídica por inexistencia, en razón de la falta de consentimiento expreso, formal e indubitado y por ausencia de objeto y causa, de



una cláusula arbitral contenida en un documento llamado “Orden de Visita N°11.859” de fecha 18 de julio de 2013. Lo hizo en contra de El Barrio Propiedades S.A., y fundamentó su libelo indicando que la demandada, empresa dedicada al corretaje de propiedades, aseveró haberle prestado servicios de intermediación inmobiliaria en la compra de un inmueble ubicado en calle Camino La Fuente en Las Condes, sin que ello fuese efectivo.

Agregó que la cláusula arbitral mencionada no cumple con las prerrogativas esenciales que debe contar un compromiso de esta especie y no obedece a un consentimiento expreso en orden a sustraer del conocimiento de la justicia ordinaria un determinado negocio, conteniendo una referencia limitada y parcial a un objeto o materia sobre el cobro de comisión que no permite discutir en términos amplios su procedencia o fundamento, careciendo, además, de causa, pues su contenido dice relación exclusivamente con la concurrencia a un inmueble y no la resolución de un asunto en una sede diversa a la ordinaria.

En subsidio, y con los mismos fundamentos, pidió la nulidad absoluta de la cláusula arbitral, o bien, la nulidad relativa por vicios del consentimiento sustentados en la existencia de un error esencial, al extenderse el objeto de la cláusula otras materias diversas como es la existencia de los servicios prestados, y fuerza, con una connotación económica.

La empresa demandada, en su contestación, indicó que presta servicios de corretaje de propiedades y asesoría en gestión comercial de proyectos inmobiliarios, y, en ese contexto, la sociedad “La Posada SpA” requirió sus servicios para la venta del inmueble ubicado en calle Camino de La Fuentes N° 1493 (1487) de las Condes, contactándose con ellos el demandante, interesado en adquirir la propiedad. Conforme lo anterior, el actor, suscribió un documento denominado orden de visita, mediante el cual se obligó a pagar una comisión de 2% más IVA para el evento de concretar la venta, lo que se verificó el 11 de noviembre de 2014. El mismo instrumento contenía una cláusula arbitral por la cual cualquier dificultad sobre el cobro de la comisión sería resuelta por un árbitro arbitrador en única instancia. Agregó que el demandante, no obstante haberse prestado los servicios, no pagó la comisión, calculada sobre el total del precio, que alcanzó a U.F. 30.000, iniciándose el proceso arbitral donde se dictó sentencia definitiva el 8 de abril de 2016 que hizo lugar a la demanda al establecerse la efectividad de los servicios prestados, rechazándose los recursos deducidos, estando aquella ejecutoriada.



La cláusula indicada, concluyó, cumple todos los requisitos de validez, da cuenta de un acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos y tiene un objeto claro y determinado de someter una determinada controversia a un arbitraje.

TERCERO: Que, la sentencia de primera instancia, luego de describir los escritos fundamentales de las partes, enunciar y definir la actividad desarrollada por la parte demandada, asentó que el actor suscribió la “Orden de Visita N° 11.589” el 18 de julio de 2013, que autorizó la visita de la propiedad ubicada en calle Camino La Fuente N° 1493 A de la comuna de Las Condes, comprometiéndose a pagar una comisión sobre el precio de la compraventa, más IVA, equivalente al 2% de la operación, o bien, un 4% si llegase a entenderse directamente con el vendedor. En la parte final del documento, agrega, se indicó que cualquier dificultad sobre el cobro de esta comisión sería resuelta, en calidad de árbitro arbitrador, en única instancia y sin ulterior recurso, por don Patricio Figueroa Velasco, y a falta de éste por don Juan Feliú Segovia, y a falta de ambos por asesor jurídico de ACOP.

Afirmó el juez a quo que el señor Ocqueteau manifestó su voluntad de forma expresa a través de su firma puesta en la orden de visita, documento que por sus especiales características y cláusulas, constituye la fuente de obligaciones y derechos para el corredor y el comprador, aceptando con su rúbrica todas las declaraciones expresadas en el documento, incluidas principalmente la de pago de la comisión y el arbitraje para la solución de cualquier conflicto, precisamente el relativo a la remuneración por la mediación del negocio.

En consecuencia, determinó que la cláusula de compromiso cumple con la solemnidad de escrituración, el demandante prestó su consentimiento puro y simple al estampar su firma en la orden de visita, y que por su condición de abogado conocía los alcances de aquella suscripción, siendo la única condición para la eficacia de sus cláusulas la concreción de la compraventa, transacción que se realizó en su oportunidad. Descartó también la existencia de vicios constitutivos de nulidad relativa, tanto la fuerza en su connotación económica, al tratarse de una comisión en el marco de la costumbre equivalente al 2% de la transacción, como el error, porque atendida la calidad de abogado del demandante no pudo menos que saber la extensión y los efectos de la cláusula compromisoria inserta en la orden de visita.



Así, rechazó la demanda en todas sus partes, condenando en costas al demandante.

CUARTO: Que, el demandante impetró contra la sentencia de primera instancia, recurso de casación en la forma, sustentado en la causal del artículo 768 N° 5 en relación con el artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, y otro de apelación. La Corte de Apelaciones de Santiago desestimó la casación formal y, en lo apelado, revocó el fallo de primera instancia, lo que fundamentó en que de la lectura de la denominada “Orden de Visita”, la determinación de su objeto no resulta clara, ya que el documento contiene diversos asuntos en relación a la comisión que debe pagarse, sin embargo, la cláusula arbitral no refiere expresamente a cuál de ellas resulta aplicable, incumpléndose de esta forma el requisito contenido en el numeral tercero del artículo 234 del Código Orgánico de Tribunales, careciendo, por tanto, de validez.

A lo anterior agregó que no basta con la sola circunstancia de firmar o suscribir un documento, pues si bien ello es indiciario de la existencia de voluntad no excluye por sí la ocurrencia de un vicio del consentimiento y aunque en el presente caso no hay antecedentes para acreditar la fuerza, no ocurre lo mismo con el error esencial, pues este último se evidencia cuando el demandante entendió firmar una orden para visitar una propiedad y, a lo más, el monto de las comisiones que cobraba la corredora de propiedades, pero no que existió una real voluntad de sustraer un eventual conflicto de la justicia ordinaria. A juicio de la Corte de Apelaciones, de la redacción del documento se advierte más bien una designación de árbitro que una cláusula compromisoria, precisamente por la indeterminación del objeto del juicio arbitral, por lo que sólo es posible presumir, conforme a lo dispuesto en el artículo 1712 del Código Civil, que el demandante siempre creyó que firmaba una orden que lo facultaba para visitar una propiedad de su interés y el monto de la comisión que debía pagar de llegar a comprarlo, pero no de someterse a la justicia arbitral.

Concluye que en el caso se verifica una causal de nulidad absoluta, por la concurrencia de error en la formación del consentimiento, no pronunciándose sobre la nulidad relativa solicitada.

QUINTO: Que, atendido los antecedentes que se han reseñado, se advierte que la sentencia de la Corte de Apelaciones ha realizado un análisis parcial y no prolijo de las normas aplicables al caso, sin explicitar, argumentar o



desarrollar, como ha debido, el alcance que ha tenido la circunstancia de haber sido suscrita la orden de visita bajo la firma del demandante y el hecho posterior de haber sido suscrita una escritura pública de compraventa relacionada con el inmueble a que ella se refería.

En efecto, si bien el fallo que se revisa reconoce que la firma del demandante constituye un indicio de la existencia de voluntad en la suscripción del acto, el motivo que lleva a determinar la concurrencia de un error esencial está basado en el entendimiento que debe dársele, lo que resulta incomprensible, pues pareciera concluir un vicio del consentimiento únicamente en el análisis interpretativo del documento, sin vincular aquello con el alcance que la sentencia de primera instancia otorgó a la firma dada por el demandante en el contexto de una operación de intermediación inmobiliaria usual. Los efectos que se derivan de la interpretación de un contrato, tal como se expresa en las disposiciones de los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, no alcanzan a la nulidad del acto como consecuencia de una dispar interpretación del mismo, y el alcance de la firma puesta en él por el demandante constituye una manifestación de voluntad donde la sentencia de la Corte de Apelaciones no formula análisis alguno.

SEXTO: Que la reseña que antecede da cuenta de las notorias discordancias y omisiones en que incurre la sentencia, las que evidentemente inciden en la apreciación de los elementos constitutivos del acto o contrato de que se trata. Así, la ausencia de aquellos razonamientos tornan incomprensible la decisión en relación a los antecedentes que se determinaron en el proceso, lo que demuestra, consecuentemente, una falta de fundamentación, tanto para el establecimiento de los hechos del proceso cuanto para la justificación de la decisión adoptada, lo que debe ser abordado en razonamientos atinentes al debate.

SÉPTIMO: Que en concordancia con lo expresado debe tenerse en consideración que el Código de Procedimiento Civil, en los artículos 158, 169, 170 y 171, reguló las formas de las sentencias.

En cumplimiento a lo estatuido por el artículo 5° transitorio de la Ley N° 3.390, de 15 de julio de 1918, que mandató a este tribunal a establecer por medio de un Auto Acordado la forma en que deben ser redactadas las sentencias definitivas para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 170 y 785 del Código de Procedimiento Civil, esta Corte procedió a dictar el Auto Acordado sobre la forma de las sentencias, de fecha 30 de septiembre de 1920, expresando



que las definitivas de primera o de única instancia y las que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, contendrán: “5° Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que deba fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión; 6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales; 7° Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes; 8° Establecidos los hechos, las consideraciones de derecho aplicables al caso; 9° La enunciación de las leyes o en su defecto de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; 10° Tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, el tribunal observará al consignarlas el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera, y, al efecto, se observará, en cuanto pueda ser aplicable a tribunales unipersonales, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil” (actual artículo 83 del Código Orgánico de Tribunales).

En diferentes ocasiones esta Corte Suprema ha resaltado la importancia de cumplir con tales disposiciones, por la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben observar los fallos, entre las que destaca la sentencia publicada en la Revista de Derecho y Jurisprudencia Tomo XXV, Sección 1°, pág. 156.

OCTAVO: Que, en consecuencia, para dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por el constituyente y el legislador, los jueces han debido agotar el examen de las argumentaciones que sustentan las alegaciones y defensas de las partes, analizándolas también conforme a las probanzas que a ellas se refieren.

En este mismo sentido, “considerar” implica reflexionar sobre algo determinado, es decir, concreto.

Así, del contexto de justificación que antecede queda demostrada la falta a las disposiciones y principios referidos en que incurrieron los magistrados del grado, lo que constituye el vicio de casación en la forma previsto en el artículo



768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4° del artículo 170 del mismo texto legal, por la falta de consideraciones de hecho que sirven de fundamento al fallo.

NOVENO: Que el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil dispone que los tribunales, conociendo, entre otros recursos, por la vía de la casación, pueden invalidar de oficio las sentencias cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma, facultad que se ejercerá en este caso en razón de las motivaciones expresadas anteriormente.

De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo prescrito en los artículos 768 y 775 del Código de Procedimiento Civil, se invalida de oficio la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago el tres de marzo de 2020, que revoca la pronunciada por el tribunal a quo, reemplazándola por la que será dictada a continuación, separadamente, sin nueva vista de la causa.

Ténganse por no interpuesto el recurso de casación en el fondo, deducidos por la abogada Camila Ramírez Alcayaga, en representación de la parte demandada.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro Sr. Mauricio Silva C.

Rol N° 50.365-2020

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 17/03/2022 15:31:04

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 17/03/2022 15:31:04

RODRIGO FRANCISCO JAVIER BIEL
MELGAREJO
MINISTRO(S)
Fecha: 17/03/2022 15:37:18

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO
MINISTRO(S)
Fecha: 17/03/2022 18:48:53



RAUL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/03/2022 15:31:05



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo José Prado Puga y Mauricio Alonso Silva Cancino y los Ministros (as) Suplentes Rodrigo Francisco Javier Biel Melgarejo y Juan Manuel Muñoz Pardo y el Abogado Integrante Raul Fuentes Mechasqui . Santiago, diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 17/03/2022 21:35:27

En Santiago, a diecisiete de marzo de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 17/03/2022 21:35:28



Santiago, diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada y, se tiene, además, presente:

Y teniendo en su lugar y además presente:

Primero: Que, en el presente caso se ha deducido demanda de ineficacia por inexistencia en razón de la falta de consentimiento en la cláusula arbitral contenida en una “Orden de visita N° 11.859” suscrita el 18 de julio de 2013 por el demandante Daniel Ocqueteau Moreno, y en subsidio, la de nulidad absoluta del mencionado documento por falta de un consentimiento eficaz, o bien, si aquella fuesen rechazadas la nulidad relativa por existir fuerza o error.

Al efecto, tal como se indica en la sentencia de primera instancia, la orden de visita constituye la fuente de obligaciones y derechos para el corredor de propiedad y, en este caso, para el comprador del inmueble a que ella se refería, desde que prestó su consentimiento puro y simple con la firma estampada en el documento, a lo que siguió la celebración del contrato de compraventa el 11 de noviembre de 2014 respecto de la propiedad ubicada en calle Camino La Fuente N° 1487 de Las Condes, por la que el actor adquirió el inmueble que se inscribió luego a su nombre en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Segundo: Que, el consentimiento así prestado en la orden de visita, incumbe necesariamente al contenido de la cláusula de arbitraje, cuyo alcance debe determinarse en relación al contrato de compraventa suscrito por el actor, y que es demostrativo de una de las hipótesis que al efecto contiene dicho documento. Se trata así de un contrato de intermediación, que implica promover acuerdo para la concreción del negocio buscado por los interesados y la formación del consentimiento no tiene mayores diferencias que para los contratos en general, y que en el presente caso se ha plasmado en la firma puesta por el actor en el citado documento.



Tercero: Que, conforme lo dicho, resulta necesario destacar lo indicado en el artículo 1437 del Código Civil en cuanto señala que las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, entre otras fuentes. A su turno, el artículo 1445 del mismo estatuto jurídico prescribe: Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 2º que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. De dichos preceptos se desprende como requisitos de validez de los actos jurídicos la concurrencia de la voluntad, lo que en la especie ha concurrido mediante el hecho no discutido consistente en la firma de aquel documento y en la concreción posterior del contrato de compraventa.

Resulta así evidente que el demandante pretende, por la vía de sostener la falta de voluntad en la suscripción del acto, revisar el contenido e hipótesis de la mencionada cláusula arbitral, cuestión propia del ejercicio interpretativo de los contratos, conforme las disposiciones de los artículos 1560 y siguientes del Código Civil; sin embargo, cualquiera sea la estructura o nombre dado por los interesados a dicho acto, claramente no abarca únicamente una autorización de ingreso al inmueble, sino también al desarrollo de un servicio de corretaje de propiedades, todo lo cual fue aceptado por el demandante, tanto en cuanto al pago de la comisión por la intermediación que surge con la celebración del contrato de compraventa respectivo, como en cuanto a la cláusula arbitral, lo que tendrá aplicación según sean las hipótesis de la respectiva comisión y de su conflicto, esto es, el 2% de comisión por sobre el precio de compraventa más IVA, el 4% si se entiende directamente con el oferente de la propiedad, o el 50% de una renta de arrendamiento si así fuese.

Cuarto: Que, por último, a más de no ser controvertido el hecho que el demandante suscribió la orden de visita que contenía una cláusula arbitral, la demandante no ha rendido prueba alguna tendiente a acreditar los vicios que alega, más allá del entendimiento que postula acerca del contenido de esa estipulación, pues tal y como se indicó en la sentencia apelada, si debía operar o no la comisión pactada o si hubo verdadera



intervención de la corredora en la celebración de la compraventa, son cuestiones entregadas a la justicia arbitral pactada por los interesados.

Por estas consideraciones, disposiciones legales aludidas en lo considerativo y las que se han reproducido del fallo de primer grado y lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma**, en lo apelado, la sentencia de veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, escrita a fojas 752 y siguientes.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción del ministro Sr. Mauricio Silva C.

Rol 50.365-2020

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 17/03/2022 15:31:06

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 17/03/2022 15:31:06

RODRIGO FRANCISCO JAVIER BIEL
MELGAREJO
MINISTRO(S)
Fecha: 17/03/2022 15:37:19

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO
MINISTRO(S)
Fecha: 17/03/2022 18:48:54

RAUL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 17/03/2022 15:31:07



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo José Prado Puga y Mauricio Alonso Silva Cancino y los Ministros (as) Suplentes Rodrigo Francisco Javier Biel Melgarejo y Juan Manuel Muñoz Pardo y el Abogado Integrante Raul Fuentes Mechasqui . Santiago, diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 17/03/2022 21:35:29

En Santiago, a diecisiete de marzo de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 17/03/2022 21:35:29

