

C.A. de Santiago

Santiago, uno de abril de dos mil veintidós.

Visto y teniendo presente:

Primero: Comparece Sebastián Andrés Miranda Morga, abogado, en representación de la demandada doña Constanza Lucía Flores Duhart, e interpone recurso de queja en contra de Hernán Fleischmann Chadwick, Juez Árbitro Arbitrador del Centro Nacional de Arbitraje, quien procedió con faltas o abusos graves, a dictar sentencia definitiva el día 10 de noviembre de 2021 en expediente caratulado “Inmobiliaria Escandinavia con Constanza Flores”, Rol N° 211-2020 con la finalidad que se invalide, modifique o enmiende la resolución recurrida.

Refirió que interpuso una demanda la sociedad Inmobiliaria Escandinavia Ltda, representada legalmente por Ricardo Vial Rodríguez, en contra de su representada doña Constanza Flores Duhart, con la finalidad de que se declarara resuelto el contrato con indemnización de perjuicios, pues esta última se había desistido de la operación de compraventa acordada conforme a los términos establecidos en el documento denominado “Cierre de Negocios”, solicitando se condene a la demandada al pago de la cantidad de \$40.000.000.- suma avaluada anticipadamente por las partes, con intereses, reajustes y costas.

Adujo que el día 21 de abril de 2021, se llevó a cabo, mediante videoconferencia el comparendo de audiencia preliminar con la asistencia de los apoderados de ambas partes y con fecha 15 de julio de 2021, el tribunal procedió a recibir la causa a prueba, dictando el 10 de noviembre del año en mención, el respectivo fallo arbitral.

Mencionó en su libelo las faltas o abusos graves cometidos por el Juez Árbitro en la resolución recurrida que causan mal o daño irreparable a su patrocinada y la influencia sustancial en lo dispositivo del fallo. A saber:

-Falsa apreciación de los antecedentes del proceso en lo relativo a dar por acreditada la validez del documento “Cierre de Negocios”.

-Así como dar por cumplidas las obligaciones de la demandante, con antecedentes que no corresponden y asimismo, fundar el incumplimiento de la parte demandada.



Subrayó que existió una errónea valoración de la prueba, ya que se otorgó plena validez al documento fundante de la demandante, es decir, el “Cierre de Negocios.

Agregó que dicho documento, sustento de la demanda presenta una serie de falencias que afectan su integridad y, por lo tanto, -acota- nos encontramos con dos documentos “Cierre de Negocio”, a saber: uno presentado por su parte que contiene enmiendas con doble letra “X” en su cláusula 3 párrafo segundo, el que además se encuentra sin suscripción de aceptante, y sin mencionar la fecha cierta en la cual el aceptante, supuestamente, acepta la oferta. Por otro lado, Inmobiliaria Escandinavia, acompaña el mismo antecedente, como documento fundante de su demanda, pero suscrito por ellos como aceptante y sorpresivamente fechado el día 15 de julio de 2019.

Aseveró que lo anterior se expuso ante el árbitro en la contestación de la demanda, sin embargo, este último igualmente valida dicho documento, justificando su decisión en la sentencia arbitral.

Sostuvo, además, que la demandante no acompañó en autos ningún documento o antecedente, que diera cuenta o acreditara que el documento “Cierre de Negocio” fuera suscrito por el aceptante “Inmobiliaria Escandinavia” dentro de los 3 días bancarios, ya que esta última sólo se limitó en acompañarlo en la demanda de autos, enmendado, con los espacios en blanco completados con la fecha 15 de julio de 2019, y la individualización de Inmobiliaria Escandinavia.

Adujo que existe una errónea valoración de la prueba cuando los jueces al decidir sobre un determinado asunto lo hacen valorando de forma errónea los antecedentes recabados en las etapas procesales respectivas, decidiendo, por ejemplo, en base de meras afirmaciones sin respaldo probatorio.

Pidió se acoja el recurso de queja interpuesto y revoque, enmiende o modifique la resolución recurrida y en su lugar rechace en todas sus partes la demanda de Inmobiliaria Escandinavia, con expresa condena en costas, por no tener fundamento su demanda

Segundo: Informando el árbitro recurrido señaló que el procedimiento arbitral de autos se inició por demanda de resolución de



contrato con indemnización de perjuicios en contra de la demandada en juicio arbitral y recurrente del presente recurso de queja fundada en el desistimiento de esta última de la operación de compraventa acordada en el documento denominado “Cierre de Negocio”, respecto de la propiedad ubicada en calle Escandinavia N° 298, comuna de Las Condes.

Manifestó que en el considerando quinto de la Sentencia Arbitral dictada con fecha 10 de noviembre de 2021, la controversia sometida a la decisión de este Árbitro, se refirió a las diferentes interpretaciones de las partes en relación al denominado “Cierre de Negocios”, los efectos derivados de su aceptación, las razones por las cuales el negocio propuesto en dicho documento no se concretó y las eventuales obligaciones para la quejosa derivadas de la no celebración del referido negocio, teniendo en especial consideración lo pactado en la cláusula cuarta del mencionado “Cierre de Negocios”.

Por las razones y en los términos analizados en la sentencia arbitral, se resolvió que, en virtud de la prueba aportada, los actos propios de la quejosa, además del “Cierre de Negocios” -el cual constituye una oferta aceptada en los términos de los artículos 98, 99 y 106 del Código de Comercio-, se constató un incumplimiento de parte de la citada quejosa, por haberse comprometido a la celebración de una compraventa de inmueble bajo términos determinados, los cuales, una vez firmado el borrador de escritura de compraventa, pretendió modificar. Lo anterior, por cuanto con posterioridad a la firma, la quejosa manifestó no contar con el precio, pretendiendo modificar la modalidad de pago previamente pactada, lo cual no ocurrió, motivo por el cual el negocio no se celebró, gatillándose entonces la causal de pago de la suma (o multa) preestablecida por las partes en la cláusula cuarta del “Cierre de Negocios”.

En consecuencia -explicó- en la sentencia arbitral se acogió la demanda, condenando a la quejosa al pago de la referida suma de dinero, interpretación del informante respecto de la cual, difiere la mentada quejosa, y que motiva la interposición del presente recurso de queja.

Apuntó el árbitro informante que ha demostrado, tanto en el presente informe como en la tramitación del proceso y en la dictación de la sentencia arbitral, un apego total a los principios que regulan su obrar,



motivo por el cual tampoco se configura la falta o abuso denunciada a este respecto y pidió tener por evacuado el informe al tenor del recurso de queja interpuesto.

Tercero: Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 545 del Código Orgánico de Tribunales, el recurso de queja tiene por exclusiva finalidad corregir las faltas o abusos graves cometidos en la dictación de resoluciones de carácter jurisdiccional y los errores u omisiones manifiestas y graves constitutivos de tales faltas o abusos.

Cuarto: Que ha quedado asentado en juicio que el sentenciador arbitral le otorgó valor al documento singularizado como “Cierre de Negocio”, suscrito el día 11 de julio de 2019, desde el momento que la demandada quejosa concurrió a la notaría a firmar la escritura de compraventa redactada conforme a los términos del referido documento, en concordancia con el antecedente que fue acompañado al juicio arbitral, a saber, copia de la escritura de compraventa que fue firmada por la mentada demandada doña Constanza Lucía Flores Duhart.

Quinto: Que lo que aparece suscrito entre las partes del presente juicio arbitral, del cual se desprendería una formación del consentimiento para potencialmente arribar a su perfección, encubre o simula derechamente un contrato de promesa de celebrar una compraventa de un bien raíz, que a su respecto el artículo 1554 del Código Civil regula expresamente, en lo concerniente a los requisitos y condiciones que debe contener el referido contrato de promesa, cuestión que se aparta claramente en su contenido y estipulación el documento en análisis, denominado “Cierre de Negocios”, suscrito el día 11 de julio de 2019, en el cual la parte demandada se obliga a comprar un inmueble, propiedad de Inmobiliaria Escandinavia ubicado en la comuna de Las Condes, calle Escandinavia 298, consistente en el departamento 1003, 2 estacionamientos Tandem y 1 bodega, instrumento que resulta ser la base fundante del juicio materia de autos.

Ahora, y si bien en la especie el árbitro arbitrador está obligado a someter su accionar a las reglas mínimas que le entregan las partes y a dictar la sentencia conforme a las reglas de la prudencia y equidad, y atendido a que la promesa de compraventa de un bien raíz establece en el



citado artículo 1554 del Código Civil, requisitos obligatorios y de orden público que el sentenciador no puede en caso alguno desconocer y/o desatender, por cuanto las referidas directrices del buen juzgar, deben imperiosamente obrar su desempeño, y de no serlo incurre en una falta o abuso grave al imponer la sanción pecuniaria, por lo que esta Corte estima que no puede el fallo arbitral en estudio, imponer la obligación a la parte demandada de doña Constanza Lucía Flores Duhart a pagar la suma de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) más intereses, que emanan del incumplimiento de una multa, ya que se traduce inequívocamente en un verdadero enriquecimiento sin causa de la parte demandante Sociedad Inmobiliaria Escandinavia Ltda.

Sexto: Que la facultad de resolver conforme a la prudencia y equidad no autoriza en caso alguno a fallar en contra de uno de los principios rectores de nuestro ordenamiento jurídico en general y del derecho civil en particular, esto es, y como ocurre en la especie, a fundar una sentencia en un acto que, en sí, es carente de un motivo jurídico válido, para imponer -como se dijo- una condena pecuniaria a la quejosa, a saber, de irrogar la suma de \$40.000.000.-, por concepto de perjuicios, según lo establecido en la cláusula cuarta del citado documento “Cierre de Negocio”, más intereses a contar de que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada.

En efecto, según el Diccionario de la Real Academia la prudencia es definida como: *“una de las virtudes cardinales que consiste en discernir y distinguir lo que es bueno o malo, para seguirlo o huir de ello”*, y por su parte la equidad como *“bondadosa templanza habitual; propensión a dejarse guiar, o a fallar, por el sentimiento del deber o de la conciencia, más bien que por las prescripciones rigurosas de la justicia o por el texto terminante de la ley”*, por ende el juez recurrido contravino texto legal expreso que lo obligaba a fallar en equidad y prudencia, ya que al acoger completamente la demanda de autos, desconoció -como se indicó - de manera evidente el verdadero sentido y alcance del acto jurídico “Cierre de Negocio”, que ocultaba un real contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con todos los derechos, obligaciones y modalidades que ello conlleva, lo que a la postre significó, el aludido desconocimiento que se



evidencia, la imposición de una ingente multa, afectando, a todas luces, el principio de prohibición del enriquecimiento sin causa.

Séptimo: Que, en razón de lo precedentemente expuesto no cabe sino concluir que el presente recurso de queja será acogido.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 545, 548 y 549 del Código Orgánico de Tribunales, **SE ACOGE** el recurso de queja interpuesto por don Sebastián Andrés Miranda Morga, en representación de la demandada doña Constanza Lucía Flores Duhart, en contra de Hernán Fleischmann Chadwick, Juez Árbitro Arbitrador del Centro Nacional de Arbitraje, y **SE REVOCA** la sentencia de fecha diez de noviembre de dos mil veintiuno y en su lugar se declara que se rechaza, sin costas, la demanda de la sociedad Inmobiliaria Escandinavia Ltda, representada legalmente por Ricardo Vial Rodríguez, en contra de doña Constanza Flores Duhart

No se dispone la remisión de estos antecedentes al Pleno de esta Corte por estimarse que no existe mérito para ello.

Redacción del ministro señor Aguilar.

Regístrese, comuníquese y archívese.

N°Civil-10455-2021.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Jorge Zepeda Arancibia e integrada por la Ministra señora Elsa Barrientos Guerrero y por el Ministro señor Alejandro Aguilar Brevis. No firman los Ministros señora Barrientos y señor Aguilar por encontrarse ausentes



Proveído por el Señor Presidente de la Séptima Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago.

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



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.