

C.A. de Santiago

Santiago, seis de octubre de dos mil veintitrés.

VISTOS:

PRIMERO: Que don **FRANZ RUZ AGUILERA**, abogado, en representación de doña **ALIETTE EUGENIA MACAYA LUSARDI**, quien actúa, a su vez, en representación de doña **ADRIANA PINZON RUIZ**, demandante, en los **Autos Arbitrales Rol CAM 5184-2022**, deduce recurso de queja en contra de don **ÁLVARO ANDRÉS AWAD SIRHAN**, de Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, Cámara de Comercio de Santiago, por las faltas o abusos cometidas al resolver en forma contraria a texto expreso legal, la sentencia dictada con fecha 21 de marzo de 2023, que resolvió:

*“1° Que **se rechaza** la objeción documental de doña Adriana Pinzón de fecha 28 de noviembre de 2022, reiterada con fecha 11 de enero de 2023.*

*2° Que **se rechaza** la demanda principal de fecha 8 de noviembre de 2022.*

*3° Que **se rechaza** toda otra pretensión sometida al presente arbitraje.*

4° Cada parte pagará sus costas, en atención a que tuvieron motivos plausibles para litigar.”

Explica que doña Adriana Pinzón Ruiz, representada por doña Aliette Eugenia Macaya Lusardi, demanda la resolución de contrato de promesa de compraventa, suscrito el 27 de febrero del año 2014, en contra de GEOSAL, luego del periodo de discusión y durante el probatorio las partes rindieron prueba, consistente básicamente documental y exhibición de documentos, por la demandante; y documental y la presentación de un testigo único y singular, por la demandada. El árbitro rechazó la demanda incurriendo en las faltas o abusos que se indican. La primera falta o abuso grave se habría configurado al rechazar la demanda declarando que GEOSAL estuvo llana a avanzar con la celebración del contrato prometido, la que se configura, en su parecer, pues no se analizó ni ponderó que la

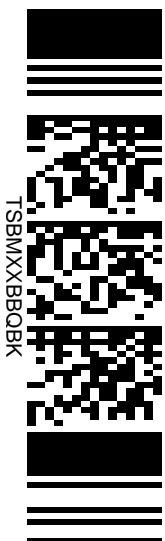


promitente vendedora no cumplió con las obligaciones que le imponía el contrato de promesa de compraventa para la celebración del contrato definitivo; y analiza, también, lo que constituye una intención que le atribuye indebidamente a la demandada, de avanzar con la celebración del contrato prometido. En autos, sí se acreditó el incumplimiento en que incurrió la promitente vendedora, conforme a lo estipulado en la cláusula octava del contrato, por cuanto esta, con los documentos que acompaña a la contestación de la demanda, consta que fueron otorgados vencido el plazo estipulado en la cláusula octava del contrato.

En efecto, el plazo vencía, a más tardar, en el mes de octubre de 2015 y; la prórroga automática era por 120 días, plazo que venció el **28 de febrero de 2016**; y, de acuerdo a lo pactado, la condición se considera fallida y/o el plazo vencido a dicha fecha, lo que ratifica el incumplimiento en que incurrió el promitente vendedor. Agrega que, este tampoco cumplió con su obligación de enviar la comunicación al promitente comprador, indicándole la Notaría, donde se encontraba la matriz de la escritura definitiva para su firma.

Asimismo, también se acreditó que, por escritura pública otorgada con fecha 23 de marzo del año 2017, en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, la Sociedad Inmobiliaria Geosal S.A. vendió, cedió y transfirió a un tercero, la propiedad objeto del contrato de promesa de compraventa- materia de estos autos-, según consta en documento acompañado por la demandada, en presentación de fecha 20 de enero de 2023, bajo el título “Cumple lo ordenado”.

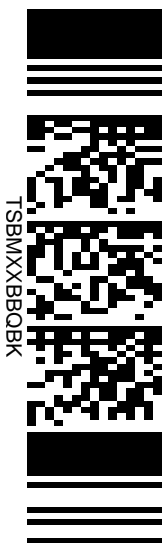
Respecto de los documentos a que hace referencia el fallo, son instrumentos privados que emanan de terceros ajenos al juicio, que no fueron reconocidos ni ratificados por quienes supuestamente los emitieron; tampoco aparecen en ellos que tengan la calidad o facultad de representar a GEOSAL, infringiendo lo dispuesto en los artículos 1702 y 1700 del Código Civil, y 346 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto a la declaración del testigo presentado por la demandada, don Claudio Andrés Ferrera Godoy, refiere que ésta es vaga, ambigua, imprecisa y demuestra un total desconocimiento de



los hechos y el reconocimiento que hace de un correo que sería de una persona de nombre María Soledad Lagos, no tiene ningún valor probatorio, es improcedente e impertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 346 N°1 del Código de Procedimiento Civil, más aún cuando el testigo, al ser concontrinterrogado, reconoce que no aparece otorgado el instrumento a su nombre, que no fue enviado por él ni a él, contestando: “No, fue enviado al cliente”, y luego, declara que no tiene información a qué Notaría, y con qué fecha, fue citada la Sra. Adriana Pinzón a firmar la escritura definitiva. Agrega que quedó en evidencia su falta de credibilidad, la existencia de vínculos con la parte demandada que lo presentó a declarar dado su cargo de ejecutivo de Jefe de Operaciones y Clientes, concurrió con su testimonio a petición de su jefatura, afectando su imparcialidad, lo que no se tuvo presente por el Tribunal, al momento de ponderar sus dichos.

En cuanto a la segunda falta o abusa grave se refiere a la excepción de contrato no cumplido. Explica que en el considerando vigésimo cuarto, el sentenciador señala que GEOSAL, ha argumentado que el contrato habría sido incumplido por doña Adriana Pinzón, pero no se pronuncia si acoge o no la excepción de contrato no cumplido y se limita a señalar en qué consistiría tal excepción, que cada uno de los contratantes puede rehusarse a cumplir su obligación si el otro no cumple, pero, en el caso de autos, es un hecho establecido en la causa que GEOSAL no cumplió con sus obligaciones contractuales y, por ende, no se configura la situación referida por el fallo, puesto que ello no significa que se rehusó, sino que incumplió. Por lo demás, si GEOSAL no cumplió no tiene la calidad de contratante diligente incumplidor.

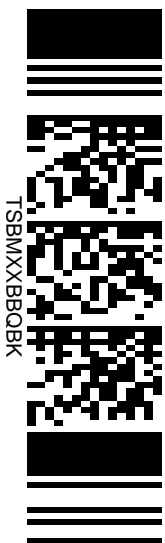
En cuanto a la tercera falta o abuso grave se refiere a que el sentenciador reconoció a GEOSAL que estaba facultada para retener toda suma entregada e imputarla a la multa por incumplimiento, como asimismo a vender la propiedad objeto del contrato. Explica que en la causa quedó establecido y fue un hecho no controvertido y pacífico, que la promitente compradora pagó a la promitente vendedora, el equivalente a 412,84 Unidades de Fomento, del pie del precio y que



éste fue recibido a entera satisfacción por la demandada. En la parte resolutive del fallo- considerando vigésimo quinto-, se determina que, GEOSAL podía enajenar el inmueble objeto del contrato a un tercero y retener las sumas pagadas por doña Adriana Pinzón, que la cláusula décima autorizaba a dejar sin efecto el contrato y a aplicar, las consecuencias de la cláusula novena, entre las que se incluyen la facultad de retener toda suma entregada e imputarla a la multa por incumplimiento, como asimismo a vender la propiedad objeto del contrato. Sin embargo, la sentencia incurre en ultrapetita, por cuanto la demandada no interpuso en autos, en tiempo y forma, demanda reconventional para que se reconociera y declarara la facultad para retener las sumas pagadas por la promitente compradora y para enajenar la propiedad materia del contrato de promesa de compraventa a un tercero, ni se ha decretado por sentencia judicial la resolución del contrato. Además existe un enriquecimiento sin causa, a beneficio de la promitente vendedora, tanto por la retención de las sumas pagadas por la promitente compradora, y que fueron recibidas, a entera satisfacción por la demandada, y con la enajenación en beneficio propio de la propiedad materia del contrato a un tercero; pues se probó que la actora pagó a la demandada por el pie respectivo, el equivalente a 412,84 Unidades de Fomento, y que la propiedad referida fue vendida por GEOSAL a un tercero. También se vulneraron los principios de la bilateralidad de la audiencia y de contradictoriedad de la contienda, protegidos por el principio rector denominado de la Congruencia.

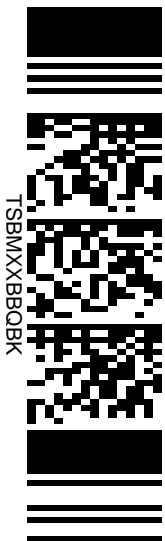
Finaliza, solicitando, previas citas legales tener por deducido recurso de queja, acogerlo, poner pronto remedio al mal que motiva este recurso, ordenando corregir las faltas o abusos cometidos, invalidando la sentencia y, en su lugar, resolver que se acoge la demanda interpuesta por mi representada en estos autos.

SEGUNDO: Que, evacuando el informe el señor árbitro solicita se rechace el recurso por cuanto en su concepto y, como primera consideración, de su propio tenor se desprende que el mismo está motivado más bien por una disconformidad de la parte recurrente con la labor interpretativa y valorativa efectuada por este juez árbitro,



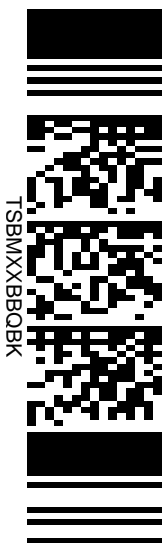
cuestión que, como ha resuelto reiteradamente la jurisprudencia de no constituye una falta o abuso grave susceptible de ser reparada mediante el recurso de queja.

En segundo lugar, como antecedentes generales, explica sobre su designación y aceptación del encargo. Enseguida, se refiere a la normativa del recurso de queja. Refiriéndose derechamente al arbitrio, señala que ninguno de los supuestos hechos que se denuncian e imputan por el quejoso reviste el carácter de tales. Indica que de la prueba rendida por las partes, quedó a la vista que la quejosa ni siquiera había cumplido con el pago del pie en la oportunidad convenida, razón por la cual, mal podría haber perseguido una indemnización de la Inmobiliaria a su favor. En la sentencia, a partir del considerando décimo octavo del laudo, se revisó la efectividad de que GEOSAL hubiere dejado de suscribir el contrato prometido sin motivo justificado, como alegó la recurrente, al realizar una supuesta ponderación errada de los antecedentes del juicio; haciendo presente que objetó por falta de autenticidad e integridad, parte de los documentos presentados por la demandada, el 28 de noviembre de 2022, y reiteró la objeción el 11 de enero de 2023; siendo rechazadas, por no configurar las causales planteadas, por referirse al valor probatorio que es de ponderación exclusiva del tribunal. Por otra parte, contrariamente, a lo sostenido, la sentencia hizo un análisis de todos los antecedentes allegados a los autos, de los cuales se concluyó que ninguna parte comunicó su intención de resolver el Contrato, y que GEOSAL mantuvo su interés en celebrar la compraventa prometida. En consecuencia, el fallo analizó e interpretó pormenorizadamente las cláusulas y estipulaciones contractuales sobre las cuales versaba la contienda, la que, confrontadas con el mérito de la prueba rendida y valorada conforme a las reglas legales, permitieron formar convicción sobre el alcance, derechos y obligaciones que para cada una de las partes emanaba de los documentos contractuales, de conformidad con sus alegaciones respectivas. Así consta latamente de la parte considerativa del fallo.



Respecto de la segunda falta o abuso que le imputa, se hizo consistir en lo siguiente: “el sentenciador se refiere sobre excepción de contrato no cumplido” (sic). En una confusa exposición, el quejoso parece impugnar el hecho de que la parte resolutive no se pronuncie expresamente sobre la excepción de contrato no cumplido opuesta por su contraparte. . Ya se ha dicho que la recurrente fue quien incumplió el contrato, explicando enseguida que en el laudo, la excepción de contrato no cumplido, fue opuesta expresamente por GEOSAL. Por lo anterior, habiéndose acreditado que GEOSAL no incumplió el Contrato, en la parte resolutive, se decidió rechazar la demanda principal, pues quien incumplió su obligación fue la demandante, al no haber pagado el pie en la oportunidad acordada.

En cuanto a la tercera falta o abuso grave, se hizo consistir en que “el sentenciador señala que GEOSAL tenía la facultad de retener toda suma entregada e imputarla a la multa por incumplimiento, como asimismo a vender la propiedad objeto del contrato” incurriendo en ultrapetita al referirse a estos asuntos, por cuanto GEOSAL no habría interpuesto una demanda reconventional con el fin de declarar la facultad de enajenar la propiedad materia del contrato a un tercero, ni para cobrar la multa contractual. Señala que, en el periodo de discusión propio del arbitraje, las partes debatieron explícita y minuciosamente sobre la facultad de GEOSAL para cobrar la cláusula penal y asimismo la facultad de enajenar el inmueble prometido vender a un tercero en caso de incumplimiento de la promitente compradora, hoy quejosa. Así se dejó constancia además en la interlocutoria de prueba; y la prueba versó también, sobre las facultades de GEOSAL antes referidas, el cobro de la multa contractual y la enajenación de la propiedad a un tercero. En consecuencia, habiendo las partes discutido expresamente sobre estas pretensiones, habiéndose incluido estas materias entre los puntos de prueba, y habiéndose rendido prueba al respecto, incluso por la propia recurrente, es que el sentenciador en definitiva resolvió sobre el punto en el motivo vigésimo quinto, que transcribe. En conclusión las causales invocadas por el quejoso se fundamentan en razonamientos artificiales y carentes de mérito jurídico.



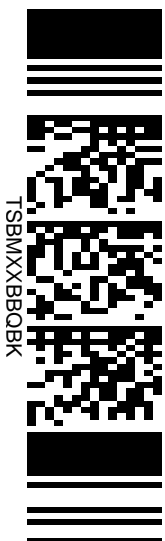
TERCERO: Que el artículo 545 de ese cuerpo legal, dispone que el recurso de queja proceda únicamente cuando en la resolución que lo motiva se haya incurrido en falta o abuso graves, constituidos por errores u omisiones manifiestos e igualmente graves.

CUARTO: Que es un hecho reconocido y que aparece de los antecedentes tenidos a la vista, que el recurrido fue designado como juez en el carácter de árbitro arbitrador. En relación a lo anterior y de acuerdo con la parte final del artículo 637 del Código de Enjuiciamiento Civil, debe dictar el fallo conforme a la prudencia y a la equidad. Por su parte, en el N°4 del artículo 650 del mismo Código, se exige como requisito de la sentencia, que se expresen las razones de prudencia y equidad que le sirven de fundamento.

QUINTO: Que “*Prudencia*” según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, es una de las cuatro virtudes cardinales que consiste en discernir lo que es bueno o malo, para seguirlo o huir de ello. Templanza, moderación, discernimiento, buen juicio. Por su parte, “*Equidad*”, significa en una de sus acepciones: bondad o 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.

SEXTO: Que entonces es deber del árbitro arbitrador que, en su sentencia, valore prudentemente la prueba, es decir, con buen juicio, discerniendo entre la prueba buena y la mala; y sea, además, equitativo; a contrario sensu, no es equitativo, si se está solo a lo declarado por un testigo cuando existe una abundante prueba documental o testimonial en sentido distinto del proceso.

SÉPTIMO: Que esta Corte para resolver si se configuran o no las faltas o abusos graves que se denuncian en el recurso, debe descartar aquello que diga relación con las facultades propias del juez del fondo, en orden a interpretar la normativa aplicable y valorar la prueba, dentro de los márgenes legales y no para zanjar discrepancias con lo resuelto por el juzgador. En efecto, no es posible para esta Corte, transformarse en una segunda instancia, analizando los hechos y ponderando nuevamente la prueba rendida en el



TSMXXBBQBK

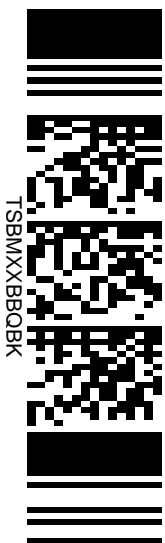
proceso, de modo que, aún en el evento de no compartirse los razonamientos del tribunal recurrido, sólo podría acogerse el arbitrio disciplinario planteado en autos, si se arribara a la convicción que el análisis de los hechos y la ponderación de la prueba, resulta tan contraria a la prudencia y la equidad, que resultara evidente que el sentenciador cometió graves faltas y abusos a su deber de juez.

OCTAVO: Que examinando la sentencia en el proceso que se ha tenido a la vista y el informe presentado por el juez recurrido, se comprueba que no se ha incurrido en ninguna de las graves faltas o abusos que le imputa el quejoso. En efecto, basta la sola lectura del fallo para constatar que se contienen los razonamientos necesarios para llegar a la conclusión que la demanda debía desecharse sobre la base de la prueba rendida, decisión que se adoptó de acuerdo con la prudencia y equidad. Así las cosas, no se aprecia ninguna de las faltas o abusos que se denuncian y que deban ser enmendada por esta vía.

NOVENO: Que, contrariamente a lo sostenido por el quejoso, las faltas o abusos graves imputados, más bien se compadecen con la concurrencia de causales propias de recursos ordinarios jurisdiccionales, como podrían ser los de apelación o de casación en su caso, improcedentes en el caso sub judice. Basta indicar para ello, cuando expresa que al analizar la prueba, se vulneraron los artículos 1701 y 1702 del Código Civil y 346 N°1 del Código de Procedimiento Civil, que, la sentencia incurrió en ultrapetita o que la declaración del testigo de la parte demandada era imparcial y sus dichos vagos e imprecisos.

DÉCIMO: Que todo lo anteriormente razonando lleva necesariamente a concluir que el arbitrio en análisis, debe desestimarse.

Por estas consideraciones, citas legales y lo dispuesto en el artículo 545 del Código Orgánico de Tribunales, **se rechaza** el recurso de queja deducido por el abogado Franz Ruz Aguilera, abogado, en representación de doña **ALLETTE EUGENIA MACAYA LUSARDI**, quien actúa en representación de doña **ADRIANA PINZON RUIZ**.

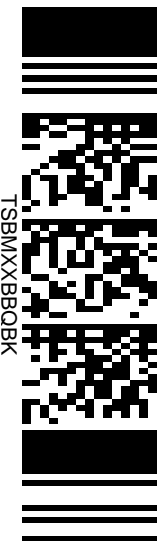


**Redacción de la ministra señora Marisol Andrea Rojas
Moya**

Regístrese, comuníquese y archívese
N°Civil-4690-2023.

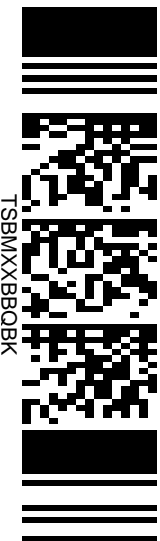
Pronunciada por la Novena Sala, integrada por los Ministros señor Jorge Luis Zepeda Arancibia, señora Marisol Andrea Rojas Moya y la Abogada Integrante señora Magaly Correa Farías.

En Santiago, seis de octubre de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



Pronunciado por la Novena Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Jorge Luis Zepeda A., Marisol Andrea Rojas M. y Abogada Integrante Magaly Carolina Correa F. Santiago, seis de octubre de dos mil veintitrés.

En Santiago, a seis de octubre de dos mil veintitrés, 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 03 de septiembre de 2023, 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 dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>