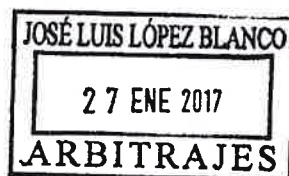


# COPIA AUTORIZADA



Nomenclatura : Sentencia  
Rol : 059-2015  
Juzgado : Juez árbitro José Luis López Blanco.  
Caratulado : Annac con Continental  
Materia : Contrato de Seguro de Garantía  
Cuaderno : Principal

Santiago, 27 de enero de 2017

## VISTOS:

1. Que, por resolución de 29 de abril de 2015, de la señora Juez Titular del 8º Juzgado Civil de Santiago, doña Sylvia Papa Beletti, a petición de **Sociedad de Inversiones Anacc Limitada**, Rut 77.479.910-9, del giro de su denominación, representada por don **Víctor Osvaldo Silva Stuardo**, se ignora profesión y estado civil, la que designó abogado patrocinante a don **Ciro Palacios Contreras**, todos con domicilio, para estos efectos, en calle San Sebastián N° 2807, oficina 513, comuna de Las Condes, Santiago, se nombró a este abogado como juez árbitro, a fin de que conociera y resolviera respecto de controversia por contrato de seguro de garantía, con **Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.**, Rut 96.573.590-9, del giro de su denominación, representada por don **Andrés Mendieta Valenzuela**, factor de comercio, se ignora estado civil, ambos domiciliados en calle Av. Isidora Goyenechea N° 3162, oficina 602, comuna de Las Condes, Santiago, la que designó abogados patrocinantes a don **Vicente de la Fuente Montané**, a don **Jorge Martínez Aldunate** y a don **Diego Valdebenito Véliz**, todos con domicilio en Avenida Apoquindo 3039, comuna de Las Condes.
2. Que, el suscrito aceptó el cargo, jurando desempeñarlo fielmente, con fecha 28 de mayo de 2015, a fs. 111.
3. Que, por resolución de este juez árbitro, de fecha 1 de junio de 2015, a fs. 115, se tuvo por constituido el compromiso, se designó Ministro de Fe y se citó a las partes al primer comparendo.
4. Que, el objeto de este arbitraje se refiere al cumplimiento de contrato de seguro de garantía, por venta de inmueble, en verde, según póliza emitida por Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.
5. Que, el primer comparendo de estos autos se celebró con fecha 18 de junio de 2015, a fojas 125, con asistencia de don **Ciro Palacios C.**, apoderado de la parte demandante, y don **Diego Valdebenito V.**, apoderado de la parte demandada. En esa oportunidad, se tuvo por constituido el compromiso y se acordó el

procedimiento de este juicio arbitral, conforme a derecho, tanto en el procedimiento como en la resolución del asunto controvertido.

6. Que, con fecha 2 de julio de 2015, a fs. 129, el apoderado de la parte demandante, don Ciro Palacios C., en representación de Sociedad de Inversiones Annac Limitada, interpuso demanda de cumplimiento de contrato. La actora solicitó que se condene a la demandada al cumplimiento forzado del contrato de seguro de garantía, pactado entre ambas partes, y que consta en la póliza N° 206108125, emitida por la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., de forma que deba indemnizar al asegurado, Sociedad de Inversiones Annac Limitada, del daño emergente, esto es, la suma de UF 2.420 (dos mil cuatrocientas veinte Unidades de Fomento).
7. Que, el contrato de seguro entre ambas partes se origina en una promesa de compraventa suscrita, con fecha 13 de septiembre de 2006, entre Sociedad de Inversiones Annac Limitada y la sociedad Inmobiliaria Bosque Oriente Ltda., por el departamento N° 701, estacionamiento 2, bodega 1, todos del conjunto residencial Alta Vista de Chillán, siendo el precio total de la compraventa prometida, la suma de \$40.322.655 (cuarenta millones trescientos veintidós mil seiscientos cincuenta y cinco pesos), monto totalmente pagado por Annac Limitada a Inmobiliaria El Bosque Oriente, según lo expresa la cláusula quinta del contrato, mediante endoso de una letra de cambio a favor de esta última por igual suma, esto es \$40.322.655 y con vencimiento al 31 de agosto de 2006.
8. Que, con motivo del otorgamiento de la promesa de compraventa mencionada en el párrafo precedente, y cumpliendo con lo establecido en el artículo 138 bis, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según nuevas normas de garantía sobre las llamadas ventas en verde, dispuestas por la Ley N° 19.932, la sociedad inmobiliaria referida contrató con Compañía de Seguros Crédito Continental S.A., una póliza de seguro de garantía de fiel cumplimiento de su obligación de restituir a Sociedad de Inversiones Annac Ltda. las sumas de dinero que ésta hubiera entregado por anticipo, o a cuenta del precio, del contrato de compraventa prometido celebrar entre las partes, en caso de no celebrarse éste.
9. Que, expresa la actora, que, de acuerdo con la promesa de compraventa señalada, el contrato definitivo debía otorgarse dentro de 30 días corridos, contados desde las autorizaciones por parte de la Dirección de Obras Municipales de Chillán, ambas emitidas el 19 de junio de 2008 y 23 de junio de 2008, respectivamente, por lo que transcurridos 30 días corridos desde esta última fecha, el Afianzado, esto es, Inmobiliaria Bosque Oriente Ltda., debió cumplir el contrato de compraventa prometido lo que no ocurrió, incumpliendo, así, la empresa inmobiliaria con sus obligaciones. Con fecha 4 de febrero de 2009, la aseguradora le remitió a la Inmobiliaria, copia de un endoso a la póliza de garantía mediante el cual se prorrogaba la vigencia de ésta hasta el 30 de

junio de 2009, indicándole la inmobiliaria, que la escritura se firmaría antes del vencimiento de esa fecha.

10. Que, agrega la demandante, que con fecha 2 de junio de 2009, próximo a vencer el plazo de vigencia de la prórroga de la póliza, la sociedad asegurada envió carta a la inmobiliaria afianzada, requiriéndole la compraventa definitiva, y que en respuesta se le informó que la compraventa prometida no se celebraría hasta no completarse la venta del total de los departamentos del edificio.
11. Que, con fecha 2 de junio de 2009, y configurado el incumplimiento contractual de la inmobiliaria promitente vendedora, y afianzada en el seguro de garantía, la sociedad de Inversiones Annac Limitada denunció el siniestro a la aseguradora, solicitando el proceso de liquidación respectivo.
12. Que, en tal evento, con fecha 8 de octubre de 2009, los liquidadores de seguro Viollier y Asociados emitieron su informe final, en que sostienen que el siniestro carece de cobertura, por cuanto los anticipos no fueron pagados en dinero, sino que mediante una letra de cambio, y que, adicionalmente, esta promesa de compraventa es parte de un conjunto más complejo de operaciones inmobiliarias, entre las mismas partes, por una suma total de \$120.322.655, de manera que, en definitiva, el contrato de promesa asegurado en esta póliza se refiere a una permuta y no a una compraventa en verde de una propiedad inmobiliaria.
13. Que, finalmente, la compañía de Seguros Continental aprobó las conclusiones del liquidador de seguro, y envió comunicación al asegurado con fecha 9 de noviembre de 2009, rechazando el pago de la indemnización, por cuanto, a juicio de la aseguradora, el siniestro denunciado no goza de cobertura.
14. Que, en la parte petitoria de la demanda, se solicita que ésta sea acogida y que se obligue al asegurador demandado, la Compañía de Seguros de Crédito Continental SA, al cumplimiento forzado del contrato de seguro que consta en la póliza de garantía N° 206108125, debiendo indemnizar al asegurado por la suma contratada de UF 2.420 (dos mil cuatrocientas veinte Unidades de Fomento), en su equivalente en pesos a la fecha de pago efectivo, más los intereses del período que media entre la época en que debió cumplirse la obligación de indemnizar y el pago efectivo de la suma señalada, o la que el juez árbitro estime, con costas.
15. Que, con fecha 28 de julio de 2015, a fs. 159, el abogado don Diego Valdebenito Véliz, en representación de la empresa aseguradora, y demandada en esta causa, interpone excepción de prescripción y, en subsidio, contesta la demanda.
16. Que, el apoderado de la demandada funda su excepción de prescripción en el artículo 541 del Código de Comercio, por cuanto, sin haber mediado interrupción civil de ningún tipo desde la comunicación de la compañía al asegurado, de fecha 9 de noviembre de 2009, en que se le hizo saber la decisión de no dar lugar al pago de la indemnización contenida en la póliza, el término

de prescripción se ha cumplido holgadamente, no sólo hasta la notificación de la demanda arbitral, sino que hasta la notificación de la gestión civil de nombramiento de árbitro.

17. Que, el apoderado de la aseguradora demandada agrega que la sociedad de Inversiones Annac Limitada interpuso, erróneamente y sin éxito, demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios respecto de esta misma póliza, ante el 28° Juzgado Civil de Santiago, el que rechazó la demanda. Habiéndose deducido recurso de apelación, la I. Corte de Apelaciones de Santiago acogió la excepción de incompetencia absoluta interpuesta por Seguros Continental, en sentencia de 22 de julio de 2014.
18. Que, concluye el apoderado de la aseguradora, que la sentencia de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, citada en el numeral precedente, constituye, para todos los efectos legales, una sentencia absolutoria, por lo que, de conformidad con el artículo 2503 N° 3 del Código Civil, no ha sido interrumpida la prescripción, agregando que, a mayor abundamiento, la jurisprudencia mayoritaria establece que la demanda rechazada por cuestiones de forma no es eficiente para interrumpir la prescripción.
19. Que, en subsidio de su excepción de prescripción, en su escrito de contestación, el apoderado de la aseguradora, solicita rechazar la demanda, en todas sus partes, y con expresa condena en costas.  
Fundamenta su contestación en cuatro argumentaciones esenciales que son: en primer lugar, que no existe un pago en dinero como anticipo o a cuenta del precio del contrato prometido. En segundo lugar, que existen vinculaciones económicas entre el asegurado y el tomador, de tal naturaleza, que infringen el artículo IX de las condiciones generales de la póliza de garantía, por lo que el seguro queda automáticamente sin efecto. En tercer lugar, que según la historia de la Ley N° 19.932, esta normativa tiene como finalidad exclusiva proteger a los sectores medios y de escasos recursos, lo que no ocurre en la especie. En cuarto lugar, que la cantidad de pólizas emitidas anualmente con ocasión de ventas en verde hacen imposible “que cada una de ellas sea examinada de forma detenida y cuidadosa por los ejecutivos de la aseguradora, por cuanto ello humanamente es imposible”, no habiendo la contraparte entregado información oportuna y completa a la aseguradora.
20. Que, desarrollando el primer argumento, el apoderado de la demandada sostiene que no hubo jamás un pago en dinero como anticipo, o a cuenta del precio, sino que mediante el endoso de una letra de cambio, agregando que esta promesa es parte de un conjunto de tres contratos celebrados entre las mismas partes, por lo que no se cumplen los supuestos que establece la póliza, y, en definitiva, se trata de un contrato de permuta y no de compraventa en verde.
21. Que, en lo referido al segundo grupo de argumentos, agrega el apoderado de la demandada, que el artículo IX de las condiciones generales de la póliza de garantía con liquidador para ventas de inmuebles, establece como causal de



ineficacia la existencia de vinculaciones económicas entre el asegurado y tomador, las que en este caso serían evidentes y palpables, como consecuencia de la celebración de tres contratos referidos a negocios inmobiliarios. Es así que, el primero de tales contratos de 21 de abril de 2006, la sociedad de Inversiones Annac, prometió vender, ceder y transferir a Inmobiliaria El Bosque Oriente Limitada, terrenos en que se desarrollaría el proyecto residencial Alta Vista. El precio se pagó con \$80.000.000 al contado y el saldo de \$40.322.655, sería pagado por la Inmobiliaria, con un departamento. El segundo de aquellos, de 25 de julio de 2006, es el contrato de compraventa prometido, que nace de la promesa mencionada recién, en que el saldo de precio se paga mediante una letra de cambio de \$40.322.655, aceptada por la inmobiliaria El Bosque, en favor de Annac Limitada.

El tercero de estos contratos es la promesa de compraventa, materia de esta controversia.

Agrega que estas condiciones y negociaciones no eran conocidas por la compañía de seguros, que sólo supo de una aparente venta en verde, relativa a la promesa final, suscrita entre ambas partes, sobre el departamento en cuestión, referido en la póliza de garantía.

Por lo expresado la demandada formula reproches a la conducta de la demandante de no haber entregado información completa y oportuna.

22. Que, en lo que se refiere al tercer grupo de argumentos, el apoderado de la demandada, sostiene que la idea central perseguida por el legislador, es la protección de sectores medios y de escasos recursos, lo que claramente no ocurre en estos negocios inmobiliarios complejos, por más de \$120.000.000.

En consecuencia, concluye la demandada, esta forma de hacer negocios, no informado oportunamente a la aseguradora, se aparta del texto legal y no tiene cobertura por este siniestro.

23. Que, finalmente, en el cuarto grupo de defensas, expresa el abogado señor Valdebenito, que en el período 2005-2009, su representada emitió alrededor de 33.000 pólizas de garantía en verde, lo que hace humanamente imposible un examen detenido y cuidadoso. Agrega que el contrato de seguro se basa en la plena confianza que debe existir entre las partes, que califica de “máxima o ubérrima buena fe principio informador del derecho de seguros”, lo que en este caso no ha ocurrido por culpa de la demandante.

Como se dijo en Considerandos precedentes, esta falta de información mereció severos reproches de la demandada

24. Que, con fecha 21 de agosto de 2015 el abogado don Ciro Palacios, apoderado de la demandante evacúa el traslado de la excepción de prescripción y en el otrosí, la réplica.

En lo se refiere a la excepción de prescripción, el apoderado de la actora señala que, en la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, que acogió la

incompetencia absoluta, ordenó a las partes concurrir ante la justicia arbitral, con expresa declaración que no obsta para ello el tiempo transcurrido.

En cuanto a las excepciones de fondo opuestas por la aseguradora, el apoderado de la parte demandante señala que todas aquellas exceden el marco estructural de esta litis, que se refiere única y exclusivamente a la póliza de garantía y que por lo tanto debe entenderse que el contrato de promesa tiene un precio pagado mediante el endoso de la letra de cambio; agrega que, la interpretación que la aseguradora hace respecto del artículo IX de las condiciones generales es errónea, puesto que las relaciones económicas entre las partes, que se consideran en dicha norma, no se refieren a negocios que puedan existir entre ellas.

Expresa, adicionalmente que no es posible aceptar la defensa de la demandada, respecto de la historia de la ley, en cuanto sólo se otorga protección por este tipo de siniestros a sectores medios o modestos.

Concluye que la conducta de la aseguradora, de no revisar las pólizas por exceso de ellas es negligente, lo que no debe ser aceptado.

25. Que, con fecha 1º de septiembre de 2015, a fojas 231, el apoderado de la demandada, don Diego Valdebenito, presenta escrito que, en lo principal, insiste en sus argumentos respecto de la prescripción, y en el otrosí, evacúa el trámite de la dúplica, en el cual reitera sus alegaciones y defensas respecto de los cuatro grupos de argumentos desarrollados en la contestación de la demanda.
26. Que, previa citación del tribunal, con fecha 1º de octubre de 2015, se celebra comparendo de conciliación, cuya acta consta a fojas 273, con asistencia de los apoderados de las partes, en que el tribunal hace un resumen de los principales puntos de la presente controversia.  
Consultadas las partes sobre un posible avenimiento, confirman los apoderados que no se ha producido acuerdo entre ellos, por lo que se dará curso progresivo a los autos.
27. Que, por resolución de 18 de marzo de 2016, a fojas 286 se dicta el auto de prueba.
28. Que, con fecha 10 de mayo de 2016, a fojas 311, se dicta resolución fundada en que se acogen parcialmente las reposiciones de cada parte respecto al auto de prueba y se dicta uno nuevo.
29. Que, con fecha 2 de junio de 2016, a fojas 336, el apoderado de la actora presenta escrito con documentos en que acompaña póliza de seguro de garantía N° 206108125, certificado de cobertura, factura electrónica endoso y carta.
30. Que, con fecha 6 de junio de 2016, el apoderado de la parte demandante, don Ciro Palacios, presenta escrito que acompaña documentos.
31. Que, con fecha 16 de junio de 2016, a fojas 419, consta la declaración de la testigo Maureen Michelle Rallier Crichton, la que es objeto de tacha por la demandante según lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 358 del Código de

Procedimiento Civil, por su calidad de dependiente de la Compañía de Seguros demandada.

32. Que, con fecha 29 de junio de 2016, se celebró audiencia de absolución de posiciones por don Andrés Mendieta Valenzuela, representante de la Compañía de Seguros Continental, cuya acta consta a fojas 562.
33. Que, con fecha 4 de julio de 2016, se celebra audiencia de absolución de posiciones por don Víctor Osvaldo Silva Stuardo, representante de la Sociedad de Inversiones ANNAC Ltda., cuya acta consta a fojas 572.
34. Que, con fecha 13 de julio de 2016, a fojas 583 el abogado don Diego Valdebenito, apoderado de la parte demanda presenta escrito de observaciones a la prueba.
35. Que, con fecha 1º de agosto de 2016, a fojas 612, se dicta resolución en que cita a las partes para oír sentencia y se formula honorarios del tribunal y de la Ministro de Fe, por el saldo final, el que fue debidamente pagado por las partes.

### **CONSIDERANDO**

1. Que, por sentencia de 29 de abril de 2015, de la señora Juez Titular del 8º Juzgado Civil de Santiago, se designó a este abogado juez árbitro, a fin de que conociera y resolviera respecto del conflicto entre Sociedad de Inversiones ANNAC Limitada representada por don Víctor Osvaldo Silva Stuardo y la Compañía de Seguros de Crédito Continental A.S, representada por don Andrés Mendieta Valenzuela.
2. Que, que habiendo aceptado el cargo y jurando desempeñarlo fielmente, este juez árbitro dictó sentencia, en que se tuvo por constituido legalmente este compromiso, designando a la correspondiente Ministro de Fe, y citando al primer comparendo.
3. Que, la primera audiencia se celebró, con los apoderados de ambas partes, con fecha 18 de junio de 2015, a fojas 115, en que se fijó el procedimiento y se señaló el objeto de la presente controversia arbitral.
4. Que, las partes en este juicio se han individualizado debidamente en los considerandos precedentes, y en el numeral 1 de la parte expositiva.
5. Que, el objeto del presente juicio arbitral es resolver el conflicto entre las partes respecto del contrato de seguro de garantía convenido en la póliza N°206108125, emitida por la Compañía de Seguros de Créditos Continental S.A., por venta en verde de propiedad inmobiliaria, por la suma de UF 2.420, en que Annac Limitada es la asegurada.
6. Que, el procedimiento de esta controversia arbitral se efectuó de acuerdo con lo acordado en la audiencia respectiva, presentándose por las partes los escritos correspondientes a demanda, contestación, réplica y dúplica, recibándose la causa a prueba y cumpliendo en todo con la tramitación legal correspondiente.

7. Que, entrando a resolver la controversia, en primer lugar, deberá considerarse la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada con fecha 28 de julio de 2015, a fojas 159, reiterando sus argumentaciones en escritos posteriores.
8. Que, en síntesis, expresa la entidad aseguradora que, notificado el rechazo de la cobertura a la Sociedad de Inversiones ANNAC Limitada, en comunicación de 9 de noviembre de 2009, dicha sociedad interpuso, erróneamente y sin éxito, demanda de cumplimiento de contrato ante un tribunal civil, donde, posteriormente, la I Corte de Apelaciones de Santiago acogió la excepción de incompetencia absoluta interpuesta por Seguros Continental, en sentencia de 22 de julio de 2014.
9. Que, concluye la entidad aseguradora, que de conformidad con el artículo 541 de Código de Comercio, las acciones emanadas del contrato de seguro pactado en la póliza materia de ésta controversia están prescritas, al haber transcurrido en exceso el plazo de cuatro años, hasta el inicio de las acciones legales, por parte de la actora ante la justicia arbitral.
10. Que, contestando dicha excepción, la parte demandante sostiene que fue la propia I Corte de Apelaciones de Santiago la que, al acoger la excepción de incompetencia, instruyó a las partes para continuar la controversia ante la justicia arbitral, lo que permite concluir que no se ha producido la prescripción de las acciones de la parte demandante.
11. Que, examinada la normativa legal aplicable a la prescripción, contenida en el artículo 2514 del Código Civil, se observa que la exigencia básica se refiere a “solamente cierto lapso de tiempo, durante el cual no se hayan ejercido ciertas acciones” lo que permite concluir, *prima facie*, que el único requisito que exige la ley es una falta total y absoluta de ejercicio de acciones judiciales por parte de quien es dueño de tales acciones y derechos.
12. Que, abundando en el criterio anterior, puede agregarse que no parecería lógico y, sin duda, una sanción muy severa, aplicar la prescripción a quien, efectivamente, ha iniciado acciones judiciales, en amparo de sus derechos, en que, por alguna razón u otra, se dirigió a un tribunal que, en definitiva, resultó no ser competente. En otras palabras, la prescripción de las acciones legales viene a constituir una forma de sanción a la pasividad absoluta de quien es dueño de un derecho.
13. Que, sobre esta misma materia se ha escrito por un destacado jurista nacional lo siguiente: *“tanto la doctrinal nacional como la jurisprudencia concuerdan en que es apta para interrumpir la prescripción la demanda presentada ante un tribunal incompetente”* (Domínguez, Ramón. La prescripción extintiva. Editorial Jurídica de Chile, 2004, Pág. 255).
14. Esta tesis ha sido recogida en jurisprudencia de los tribunales superiores de justicia, estableciendo la Corte Suprema la siguiente jurisprudencia: *“Teniendo presente que el pretérito juicio ordinario concluyó exclusivamente por haberse acogido la excepción dilatoria de incompetencia, causal que no se encuentra*



*entre aquellas enumeradas dentro del referido artículo 2503, no puede sino entenderse que con tal pleito los actores acreedores salieron de su pasividad, exteriorizaron la voluntad de no renunciar a su derecho mediante la acción deducida y, con ello, se interrumpió la prescripción” (Corte Suprema. Tercera Sala 12.01.2016, Rol 15566-2015)*

15. Que, acogiendo este juez árbitro la interpretación legal según la doctrina y jurisprudencia transcrita precedentemente, la excepción de prescripción extintiva opuesta por la entidad aseguradora será rechazada por este tribunal arbitral.
16. Que, corresponde, en consecuencia, entrar a considerar las acciones y excepciones opuestas por las partes respecto del fondo de la controversia.
17. Que, la parte demandante solicita el cumplimiento forzado de las obligaciones asumidas por la entidad aseguradora en el contrato de seguro contenido en la póliza N°206108125, pactado entre ambas partes por la suma de UF 2.420, acompañado en copia no objetada en la gestión civil de nombramiento de éste juez árbitro y en original a fojas 336 de éste expediente arbitral.
18. Que, en la parte expositiva de este fallo se recogen los antecedentes y fundamentos de la demanda de autos, que no se transcriben y se dan por reiterados en esta parte considerativa.
19. Que, la parte demandada, Compañía de Seguros de Créditos Continental S.A., alega excepciones en su defensa, en cuatro grupos de argumentaciones lo que se resume en la parte expositiva en esta sentencia.
20. Que, la primera de aquellas defensas se divide, a su vez, en dos tipos de argumentaciones, agregando que, en primer lugar, el contrato de venta prometido, que se describe en la póliza de seguros, es parte de un complejo proceso de negociaciones y de contratos pactados entre Inmobiliaria Bosque Oriente Limitada e Inversiones ANNAC Limitada, que no fue informado oportunamente a la Compañía, por lo que, en definitiva, según el razonamiento que desarrolla la aseguradora, se trata de una permuta y no de una compraventa en verde, no cumpliéndose así los requisitos establecidos en la ley y en el contrato de seguro de garantía.
21. Que, a este respecto, en el sistema contractual vigente en Chile, a menos que las partes así lo expresen, en ese instrumento o en otro separado, cada contrato se basta a sí mismo, en donde consta la voluntad y la intención de las partes, aplicándose sus términos sólo a la materia sobre que se ha contratado, constituyendo una ley para los contratantes, según disponen los artículos 1561 y 1545 del Código Civil.
22. Que, una lectura atenta de la póliza de seguro de garantía permite concluir que ésta se refiere solo a un contrato de promesa de compraventa, que ahí se describe, por los montos y términos ya mencionados precedentemente, en donde no existe referencia alguna a otro tipo de negociaciones entre las partes.

23. Que, por lo tanto, este tribunal arbitral no podrá aceptar las argumentaciones desarrolladas por mucha extensión por la aseguradora, respecto de lo que, a su juicio, constituye un conjunto complejo de operaciones inmobiliarias entre las mismas partes de éste contrato de seguro.
24. Que, aun cuando esta promesa de compraventa formara parte de otro tipo de negocios adicionales entre las mismas partes, las normas contenidas en el mismo y, particularmente en su cláusula quinta, no permiten llegar a conclusiones que signifiquen el rechazo al cumplimiento de sus obligaciones por parte de la entidad aseguradora.
25. Que, concluyendo con el primer grupo de sus defensas, la parte demandada sostiene que al pactarse el pago del precio mediante el endoso de una letra de cambio en favor de la remitente vendedora, por la suma de \$ 40.322.655, ese precio no se paga en dinero, criterio que tampoco será aceptado por este juez árbitro, por cuanto tal pacto fue conocido por la misma aseguradora en el momento de otorgar la póliza, toda vez que está claramente descrito en la cláusula quinta del contrato. A lo anterior, debe agregarse que en los sistemas de mercado y economía moderna, en que participan activamente una serie de instituciones financieras, crediticias, bancarias y aseguradoras, como lo es la demandada, existe una gran variedad y diversidad de instrumentos mercantiles que se utilizan como medios de pago. Entre estos medios de pago, de muy amplia circulación en los mercados financieros y aseguradores, se encuentra, precisamente, la letra de cambio, por lo que frente a esta realizada mercantil no resulta, de ningún modo, aceptable la excusa que la letra de cambio no es un medio de pago que represente dinero.
26. Que, el segundo grupo de defensas de la parte demandada, se refiere a la cláusula IX de las condiciones generales de la póliza de garantía, sosteniendo la aseguradora que por la existencia de relaciones económicas entre Inmobiliaria El Bosque y Annac Limitada, por aplicación de esa cláusula “el seguro quedará sin efecto”
27. Que, el tenor literal de la referida cláusula IX es el siguiente: *“Esta póliza se ha emitido bajo el entendido que, entre el Asegurado y el Tomador no existen vinculaciones económicas o jurídicas de sociedad, asociación o dependencia entre uno y otro ni de sociedad filial o coligada, si se tratare de sociedades anónimas”*.
28. Que, la redacción de esa cláusula está claramente fundada en el mismo criterio y principios establecidos en el artículo 96 de la Ley de Mercados de Valores respecto a los grupos empresariales, en que se puede presumir *“que la actuación económica y financiera de sus integrantes está guiada por los intereses comunes del grupo, o subordinada a estos, o que existan riesgos financieros comunes”*. Vale decir la prevención que efectúa la norma se refiere a la existencia de intereses comunes de un “grupo empresarial”, o bien, que

exista una forma de subordinación o de riesgo financiero común, lo que en la especie no ha sido probado.

29. Que, por lo tanto se puede concluir que la disposición de la referida cláusula IX de las Condiciones Generales de la póliza se refiere a un escenario totalmente diverso de aquel en que dos sociedades, independientes y sin ninguna conexión societaria o de vinculación financiera o de dependencia estructural, la una de la otra, acuerden celebrar diversos contratos de compraventa de bienes raíces.
30. Que, por lo expresado, este segundo grupo de defensas no podrá ser aceptado por este Tribunal.
31. Que, en el tercer grupo de defensas de la demandad se argumenta que el propósito del legislador fue proteger solamente a promesas de compraventa de inmuebles, otorgadas por sectores medios o modestos, lo que no ocurre con la parte actora por lo que, a su juicio, este siniestro también carece de cobertura.
32. Que, sin embargo, una lectura atenta de la norma legal en referido no permite, de ninguna manera, llegar a esa conclusión. Efectivamente, según consta en la discusión de la ley, existió el ánimo de los legisladores para proteger principalmente a esos sectores, pero la redacción final del texto de la ley no permite efectuar alguna forma de discriminación entre quienes serían los beneficiarios, según formas de categorización socio-económica. Por lo tanto, tocaría al juez, utilizando eventualmente criterios propios de equidad, quien tendría la pretendida facultad de discriminación entre quienes acceden, o no, a este beneficio.
33. Que, esta facultad no pertenece a los jueces en nuestro sistema de arbitraje de derecho, por lo que esta defensa tampoco será aceptada por este tribunal.
34. Que, finalmente, el cuarto grupo de defensas de la parte demandada se basa en la argumentación de que no le fue posible actuar con la debida eficiencia y cuidado al examinar los términos y condiciones de la póliza de seguros, materia de esta controversia, por cuanto la existencia de miles de este tipo de documentos en un periodo muy breve de tiempo, lo hizo "humanamente imposible".
35. Que, el referido criterio, utilizado por una entidad que participa activamente en un mercado moderno, dinámico, eficiente, muy competitivo y de gran rentabilidad como son la mayoría de los mercados financieros actuales en el escenario comercial y económico chileno, entre ellos el de seguros, no solo no puede ser aceptado por este tribunal arbitral, sino que desmerece a quien lo esgrime.
36. Que, por todos los razonamientos contenidos en los considerando precedentes, este juez árbitro deberá rechazar todas las defensas de la parte demandada y acoger, la demanda de autos, condenando a la demandada, con costas, según dispone el artículos 144 de Código de Procedimiento civil.

**COPIA  
AUTORIZADA**



Teniendo presente, además, las disposiciones del Código Civil, Código de Comercio, Código Orgánico de Tribunales, Código de Procedimiento Civil y demás normas legales pertinentes.

15.626

**RESUELVO:**

1. Se acoge la tacha de la testigo doña Maureen Michelle Rallier.
2. Se acoge la demanda deducida por la sociedad de Inversiones Annac Limitada, representada por don Víctor Osvaldo Silva Stuardo, en contra de Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., representada por don Andrés Mendieta Valenzuela, ambas partes debidamente individualizadas en estos autos arbitrales, y se condena a la demandada al pago de la suma de UF 2.420, por su equivalente en pesos, en el día del pago, en favor de la parte actora, como consecuencia de su incumplimiento en contrato de seguro de garantía pactado en póliza N°206108125, con costas, más los reajustes e intereses que correspondan desde la notificación de la demanda.

Notifíquese por cédula.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Luis López Blanco".

Resolución dictada por el juez árbitro, don José Luis López Blanco.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carolina Canales Morales".

Autoriza la Ministro de Fe Suplente, doña Carolina Canales Morales.