

OFICIO N° 01-2017/ MLAM

REF.: Arbitraje "Aldo Rino Caiozzi R. Con  
Soluunion Chile Seg. de Crédito S.A."  
MAT.: Remite expediente.

Santiago, 30 de Mayo de 2017.-

DE: JUEZ ARBITRO MIGUEL LUIS AMUNATEGUI MONCKEBERG

A: ILTMA. CORTE DE APPELACIONES

En cumplimiento a lo indicado en resolución de fecha 29 de mayo, dictada en los autos de la referencia, adjunto remito expediente.

Saluda atentamente a US. ILTMA.,



MIGUEL LUIS AMUNATEGUI MONCKEBERG  
ARBITRO

CORTE DE APPELACIONES DE SANTIAGO  
Nº ING: 6163 - 2017 Duplicado  
FECHA: 02/06/2017 12:16 CASTGSIPD  
LIBRO: Civil  
RECURSO: Civil-apelacion sentencia definitiva  
ROL: ---

## **ARBITRAJE**

**Demandante:** **Aldo Rino Caiozzi Ravizza**  
**C.I. 7.414.393-8**

**Apoderados:** **Giorgio Marino Andrade**  
**Marianne Walker Acosta**  
**Pedro Peña Sánchez**  
**Domicilio:** **Av. Las Condes 11.380.**  
**Piso 9. Vitacura**

**Demandado:** **Mapfre Garantías y Crédito S.A.**  
**RUT 96.612.310-9**

**Representante Legal:** **Rodrigo Campero Peters**

**Apoderados:** **Víctor Ríos Salas**  
**Rachid Ruiz Cuellar**  
**Luis Felipe Correa Molina**  
**Domicilio:** **Miraflores 130. Piso 16.**

CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO  
Nº ING : Civil-6163-2017  
Nº Tomo : 0001  
FECHA : 02/06/2017 HORA : 12:16 (CASTGSIPD)  
RECURSO : Civil-apelacion sentencia definitiva  
ROL :  
TRIBUNAL :



0100061632017000190

## ARBITRAJE

CAIOZZI con MAPFRE GARANTÍAS Y CRÉDITOS S.A., hoy SOLUNIÓN CHILE  
SEGUROS DE CRÉDITO S.A.

Rol 20753-2013 - 6º JUZGADAO CIVIL DE SANTIAGO

Santiago, 31 de Marzo de 2017

Vistos:

Designación del Arbitro.

1º Que por sentencia de fs. 65, de 27 de Marzo de 2014, el Sr. Juez del 30º Juzgado Civil de Santiago, designó, en causa rol C-20753-2013, al abogado infrascrito, juez árbitro para resolver el diferendo que se ha planteado entre las partes del contrato de seguro de garantía de fs. 15, suscrito, por Bo Inmobiliaria S.A. como contratante afianzado, para garantizar el cumplimiento del contrato de fs.1, por el que ella prometió vender a don Aldo Rino Caiozzi Ravizza, el asegurado, quien prometió comprarle, el Departamento N° 904 del noveno piso, el estacionamiento N°14 y la Bodega N° 6, del Edificio "Proyecto Velamar Valparaíso" que la primera estaba construyendo.

2º Que a fs. 68, el abogado infrascrito se notificó personalmente de la sentencia en el Tribunal, el 10 de Abril de 2014, aceptando el cargo y jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

Constitución del Tribunal, Audiencia de Procedimiento y Plazo del Arbitraje.

3º Que, sin embargo, manteniéndose entre las partes gestiones por un posible avenimiento, sólo por resolución de 3 de Octubre de 2014 se tuvo por constituido el Tribunal citándose a las partes a la Audiencia del 14 de ese mes en la que se otorgaron al árbitro las calidades de arbitrador en cuanto procedimiento y de Derecho en cuanto al fallo, acordándose las Normas de Procedimiento pertinentes. El Plazo acordado para el arbitraje fue de dos años a contar de la fecha de esta audiencia, es decir hasta el 14 de Octubre de 2016, al que deben agregarse 228 días por los meses de Febrero de 2015, 2016 y 2017, el tiempo que las partes se tomaron para notificar el auto de prueba y el tiempo de suspensión tomado por las partes por las negociaciones de avenimiento.

Las partes.

4º Que son partes de este juicio, en calidad de demandante, don Aldo Rino Caiozzi Ravizza, Constructor Civil, con cédula de identidad N° 7.414.393-8 con domicilio en calle Carlos Ossandón N°1.830 de la Comuna de La Reina y para estos efectos en Avda. Las Condes 11380, oficina 91, comuna de Vitacura y, en calidad de demandado, la compañía de

seguros MAPFRE Garantías y Crédito S.A., hoy "Solución Chile Seguros de Crédito S.A., representada por don Juan Antonio García Serrano, ingeniero agrónomo, con cédula de identidad 24.224.754-K ambos con domicilio para estos efectos en Miraflores 130, piso 16, Comuna de Santiago.

Objeto del Arbitraje

5° Que el objeto del arbitraje es resolver las controversias planteadas en relación con la póliza de garantía N° 024418 Cert. N°046697 con vigencia inicial de 2 de Diciembre de 2008, con pago de indemnización, sujeto a liquidación, que se emitió para garantizar el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de inmuebles en construcción, otorgado entre don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y Bo Inmobiliaria S.A. por escritura pública de 11 de Diciembre de 2008, ante la notaría de Santiago doña María Gloria Acharan Toledo.

La Demanda.

6°. Que a fs. 81, el promitente comprador y asegurado, don Aldo Rino Caiozzi Ravizza, dedujo demanda con costas, en contra de Solución Chile Seguros de Crédito S.A. (inicialmente, Mapfre Garantías y Créditos), con el objeto de hacer efectiva la póliza de garantía N° 024418-019, certificado de seguro N°046697 por UF 1.345,00, contratada por la promitente vendedora, BO INMOBILIARIA S.A, por incumplimiento de esta última, del contrato de promesa de compraventa de 11 de Diciembre de 2008, otorgado por escritura pública en la Notaría de Santiago de doña María Gloria Acharán Toledo, ya que, habiendo anticipado el primero los dineros pactados según la promesa, la promitente vendedora incumplió sus obligaciones de otorgar oportunamente la escritura de compraventa definitiva y de obtener la correspondiente inscripción de dominio. Y, en tal situación, es entonces la aseguradora la que debe restituir al asegurado los montos anticipados, en los casos y en los términos previstos en las condiciones generales de la póliza. Agrega, además, que notificó previamente a la Inmobiliaria, de su desistimiento del contrato de promesa, de compraventa, solicitando la restitución de los dineros ya enterados y la multa por incumplimiento, equivalente al 10% del valor de la compraventa, es decir UF 177,4.

7° Que, sin embargo, según advierte, hasta ahora la aseguradora ha denegado este pago.

8°. Que como antecedentes de la causa, explica que Bo Inmobiliaria S.A. compró en los años 2006 y 2007, los terrenos ubicados en Cerro Vista hermosa, hoy Cerro La Cárcel de la comuna de Valparaíso, para el desarrollo del conjunto habitacional "Proyecto Velamar Valparaíso", consistente en un edificio de 15 pisos y 53 departamentos habitacionales con estacionamientos, bodegas e instalaciones adicionales, y que fue en tales condiciones, que dio inicio a las obras y que el demandante celebró con ella un contrato de promesa de compraventa del departamento N° 904, del piso 9 del edificio, el estacionamiento N°14 y la bodega N°6, todo por el precio de UF 1.774, del que debía anticipar, en la forma

señalada en la promesa, la suma de UF1.345, y enterar el saldo contra entrega del inmueble.

9º. Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones BO Inmobiliaria S.A. contrató con Mapfre Garantías y Crédito, hoy compañía aseguradora SOLUNION Chile Seguros de Crédito S.A., la póliza de garantía N° 024418-019 Certificado de seguro N°046697 para Contratos de promesa de Compraventa con Pago de Indemnización sujeto a liquidación, para "Garantizar su obligación de otorgar el contrato definitivo de compraventa e inscribir el dominio a favor del asegurado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, o en su caso, restituir al asegurado, los dineros anticipados en los términos previstos en las Condiciones Generales de esta póliza, todo ello de conformidad con el contrato de Promesa de Compraventa suscrito por las partes..."

10º. Que cumplido el plazo para suscribir el contrato de compraventa, la tomadora del seguro, Bo Inmobiliaria S.A. incumplió, su obligación, por lo que las partes tuvieron que prorrogar el plazo hasta el 30 de marzo de 2009. Sin embargo, vencido, también éste, la promitente vendedora tampoco estuvo en condiciones de suscribir la escritura definitiva de venta, y el promitente comprador la notificó de su desistimiento del contrato de promesa y le solicitó la restitución de los dineros equivalentes a UF 1.345 y el pago de la multa del 10% del valor de la compraventa, ascendente a US177,4, para lo cual, requirió a la aseguradora hacer efectiva la garantía otorgada por el anticipo de UF1.345 pagado.

11º. Que el Actor invocó, en su favor, las normas de los arts. 512 y 513 del Código de Comercio y 4 del DFL 251 y del contrato o Póliza de Seguros que cubre la situación de la especie, en cuanto, por la póliza de seguros en referencia, el tomador del seguro de garantía y afianzado, es BO INMOBILIARIA S.A. promitente vendedora del Departamento;

el asegurador, es la Compañía SOLUNION Chile Seguros de Crédito S.A. y el asegurado, es el demandante y prometiente comprador del inmueble. Por ello, habiéndose incumplido la promesa, éste exige del Asegurador, el pago de anticipos por la suma de UF 1.345, entregados según el contrato, con costas.

#### La Contestación.

12º. Que contestando la demanda, Solunión Chile Seguros de Crédito S.A. pide su rechazo, con costas, advirtiendo, en primer término, que el Actor y beneficiario del seguro ha silenciado las vinculaciones que le unían a la promitente vendedora, al momento en que ésta contrató el seguro, ya que era socio y representante legal de la sociedad A&F Asesorías e Inversiones Limitada, la que a su vez era, copropietaria, junto a otros cuatro socios, de BO INMOBILIARIA S.A., la que es, precisamente, dueña, promitente vendedora, y constructora de los inmuebles prometidos vender, y que en esta virtud, fue la tomadora del seguro de garantía que se pretende cobrar en estos autos.

13º. Que esta vinculación consta del Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Bo Inmobiliaria S.A. de 31 de diciembre de 2007, reducida a escritura pública el 22 de Enero de 2008 ante el Notario de Santiago don Rubén Galecio Gómez. En ella, la empresa del Sr. Caiozzi, A&F Asesorías e Inversiones Limitada, suscribió y pagó su parte en el aumento de capital de BO INMOBILIARIA al contado, por otras 600 acciones más, lo que demuestra, que el demandante mantenía relaciones societarias y personales desde hacía varios años con la contratante del seguro.

14º. Que durante ese lapso el Sr. Caiozzi personalmente o por A&F Asesorías e Inversiones Limitada realizó numerosas operaciones de financiamiento para la construcción del edificio "Proyecto Velamar Valparaíso" junto a los otros cuatro únicos socios de Bo Inmobiliaria con los que estaba ligado no sólo por razones financieras, sino que también, de amistad y que aun cuando tales relaciones hubieran podido ser conocidas, no deja de ser un hecho destacable la existencia de estos vínculos amicales y societarios para comprender el "modus operandi" que los involucrados emplearon para concertar contratos de promesa de compraventa y garantía de dudosa validez.

15º. Que el contrato de promesa de compraventa del Departamento 904, del estacionamiento 14 y de la bodega 6 del ya referido edificio "Proyecto Velamar Valparaíso", que firmó el señor Caiozzi, el 11 de Diciembre de 2008, lo suscribió con Bo Inmobiliaria S.A. empresa de la que, a través de A&F Asesorías e Inversiones, él era socio. En ella el precio que debía pagar era UF 1.774 pero, curiosamente, él, en la promesa aparece pagando UF 1.771, pero sin entregar un centavo en dinero efectivo y dejando tan sólo un saldo por pagar, de UF3, lo que parece un entramado enteramente artificioso, sobre el precio de la compraventa y su forma de pagarlo, especialmente en lo relacionado con un préstamo hipotecario que el promitente comprador contrataría conforme el tenor del contrato, con una entidad bancaria, para cubrir el saldo que no sería de mas de UF3, y a ello debe agregarse que, en la cláusula cuarta de la escritura, se convino que la parte promitente vendedora, es decir Bo Inmobiliaria, tomaría una póliza de garantía, a favor del promitente comprador, para garantizar el otorgamiento del contrato definitivo o la restitución del dinero entregado al promitente vendedor, antes de ese contrato, si éste no se cumpliera por causa imputable al promitente vendedor.

16º. Que la póliza con vigencia inicial el 2 de Diciembre de 2008 y vencimiento al día 2 de 2 marzo de 2009, se contrató por BO INMOBILIARIA S.A. con Mapfre Garantías y Crédito, hoy SOLUNION, a favor de Aldo Rino Caiozzi Ravizza y que éste, en la cláusula cuarta, aceptó, a su entera satisfacción, la que se constituía a su favor. Pero al momento de contratar el seguro, tanto Bo Inmobiliaria, como el Sr. Caiozzi, ocultaron al asegurador el hecho esencial de que tenían los vínculos económicos, financieros y societarios mencionados, de larga data, incumpliendo, a sabiendas, una obligación expresa, contenida en el artículo VIII de la póliza contratada, cuya infracción y la de la regla de

máxima buena fe exigida en la contratación de este tipo de seguros, dejan a la póliza expresa y automáticamente, sin efecto.

17º. Que además, dice la demandada, los hechos mostraron que esta omisión tenía un objetivo: tratar de obtener del asegurador, los valores que dice haber enterado como parte del precio, valiéndose de un contrato que ambas partes no pensaban cumplir y del que ella se desistió. Las modalidades de ambos contratos tienden un manto de dudas sobre si su objetivo era el aparente o simplemente se trataba de operaciones de mutuo de dinero, pago de otras deudas, prestamos disfrazados dando una apariencia de compra en verde. Y así, el 15 de Octubre de 2009, sin consulta alguna, valiéndose de una conducta de típica auto tutela, el Sr, Caiozzi simplemente se desistió del contrato de promesa de compraventa, que era el objeto del seguro, y por carta del 20 del mismo mes y año, efectuó el requerimiento de pago a la aseguradora por UF 1.345.

18º. Que, sin embargo, si se mira el contrato de promesa se constata que, durante cuatro años, el promitente comprador prescindió de la sede arbitral que el mismo había pactado en su cláusula décimo primera, y que le permitía resolver todas las discrepancias que pudieren darse entre ellos, pero con esta conducta dejaba a BO INMOBILIARIA indemne de toda responsabilidad frente a la aseguradora. Así, asilándose en su propia inercia y en la situación de facto provocada por el mismo, buscaba ahora, volviendo sobre sus propios actos, tratar de sacar partido de su propio y contradictorio comportamiento sin acudir al juez de su contrato.

19º. Que frente al reclamo del asegurado, la Aseguradora asignó al correspondiente liquidador "E. Viollier & Asociados Ajustadores" para que estableciera la existencia de la cobertura y en su caso, la del siniestro, y el eventual monto de la indemnización si procediera. Y, analizados los antecedentes por el liquidador, éste *rechazó la cobertura por UF 1.345 reclamada*, fundado en la consideración, que la Aseguradora hizo suya, de que el promitente comprador y el promitente vendedor, es decir el asegurado y el tomador del seguro, tenían vinculaciones económicas, asociativas o jurídicas que silenciaron al prestar declaración sobre el estado del riesgo incurriendo, así, al contratar la póliza, en una inexcusable reticencia que el contrato y la ley, sancionan con la rescisión de la mismo.

20º. Que, a pesar de ello, fundado en estas conductas poco transparentes el demandante reclamó de la aseguradora, de todos modos, la restitución de dineros que además, no aparece efectivamente pagando en la promesa, y ello, sin explicar en qué sede judicial obtuvo a su favor, el derecho a ser considerado como la parte cumplidora del contrato, en circunstancias que debe presentarse ante el tribunal, como la parte que efectivamente cumplió sus obligaciones, y demostrarle que tiene legitimación para pedir la devolución del dinero que, a cuenta del precio, efectivamente se hubiera pagado como la póliza lo estipula.

480

21º. Que fundada en los hechos planteados, la demandada opone como excepciones perentorias, además de la ineeficacia de la póliza antes invocada, la falta de legitimación activa para deducir esta demanda; la inexistencia del siniestro; la ausencia de cobertura y la nulidad de la póliza, según se pasa a exponer.

22º. Que con referencia a la falta de legitimación activa, la demandada expresa que la actora acudió a la norma del 1449 del Código Civil para referirse a la estipulación en favor de un tercero y afirmar que le asiste el derecho a cobrar el seguro porque la promitente vendedora no dio cumplimiento al contrato de promesa de compraventa. Pero las normas que regulan la materia son las de los arts. 512 al 598 del Código de Comercio, pues se trata de un contrato de seguro en el que priman tanto las condiciones generales como particulares de la póliza y las del expresado Código de Comercio. Por ello no basta al Juez que conoce de la causa la sola afirmación de la actora del incumplimiento del contrato, para propiciar la emisión de una sentencia de mérito del tribunal, pues, sólo el dueño de un derecho es quién puede disponer de él y demandar, invocándolo en el proceso en términos de que el Juez pueda examinar la causa en cuanto al fondo. Ello sólo ocurriría y el demandante sería legitimado activo, si el tribunal arbitral, previsto en la promesa de compraventa, hubiera conocido del cumplimiento de la misma. La cláusula Octava de la promesa —que forma parte integrante del contrato de seguro— estipuló que si el promitente comprador se desistiera del contrato prometido, habría que recurrir al árbitro designado por las partes. Por ello es en esa sede en la que debe establecerse previamente, cuál de las dos partes ha incumplido y a cual le es imputable el incumplimiento para los efectos de la indemnización pertinente. Y mientras ello no ocurra, el demandante no puede hacerse justicia por si mismo. Sólo premunido de ese reconocimiento el demandante se encontraría legitimado para exigir el pago de la póliza. Si se aceptara operar con sólo una expectativa, bastaría con desistirse de los contratos de promesa de compraventa una vez otorgado el contrato de seguro de garantía, para reclamar la restitución de lo pagado al promitente vendedor y dejar a éste liberado a costa del asegurador.

23º. Que por ello la póliza especifica en el Artículo II: "La presente póliza tiene por objeto garantizar única y exclusivamente la obligación de restituir al asegurado la suma de dinero que efectivamente éste hubiera pagado por anticipo o a cuenta del precio de la compraventa prometida, en todos los casos en que el tomador esté obligado a restituir tales sumas como consecuencia de no haberse otorgado el contrato dentro del plazo convenido o del incumplimiento de la condición establecida por el promitente vendedor en el contrato de promesa de compraventa".

24º. Que el derecho indubitable de exigir la devolución de lo dado o pagado por el contrato prometido debe ser establecido por el tribunal considerado en el contrato de promesa de compraventa, lo que no ha ocurrido, y que tal declaración resulta

indispensable si se tiene en consideración la norma del artículo 534 del Código de Comercio que dispone que el asegurador al pagar la indemnización se subroga “en los derechos y Acciones” que el asegurado tenga en contra de terceros, en razón del siniestro.

25º. Que sobre el punto puede preguntarse ¿quién estableció, en este caso, que el tomador estaba obligado a restituir las sumas recibidas por no cumplir el contrato prometido? ¿Debe hacerlo el tribunal arbitral previsto o bastaría la sola palabra del asegurado? La respuesta es obvia: es necesario, que antes de iniciarse esta atropellada demanda, el actor demuestre ser titular del derecho que lo asiste para reclamar la restitución de las sumas “efectivamente pagadas”, a cuenta del precio de la promesa.

26º. Que además, en este caso, *fue el demandante –promitente comprador-* el que se desistió del contrato de promesa, con los efectos que ello significa para el asegurador porque no obtuvo en la sede judicial correspondiente el reconocimiento del derecho a reclamar el reintegro del precio que dice haber pagado, y sin ello, se privaría al asegurador injustificadamente del derecho a la subrogación que le confiere la ley.

27º. Que no existiendo la posición habilitante del demandante para formular la acción de autos, en condición de ser conocida en cuanto al fondo por el órgano jurisdiccional, el actor carece de la legitimidad para deducirla y debe ser desechada.

28º. Que con referencia a la existencia del siniestro, dada la pasividad del tomador de la póliza, no hay antecedentes que permitan establecer que el siniestro que se reclama haya tenido efectivamente lugar, como lo afirma el demandante. Para fundar lo anterior la demandada agrega: (i) el Art. 513 letra t) del Código de Comercio define el riesgo como: “...la eventualidad de un suceso que ocasione al asegurado o beneficiario una pérdida o una necesidad susceptible de estimarse en dinero”; (ii) el mismo artículo en su letra x) define el siniestro como: “la ocurrencia del riesgo o evento dañoso contemplado en el contrato”; (iii) el riesgo o evento dañoso consiste, según la póliza, en “que el Tomador del seguro haya quedado obligado a restituir las sumas como consecuencia de no haber otorgado el contrato prometido dentro del plazo convenido o del incumplimiento de la condición establecida por el promitente vendedor” y (iv) el Art. 524 Nº 8 del citado Código agrega: “el asegurado estará obligado a “...acreditar la existencia del siniestro denunciado, y declarar fielmente y sin reticencias, sus circunstancias y consecuencias”.

29º. Que corresponde al asegurado cumplir la obligación de acreditar la existencia del siniestro conforme al Art. 524 Nº 8, lo que no se ha cumplido mientras no se acrediten los siguientes supuestos,: a) que el tomador del seguro –Bo Inmobiliaria S.A. haya quedado obligado a restituir las sumas que recibió del demandante, debido a un incumplimiento contractual que le es imputable; b) que éste no otorgó contrato prometido, en el plazo estipulado y c) que las condiciones estipuladas en la promesa, además del plazo, se han cumplido, generándose para el promitente vendedor la obligación de otorgar el contrato prometido o restituir los dineros recibidos.

30º. Que la demandada sostiene que en la especie, ninguno de los supuestos referidos se ha cumplido en tanto que, el único hecho acreditado por la propia confesión del demandante, es que éste se desistió unilateralmente del contrato de promesa de compraventa, sin recurrir al Juez Arbitro nombrado en el mismo contrato por las partes, dejando con ello en suspenso, la decisión sobre el incumplimiento contractual de su contraparte, la existencia y cuantía de los dineros adelantados e, inclusive, la naturaleza de la prestación: si éstos fueron entregados en mutuo o como pago de un precio.

31º. Que con su retractación, el asegurado infringió la Cláusula III de las Condiciones Generales de la Póliza, que expresa: "Es condición previa y necesaria para hacer efectiva esta póliza, que el asegurado haya cumplido fiel, oportunamente y cabalmente con todas las obligaciones que le corresponden bajo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes y entregado a la Compañía para la emisión de la póliza, contrato que forma parte de la misma". Y es que no se puede conjeturar sobre el cabal cumplimiento del contrato de promesa, cuando una de las partescontratantes,-el promitente comprador- actuando unilateralmente se desiste del mismo. Y es el caso, de que la vulneración directa de la condición "previa y necesaria" para hacer efectiva la póliza, ha sido reconocida por el propio demandante y que de ello se sigue que siendo ésta una condición esencial de la póliza, su incumplimiento acarrea la nulidad de la misma.

32º. Que con referencia a la Cobertura, la demandada sostiene que la póliza de autos carece de cobertura y que por ello, ha perdido su eficacia. Para afirmarlo, ha tenido en consideración que el objeto del seguro, según el Art. II de la Póliza, es garantizar única y exclusivamente la obligación de restituir al asegurado "las sumas de dinero que efectivamente éste hubiera pagado a cuenta del precio de la compraventa prometida". Y ocurre que, en este caso, el promitente comprador no entregó al promitente vendedor, como parte del precio, suma alguna de dinero al celebrarse el contrato de autos. Prácticamente todo el precio, según lo afirman las partes en el contrato, se habría pagado con anterioridad a la celebración de la promesa. Por ello cuando el contrato está informado por la exigencia de la máxima buena fe, no es un capricho exigir acreditar las sumas de dinero efectivamente pagadas cuando las preguntas que están sin respuestas son (i) ¿Cómo se realizó el pago? (ii) ¿A quién le consta que se entregó dinero? (iii) ¿cuál fue el propósito de la operación financiera previa?

33º. Que, entonces, si el asegurado no pagó ni entregó, al celebrarse el contrato, dinero alguno al promitente vendedor, no puede reclamar la restitución monetaria de lo que no consta efectivamente en el Contrato de promesa. Las simples aseveraciones de las partes de que se da por pagado el precio no bastan para dar por establecido que "fue efectivamente pagado a cuenta del precio". Por ello la cobertura no existe y por lo mismo nada puede reclamar el demandante.

34º. Que finalmente con referencia a la Nulidad de la Póliza, la demandada sostiene que el contrato de promesa de compraventa es nulo absolutamente por haberse extendido mediante falsedad instrumental según se acreditará y que la escritura de promesa de compraventa, que dio motivo al contrato de seguro de garantía que forma parte de la misma, se encuentra viciada debido a que la voluntad de una de las partes no se encuentra legalmente emitida. Por ello, como de conformidad con los arts. 1445 y 1682 del Código Civil, para que una persona se obligue ante otra, por un acto o declaración de voluntad, es necesario que se consienta en dicho acto o declaración de voluntad y que su consentimiento no adolezca de vicio, el incumplimiento de este requisito priva al acto de todo valor, y siendo nulo el contrato principal según la clasificación contenida en el Art. 1442 del Código Civil, es también nulo el contrato de seguro que le es accesorio y que no puede subsistir sin el primero. Por ello, de conformidad con los arts. 1445 y 1682 del Código Civil, y 512 y siguientes del Código de Comercio y demás normas aplicables, la demandada pide a la conclusión, que se tenga por contestada la demanda y que en mérito de las razones de hecho y de derecho que se han expuesto, ella sea rechazada en todas sus partes con expresa condenación en costas.

35º. Que en todo caso, la demandada anuncia en su contestación que en la demanda reconvencional que deduce mas adelante, solicitará, conforme a lo prescrito en el artículo 1683 del Código Civil, la declaración de la nulidad absoluta del contrato de seguro fundada en las pruebas y fundamentos que oportunamente se aportarán al tribunal.

36. Que por el segundo otrosí la demandada objeta e impugna por falta de autenticidad y falta de integridad la escritura pública de 11 de diciembre de 2008 de fs. 1, que contiene el contrato de promesa de compraventa en referencia, por cuanto se hace aparecer a personas no habilitadas prestando su consentimiento alterándose la verdad del mismo, en tanto que por el Tercer Otrosí, la demandada se reserva los derechos y acciones civiles y penales que digan relación con el modo de extenderse la escritura mencionada por el Actor u otras personas.

#### Demandado Reconvencional.

37º. Que por el Primer Otrosí, la demandada deduce Demanda Reconvencional de nulidad de contrato de seguro, en contra de don Aldo Rino Caiozzi Ravizza, ya identificado en estos autos, pidiendo que sea acogida en todas sus partes, declarando: a) Que la póliza Nº24418 Cert.Nº 046697 por UF 1.345 contratada por BO INMOBILIARIA S.A. Mapfre Garantías y Créditos S.A. ,hoy con SOLUNION Chile Seguros de Crédito S.A. a favor del Sr. Rino Caiozzi Ravizza es nula absolutamente, por incumplimiento de los requisitos de validez establecidos en el art. 521 del Código de Comercio y b} que se condene al demandado a pagar las costas de este juicio.

38º. Que funda esta demanda en que, en los autos principales, aparece acompañada a fs. 1 y 171 copia autorizada de la escritura pública de promesa de compraventa de 11 de

Diciembre de 2008 otorgada en la Notaría de doña Gloria Acharán Toledo por la que BO INMOBILIARIA S.A. promete vender al Sr. Aldo Rino Caiozzi Ravizza el departamento 904, el Estacionamiento 14 y la Bodega 6 del Edificio del Proyecto Velamar de Valparaíso en construcción, por el precio, plazo y condiciones que en el mismo instrumento se indican. El referido contrato consultaba en su Cláusula Cuarta, que el promitente vendedor cumpliendo con lo dispuesto en el art. 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones contrataría a favor del asegurado Sr. Rino Caiozzi Ravizza un seguro de garantía, con la aseguradora Mapfre Garantías y Crédito, hoy SOLUNION Chile Seguros de Crédito S.A., para garantizar el reintegro, al promitente comprador, de los dineros efectivamente pagados al promitente vendedor, para el caso en que éste incumpliera su obligación de restituirllos por no haberse otorgado el contrato prometido.

39º Que cumpliendo con lo establecido en la cláusula Cuarta del contrato de promesa, la aseguradora, otorgó la póliza de Garantía Nº24418-019 Cert. De seguro Nº046697 a favor del señor Caiozzi, por UF 1.345,00.

40º Que, sin embargo, se ha podido establecer que el contrato principal que exigió la contatación de la Póliza, no fue otorgado con el consentimiento válidamente emitido por parte de uno de los contratantes, y siendo el consentimiento validamente emitido, un requisito esencial para la validez de todo acto jurídico, su falta acarrea, su nulidad absoluta y/o inexistencia. Por ello se demostrará que el contrato principal, al cual accede la Póliza, adolece de tal vicio y que la Póliza, accesoria a tal contrato, también ha perdido, su validez, todo ello, conforme con lo que preceptúa el Art. 1681 del Código Civil que dispone que la nulidad es la sanción que acompaña a un contrato al que falta algún requisito que la ley prescribe para la validez del mismo, agregando el Art. 1283 del mismo Código, que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato.

41º Que esta última norma dispone que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato, en tanto que el art. 515 del Código de Comercio prescribe que el contrato de seguro es consensual de modo que si falta el consentimiento, el seguro debe entenderse inexistente. A ello se agrega que el Art. 535 del mismo Código dispone que en caso de dolo o culpa grave, el asegurador no está obligado a indemnizar el siniestro.

42º Que por todo ello Solunion pide se tenga por deducida esta demanda reconvencional de nulidad de contrato contra don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y acogerla en todas sus partes declarando que el contrato de seguro de garantía de que da cuenta la Póliza Nº024418 emitida por Mapfre Garantías y Crédito S.A. hoy, Solunion, es nulo y sin valor, con costas.

43º Que por el segundo otrosí de la Contestación, la demandada impugnó por falta de autenticidad y falta de integridad la escritura pública de 11 de diciembre de 2008 que contiene el contrato de promesa de compraventa celebrada entre don Aldo Caiozzi y BO

INMOBILIARIA S.A. Los vicios invocados consisten en que los supuestos que dan mérito a tal instrumento para presumir su autenticidad han sido violados en este caso, haciendo aparecer a personas no habilitadas prestando su consentimiento, alterando la verdad del mismo y agrega que hace reserva de derechos y acciones civiles y penales que digan relación con haberse extendido de manera anómala por el demandante u otras personas, la escritura pública aludida.

La Réplica.

44º. Que evacuado la réplica el demandante señala que consta en las comunicaciones intercambiadas con la aseguradora que la póliza fue renovada con pleno conocimiento de su participación inicial en la composición societaria de BO INMOBILIARIA, situación que, como se informó a la aseguradora, sufrió modificaciones, lo que se acreditará en la oportunidad procesal pertinente.

45º. Que en cuanto a la falta de legitimación activa para demandar a la aseguradora fundada en que el derecho para demandar requería haber sido reconocido en la respectiva instancia arbitral contemplada en la Cláusula Octava del Contrato de Promesa, ello corresponde a una incorrecta lectura de la misma, ya que lo que la norma dispone es que se devengará una multa contra el promitente comprador y se faculta a la promitente vendedora requerir del árbitro la resolución ipso facto del contrato de promesa, de modo que mal podría encontrarse el demandante impedido de accionar por no cumplir con un trámite habilitante cuando este tiene sólo la calidad de facultativo y se establece a favor del promitente vendedor. Adicionalmente, consta que el desistimiento realizado fue hecho por carta certificada, como consta en la demanda.

46º. Que respecto a la acreditación de la existencia del siniestro, señala que consta en el informe emitido por Viollier Ajustadores S.A. de 28 de Enero de 2010 que BO INMOBILIARIA no cumplió con la obligación de celebrar el contrato de compraventa dentro del plazo prometido y que, a su vez, incumplió la obligación de restituir el anticipo recibido de UF 1.345.

47º. Que referente a la ausencia de cobertura, invocada bajo la afirmación de que don Aldo Caiozzi no pagó ni entregó dinero alguno al promitente vendedor, el demandante señala que en la cláusula Cuarta del contrato se pormenoriza la forma de pago de modo que será la demandada la que deba probar lo contrario.

La Contestación a la Demanda Reconvencional.

48º. Que contestando la reconvención, la demandada advierte que resulta curiosa la aseveración de que el contrato principal de promesa celebrado entre las partes, al cual accede la Póliza de garantía N°244418, no haya sido otorgado válidamente por falta absoluta de consentimiento de una de las partes contratantes, en circunstancias que fue otorgado por ellas libremente y por escritura pública de 11 de Diciembre de 2008 ante la

Notario Público Gloria Acharán Toledo, cumpliéndose todas las solemnidades. Por ello pide que se rechace la demanda en todas sus partes con costas.

La Duplica en la Demanda Principal.

49º. Que evacuando la duplica la demandada expresó que al contestar la demanda, por el segundo otrosí su parte objetó e impugnó, por falta de autenticidad, la escritura pública de promesa de compraventa de 11 de Diciembre de 2008 otorgada por don Aldo Caiozzi y Bo INMOBILIARIA acompañada por la actora por que en ella se hizo aparecer a personas no habilitadas, prestando su consentimiento, alterándose la verdad del mismo y hace presente que, una vez objetado el documento, la demandante no se pronunció sobre la objeción formulada, y que ello quedará acreditado con la prueba.

50º. Que en relación con el ocultamiento a la aseguradora de los vínculos o relaciones societarias preexistentes entre el actor Aldo Rino Caiozzi, beneficiario del seguro y el BO INMOBILIARIA S.A. tomadora del mismo, al momento de la suscripción del contrato de seguro, la pretensión de la actora de que éstos estaban en conocimientos de la demandada, sólo intenta restar su importancia y sus implicancias. Y aun, si al momento de renovarse el seguro, ellas hubieran estado en conocimiento de la aseguradora, en ningún caso el asegurado podría invocar dicha circunstancia para justificar conductas reñidas con la máxima buena fe que debe primar en los contratos de este tipo. Lo cierto es que los promitentes vendedor y comprador silenciaron este asunto al prestar declaración sobre el estado del riesgo para contratar la póliza, incurriendo en una inexcusable reticencia que la ley sanciona con la rescisión del contrato de seguro y que una prueba más de esta torcida conducta radica en el entramado en que se desenvuelve la promesa de compraventa entre el señor Caiozzi y BO Inmobiliaria, cuando se establece un artificio saldo del precio de la promesa de compraventa vinculado con un préstamo hipotecario que el promitente comprador contrataría, para garantizar un saldo de precio de UF3.

51º. Que respecto a la interpretación del contenido de la cláusula Octava del Contrato de Promesa, la demandada reitera que para que el derecho del actor a ser indemnizado, nazca a la vida jurídica, es necesario que ese derecho haya sido reconocido previamente, mediante los arbitrios jurisdiccionales establecidos en el contrato de promesa de compraventa, específicamente en su cláusula octava, acordada por las partes como medio para resolver sus controversias.

52º. Que además, resulta inexplicable que las partes hayan regulado libremente, en un contrato de promesa, el desistimiento del mismo, y que el promitente comprador no haya siquiera titubeado en ejercerlo. Se trata de una insólita característica que no hace sino reafirmar la verdadera intención que existió por parte del señor Caiozzi y BO Inmobiliaria, al celebrar el contrato y que ello confirma el grave ocultamiento de las vinculaciones entre las partes, que acarrea la nulidad del contrato de seguro por no haberlas informado al asegurador al tiempo de contratar la póliza de garantía.

53º. Que en cuanto a la existencia del siniestro, la demandada observa que el demandante se vale en la réplica del informe del liquidador, en cuanto consigna que Bo inmobiliaria no cumplió con celebrar el contrato dentro del plazo, ni restituyó el anticipo de 1.345 UF, pero advierte que al otorgar, el actor, valor al informe de liquidación para esta referencia, no puede luego, desconocer las conclusiones del informe, seleccionando sólo los pasajes que, al parecer, le convendría citar. Se trata del mismo informe que rechaza, por completo el pago de la indemnización reclamada por la actora, y de que el hecho de que el informe mencione que el promitente vendedor no cumplió con su obligación de celebrar el contrato, no significa que el siniestro haya ocurrido, ya que tal incumplimiento nunca fue declarado por el juez competente, y que además, es una conducta urdida para defraudar a la demandada. Y a mayor abundamiento recuerda que una de las causales por las que el liquidador rechazó el pago de indemnización fue que *entre el asegurado y el afianzado existían vinculaciones económicas y jurídicas que no se dieron a conocer al asegurador, contraviniendo con ello el artículo VIII de la Póliza relativo a las condiciones de la cobertura.* Ello, dice, "*corrobora nuestra postura en cuanto a cual fue la verdadera intención que tenían las partes al montar toda esta operación*".

54º. Que con referencia a las afirmaciones de la actora sobre el pago de dineros al prometiente vendedor, en virtud del contrato de promesa, la demandada advierte: "*Hemos señalado que el promitente comprador no entregó al promitente vendedor como parte del precio de la promesa suma alguna de dinero. Prácticamente todo el precio de la compraventa prometida fue, según afirman las partes, "pagado con anterioridad a la celebración del contrato.*" ¿Cómo se realizó y a quién le consta que efectivamente se entregó dinero? ¿Cuál fue el propósito de esa operación financiera anterior? ¿Bajo qué condiciones se imputaron esas sumas a un contrato que parece ser hecho ex profeso para justificar un simple mutuo? Es lo que debe probar el actor. Y añade que en el caso hipotético de que efectivamente hubiese pagado al afianzado un supuesto anticipo del precio de la compraventa, dicho pago es nulo atendida la verdadera intención y voluntad de las partes en cuanto a defraudar a la Aseguradora, según lo ya planteado anteriormente. Si efectivamente el actor hubiera pagado a una empresa de la cual es dueño, cuestión que sin tener sentido alguno, deja entrever una vez más, la realidad de los sucesos que han motivado el presente juicio.

#### Conciliacion:

55º. Que a fs. 139, se resolvió citar a las partes a la audiencia de Conciliación del 21 de Octubre de 2015 a las 17 horas y a fs. 140 corre el Acta de 21 de Octubre de 2015 en la que se deja constancia de no se produce acuerdo por ahora.

#### Auto de Prueba.

56º. Que a fs. 141, se consigna la resolución de 10 de Diciembre de 2015 , complementada por la de fs. 149 de 19 de julio de 2016, por las que se recibe la causa a prueba y se fijan

como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos de las demandas principal y reconvencional, los siguientes:

1. Existencia y naturaleza de vínculos societarios, financieros o económicos anteriores y/o coetáneos con la suscripción de la póliza de seguro de garantía Nº 024418/0193 emitida por Mapfre Garantías y Créditos S .A. entre Aldo Rino Caiozzi Ravizza y la Sociedad A&F Asesorías e Inversiones Limitada.
2. Efectividad de que esta empresa era propietaria de Bo Inmobiliaria, dueña del Edificio en construcción y venta, Proyecto Velamar, tomadora del seguro de garantía y prometiente vendedora del Departamento 904, estacionamiento 14 y bodega 6 objeto de ese contrato, para garantizar el otorgamiento del contrato definitivo o en su evento, la restitución de los dineros anticipados en caso de incumplimiento de los términos de la póliza.
3. Existencias de diversas operaciones de financiamiento de la construcción del referido Edificio por parte del señor Aldo Rino Caiozzi, por si o como representante de A&F Asesorías e Inversiones Limitada, junto con los otros cuatro socios de Bo Inmobiliaria con los que estaban ligados por razones a amistad y financieras.
4. Efectividad de haberse entregado por la demandante la suma de dinero equivalente a UF1.345 a Bo Inmobiliaria como parte del precio de la promesa de Compraventa.
5. Si es efectivo que el contrato de promesa no fue otorgado con el consentimiento, válido de uno de los contratantes.
6. Cumplimiento de las partes con los requisitos del contrato de seguro y existencia del siniestro.
7. Efectividad de haber el asegurado omitido u ocultado al asegurador el hecho de que entre asegurado y afianzado existían vínculos económicos, financieros y societarios desde hacia larga data.

La Prueba documental de la demandante.

57º. Que a fs. 210, la demandante acompaña bajo el apercibimiento convenido en las Reglas de Procedimiento los siguientes documentos:

1. Escritura pública de Promesa de compraventa Proyecto Velamar Valparaíso de 11 de Diciembre de 2008, celebrada entre Aldo Rino Caiozzi y BO Inmobiliaria S.A.
2. Informe de Liquidación Póliza de Seguro de Garantías Nº135.805/10 de 28 de Enero de 2010.
3. Set de correos electrónicos dirigidos entre don Angel Molina, don Uriel Pérez y don Aldo Caiozzi entre el 5 de Agosto de 2007 y 24 de Octubre de 2008.
4. Set de correos electrónicos dirigidos entre don Uriel Pérez, [amolina@mbc.cl](mailto:amolina@mbc.cl), [fmartinez@mbc.cl](mailto:fmartinez@mbc.cl), [orodriguez@mbc.cl](mailto:orodriguez@mbc.cl) y don Aldo Caiozzi, entre el 9 el 24 de Septiembre de 2008.

5. Set de correos electrónicos dirigidos entre don Uriel Pérez y doña Viviana Rioseco de 24 de Octubre de 2008.
6. Set de Correos electrónicos dirigidos entre don Angel Molina y don Uriel Pérez entre el 23 y el 24 de Octubre de 2008 de 2008,
7. Set de Correos electrónicos dirigidos entre don Uriel Pérez y don Héctor Godoy de 27 de Noviembre de 2008.
8. Set de Correos Electrónicos dirigidos entre don Uriel Pérez, don Aldo Caiozzi y Sandro Caiozzi entre e 20 de Noviembre al 2 de Diciembre de 2008.
9. Set de correos electrónicos entre don Uriel Pérez y don Aldo Caiozzi entre el 27 de Noviembre y el 3 de Diciembre de 2008.
10. Set de correos electrónicos dirigidos entre don Uriel Pérez, don Aldo Caiozzi y Héctor Godoy de 2 de Diciembre de 2008.
11. Correo electrónico de 25 de Febrero de 2009 de don Algel Molina a don Alvaro Parra cuyo asunto reza:"Finiquito contrato MBC-BO".
12. Set de correos electrónicos dirigidos entre don Aldo Caiozzi y doña Gabriela Astudillo de 2 de Marzo de 2009.
13. Set de correos electrónicos entre don Héctor Godoy y doña Gabriela Astudillo entre el 1º y el 7 de Abril de 2007.
14. Correo electrónico de 7 de Abril de 2009 de don Algel Molina a don Uriel Pérez, don Felipe Martínez, don Orlando Rodríguez y don Aldo Caiozzi, con asunto, "Contacto".
15. Set de correos electrónicos dirigidos entre doña Gabriela Astudillo, doña Pilar Correa, don Uriel Pérez don Héctor Godoy y don Aldo Caiozzi entre el 20 de mayo y el 7 de agosto de 2009 adjuntándose los siguientes documentos: a) Póliza de Garantía para Contrato de Promesa de Compraventa con Pago de Indemnización sujeto a liquidación y b) Certificado de Seguro de Mapfre Garantías y Créditos Nº 046205 que forma parte integrante de la Póliza Matriz Nº024418/018 de 3 de Julio de 2009.
16. Set de Correos electrónicos entre doña Gabriela Astudillo y don Aldo Caiozzi entre el 26 de Mayo y el 10 de Agosto de 2009.
17. Set de correos electrónicos dirigidos entre doña Paola Barría, don Aldo Caiozzi y doña Gabriela Astudillo entre el 26 de Mayo y el 31 de Agosto de 2009.
18. Set de Correos electrónicos entre don Aldo Caiozzi, don Uriel Pérez y don Felipe Ampuero entre el 1º y 2 de septiembre de 2009.
19. Correo electrónico de 3 de Septiembre de 2009 enviado por doña Gabriela Astudillo a don Aldo Caiozzi con Asunto: Copia Póliza de Garantía.
20. Set de correos electrónicos entre don Uriel Pérez, don Aldo Caiozzi, doña Ximena Cordero de 3 de Septiembre de 2009.
21. Set de Correos electrónicos entre don Aldo Caiozzi, don Uriel Pérez y don Felipe Ampuero entre el 1º y el 11 de Septiembre de 2009.

22. Set de correos electrónicos entre don Uriel Pérez, don Sandro Caiozzi, don Aldo Caiozzi y doña Gabriela Astudillo de 15 de Septiembre de 2009.
23. Set de correos electrónicos entre don Algel Molina y don Uriel Pérez de 6 de Noviembre de 2009.
24. Correo electrónico de 9 de noviembre de 2009 de don Pablo González a doña Marlene Lagos bajo asunto: "Empresa Constructora Caiozzi y Chio Limitada/Mapfre Garantías y Créditos/Afianzada Bo Inmobiliaria S.A.".
25. Set de Correos entre don Aldo Caiozzi, doña Gabriela Astudillo y doña Pilar Correa entre el 23 y el 29 de Diciembre de 2009.
26. Set de correos electrónicos entre don Aldo Caiozzi, doña Pilar Correa y don Pablo González de 6 de Enero de 2010.
27. Set de correos electrónicos dirigidos entre don Aldo Caiozzi, doña Pilar Correa y don Pablo González entre el 6 y el 20 de Enero de 2010.
28. Set de Correos electrónicos entre don Marcello Corbo y don Uriel Pérez de 27 de Abril de 2010.
29. Certificado de recepción definitiva de Obras de Edificación, emitido por la Dirección de Obras de Valparaíso de 16 de Enero de 2009.
30. Carta de Mapfre Garantías y Créditos S.A. a don Aldo Rino Caiozzi Ravizza de 21 de Octubre de 2009.
31. Carta de requerimiento de pago de don Aldo Caiozzi a Mapfre Garantías y Créditos S.A. de 20 de Octubre de 2009.
32. Carta cuya referencia indica: "Promesa de Compraventa, Departamento 904, Estacionamiento 14 y Bodega 16, todos del Proyecto Velamar, Valparaíso", enviada por Aldo Caiozzi a Bo Inmobiliaria de 15 de Octubre de 2009.
33. Certificado de 3 de Septiembre de 2009 de Seguro de Mapfre Garantías y Créditos S.A.
34. Copia simple de cheque de banco de Chile, serie 2007BL, emitido por don Aldo Caiozzi a MBC Master Builder Corporativo Ltda., de 2 de Diciembre de 2008 por la suma de \$28.801.073.
- 58º. Que en el expediente relativo a la formalización del proceso de designación arbitral, el demandante acompañó, a fs. 1, copia autorizada escritura pública de 11 de Diciembre de 2008 otorgada ante la notaria doña María Gloria Acharán Toledo que contiene la promesa de compraventa celebrada entre el Sr. Aldo Rino Caiozzi Gavizza y Bo Inmobiliaria S.S. por la que el primero prometió comprar a la segunda el Departamento 904, el estacionamiento 14 y la bodega 6 del Edificio "Proyecto Velamar Valparaíso" y en la que se funda la demanda. Dicho documento fue impugnado en la contestación de la demanda por el demandado por falta de autenticidad y falta de integridad a lo que se proveyó a fs. 122 "Téngase por objetado el documento, traslado.", sin que la actora

evacuara el traslado que le fuera conferido. El resto de la prueba documental está exento de tachas.

Prueba Documental de la demandada.

59º. Que la demandada acompañó por el cuarto otrosí de la Contestación de la demanda copia del ACTA de Sesión de Directorio de 14 de Julio de 2014 donde consta la personería del representante de Solunión Chile Seguros de Crédito S.A. continuadora legal de Mapfre Seguros que se tuvo por acompañada.

60º. Que la demandante, a petición de la demandada, fue citada a exhibir según el punto de prueba 1 y 2, los documentos referentes a la constitución de Bo Inmobiliaria S.A. y sus modificaciones sociales e, igualmente, los relativos a la de A&F Asesorías e Inversiones Ltda. La gestión tuvo lugar el 23 de Agosto de 2016 conforme al Acta que corre a fs. 351. Los documentos que fueron exhibidos y acompañados son los siguientes:

Antecedentes de Bo Inmobiliaria S.A.

1. Fs. 353. Copia autorizada de la escritura pública de *constitución de la sociedad BO S.A.* de 30 de Enero de 2004 otorgada ante el notario Sr. Mario Fárren Cornejo, y cuyos socios fueron Inversiones Jaen Limitada representada por don Angel Delfín Molina Urrutia, la Sociedad Inversiones El Sauce Limitada, representada por don Luis Felipe Martínez Cataldo, la empresa Orlando Rodríguez Empresa individual de Responsabilidad Limitada representada por don Orlando Rodríguez Navarrete, Doña Lorena Maritza Mussa Rendic y don Patricio Daniel Quezada Helms.

2. Fs. 368. Acta de la Junta Extraordinaria de Accionistas de BO S.A de 18 de Mayo de 2006, reducida a escritura pública el mismo día en la notaría de don René Benavente Cash, en la que considerando la nueva composición accionaria y los nuevos accionistas se acordó: (i) la modificación de los Estatutos Sociales, (ii) el incremento de tres a cinco de los miembros del Directorio, (iii) el cambio del nombre de la sociedad por el de BO INMOBILIARIA S.A. pudiendo usarse el nombre de fantasía BO S.A.; (iv) la revocación del actual Directorio que pasó a quedar integrado por don Angel Delfín Molina Urrutia, don Orlando Ignacio Rodríguez Navarrete, don Luis Felipe Martínez Cataldo, don Uriel Pérez Cuevas y por don Aldo Caiozzi Ravizza.

3. Fs. 362. Acta de Sesión de Directorio de BO S.A. de 18 mayo de 2006, reducida a escritura pública en la notaría de don René Benavente Cash, el mismo día, en la que se nombra Gerente General a don Angel Delfín Molina Urrutia y se otorgan poderes conjuntos a dos cualquiera de los señores Uriel Segundo Pérez Cuevas, Luis Felipe Martínez Cataldo o Angel Delfín Molina Urrutia.

4. Fs. 372. Acta de la Sesión del Directorio de BO INMOBILIARIA S.A. de 31 de Diciembre de 2007, reducida a escritura pública el 21 de enero de 2008, en la que comparecen los directores señores Molina Urrutia, Martínez Cataldo, y Caiozzi Ravizza; se toma nota de la nueva composición accionaria que es la siguiente: uno) Inversiones Jaen Limitada,

doscientas acciones; dos) Inversiones El Sauce Limitada, doscientas acciones ; tres) Orlando Rodríguez Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, doscientas acciones; cuatro) A & F Asesorías e Inversiones Limitada, doscientas acciones; se otorga nuevo régimen de poderes, Poderes Clase A, a los señores Molina Urrutia, Pérez Cuevas y Martínez y Case B a los señores Caiozzi Ravizza y Rodríguez Navarrete.

5. Fs. 379. Acta de la Junta General Extraordinaria de accionistas de BO INMOBILIARIA S.A. de 22 de Enero de 2008 reducida a escritura pública ese mismo día, en la Notaría de don Rubén Galecio. En ella se *distribuyen las utilidades retenidas y se incrementó el capital a \$40.000.000 mediante la emisión de 3.000 nuevas acciones de pago de \$10.000 por acción que se suscriben y pagan por partes iguales por los mismos accionistas*; se agrega al objeto social a fin de operar como una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social acorde con la resolución 533 de Vivienda y Urbanismo de 1997.

6. Fs. 390. Acta de la Junta General Extraordinaria de la misma empresa, de *22 de Octubre de 2009*, reducida a escritura pública en la Notaría de don Juan Francisco Alamos Ovejero suplente de don René Benavente Cash, el 26 del mismo mes y año por la que los accionistas, esta vez, Asesorías e Inversiones Casteldefels, por 1.332 acciones, Inversiones Shenda Limitada por 1334 acciones y Uriel Segundo Pérez Cuevas por 1334 acciones y se acuerda que como consecuencia de los recientes movimientos accionarios que se han registrado, reducir el directorio a tres directores nombrándose a los señores Alvaro Ignacio Parra Vergara, Marcello Cobo Urzúa y Uriel Segundo Pérez Cuevas.

7. Fs. 396. Reducción a Escritura Pública el 26 de Octubre de 2009 del Acta de reunión de Directorio de Bo Inmobiliaria de 23 de octubre de 2009 reducida a escritura pública el 26 del mismo mes y año.

8. Fs. 393 Acta de Directorio de Bo Inmobiliaria de 25 de Octubre de 2013 reducida a Escritura Pública de once de Diciembre de 2013 por la que se *deja constancia de la reunión del total de las acciones en una sola mano la sociedad Inmobiliaria Cerro Verde S.A. y por ello de la disolución de la sociedad Bo Inmobiliaria S.A.*

Antecedentes de A & F Asesorías e Inversiones Limitada.

1. Fs. 401. Copia autorizada de Escritura de 11 de Abril de 2006 de constitución de la sociedad A & F Asesorías e Inversiones Limitada, por los socios *don Aldo Rino Caiozzi Ravizza con el 99,99% del capital social de \$1.000.000 y doña María Francisca Gonzalez San Martín con el 0,1%*. El Objeto de la sociedad es la realización por cuenta propia, de terceros o asociados a terceros de las siguientes operaciones: a) efectuar toda clase de inversiones inmobiliarias por cuenta propia, de terceros o asociados a terceros, de las siguientes operaciones: a) la prestación de toda clase de asesorías y servicios en materia de construcción e ingeniería, elaboración y evaluación de toda clase de proyectos y estudios, el desarrollo consultorías y asistencia técnica en general de las especialidades señaladas, b) Efectuar toda clase de inversiones inmobiliarias, inclusive acciones,

participación en sociedades, cuotas de fondos mutuos, efectos de comercio, y en general, en instrumentos de crédito, la administración de dichas inversiones y participación de sus frutos; c) comprar, vender, enajenar y arrendar bienes raíces o muebles; realizar loteos y obras de urbanización, la construcción promoción y venta de locales comerciales , oficinas, estacionamientos, edificios y viviendas acogidas o no a sistema de franquicias especiales o de subsidios habitacionales...". *La administración de la sociedad corresponde en forma unipersonal al señor Aldo Rino Caiozzi Ravizza.*

2. Fs. 407. Copia autorizada de Escritura de Cesión de Derechos y Modificación de la Sociedad referida en el punto precedente, de 4 de Febrero de 2009 por la que *doña María Francisca González San Martín representada por a don Aldo Rino Caiozzi Ravizza vende cede u transfiere el 01% que le pertenece, a don Sandro Dino Caiozzi Ravizza y en la que este nuevo socio, otorga a su consocio Aldo Rino Caiozzi Ravizza poder irrevocable y gratuito para que en su nombre y representación, en cualquier momento, proceda a concurrir a suscripción de la escritura de cesión de derechos, modificación, rectificación aclaración o complementación de cualquier escritura pública futura de modificación de la presente compañía, sin perjuicio de la respectiva rendición de cuentas.*

3.Fs. 411. Copia autorizada de escritura de 9 de Octubre de 2012 de Modificación y rectificación de la sociedad AFC Asesorías e Inversiones Limitada por la que los dos socios y doña María Francisca González comparecen, modifican la cláusula séptima del pacto social, relativa a la administración y uso de la razón social y la cónyuge de don Aldo Rico Caiozzi ratifica lo obrado éste en la escritura de 4 de Febrero de 2009.

59. Que a fs. 158 LA DEMANDADA acompaña los siguientes documentos bajo el apercibimiento de la cláusula 11 de las Reglas de Procedimientos:

1. Fs. 160. Copia de la escritura pública de Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de BO Inmobiliaria, de 22 de Enero de 2008 otorgada ante el Notario Sr. Rubén Gallego Gómez.

2. Fs. 171. Copia de escritura pública de Promesa de Compraventa de 11 de diciembre de 2008 otorgada ante la notario de Santiago doña María Gloria Acharán Toledo y suscrita por el demandante y por Bo inmobiliaria.

3.-Fs.184. Condiciones Generales de la Póliza para Contratos de Promesa de Compraventa, con Pago de Indemnización Sujeto a Liquidación.

4. Fs.187. Informe de Liquidación Nº135.805/10 emitido por Viollier & Asociados, con fecha 28 de Enero de 2010. Que concluye en que el reclamo carece de cobertura y no puede recomendar5 el pago de indemnización.

5. Fs. 203. Fotocopia de la cédula de identidad de don Angel Molina Urrutia, Run 9.708.479-3.

6. Fs. 204. Cert. de nacimiento de don Sandro Dino Caiozzi Ravizza, Run 7.015.831-0.

7. Fs.205. Cert. De Nacimiento de don Aldo Rico Caiozzi Ravizza Run 7.414.393-8

Ninguno de estos documentos fue objeto de observaciones o tachas de modo que todos serán considerados.

La Prueba Testimonial. Los testigos de las partes debidamente juramentados expusieron, primeramente, sobre los vínculos que tenían o tuvieron con las partes y sus empresas para reflejar su independencia y ponderarla en su momento. Las reglas acordadas no incluían tachas, pero se facultó al Tribunal para ponderar el valor de la prueba y la independencia y objetividad, y coherencia de los atestados con los demás medios probatorios.

61.- Que en cuanto a la prueba testimonial, de la demandante, ésta corre a fs. 422 y siguientes y en ella depusieron los testigos:

1. Fs. 422. Don GERARDO ANDRES BELLO QUIROZ, contador, preguntado bajo juramento por al Arbitro sobre sus vínculos con las partes, expresa que conocía al Sr. Caiozzi desde 2005 en adelante “él que tenía el cargo de gerente general en la empresa MBC LTDA o Master Builder Corporativo, constructora del Edificio de la especie y yo entre otras funciones, estaba a cargo de la contabilidad de esa empresa en la etapa final hacia el año 2009; y agrega “las relaciones entre MBC y BO eran, primero que nada físicas, estábamos ubicados en la misma oficina, Bo Inmobiliaria tenía cinco socios personas jurídicas pero los socios de Bo no eran los mismos socios de MBC en el sentido que las participaciones en una, eran personas naturales y en MBC dos, eran personas naturales. A&F Asesorías e Inversiones participaba en Bo Inmobiliaria como accionista en partes iguales con otros accionistas con el 20% cada uno; que quienes administraban la sociedad era el sr. Martínez y el señor Molina y toda la operatoria la hacia el señor Uriel Pérez y que como contador de Master Builder le consta que esta empresa mantenía transacciones con Bo Inmobiliaria y que era de conocimiento de los trabajadores de Bo y de MBC que los gerentes se habían comprado departamentos en el edificio y entre ellos Aldo Caiozzi y que a ellos también se les ofreció; que él vio un cheque que él pagó por el departamento y si mal no recuerda se cobró por MBC lo que era normal en la época debido a que había un tema de flujo, todos los pagos que se le hacían a BO se compensaban con deudas que Bo mantenía con la constructora; eran habituales y típicas las formas de endosos o giros abonados en cuenta corriente de empresas relacionadas.

2.Fs. 425. Doña MARÍA ISABEL PÉREZ JIJENA, arquitecta, expresa que trabajó en la empresa constructora MBC aproximadamente un año, en ella participaba Aldo Caiozzi, Orlando Rodríguez, Felipe Martínez, Angel Molina y Uriel Pérez y después de eso, ella fue gerente de Bo INMOBILIARIA, la promitente vendedora. Eran cinco los socios con un 20% cada uno empresas en las que participaban los mismos socios de MBC. Angel y Felipe tomaban las decisiones aunque en la inmobiliaria estaban en igualdad de condiciones. Y en cuanto a las promesas sostiene que las promesas estaban pagadas, no estaban disponibles los departamentos y le consta porque ella trató de comprar uno.

3. Fs. 428. don SANDRO DINO CAIOZZI, Preguntado sobre sus vínculos con las partes, precisa que es hermano del demandante y no traban juntos. Sobre los vínculos de su hermano con Bo Inmobiliaria responde que A&F Asesorías, de su hermano, tenía una pequeña participación de Bo Inmobiliaria; que eran 5 empresas y A&F no tenía representación; y que al momento de contratarse el seguro el representante de A&F Asesorías era Aldo Caiozzi, su hermano. Sobre la efectividad del pago de precio, responde que sí él canceló ese dinero. Uriel Pérez uno de los socios de Bo, quién llevaba las finanzas, no era cualquier socio, él solicitó a Aldo Caiozzi que le girara un cheque por el valor del departamento a nombre de Master Builder Corporativo, porque estaba necesitada de caja y son empresas relacionadas. MBC construía y Bo era la inmobiliaria. En cuanto a las firmas de la escritura de promesa responde: Aldo firmó, que era uno de los contratantes y Bo, que también estaba de acuerdo, también firmó. Y que quién firmó por Bo fue Angel Molina. Había tres socios con poder para hacerlo Uriel Pérez, Angel Molina y Felipe Martínez.

4.Fs.431. ANGEL DELFÍN MOLINA URRUTIA, ingeniero civil, gerente de BO INMOBILIARIA y también lo fue de la constructora MBC que hizo el edificio. El testigo precisa que él era gerente general de inmobiliaria Bo que vendió el departamento a Aldo Caiozzi. Fue también gerente de la Constructora MBC que hizo el edificio, pero dejó de ser de ambas. Sobre el pago del departamento no recuerda la cifra exacta peri sí, Aldo pagó al contado una suma grande de dinero contra la promesa. "Me consta por que yo era gerente y en una reunión de Directorio de Bo Inmobiliaria se acordó (Aldo con su sociedad era socio en un 20% de Bo Inmobiliaria) que él pagaba el departamento que estaba comprando en la firma como estaba escrito en la promesa." "no recuerdo haber visto una cifra, Uriel Pérez era el que llevaba las finanzas de la empresa". Se le exhibe la copia de la escritura y se le pregunta sobre el consentimiento del contrato y responde: "Lo que ocurre es que la promesa de compraventa de don Aldo Caiozzi, si bien es cierto es efectiva, no recuerdo por qué no la firmé yo, pero la firma que ahí aparece no es la mía, es la firma de otro socio, es la firma de Felipe Martínez es otro socio o era de ambas empresas, la Constructora MBC y la Inmobiliaria Bo. Ahora no se por qué dice la escritura que estaba firmando, yo cuando la firma no es mía.

Guzmán que maneja todos los detalles de cada uno de los casos del área". Y "sin perjuicio de ello, todo caso que representa una "no cobertura", independiente del área de que se trate, es discutido y analizado en reunión de Directorio. Por ello, aparte de firmar el informe final en mi calidad de liquidador de seguros tomé conocimiento de los hechos de este caso y respecto de la pregunta respondo que *de los análisis efectuados por el Director del Area, se concluyó que el asegurado tenía relación con el afianzado, en efecto, el asegurado tenía la calidad de socio de la empresa S&F Asesorías. Y su relación con el afianzado es de que A & F Asesorías es uno de los socios de la afianzada, Bo Inmobiliaria.* Y preguntado por el Proceso de Liquidación que concluyó que no hubo siniestro, expone: Recibida la asignación por parte de una compañía de seguros se procede a la solicitud de antecedentes al asegurado y se inicia el proceso de investigación de los hechos y causas que provocan la denuncia. En el caso de este ramo, todos los hechos deben estar acreditados documentalmente y *de esta investigación se concluyó en la "no cobertura", debido a la relación societaria existente entre el asegurado y el afianzado, causal de rechazo explicada en la póliza bajo las condiciones generales y descritas en detalle en el informe de liquidación practicado por Violier y Asociados.*

Y con referencia al punto 7 del Auto de prueba, sobre la efectividad de haberse ocultado al asegurador la existencia de vínculos económicos o financieros y societarios respondió que no existen antecedentes que acreditaran por parte del asegurado informar al asegurador de su participación en la sociedad A&F y de esta en Bo Inmobiliaria.

La declaración concluye con el reconocimiento de la autenticidad del informe y la de su firma.

2.Fs. 346. CARLOS PABLO GONZÁLEZ GUZMÁN Director de la empresa liquidadora de siniestros. El testigo confirma en su calidad de director del área de Garantías que "atendió esta reclamación y realizó la investigación de todas las circunstancias que la rodearon". En ese marco dice *"logramos durante la investigación acreditar la existencia de una relación entre el asegurado Sr. Caiozzi y la sociedad A & F Asesorías e Inversiones Ltda., consistente en ser el primero, socio de la segunda, y la recopilación de antecedentes obtenidos del Diario Oficial y del Registro de Comercio, permitió tomar luego conocimiento de que a la fecha de la celebración de la promesa de compra venta, el asegurado tenía la calidad de socio de A & F y ésta a su vez, la calidad de socia de Bo Inmobiliaria. En definitiva, que el asegurado celebró el contrato de promesa con la sociedad de la que el era socio a través de otra sociedad (A&F)"* y que "esto configura una causal de falta de cobertura expresamente establecida en las Condiciones Generales aplicables que disponen que la póliza se emite bajo el entendido de que no existen vinculaciones económicas o jurídicas entre las partes, lo que es totalmente razonable y entendible porque de permitirse la existencia de relaciones entre las partes de un contrato de promesa amparado por una póliza de seguro de garantía se facilitaría el mal uso y abuso de la póliza"

Y preguntado sobre el punto 7 del auto de prueba respondió que "en el marco de las investigaciones de los hechos de esta reclamación se acreditó que la aseguradora no estaba en conocimiento del hecho que la promesa garantizada haría sido celebrada por un asegurado con una sociedad de la que era socio" y que "en su oportunidad investigamos y solicitamos antecedentes a la aseguradora la que nos hizo llegar copia de correspondencia entre las partes y antecedentes de suscripción y de su análisis se concluyó que el aseguradora omitió informar a la aseguradora de la existencia de vínculos entre él y la afianzada" o promitente vendedora.

Y preguntado sobre si la póliza dice algo sobre la materia respondió: "Las condiciones generales aplicables son claras en el sentido de señalar que la póliza se emite en el entendido de que entre el asegurado y el tomador no existen vinculaciones económicas o jurídicas. De tal gravedad es la eventual existencia de dichas relaciones que la póliza establece derechosamente que el seguro en tal caso queda automáticamente sin efecto, a menos que la compañía hubiera conocido tal vinculación y la hubiese aprobado expresamente y por escrito. Al investigar este caso nos preocupamos de verificar si la compañía había tomado conocimiento de la vinculación y si la había aprobado y no encontramos ningún antecedente en tal sentido. El asegurado no nos hizo llegar ningún antecedente que acreditará que informó a la compañía de la existencia de dicha vinculación o que la aseguradora la había aprobado expresamente". Y agrega que desde 1997 hasta la fecha de emisión del informe y hasta el día de hoy solo nos hemos enfrentado a una situación en que existan estas vinculaciones en no más de dos casos, uno es este caso y el otro es el de la empresa Construtora Caiozzi, en el que las personas intervenientes son las mismas.

Finalmente se le exhibe el informe de Liquidación y reconoce su autoría y su firma.

3.Fs. 433. También declaró por la demandada el testigo de la demandante Sr. ANGEL DELFÍN MOLINA URRUTIA con cédula de identidad 9.708.479-3 que expresó que era el gerente general de BO INMOBILIARIA empresa que prometió vender el Departamento a don Aldo Caiozzi, y también lo fue de la constructora MBC, a quién se le exhibe el documento de fs. 216, promesa de compraventa (Proyecto Velamar Valparaíso), de 11 de Diciembre de 2008 otorgada entre don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y Bo Inmobiliaria, para que diga quién aparece en la comparecencia de dicha escritura en representación de la promitente vendedora Bo Inmobiliaria, responde: "Aparezco yo, Angel Molina". Preguntado para que diga si la firma que aparece en la representación de Bo Inmobiliaria es suya, responde "No, no es mi firma". Se le exhibe enseguida el documento acompañado a fs. 203 consistente en fotocopia de su propia cédula de identidad el testigo, responde: "Sí, esa es mi cédula de identidad y ahí está mi firma". Se le pregunta si sabe de quién es entonces la firma que aparece en la escritura de fs. 216, responde :"La

94/8

firma es de Felipe Martínez Cataldo, socio también de inmobiliaria y de la Constructora

MBC.

Observaciones a la Prueba.

63. Que a fs. 443 y siguientes la demandada formuló sus observaciones a la prueba y la demandante lo hizo a fs.453 y siguientes, ocurrido lo cual , a fs. 473, se citó a las partes a oír sentencia.

64.Que son hechos de esta causa en los que las partes están contestes:

1. Que don Aldo Rino Caiozzi Ravizza suscribió el 11 de Diciembre de 2008 por escritura pública en la Notaría de doña María Gloria Acharán Toledo, como promitente comprador, un contrato de promesa de compraventa del Departamento 904 del noveno piso del Edificio en construcción de denominado Proyecto Velamar Valparaíso, el estacionamiento 16 y la bodega 6, con la empresa constructora BO INMOBILIARIA S.A. como promitente vendedora. En la escritura se consigna que, quién comparece por la promitente vendedora, es don Angel Delfín Molina Urrutia, chileno, divorciado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad numero nueve millones setecientos ocho mil cuatrocientos setenta y nueve guión tres.

2. Que se encargó la construcción a MBC Master Builder Corporativo Limitada mediante contrato de construcción a suma alzada de 1º de abril de 2007.

3. Que en la cláusula cuarta de la promesa se establece que el precio de la compraventa fue UF 1. 774, que el promitente comprador se obligó a pagarla: a) "con el equivalente a UF26 que el promitente pagó en el mes de Octubre de 2007"; b) "con el equivalente a UF 200, provenientes del ahorro previo en libreta de ahorro para la vivienda que será endosada a nombre del prometiente vendedor"; c) "con el equivalente a UF 200 provenientes del subsidio habitacional otorgado por el SERVIU". d) "con el equivalente a UF 1.345 que se pagaron con anterioridad a este acto", lo que hace un total de 1.771, quedando entonces un saldo de UF3 por pagar.

4. Que la escritura agrega que, "sin perjuicio de lo anterior el prometiente comprador podrá pagar todo o parte del saldo de precio previsto con un crédito o mutuo hipotecario que obtenga en una institución financiera y cuyo producto deberá ser pagado o imputado al saldo de precio de la compraventa a mas tardar a los 60 días siguientes a la fecha de la suscripción de la escritura definitiva. Será de la exclusiva responsabilidad del promitente comprador la obtención del crédito hipotecario y la obtención del subsidio habitacional..." y la misma cláusula cuarta exige más adelante "la parte promitente vendedora tomará póliza de seguro de garantía de la Compañía de Seguros Mapfre Garantías y Crédito S.A.(hoy SOLUNION), por el valor de UF 1.345 y que queda expresamente convenido que esta Póliza de Garantía tomada a favor del promitente comprador, garantiza el otorgamiento del contrato o la restitución del dinero anticipado y, en consecuencia, sólo

podrá hacerse efectiva, si por causas imputables a la parte promitente vendedora, no se celebrare el contrato prometido..."

5. Que la póliza fue tomada por la promitente vendedora BO INMOBILIARIA S.A. siendo el beneficiario el promitente comprador don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y tuvo su vigencia inicial el día 2 de Diciembre de 2008 y su vencimiento el 2 de Marzo de 2009, pero el plazo de cumplimiento debió prorrogarse por 90 días hasta el 15 de Octubre de 2009 por petición de la constructora.

6. Que el 15 de Octubre de 2009 el promitente comprador don Aldo Rino Caiozzi, remitió carta que corre a fs. 85, al Gerente General y socio de Bo Inmobiliaria S.A. señor Angel Molina Urrutia, en la que le informa que "desiste de la Promesa de Compraventa Repertorio Nº 32.799 O.T. Nº 2.668 de 11 de Diciembre de 2008 Notaría María Gloria Acharán referente a la compra de 1 departamento 1 estacionamiento y 1 bodega identificados en la referencia y ubicados en Valparaíso, Edificio Velamar, por incumplimiento de la promitente vendedora al plazo fijado para la entrega del inmueble individualizado en el artículo séptimo de la referida promesa y no contar con la escritura pública de compraventa a la fecha de la presente notificación, incumpliendo así, lo indicado en los artículos quinto y cuarto y en todo lo referido a la ley general de Urbanismo y Construcción, en su artículo 138 bis. Y dado lo informado anteriormente, le solicitó la restitución de los dineros referidos en el artículo Cuarto letras a) y b) de la referida promesa y la devolución de los documentos individualizados en el mismo artículo, letras b y c. Además, le solicitó la cancelación de la multa establecida para el caso de incumplimiento, en el Artículo Noveno, equivalente al 10% del valor de la compraventa, ascendiente a UF 177,4 en su equivalente en moneda de curso legal.

7. Que el promitente comprador también mandó, carta de 20 de Octubre de 2009, a la Compañía de Seguros Mapfre Garantías y Créditos de fs. 82, en la que le informa que "en su calidad de asegurado, de acuerdo con las Condiciones Generales de la Póliza citada en la referencia y en el contrato de promesa de compraventa otorgado,"efectúo el requerimiento de pago, por vuestra Compañía, de la cantidad de UF 1.345 al valor en pesos, moneda de curso legal que tenga a la fecha del pago, valor que corresponde al precio del inmueble pagado por mi persona y asegurado en la póliza de garantía citada".

8. Que el requerimiento lo fundamenta en el incumplimiento de la Tomadora de la Póliza, de su obligación de suscribir el contrato de compraventa prometido dentro del plazo máximo (30 de Diciembre de 2008) fijado en la cláusula séptima y su prórroga indicada en el artículo noveno (90 días, 30 de Marzo de 2009) de la escritura pública de promesa ya mencionada y al haber incumplido la obligación previa de tener confeccionada la matriz de la escritura de compraventa en una notaría de Santiago y de notificar notarialmente este hecho. Igualmente le comunica que se ha enviado carta certificada a la promitente vendedora, dada la configuración de incumplimiento y vencimiento de la póliza de

garantía el 19 de Octubre de 2009. Por ello pide hacer efectiva la póliza por el monto antes señalado.

9. Que la Aseguradora designó para el análisis de los antecedentes, conforme al artículo 12 del Reglamento de los auxiliares del Comercio de Seguro aprobado por Decreto 863 de 1989, a los Liquidadores de seguros E. Viollier & Asociados, quienes, por ello, el 11 de Noviembre de 2009, requirieron del asegurado los antecedentes pertinentes para poder dar inicio a su examen. *Entre ellos pidieron el Contrato de promesa y sus modificaciones, los antecedentes que acrediten el pago de los anticipos, el resumen de los hechos y confirmar si el asegurado requirió a la afianzada, por correo certificado, la celebración del contrato o en su defecto, la devolución del anticipo, según las condiciones de la póliza.*

10. Que el 28 de Enero de 2010, el Liquidador emitió su informe consignando en los párrafos rotulados:

**2º. Póliza.** Que se ha acreditado que Bo Inmobiliaria S.A., para garantizar la restitución del anticipo pagado de UF 1,345 en los casos en que ello procediera, contrató una Póliza de Seguro de Garantía que hace aplicables las Condiciones Generales de la "Póliza de Garantía para contratos de Promesa de Compraventa con Pago de Indemnización sujeto a Liquidación". (POL 1 04 021) y que esta póliza fue objeto de una prorroga de hasta el 15 de Octubre de 2009, plazo último que sería coherente con la prórroga al parecer convenida.

**3º. Incumplimiento.** Que según los antecedentes recopilados hasta la fecha, la afianzada Bo Inmobiliaria S.A. no cumplió con la obligación de celebrar el contrato comprometido, dentro del plazo máximo otorgado, habiendo incumplido, también, con su obligación de restituir el anticipo recibido de UF 1.345 y que la causa sería la existencia de deudas impagadas que le impiden al promitente vendedor alzar las hipotecas y prohibiciones que gravan el inmueble a favor del Banco del Desarrollo.

**4º. Relaciones jurídicas entre el Asegurado y el Tomador.** Que las indagaciones realizadas por este Estudio permitieron tener conocimiento de que a la fecha en que se celebró la promesa referida, esto es, el 11/12/08, don Aldo Caiozzi Ravizza tenía calidad de socio de la sociedad "A & F Asesorías e Inversiones Limitada, la que, a su vez, era socia de la Afianzada BO Inmobiliaria S.A. y que se tiene conocimiento que sólo con fecha 21/09/09, A & F Asesorías e Inversiones Limitada este vínculo se extinguío porque A & F Asesorías e Inversiones transfirió las acciones de las que era titular en BO Inmobiliaria S.A.

**5º. Cobertura Preliminar.** Que el art. VIII de las Condiciones Generales aplicables dispone: Condición de Cobertura: *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, cuando se trate de sociedades anónimas. Tratándose de personas naturales, es entendido que entre el Asegurado y el Afianzado no existen vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad*

hasta el cuarto grado inclusive. Si al momento de la emisión de la póliza o con posterioridad a ella se produjera cualquiera de las vinculaciones aquí mencionadas, el seguro quedará automáticamente sin efecto, a menos que la Compañía hubiera conocido tal vinculación y la hubiese aprobado expresamente y por escrito. Las cláusulas penales o multas pactadas en la promesa de compraventa no quedan cubiertas por el seguro a menos que se haya estipulado lo contrario en las Condiciones Particulares.

11. Que en el informe se menciona que con fecha 30 de Diciembre de 2009 y luego de finalizar los estudios del reclamo de la referencia, el Liquidador remitió al Sr. Caiozzi la carta que se transcribe a fs. 231, conteniendo sus consideraciones preliminares bajo la referencia de Siniestro Mapfre GC/Bo Inmobiliaria S.A. Póliza 024.418 Cert. 046.697, concluyendo que en mérito de su contenido y considerando, como se ha señalado, y según los antecedentes disponibles, que a la fecha de la celebración de la Promesa, 11/12/08, existían vinculaciones jurídicas entre el Asegurado, Sr. Aldo Caiozzi y la afianzada Bo Inmobiliaria S.A. (por ser siendo el primero socio de "A & F Asesorías e Inversiones Ltda.", esta última, a su vez, socia a esa fecha, de "Bo Inmobiliaria S.A."), que esta relación no fue informada a la Aseguradora ni aceptada por ésta, estimamos de manera preliminar que esta exclusión es aplicable, por lo que el presente reclamo carece de cobertura".

12. Que conocida esta nota por el Sr. Caiozzi, éste remitió a la Liquidadora el 20 de Enero de 2010 nota señalando que ella nunca se puso en contacto con él para consultar y demostrar que el comprador es persona natural y que la socia de Bo Inmobiliaria A & F Asesorías e Inversiones Limitada es una Persona Jurídica que, inclusive, ya no es socia de Bo Inmobiliaria; que este antecedente estaba en conocimiento de la Aseguradora y no obstante, ella siguió renovando la respectiva póliza y que si hay dolo, el responsable es el tomador y no el asegurado de modo que el demandado de la compañía debería ser aquel.

13. Que el Liquidador respondió a estas afirmaciones el mismo día por carta con copia a la Aseguradora que se transcribe a f s. 233, en la que afirma que sí se contactó con el Sr. CAIOZZI para solicitarle antecedentes para la liquidación del siniestro y le adjunta copia de la comunicación pertinente; que al constatar las circunstancias que afectaban a la cobertura se le hizo llegar el 30/12/09 detallada comunicación preliminar de la cobertura y sus fundamentos sin que se recibiera de su parte antecedentes que permitieran modificar la opinión preliminar; que está acreditada la existencia de una vinculación entre la Afianzada y la empresa A & F Asesorías e Inversiones. Ltda", de la que el asegurado-Sr. Caiozzi- es socio; que atrás de las sociedades hay personas naturales que son sus dueños, que las gestionan y representan, y que la aplicación del criterio que expone significaría que las personas con relaciones de parentesco podrían eludir fácilmente esta clase de reglamentaciones constituyendo sociedades e infringiendo el espíritu de las mismas.

14. Que el informe definitivo de 28 de Enero de 2010 luego del análisis de las normas de las Condiciones Generales y Particulares de la Póliza y de los documentos y elementos de

juicio, manifiesta que constatada la existencia de vinculaciones económicas y jurídicas a la fecha de la contratación de la póliza entre el Asegurado Sr. Aldo Caiozzi Ravizza, y la Afianzada y tomadora del Seguro Bo Inmobiliaria, concluye que por aplicación de el Art. VIII de la Póliza, siendo condición de la existencia de la cobertura, la falta de las vinculaciones que se han establecido, *no existe entonces cobertura*, cuestión con la que disiente el demandante.

Con lo expuesto y considerando:

65. Que sin perjuicio de lo que se ha planteado al consignar los hechos de las causas o con referencia a las acciones deducidas y sus fundamentos o a las excepciones opuestas y los suyos y a la pruebas rendida, dada la trascendencia que para este juicio tiene la validez del contrato principal de Promesa de Compraventa, otorgado por escritura pública de 11 de Diciembre de 2008, en la Notaría de Santiago de doña María Gloria Acharán Toledo, entre Aldo Rino Caiozzi Ravizza y Bo Inmobilaria S.A. por el que el primero prometió comprar a la segunda y ésta prometió vender al primero, el Departamento 904 del piso 9, el Estacionamiento 14 y la Bodega 6 del Edificio Proyecto Velamar Valparaíso, mientras estaba en construcción, y porque tal contrato fue, además, el que dio origen al contrato accesorio del seguro de garantía objeto de este litigio, y teniendo presente las normas que prescriben los artículos 403, 405 y 412 del Código Orgánico de Tribunales, y la facultad y más aun la obligación, del juez de la causa, conferida y asignada por el Art. 1683 del Código Civil, para declarar la nulidad absoluta de un acto o contrato cuando ella aparece de manifiesto en ellos, el sentenciador abordará, en primer lugar, este aspecto del juicio.

66. Que analizada la escritura de promesa de compraventa de 11 de Diciembre de 2008 otorgada ante la Notario Público María Gloria Acharán Toledo, agregada a fs. 1, en cuanto se refiere a las solemnidades legales propias de la comparecencia de las partes y al cumplimiento de las estrictas normas legales que regulan la materia y a la prueba rendida, ella presenta las siguientes irregularidades: (i) que, en la escritura se supone compareciendo en representación legal de Bo Inmobiliaria S.A., promitente vendedora, RUT 999.551.320-K, a don Angel Molina Urrutia, identificado como "*chileno, divorciado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad Nº 9.708.479-3, todos con domicilio en calle Cordillera 331 Módulo C ocho, de la Comuna de Quilicura*"; (ii) que sin embargo, según se establecerá, ello no fue efectivo, pues la firma que aparece como la suya, en la escritura, no lo es; (iii) en cambio, esa firma es la de un desconocido, (iv) que este tercero no aparece consignado ni identificado legalmente en la comparecencia de la escritura; (v) que junto a esa firma, no aparece el correspondiente número de la cédula de identidad del firmante, (vi) con lo cual debe concluirse que no se han cumplido las exigencias legales contenidas en los artículos 405 y 412 del Código Orgánico de Tribunales para dar por comparecida a la promitente vendedora y para otorgar válidamente su consentimiento en el acto o contrato.

67. Que lo dicho se encuentra acreditado porque el supuesto compareciente, don Angel Molina Urrutia Molina, *llamado a declarar como testigo por ambas partes*, e interrogado bajo juramento, a fs. 431, por el Arbitro, sobre sus vinculaciones con las partes del juicio, respondió que:

(i) "Yo era Gerente General de la Inmobiliaria Bo que vendió el departamento a Aldo Caiozzi. De la Constructora MBC que hizo el edificio, yo también fui gerente general".

Interrogado por la Actora a fs. 431, sobre el punto 5 del auto de prueba, si es efectivo que el contrato cuya escritura se le exhibe, en la que él comparece con todos sus datos de identificación como representante legal de Bo Inmobiliaria, fue otorgado con el consentimiento válido de los contratantes, responde:

(ii) "Lo que ocurre es que la promesa de compraventa de don Aldo Caiozzi, si bien es cierto que es efectiva, no recuerdo por qué motivo no la firmé yo, pero la firma que aparece ahí no es la mía, es la firma de otro socio."

Preguntado para que diga quién la firma, en representación de Bo Inmobiliaria, responde:

(iii)"La firma que aparece ahí es de Felipe Martínez, es la firma de él."

Y preguntado quién es Felipe Martínez, agrega a fs. 432:

(iv) *Felipe Martínez es otro socio o era de ambas empresas, la Constructora MBC y la Inmobiliaria Bo. Ahora; no sé por qué la escritura dice que estaba firmando yo, cuando la firma no es la mía.*

Y presentado el testigo, ahora, por la demandada, se le pregunta a fs. 433, para que diga quién aparece en la comparecencia de dicha escritura, responde:

(vi) "aparezco yo Angel Molina."

y respecto si la firma que aparece al final como si fuera la suya , responde:

(vii) "No. No es mi firma;

Entonces se le exhibe por la demandada el documento acompañado a fs. 203 que es una fotocopia de su cedula de identidad, con una firma que evidentemente distinta de la consignada en la escritura, responde:

(ix) "Sí, esa es mi cédula nacional de identidad. Y ahí está mi firma.

Y finalmente contrainterrogado para que diga si sabe de quién es la firma del documento de fs. 216 que se le exhibe -escritura de promesa de compraventa, de 11 de diciembre de 2008- dice: "*la firma es de Felipe Martínez, socio de Bo Inmobiliaria y de la Constructora MBC*".

68. Que todo lo que se ha acreditado con la prueba testimonial y documental conforme a vlos considerandos 65 a 67 precedentes, sobre el Sr. Molina, de quién se dice en la escritura, que comparece por Bo Inmobiliaria, pero se confirma que no lo hace, y sobre el señor Martínez, quién firma, pero sin comparecer ni identificarse ni consignar su cédula; de la estructura de verdadera firma del Sr. Molina, que se acredita con el reconocimiento de la fotocopia de fs.203, de su cédula de identidad, exhibida que es claramente diferente

de la que se estampó en la escritura, de la exclusión de la firma del Sr. Molina de la escritura, con el análisis de la propia escritura, pues la firma que aparece en la escritura, es claramente diversa de la suya, y de la ausencia total de identificación del Sr. Martínez, es claro que configura un incumplimiento grave de las solemnidades propias de las escrituras públicas que hacen imposible tener por expresado en este caso, el consentimiento de la promitente vendedora.

69. Que la clara prueba considerada se ha visto confirmada, además, con la parcial confesión de la demandante pues, en su escrito de Observaciones a la Prueba a fs. 457, párrafo final, ésta afirma, aunque en un intento fallido de sanear el incumplimiento de solemnidades legales esenciales para expresar en la escritura el consentimiento de Bo Inmobiliaria, que: *"Sin embargo, las partes que celebraron el contrato de promesa por escritura pública el día 11 de Diciembre fueron por un lado Aldo Rino Caiozzi Ravizza como promitente comprador y Bo Inmobiliaria S.A. como promitente vendedor, y en este caso concurre mi representado como promitente comprador y Felipe Martínez representante de la sociedad Bo Inmobiliaria"*.

70º. Que aunque ello no es efectivo, constituye una parcial confesión de parte, en cuanto sólo confirma lo que ya la prueba consignada precedentemente había hecho, pero ella no puede dar lugar a la pretensión de evadir, con tal afirmación, el hecho evidente y acreditado, de que la mera firma del señor Martínez, sin que éste hubiera comparecido legalmente, ni se hubiera identificado legalmente en la escritura, ni hubiera estampado junto a su anónima firma su cédula de identidad, permita sanear la nulidad que en este caso se dio el incumplimiento grave de las solemnidades y requisitos exigidos por la ley para la validez del acto o contrato.

71. Que toda la situación descrita contraviene claramente lo dispuesto por los Arts. 403, 405 y 412 Nº2 del Código Orgánico de Tribunales, porque: (i) el primero define las escrituras públicas como *"el instrumento público a auténtico otorgado con las solemnidades que fija esta ley por el competente notario, e incorporado en su protocolo o registro público"*; (ii) el segundo exige, que: *"las escrituras deberán indicar el lugar y fecha de su otorgamiento, la individualización del notario y el nombre de los comparecientes con expresión de su nacionalidad, estado civil, profesión, domicilio y cedula de identidad"* y en el caso de autos, se consignó todo aquello, pero respecto de quien no compareció ni firmó y luego, a quién supuestamente compareció, no se le identificó del modo dicho, ni se le exigió su cedula de identidad, ni se dejó constancia de ella, y (iii) finalmente, en el tercero se dice, que *"serán nulas las escrituras públicas: 2. Aquellas en que los otorgantes no hayan acreditado su identidad en alguna de las formas establecidas en el artículo 405 o en que no aparezcan las firmas de las partes y del notario"*. Por ello, por falta de firma del supuesto compareciente en un caso, y por falta de la completa identificación y de

consignación de su cédula de identidad, de quién firma, en el segundo, la escritura es absolutamente nula por infracción expresa de la ley.

72º. Que esto es lo que dispone el artículo 1681 del Código Civil al prescribir: *es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las personas. Y de conformidad con el art. 1682, la nulidad de este caso es absoluta, porque se produce como aquí ocurre, por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos.*

73. Que cabe advertir que las partes pudieron otorgar este contrato por instrumento privado autorizado ante Notario, como lo dispone el artículo 138 bis de la ley General de Urbanismo y Construcción, que prevé, para estos casos de promesa de venta de inmuebles en construcción, el otorgamiento del contrato por "*instrumento privado otorgado ante Notario*", en cuyo caso, se habrían debido someter, al menos, a las solemnidades de identificación que dispone el Art. 401 N°s 6 y 10 del Código Orgánico de Tribunales, que no cumplieron.

74. Que, sin embargo, en uso de su libertad contractual, ellas acordaron otorgar el contrato de promesa de compraventa, por escritura pública, y por ello, estuvieron obligadas a cumplir con las expresas disposiciones legales que rigen las solemnidades de rigor para que ellas sean válidas. Así, exigida esta vez estas solemnidades, y con ellas un mayor examen e intervención del Notario, los hechos que se han acreditado y que motivan la nulidad de la escritura, impidieron la existencia del contrato de promesa, y también el accesorio de seguro, porque, además de las infracciones legales relativas a los requisitos de validez de las escrituras públicas, ellos dejaron en evidencia que no se expresó, en el contrato de promesa, como se exige en una escritura pública, el consentimiento válido de la promitente vendedora Bo Inmobiliaria.

75. Que, en efecto, el contrato del que se trata es uno complejo que exige, como se ha visto, por disposición del art. 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que la promesa de compraventa sea escrita en documento privado, al menos, autorizado ante notario y además, *caucionada mediante el otorgamiento de póliza de seguro tomada por la promitente vendedora y aceptada por el promitente comprador, y que esta caución forma parte del mismo contrato y garantiza los anticipos del precio de la venta prometida de un bien en construcción.* Por ello, no puede pensarse, en este caso, que la opción por una escritura pública que las partes convinieron buscaba meros efectos probatorios, ya que un contrato privado, firmado ante notario, ya los cumplía. En el caso de autos, es claro para este Tribunal que la alternativa de la escritura pública, como solemnidad, es la escogida, dada la razonable mayor exigencia de actuación activa de control notarial que se impuso a un contrato complejo como éste.

76. Que el Profesor don Arturo Alessandri Rodríguez,<sup>1</sup> refiriéndose a las solemnidades voluntarias, precisa los principios y definiciones al decir que : "son aquellas que establecen las partes y de cuyo cumplimiento suelen hacer depender la existencia o validez del contrato de venta. La ley las acepta fundada en el principio de que los contratantes son libres para estipular cuanto se les antoje con tal que no se contravenga a las leyes, al orden público ni a las buenas costumbres".

*Estas pueden acompañar tanto al contrato de venta solemne como al no solemne; eso sí que en el primer caso la escritura pública y las demás solemnidades que establezca la ley no pueden faltar de ninguna manera. En esta especie de venta las solemnidades voluntarias se cumplirán a más de las legales, desde que sin ellas no existiría".*

Y en la página 81 del texto en referencia, agrega: "En efecto, no es exacto aquello de que sólo la ley puede establecer solemnidades generadoras de contratos; no hay ninguna disposición legal que prohíba a las partes crearlas. Y desde el momento que en derecho civil existe la libre contratación, es claro que pueden convenir en darles a ciertos actos o formalidades, el carácter de esenciales para la convención que van a celebrar."

77. Que, entonces, impidiéndose por la nulidad de la escritura, la existencia del contrato de promesa de compraventa de un inmueble en construcción, en términos que dejan en evidencia la falta de expresión de la solemne voluntad de la promitente vendedora, el contrato de seguro, que es accesorio, al de promesa de compraventa, en los términos del Art. 1442 del Código Civil, tampoco se ha perfeccionado, pues éste tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación accesoria de una principal que no llegó a existir. Por ello careciendo de validez el contrato de promesa de compraventa, el contrato de seguro vinculado al mismo no puede subsistir.

78. Que atendido lo prescrito por el art. 1683 del mismo Código y dados que los hechos que configuran las infracciones legales que precedentemente se han consignado, están claramente acreditados y aparecen de manifiesto en el incumplimiento de las solemnidades y requisitos que la ley establece para la validez de los actos y contratos de promesa de compraventa y de seguro de garantía pertinente, este tribunal puede, y más que ello, debe declarar la nulidad absoluta de la escritura pública en referencia, y es por ello que, sin perjuicio de considerar las demás excepciones que se han planteado en el caso de autos, y de conformidad con lo prescrito por los artículos 401, 403, 405, 412 Nº2 del Código Orgánico de Tribunales; 138 bis de la Ley General de Urbanización y Construcción; 1545, 1546, 1681, 1682, 1683 y 1687 del Código Civil y 521 y siguientes del Código de Comercio, el tribunal declarará, como cuestión previa y esencial, en estos autos, la nulidad de la escritura pública de promesa de compraventa que intentaron otorgar el señor Aldo Rino Caiozzi Ravizza como promitente comprador y Bo Inmobiliaria S.A. como

<sup>1</sup> Arturo Alessandri Rodríguez. De las Compraventa y de la Promesa de Venta Tomo I Volumen 1 pag.78 N°72 y 77 y pag. 81 N°79. Ed. Jurídica 2003.

promitente vendedora, el 11 de Diciembre de 2008, ante la Notario Público doña María Gloria Acharán Toledo y como consecuencia de ello, también, por la misma razón, la nulidad del contrato de seguro de garantía Nº 024418-019 Cert. Nº046697 por UF 1.345,00 otorgado por Mapfre Garantías y Crédito S.A, hoy Solunion, accesorio al de promesa de compraventa anterior, con costas.

79. Que, sin perjuicio de lo anterior, y no obstante ser el fundamento anterior suficiente para el total rechazo de la demanda de autos, este sentenciador abordará, en relación a la validez de la póliza de seguros y a partir de los hechos señalados en los considerandos precedentes y de la prueba que se analizará oportunamente, la contienda que se ha iniciado por don Aldo Rino Caiozzi Ravizza, con su demanda de fs 81, en contra de Solunion Chile Seguros de Crédito S.A, *de cumplimiento de la póliza de seguro de garantía 024418-019 certificado de seguro 046697 por UF 1.345.00.*

80. Que se trata de una “*Póliza de Garantía para Contratos de Promesa de Compraventa, con Pago de Indemnización sujeto a Liquidación*” (incorporada al Depósito de Pólizas bajo código POL 1 04 021), contratada por la promitente vendedora Bo Inmobiliaria S.A. para garantizar, conforme a lo previsto en el art. 138 bis de la Ley de Urbanización y Construcciones, sus obligaciones para con el promitente comprador don Aldo Rino Caiozzi, de construir, venderle e inscribir a su nombre, en el Conservador de Bienes Raíces pertinente, el Departamento Nº 904 del piso 9 el estacionamiento Nº 14 y la bodega Nº 6 del Edificio Proyecto Velamar Valparaíso, dentro de cierto plazo y cuyo precio de la compraventa prometida dice haber pagado según se menciona en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa.

81. Que dado que Bo inmobiliaria S.A. habría incumplido sus obligaciones contraídas en el contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador y beneficiario de la Póliza, Sr. Caiozzi, “con la intención de hacer efectiva la póliza y recuperar el dinero efectivamente pagado a Bo Inmobiliaria S.A., notificó tanto a ésta empresa, tomadora de la póliza, como a la empresa aseguradora”. A la primera “se le notificó también el desistimiento del contrato solicitando la devolución de los dineros ya enterados y las multas equivalentes al 10% del valor de la compraventa ” y a la segunda “se le efectuó el requerimiento de pago por la suma de UF 1.345 correspondiente al monto asegurado”, pero según reclama, la aseguradora ha rechazado el pago de las garantía.

82. Que por su parte a fs. 93, la aseguradora contestó la demanda pidiendo en lo principal el rechazo de la demanda con costas, advirtiendo como primer fundamento que al momento de contratar el seguro, según lo consigna el informe de Liquidación de siniestro, de fs.187, tanto la promitente vendedora -Bo Inmobiliaria- como -el promitente comprador- don Aldo Caiozzi ocultaron al asegurador el hecho esencial de que tenían entre sí, vínculos económicos, financieros y societarios de larga data, infringiendo a sabiendas, una prohibición expresa contenida en el artículo VIII de las Condiciones Generales de la

póliza contratada, cuya infracción y la de la regla de máxima buena fe exigida en la contratación de este tipo de seguros, dejan la póliza automáticamente, sin efecto.

83. Que en este aspecto, las "Condiciones Generales de la Póliza de Garantía para Contratos de Promesa de Compraventa, con pago de Indemnización Sujeto a Liquidación Código Pol 1 04 021" de la póliza de autos, de fs. 185, consignan en su "ARTÍCULO VIII: CONDICION DE COBERTURA: *"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, cuando se trate de sociedades anónimas.*

*Tratándose de personas naturales, es entendido que entre el Asegurado y el Afianzado no existen vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado inclusive.*

*Si al momento de la emisión de la póliza o con posterioridad a ella se produjere cualquiera de las vinculaciones aquí mencionadas, el seguro quedará automáticamente sin efecto, a menos que la Compañía hubiera conocido tal vinculación y la hubiese aprobado expresamente y por escrito."*

84. Que en cuanto a los hechos, de la prueba rendida se desprende:

1.- Que en respuesta al requerimiento de información formulado al sr. Aldo Caiozzi, por carta no objetada que corre a fs. 68, de la firma Liquidadora asignada, sobre antecedentes que acrediten *el pago efectivo del anticipo* de la promesa de compraventa, éste se limitó el 11 de noviembre de 2009, a consignar, según copia no impugnada que corre a fs. 230, que ello "*Se indica en la misma Promesa de Compraventa, artículo cuarto.*" lo que nada acredita, y , en cuanto se refiere al "*breve resumen de los hechos*" que se le requirió, el asegurado consigna que a las dificultades que a la inmobiliaria *se le han presentado que han obligado a prorrogar la vigencia de la póliza* "*se suma que, para la Inmobiliaria, es imposible escriturar al no poder alzar las hipotecas a favor del Banco Financista*".

2. Que el 30 de Diciembre de 2009 el Liquidador remitió al señor Caiozzi en nota trascrita en el informe de liquidación de fs.231, no objetada, en la que le comunica que: "*Hemos finalizado el estudio del reclamo de la referencia y, por la presente, le hacemos llegar nuestras consideraciones preliminares,*" las que culminan con la siguiente declaración: "*En mérito de lo anterior, y considerando, como se ha señalado, y según los antecedentes disponibles, que a la fecha de la celebración de la Promesa, 11/12/08, existían vinculaciones jurídicas entre el Asegurado, Sr. Aldo Caiozzi y la afianzada Bo Inmobiliaria S.A. por ser siendo el primero socio de "A & F Asesorías e Inversiones Ltda.", esta última, a su vez, socia a esa fecha, de "Bo Inmobiliaria S.A., y que esta relación no fue informada a la Aseguradora ni aceptada por ésta, estimamos de manera preliminar que esta exclusión es aplicable, por lo que el presente reclamo carece de cobertura".*

3. Que el Informe final de Liquidación de 28 de Enero de 2010, de fs. 192, de Viollier y Asociados, ajustadores asignados al caso por la Aseguradora conforme a los títulos III y IV del D.S. 863 de 1989, concluye en su numeral 4, del Capítulo IV, lo siguiente:

*"Relaciones jurídicas entre el Asegurado Sr. Aldo Caiozzi y Bo Inmobiliaria S.A."*

*"Las indagaciones realizadas por este Estudio permitieron tener conocimiento de que a la fecha en que se celebró la promesa referida, esto es, el 11/12/08, don Aldo Caiozzi Ravizza tenía la calidad de socio de la sociedad A & F Asesorías e Inversiones Limitada, la que, a su vez, era socia de la Afianzada BO Inmobiliaria S.A. y que se tiene conocimiento que sólo con fecha 21/09/09, A & F Asesorías e Inversiones Limitada, transfirió las acciones de BO Inmobiliaria S.A. de las que era titular".*

4.- Que a fs. 236, en el Capítulo VII Análisis de Cobertura- Existencia de vinculaciones entre Asegurado y la Afianzada- punto 3, del informe de Liquidación, se consigna:

*"Como se ha expuesto, a la fecha de la celebración de la promesa, 11-XII-2008 el asegurado y promitente comprador Aldo Caiozzi Ravizza tenía, a través de su sociedad A&F Asesorías e Inversiones Limitada, la calidad de socio de la afianzada y promitente vendedora Bo Inmobiliaria S.A".*

5. Que atendido lo anterior y el tenor del Artículo VIII de las Condiciones Generales de la Póliza antes trascrito y la constatación de las vinculaciones referidas, *el informe de Liquidación concluye, a fs. 237, numeral 4 que en mérito de lo expuesto, es nuestra opinión que el presente reclamo carece de cobertura, Por lo que no estamos en condiciones de recomendar a la Aseguradora pago de indemnización".*

6. Que la conclusión precedente es completamente justificada si se tiene además presente *lo que se consigna a continuación respecto de la naturaleza, intensidad y extensión de las vinculaciones existentes entre el asegurado Sr. Aldo Rino Caiozzi Ravizza y la empresa Bo Inmobiliaria S.A. tomadora del seguro de garantía, al tiempo de celebrarse ese contrato.*

*La prueba documental acredita que:*

a) La Sociedad *"A & F Asesorías e Inversiones Limitada"*, vinculada a BO INMOBILIARIA S.A. fue constituida por don Aldo Caiozzi Ravizza y su cónyuge doña María Francisca González por escritura pública de *11 de Abril de 2006*, otorgada ante el Notario de Santiago don Alberto Rojas López, cuya copia autorizada rola a fs. 401. De ella se obtiene: (i) que *su capital social fue la suma de \$1.000.000 que se aportó con \$999.999, esto es el 99,99% del capital, en dinero efectivo, por don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y \$1.000, esto es el 0,1% del capital, que aportó la señora María Francisca González San Martín.* (ii) *El objeto social es la realización, por cuenta propia, de terceros o asociados a terceros, labores de asesoría, servicios y consultorías en materias de construcción e ingeniería y comprar, vender, arrendar bienes raíces y muebles y realizar loteos, obras de urbanización, construcción promoción y ventas de locales, oficinas estacionamientos, edificios y viviendas acogidas o no a sistemas de franquicias tributarias o subsidios habitacionales y (iii) que su*

*administración corresponde a la actuación unipersonal de don Aldo Rino Caiozzi Rivazza, sólo con limitaciones relativas a otorgamiento de fianzas prendas hipotecas.*

b) Por escritura de 4 de Febrero de 2009 ante el Notario Roberto Fernando Puga, suplente del titular don Rubén Galecio Gómez y cuya copia autorizada corre a fs. 408, la señora María Francisca González San Martín representada por don Aldo Rino Caiozzi Ravizza (i) vendió el 0,1% de los derechos sociales de que era dueña, a don Sandro Caiozzi Ravizza – hermano del socio- por el precio de mil pesos pagados al contado; (ii) se modificó el Estatuto Social sustituyendo el nombre de la sociedad, por el de “A F C ASESORIAS e Inversiones Limitada” y (iii) el socio Sandro Dino Caiozzi hermano del demandante, confiere “mandato irrevocable gratuito en los términos comprendidos en el artículo 241 del Código de Comercio a su consocio Aldo Rino Caiozzi Rivazza para que en su nombre y representación, en cualquier momento proceda a la suscripción de la escritura de cesión de derechos, modificación, rectificación, aclaración o complementación de cualquier escritura pública futura de modificación de la presente compañía, sin perjuicio de la respectiva rendición de cuentas”.

c) Una tercera modificación fue otorgada por escritura pública de 9 de Octubre de 2012 ante el Notario Muriel Tapia Uribe suplente del Titular Sergio Jara Catalán y cuya copia autorizada corre a fs. 411, para: (i) “dejar constancia de que los únicos socios son los hermanos Aldo Rino y Sandro Dino Caiozzi Ravizza; (ii) que la comparecencia de doña María Francisca González San Martín tuvo por objeto ratificar todo lo obrado por don Aldo Rino Caiozzi Ravizza en escritura pública de cesión de derechos sociales de 4 de Febrero y (iii) ampliar el mandato de administración del socio Aldo Rino Caiozzi Ravizza, incluyendo la facultad de auto contratar.

85. Que es claro, entonces, que la sociedad en análisis constituye un instrumento funcional a las operaciones del señor Aldo Rino Caiozzi Ravizza, dueño del 99,99% del reducido capital social de la misma y único representante legal de la misma, pudiendo inclusive, auto contratar.

85. Que en cuanto a la entidad, naturaleza y extensión de los vínculos de la promitente vendedora empresa BO INMOBILIARIA S.A., con don Aldo Caiozzi Ravizza y con esta sociedad, A&F Asesorías e Inversiones Limitada, representada únicamente por el propio señor Aldo Caiozzi, propietario del 99,99% de sus acciones:

a) Bo S.A. fue constituida como sociedad anónima cerrada por, Inversiones Jaen Limitada, Inversiones el Sauce Limitada; Orlando Rodríguez Empresa Individual de Responsabilidad Limitada; Lorena Maritza Mussa Rendic y Patricio Daniel Quezada; por escritura pública de 30 de Enero de 2004 otorgada ante el Notario de Santiago Sr. Mario Farren Cornejo bajo el nombre de “BO S.A”, El documento corre a fs. 353.

b) El 15 de Mayo de 2006 esta sociedad que sería la promitente vendedora del caso de autos, celebró Junta General Extraordinaria, cuya acta reducida a escritura pública en la

notaría de don Rene Benavente Cash el 18 del mismo mes y año, rola a fs. 368. En ella, *dada la nueva composición accionaria*, pues entre otros, pasó a ser accionista con un 20% del capital, la sociedad "A F C Asesorias e Inversiones Limitada"- representada por don Aldo Rino Caiozzo Ravizza; se acordó modificar los estatutos, pasando a denominarse Bo Inmobiliaria S.A, *pudiendo usar el nombre de fantasía "BO S.A."*; se amplió el objeto social; *se amplió la composición del Directorio* de tres, a cinco miembros y *pasaron a integrarlo* los señores Angel Delfín Molina Urrutia, Orlando Ignacio Rodríguez Navarrete, Luis Felipe Martínez Cataldo, Uriel Pérez Cuevas y *Aldo Caiozzi*, y la Junta acordó que Junto con el Presidente y el Secretario, firmaran el acta los señores Martínez Cataldo, Rodríguez Navarrete, Pérez Cuevas y *Caiozzi Ravizza*.

c) El acta de la sesión de Directorio de la misma empresa, de 16 de mayo de 2006, reducida a escritura pública el 18 de mayo de 2006 en la misma notaría, corre a fs. 362. A dicha reunión concurrieron todos los nuevos Directores *incluyendo al señor Caiozzi*, se otorgó poder a los señores Uriel Segundo Pérez Cuevas, Luis Felipe Martínez y Angel Delfín Molina para actuar, *dos cualquiera de ellos conjuntamente*.

d) A la sesión de Directorio de 31 de Diciembre de 2007, reducida a escritura pública ante don Ruben Galecio Notario de Santiago el 21 de Enero de 2008 que corre a fs 372, concurren el Presidente Uriel Pérez Cuevas, y los directores Angel Delfín Molina Urrutia, Orlando Ignacio Rodríguez Navarrete, Luis Felipe Martínez Cataldo y Aldo Rino Caiozzi Ravizza. En ella se da cuenta (i) de la actual composición accionaria: uno) Inversiones Jaen Limitada, doscientas acciones; dos) Inversiones el Sauce Limitada, doscientas acciones; tres) Orlando Rodríguez empresa Individual de Responsabilidad Limitada, doscientas acciones; cuatro) A & F Asesorías e Inversiones Limitada, doscientas acciones y cinco) Uriel Segundo Pérez Cuevas, doscientas acciones.(ii) Se dispone el nuevo régimen de poderes que incluye Poderes Clase A para los señores Angel Delfín Molina Urrutia, don Uriel Segundo Pérez Cuevas y don Luis Felipe Martínez Cataldo quienes pueden actuar indistintamente cualquiera de ellos en las materias que se indican y Poderes Clase B (iii) que se otorgan a don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y Orlando Ignacio Rodríguez Navarrete pudiendo actuar cualquiera de ellos independientemente, y (III) se acuerda citar a Junta General Extraordinaria de Accionistas para que se pronuncie sobre distribución de utilidades y aumento del capital y reforma estatutaria.

e) En la Junta General Extraordinaria de la misma sociedad de 22 de Enero de 2008, cuya acta es reducida a escritura pública el mismo día y en la misma notaría y que corre a fs.379, asistieron: uno) Angel Delfín Molina Urrutia en representación de la accionista "Inversiones Jaen Limitada" por doscientas acciones; dos) Luis Felipe Martínez Cataldo por la accionista sociedad "Inversiones el Sauce Limitada" por doscientas acciones; tres) don Orlando Ignacio Ramírez Navarrete por Orlando Rodríguez Empres a individual de Responsabilidad Limitada por doscientas acciones; cuatro) *don Aldo Rino Caiozzi Ravizza*

por "A & F Asesorías e Inversiones Limitada" por doscientas acciones y cinco) Uriel Pérez Cuevas por doscientas acciones. La junta, tomando en consideración la nueva composición accionaria, la intención de los nuevos accionistas de orientar la sociedad a una nueva línea de negocios y las necesidades de expansión de la Compañía, acordó: (i) distribuir las utilidades; (ii). aumentar el capital de \$10.000.000, a \$40.000.000 mediante una emisión de tres mil nuevas acciones de pago sin valor nominal a un precio de \$10.000 por acción que suscribieron y pagaron los accionistas en partes iguales a razón de 600 acciones cada uno en este acto; (iii). Modificar el objeto de la sociedad para poder operar como una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, todo lo cual fue aprobado por unanimidad.

86. Que con ello se acredita que AFC Asesorías e Inversiones Limitada, de la que don Aldo Rino Caiozzi Ravizza era dueño del 99,99% y el único administrador y represente legal y con capacidad de auto contratar, fue, desde el mes de Mayo de 2006, hasta Noviembre de 2009 accionista de Bo Inmobiliaria S.A. (que sería la dueña y promitente vendedora del inmueble a que estos autos se refieren y contratante del seguro de garantía a favor del promitente comprador Sr. Caiozzi) junto a otros 4 socios, con un 20% del capital cada uno, hasta el 21 de Septiembre de 2009, esto último según lo informa el Informe de Liquidación a fs. 229, lo que incluye, con amplitud la época de la construcción del Edificio Velamar, la de la suscripción de la promesa de compraventa de 2008, la del contrato de seguros a que se refieren estos autos y la del vencimiento del plazo para que se cumpliera la promesa de compraventa de autos, y que, durante todo ese período, no sólo fue accionista del modo dicho, de Bo Inmobiliaria S.A. y partícipe del aumento de capital de la misma empresa, sino que, además, miembro de su Directorio y aun, apoderado de la misma, con poderes para su administración, Clase B.

87. Que, de lo ya confirmado con la prueba documental consignada, coherente y no objetada, sobre la naturaleza jurídica, funcional, y social de estas vinculaciones y sobre la intensidad y extensión de las mismas, debe inferirse que ello hace claramente válida la reserva que se contiene en el ART. VIII de las Condiciones Generales de la Póliza y que por ello, tanto el tomador del seguro de garantía Bo Inmobiliaria S.A. como el beneficiario, Sr. Aldo Caiozzi Ravizza, tuvieron el ineludible deber de poner en conocimiento del asegurador esta situación de explícita inhabilidad de ambos, al momento de contratarse la póliza. Una elemental buena fe les exigía poner en evidencia los múltiples vínculos que los unían, lo que justifica plenamente la conclusión del Informe de Liquidación y por tanto la declaración de falta de cobertura de la póliza.

88. Que a ello debe adicionarse la prueba testimonial, que confirma, aun más, la naturaleza de las relaciones entre ambos y sus personeros principales, para concluir como lo ha hecho el Informe de Liquidación, con la exigencia de cumplir el deber de aplicar la Clausula VIII de las condiciones generales de la póliza en términos de excluir la cobertura de garantía del seguro por la causal prevista en ella .

89. Que en efecto, la prueba testimonial de la demandante consigna:

a. El Sr. Gerardo Andrés Bello Quiroz, contestando, a fs. 422, sobre sus relaciones con el Sr. Caiozzi, responde: "*lo conozco desde el año 2005*", "*él tenía el cargo de gerente en la empresa MBC Ltda – la constructora del edificio- y yo entre otras funciones, tenía a cargo la contabilidad de esa empresa en la etapa final.*"

*"Respecto al edificio Velamar, Bo Inmobiliaria era el propietario del proyecto. También me consta porque las transacciones se registraban en el mismo lugar donde yo desempeñaba mis funciones. Era de conocimiento de todos los trabajadores de MBC y BO que los Gerentes se habían comprado departamentos en el edificio; entre ellos estaba don Aldo Caiozzi. Me consta esto porque a todos nos ofrecieron la misma posibilidad de comprarnos un departamento en el edificio. Era típico que en las reuniones de coordinación uno de los temas de que se hablaba generalmente era cuándo se terminaba el edificio para turnarse las vacaciones."*

Y respecto del vínculo entre MBC y BO Inmobiliaria responde: *La relación era primero que nada, física; estábamos ubicados en la misma oficina pero los socios de BO no eran los mismos de MBC en el sentido que las participaciones eran en una, personas naturales y Bo tenía 5 socios personas jurídicas.*

b. La testigo del demandante señora María Isabel Pérez, arquitecta, declara a fs. 425, que "*yo trabajé en la Constructora MBC en que participaba Aldo Caiozzi, Orlando Rodríguez Felipe Martínez, Angel Molina y Uriel Perez*". "*Después me pusieron de Gerente de Bo Inmobiliaria..*" Y respecto de la propiedad en la empresa BO INMOBILIARIA, responde: *A&F Asesorías participaba en Bo Inmobiliaria como accionistas, eran 5 socios con un 20% cada uno. Eran empresas en que participaban los mismos socios de MBC* ". *Eran distintos los porcentajes que tenían en MBC. Porque Aldo, Orlando y Uriel tenían un 10% cada uno y Angel y Felipe tenían el resto, esto es importante porque siempre Angel y Felipe tomaban decisiones, a pesar de que en Bo Inmobiliaria todos estaban en igualdad de condiciones.*"

90. Que esta prueba acredita que el Sr. Caiozzi, además de dueño y apoderado de la sociedad A&F Asesorías, *dueña a su vez del 20% de Bo Inmobiliaria, él era miembro del Directorio y apoderado de Bo Inmobiliaria y también Gerente y socio de MBC, la empresa constructora a cargo de levantar el edificio; que trabajaban, la constructora MBC y Bo Inmobiliaria, en la misma oficina, donde, además, tenían reuniones de coordinación los señores Caiozzi con los señores Angel Molina y Felipe Martínez que figuran como representantes legales de Bo Inmobiliaria en las escrituras ponderadas en los considerandos precedentes.*

91. Que en consecuencia, de conformidad con la prueba analizada ha quedado acreditado que tanto Bo Inmobiliaria S.A., contratante de la póliza de garantía, como su aceptante y beneficiario, Sr. Aldo Caiozzi Ravizza, omitieron culpablemente entregar a la aseguradora

los numerosos antecedentes que confirmaban las variadas y significativas vinculaciones jurídicas, económicas y de amistad que les vinculaban, y que les exigían darlas a conocer al asegurador antes de la contratación del seguro de garantía de conformidad con el Artículo VIII de las Condiciones Generales de la Póliza de Garantía Nº 024418 Cert. Nº 046697 y que ello ha constituido una infracción contractual grave al contrato que se convino bajo la condición de no existir entre ellos tales vínculos y que, de existir ellos, el seguro quedaría automáticamente sin efecto, por carecer de cobertura, sanción que también dispone el art. 521 del Código de Comercio. Lo anterior se confirma además, desde que, no se ha probado que tales relaciones hayan sido puestas en conocimiento de la aseguradora por la contratante y el beneficiario y que hayan sido aprobadas por escrito por la aseguradora, al tiempo de otorgar la Póliza.

92. Que todo ello, conforme a lo informado por la firma de liquidadores de siniestros "E. Viollier y Asociados" a fs. 223, exige acoger la excepción de inexistencia de cobertura opuesta por la demandada, y conforme a ella se deberá rechazar la demanda por haber quedado sin efecto la cobertura, con costas.

93. Que entonces, tampoco puede por estos motivos accederse a la demanda principal, y siendo así, como se decidirá, resultará innecesario hacerse cargo de la demanda reconvencional y de las demás excepciones opuestas en esta causa.

CON LO EXPUESTO Y TENIENDO PRESENTE,

las consideraciones precedentes, los hechos de la causa, la prueba ponderada y lo dispuesto por las normas de los artículos 401, 403, 405, 412 Nº2 y 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales; 1442, 1545, 1546, 1681, 1682, 1683 y 1687 del Código Civil; 138 bis de la Ley General de Urbanización y Construcción; 512 y siguientes y 521 y 524 Nº1 del Código de Comercio; y 628 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,

SE RESUELVE:

A. En cuanto a la demanda principal, ésta se rechaza en todas sus partes, y se declara:

1º *la escritura pública de Promesa de Compraventa* del Departamento 904, el estacionamiento 14 y la Bodega 6 del Edificio Proyecto Velamar Valparaíso otorgada por don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y Bo INMOBILIARIA S.A. el día 11 de Diciembre de 2008 ante la notaria doña María Gloria Acharán Toledo, es nula de nulidad absoluta por haberse celebrado con infracción de los requisitos que la ley prescribe para el valor de la misma.

2º Siendo la póliza de seguro de garantía Nº024418-019, certificado de seguro Nº 046697 por UF 1.345,00 emitida por Solunion Chile Seguros de Crédito S.A, un contrato accesorio al principal de promesa de compraventa que se ha declarado nulo en el numeral precedente, declarase también nula, como consecuencia, ésta póliza.

3º Que, a mayor abundamiento, la póliza de garantía Nº024418-019, certificado de seguro Nº 046697 por UF 1.345,00 emitida por Solunion Chile Seguros de Crédito S.A, invocada por la demandada, carece de cobertura o eficacia por haberse incumplido, por el

contratante y el asegurado, con la condición del Artículo VIII de las Condiciones Generales de la Póliza.

B. Que en cuanto a la demanda reconvencional, y a las demás excepciones opuestas a la demanda principal, habiéndose ya pronunciado esta sentencia sobre sus fundamentos, su resolución se hace innecesaria.

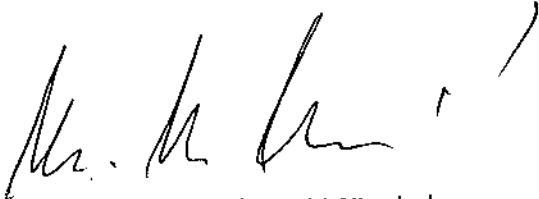
C. Que se condena en costas al demandante por haber sido totalmente vencido.

D. Notifíquese por cédula.

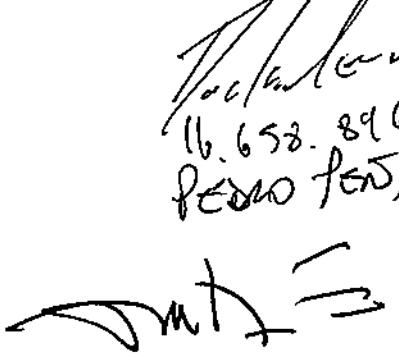
NE NOTIFIQUÉSE POR CÉDULA  
del (fallo) 12/05/2017

Resolvió: Miguel Luis Amunátegui Mönckeberg

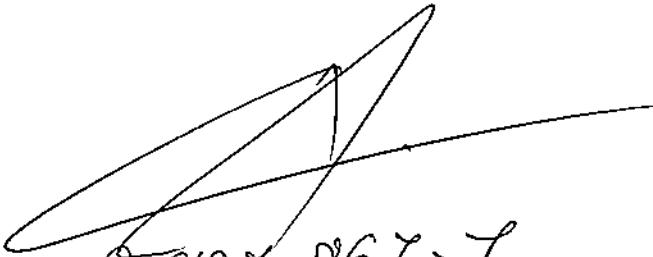
Juez Árbitro

 Andrés Amunátegui Echeverría

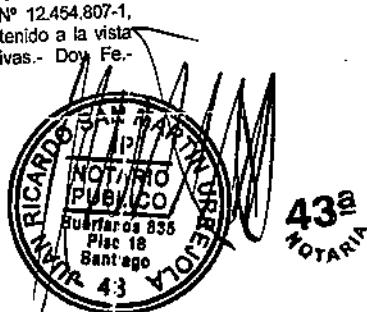
Actuario

  
16.658.896-0  
Pedro Fenz S.

Se da por notificada y cumplida  
de la parte sencilla.

  
9.907.867-F  
Carlos Jofre

AUTORIZO LAS FIRMAS, de don MIGUEL LUIS DOMINGO AMUNÁTEGUI MONCKEBERG, C.I. N° 3.681.241-9, Como Juez Árbitro, y de don ANDRÉS AMUNATEGUI ECHEVERRÍA, C.I. N° 12.454.807-1, como Actuario; en virtud de haber tenido a la vista las cédulas de identidad respectivas.- Doy Fe. Santiago, 09 de Mayo de 2017.-



INTERPONE RECURSO DE APELACIÓN

A - AMUNATEGUI Y CIA.
26 MAY 2017
LIBIDO

**SEÑOR JUEZ ÁRBITRO MIGUEL LUIS AMUNATEGUI MONCKEBERG**

**PEDRO IGNACIO PEÑA SÁNCHEZ**, abogado, por el demandante **ALDO RINO CAIOZZI**, en autos caratulados "**ALDO RINO CAIOZZI CON SOLUNION CHILE SEGUROS DE CRÉDITOS S.A.**", a S.J.A. respetuosamente digo:

Encontrándome dentro de plazo de conformidad a las bases de procedimiento del presente arbitraje, vengo en interponer recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada por S.J.A. con fecha 31 de marzo de 2017 y notificada a esta parte el 12 de mayo recién pasado, solicitando respetuosamente a S.J.A. lo admita a tramitación y remita los antecedentes ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, quien conociendo del presente recurso, revoque la sentencia impugnada y a su vez dicte sentencia acogiendo la demanda deducida por don Aldo Rino Caiozzi Ravizza en contra de la sociedad Mapfre Garantía y Créditos hoy la sociedad "Solunion Chile Seguros de Crédito S.A.", ordenando hacer efectiva la póliza de garantía a favor de mi representado por la suma de UF 1.3450 en su equivalente de moneda nacional de curso legal que tenga a la fecha del pago, todo esto, de conformidad a los argumentos de hecho y derecho que a continuación paso a exponer:

**I.- ANTECEDENTES**

**I.1. DE LA DEMANDA**

A través de la demanda deducida en el presente juicio arbitral, don Aldo Rino Caiozzi Ravizza, demandó en su calidad de beneficiario o asegurado, para que la sociedad "Solunion Chile Seguros de Crédito S.A." (continuadora legal de Mapfre Garantías y Crédito S.A. Compañía de Seguros), hiciera efectiva la póliza de garantía número 024418 -019, certificado de seguro número 046697, por UF 1.345,00 contratada por el tomador "Bo Inmobiliaria S.A.", sociedad disuelta en el año 2013, en favor de mi representado el asegurado don Aldo Rino Caiozzi Ravizza, con motivo del incumplimiento del contrato de promesa celebrado entre Bo Inmobiliaria S.A. y el asegurado, con fecha 11 de Diciembre de 2008 ante doña María Gloria Acharan Toledo, Notario Público Titular de la Cuadragésima Segunda Notaría de Santiago.

El objeto de la póliza contratada a favor del demandante consistió en garantizar la obligación del tomador de otorgar el contrato definitivo de compra venta e inscribir el dominio a favor del asegurado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo o restituir al asegurado los dineros anticipados, en los casos y términos previstos en las Condiciones Generales de esta póliza, de conformidad con el Contrato de Promesa suscrito entre las partes e individualizado en el párrafo anterior.

Habiendo Bo Inmobiliaria S.A incumplido sus obligaciones adquiridas en el contrato de promesa celebrado con mi representado, esta parte notificó a la aseguradora de su intención de hacer efectivo el cobro de la póliza de garantía contratada, lo que esta última, se negó, encontrándonos en al día de hoy con la presente demanda.

### I.2. DE LA CONTESTACIÓN

La demandada al contestar la demanda opuso las siguientes excepciones perentorias:

A) Falta de legitimación activa.

Sostuvo la demandada que la demandante no tendría una posición habilitante para formular la acción de autos en condiciones de ser examinadas por el órgano jurisdiccional toda vez que mi representado necesariamente debió haber acudido ante los arbitrios establecidos en el contrato de promesa.

B) Inexistencia del siniestro.

Se indicó que no existirían antecedentes que permitieran establecer que el siniestro se reclamo, efectivamente haya tenido lugar.

C) Ausencia de la cobertura.

La demandada expuso que la póliza de garantía que accede a la promesa de compraventa materia de este juicio carece de cobertura y por tanto habría perdido su eficacia.

D) Nulidad de la póliza.

El contrato de promesa de compraventa sería nulo absolutamente por haberse extendido mediante falsedad instrumental, ya que una de las voluntades de una de las partes no se habría emitido legalmente.

Por tanto, si el contrato de principal al que accede la póliza cuyo cumplimiento se exige mediante la presente demanda arbitral es nulo, la póliza a su vez, correría la misma suerte.

### I.3 DE LA SENTENCIA.

S.J.A. rechazó la demanda en todas sus partes, con costas, declarando la nulidad absoluta de la escritura pública de Promesa de Compraventa del Departamento 904, estacionamiento 14 y bodega 6 del Edificio Proyecto Velamar Valparaíso otorgada por don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y Bo Inmobiliaria, el día 11 de Diciembre de 2008 ante la notaria doña María Gloria Acharán Toledo, atendido que esta se habría celebrado en infracción a de los requisitos que la ley prescribe para el valor del documento cuestionado.

Siendo la póliza de seguro de garantía N 024418-019, certificado de seguro N 046697 por UF 1.345,00 emitida por Solunion Chile Seguros de Crédito S.A., un contrato accesorio al principal de promesa de compraventa que se ha declarado nulo, en consecuencia declaró la nula de igual manera la póliza cuyo se ha exigido mediante la demanda deducida en estos autos arbitrales.

A su vez, declaró que la póliza de seguro de garantía objeto del litigio, careció de cobertura o eficacia por haberse incumplido por el contratante y el asegurado con la obligación del Artículo VIII de las Condiciones Generales de la Póliza

## II. DEL RECURSO DE APELACIÓN.

### LOS HECHOS.

Mi representado suscribió en calidad de promitente comprador una escritura de promesa de compraventa con la promitente vendedora la sociedad Bo Inmobiliaria S.A. La escritura primitiva se suscribió con fecha 11 de Diciembre de 2008 ante doña María Gloria Acharan Toledo, Notario Público Titular de la Cuadragésima Segunda Notaría de Santiago referente a la compra del departamento número 904 y, estacionamiento 14 y bodega número 6, del conjunto habitacional denominado "Proyecto Velamar Valparaíso"

A su vez, Bo Inmobiliaria S.A., dando cumplimiento al artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a modo de garantizar la restitución del anticipo de UF 1.345, contrató la póliza matriz Nº 024418-019 , certificado de seguro número 046697 para Contratos de Promesa de Compraventa con Pago de Indemnización sujeto a liquidación. Póliza, cuyo objeto fue el siguiente:

*"Garantizar la obligación del tomador de otorgar el contrato definitivo de compraventa e inscribir el dominio a favor del asegurado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, o restituir al asegurado los dineros anticipados, en los casos y términos previstos en las Condiciones Generales de esta póliza, de conformidad con el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito por las partes ..."*

No obstante, llegado el plazo para suscribir el contrato definitivo la promitente vendedora incumplió las obligaciones suscritas en el referido documento y requerida la empresa aseguradora para exigir el pago de la póliza de seguro creada por nuestro legislador a propósito de este tipo de incumplimientos, esta se opuso por cuanto a su parecer la póliza carecía de cobertura o eficacia por haber el asegurado incumplido con la obligación del Artículo VIII de las Condiciones Generales de la Póliza.

Pero aún más, habiéndose judicializado el cobro de la póliza de seguro, la defensa de la empresa aseguradora, curiosamente descubrió otro vicio más que le impediría cumplir con su obligación, señalando que el contrato de promesa de compra venta sería nulo absolutamente por haberse extendido mediante falsedad instrumental y en

consecuencia, siendo nulo el contrato principal, es también nulo el contrato de seguro que tiene el carácter de accesorio al primero de estos.

De ambos argumentos el sentenciador se hizo cargo y desechó la demanda arbitral deducida por esta parte y estos son precisamente los argumentos que paso a exponer para explicarle a S.S. ILTMA. como es que respetuosamente S.J.A. ha errado en la dictación de su fallo.

**A) RESPECTO A LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y LA PÓLIZA DE SEGURO QUE ACCEDE A ESTA.**

El fallo impugnado declaró lo siguiente: "*En cuanto a la demanda principal, esta se rechaza en todas sus partes, y se declara:*

"1. *la escritura pública de Promesa de Compraventa del Departamento 904, el estacionamiento 14 y la bodega 6 del Edificio Proyecto Velamar Valparaíso otorgada por don Aldo Rino Caiozzi Ravizza y Bo Inmobiliaria S.A. el día 11 de Diciembre de 2008 ante la notaria María Gloria Acharran Toledo, es nula de nulidad absoluta por haberse celebrado con infracción de los requisitos que la ley prescribe para el valor de la misma.*  
 2. *Siendo la póliza de seguro de garantía N 024418-019, certificado de seguro N 046697 por UF 1.345,00 emitida por Solunion Chile Seguros de Crédito S.A., un contrato accesorio al principal de promesa de compraventa que se ha declarado nulo en el numeral precedente, declarase también nula, como consecuencia, ésta póliza."*

Para dicha resolución, S.J.A. a cargo del conocimiento de los autos arbitrales concluyó lo siguiente:

- (i) que, en la escritura se supone compareciendo en representación legal de Bo Inmobiliaria S.A., promitente vendedora, RUT 999.551.320-k, a don Ángel Molina Urrutia, identificado como "chileno, divorciado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad N 9.708.479-3, todos con domicilio en calle Cordillera 331 Módulo C ocho, de la Comuna de Quilicura.
- (ii) que sin embargo, según se establecerá, ello no fue efectivo, pues la firma que aparece como la suya, en la escritura, no lo es.
- (iii) que este tercero no aparece consignado ni identificado legalmente en la comparecencia de la escritura.
- (iv) que junto a esa firma, no aparece el correspondiente número de la cédula de identidad del firmante.
- (v) con lo cual debe concluirse que no se han cumplido con las exigencias legales contenidas en los artículos 405 y 412 del Código Orgánico de Tribunales para dar por comparecida a la promitente vendedora y para otorgar válidamente su consentimiento en el acto o contrato.

S.S. ILTMA., el sentenciador arbitral erra profundamente en cuanto a la individualización de las partes, por cuanto quien debe comparecer por la promitente

vendedora no es ni Ángel Molina ni Felipe Martínez, sino la sociedad Bo Inmobiliaria S.A.

Esta última, es precisamente la sociedad obligada mediante el referido contrato de promesa y quien a su vez, dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 138 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contrato en beneficio del promitente comprador la póliza de seguro objeto del presente litigio.

Aún más, Felipe Martínez no es un tercero ajeno a la sociedad, este es un socio quien a la fecha de la suscripción de la referida promesa contaba con las mismas facultades de representación (en este caso para celebrar contratos de promesa) al igual que Ángel Molina.

En efecto, de dicha circunstancia dieron fe, las escritura exhibidas a solicitud de la parte demandada de conformidad al acta a fojas 351 de los cuales se dejó copia en lo pertinente a la escritura que indica en el próximo párrafo a fojas 372.

Precisamente, la reducción a escritura pública del acta de sesión de directorio de la sociedad BO INMOBILIRIA S.A. de fecha 21 de Enero de 2008 celebrada ante el notario público don Ruben Galecio Gómez y anotada bajo el repertorio de instrumentos públicos que señala lo siguiente:

*"El directorio examina la proposición del presidente y resuelve por unanimidad, acogerla y establecer el siguiente régimen de poderes: PODERES CLASE A: El directorio acuerda otorgar poderes clase A a don ÁNGEL DELFÍN MOLINA URRUTIA, don URIEL SEGUNDO PEREZ CUEVAS y don LUIS FELIPE MARTÍNEZ CATALDO, quienes actuando cualesquiera de ellos independentemente y anteponiendo a sus firmas el nombre social, podrán obligarla válidamente, celebrando los siguientes actos, contratos, negocios, operaciones, gestiones o convenciones que estime útiles o que sean necesarios para el debido manejo y acertado cumplimiento de los fines sociales.- Sin que la enumeración sea taxativa o limitativa, se entenderá facultado para: CINQ) Facultades relativas a la celebración de Actos y Contratos. Asimismo, estará facultado para que en el ejercicio de esta mandato pueda: a) Celebrar, otorgar, suscribir, modificar, desahuciar, anular, rescindir, resciliar, resolver, revocar, disolver, prorrogar, terminar y dar por terminado, toda clase de actos jurídicos, convenciones y contratos de cualquier naturaleza y clase, sean nominados o innominados, por instrumento público o privado, sea que se celebren a partir de este instrumento o hacia futuro, que la sociedad mandante ya haya celebrado con anterioridad a éste."*

Como S.S. ILTMA. fácilmente podrá advertir, don Felipe Martínez, del cual no es un hecho controvertido haya firmado la escritura pública de promesa, poseía a la época de la suscripción del referido documento, plenas facultades para representar a la sociedad, en consecuencia, si firmara Ángel Molina o Felipe Martínez, da igual para efectos de la comparecencia de la promitente vendedora, toda vez que ninguno de los dos es un tercero ajeno a la sociedad.

¿Se imagina S.S. cada comprador de departamentos en verde deba preocuparse de exigir y verificar que quien firma por la promitente vendedora tenga los poderes para tales efectos? Recordemos que en este tipo de promesas donde deben por ley contratarse pólizas de seguro, se trata exclusivamente de constructoras o inmobiliarias.

Por tanto quienes nos dedicamos a este rubro, sabemos que los representantes legales de dicha sociedades NUNCA concurren a firmar personalmente junto a los promitentes compradores, sino que uno como promitente comprador debe acudir a la notaria respectiva, solicitar la escritura y firmar.

Es un error interpretar de esta manera las normas relativas al otorgamientos de las escrituras públicas, más aún, si atendido los documentos acompañados si compareció la promitente vendedora la sociedad BO INMOBILIARIA S.A.

Interpretar las normas tal como se ha hecho en los presentes autos, posiciona al promitente comprador de un bien raíz en verde en una desigualdad de armas, inaceptable.

En efecto, la creación del artículo 138 Bis obedece precisamente a la necesidad de proteger aquellas personas de las inmobiliarias o empresas constructoras que no cumplen con los compromisos mediante la contratación de la póliza de seguro en beneficio del promitente comprador para así proteger de los dineros pagados con anticipación a propósito de las promesas referidas.

Sin embargo, en este caso, encontrándonos en la situación exacta para el cual se creó la normativa referida, interpretar las normas en que se ha hecho en este litigio, simplemente nos da entender que el espíritu del artículo 138 Bis de la Ley General de Urbanismos y Construcciones ha fracasado por completo.

B) LA PÓLIZA DE GARANTÍA CARECE DE COBERTURA O EFICACIA POR HABERSE INCUMPLIDO POR EL CONTRATANTE Y EL ASEGURADO, CON LA OBLIGACIÓN DEL ARTÍCULO VIII DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA POLIZA.

La sentencia señala la existencia de una relación jurídica, funcional y social, de manera intenta y extensa entre el tomador del seguro de garantía la sociedad Bo Inmobiliaria y el beneficiario don Aldo Rino Caiozzi Ravizza, quienes ineludiblemente debieron poner en conocimiento del asegurador dicha circunstancia al momento de contratar la póliza.

Sin embargo, el Artículo VIII señala hipótesis diversas de vinculaciones a como el señor juez árbitro las ha interpretado. En efecto, esta señala lo siguiente:

*"ARTÍCULO VIII: CONDICIÓN DE COBERTURA*

*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 tratándose de sociedades anónimas.*

*Tratándose de personas naturales es entendido que entre el Asegurado y el Afianzado no existen vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado inclusive.*

*Si al momento de la emisión de la póliza o con posterioridad a ella se produjere cualquiera de las vinculaciones aquí mencionadas, el seguro quedará automáticamente sin efecto, a menos que la Compañía hubiere conocido tal vinculación y la hubiese aprobado expresamente y por escrito.*

*Las cláusulas penales o multas pactadas en la promesa de compraventa no quedan cubiertas por el seguro a menos que se haya estipulado lo contrario en las Condiciones Particulares."*

De la mera lectura de la cláusula, es posible advertir que fija 2 hipótesis, una en el caso que el asegurado sea una persona jurídica y otra cuando el asegurado sea una persona natural, no obstante, el fallo recurrido ha entrelazado en una interpretación amplísima de la cláusula (que a propósito de la nulidad de la compraventa interpretó restrictivamente) para señalar que la póliza carecería de cobertura.

En el caso de marras, el asegurado, es el demandante don Aldo Caiozzi y el tomador la empresa Bo Inmobiliaria S.A., donde si bien el demandante posee participación en la sociedad A F Asesorías e Inversiones, la cual es socia de Bo Inmobiliaria, esta posee un participación menor del 20%, encontrándose impedida de poder influir legalmente en cualquier decisión respecto a este tipo de contrataciones.

Pero aún más, en el caso de don Aldo Caiozzi, nos encontramos en la hipótesis de una persona natural, no siendo aplicable el criterio de las personas jurídicas.

Sin embargo, la empresa aseguradora ha construido una defensa basada en que mi representado habría montado un fraude para así hacer uso de la póliza contratada en su favor, pese que el único perjudicado ha sido él, ya que el pago si se efectuó, no se le entregó el bien raíz y la asegurado ha negado el pago de la póliza por una antojadiza interpretación de su cláusulas en relación a la falta de cobertura por relaciones de parentesco.

Francamente, si ha vulnerado por completo el espíritu de la ley para el cual fue creado el artículo 138 bis, ya que a propósito de los fraudes en cuestión, se legisló esta normativa.

La cláusula VIII contiene 2 hipótesis distintas, para personas naturales y jurídicas, pero en ningún momento permite entrelazar estas hipótesis de vinculaciones, siendo del todo improcedente decretar la vinculación referida.

### EL DERECHO.

El artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismos y Construcciones dispone lo siguiente:

*"Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, y que celebren contratos de promesa de compraventa, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador. Esta garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador."*

*Los notarios públicos no autorizarán los contratos de promesa de compraventa a que se refiere el inciso anterior si no se ha constituido la garantía a favor del promitente comprador."*

Nuestro legislador al crear la referida normativa, tuvo como objetivo proteger a los consumidores de los múltiples engaños y fraudes ocasionados con motivo de la venta en verde de bienes raíces.

Sin embargo, el S.J.A. quien conoció de estos autos ha interpretado erróneamente los artículos 403, 405 y 412 N 2 del Código Orgánico de Tribunales, señalando que la escritura de compraventa es nula toda vez que quien suscribió dicho documento fue tercero ajeno al contrato, pese a que no fue un hecho controvertido que quien suscribió la referido escritura fue la sociedad Bo Inmobiliaria, siendo indiferente si Ángel Molina o Felipe Martínez suscribía por la sociedad ya que ambos poseían facultades para representar a la promitente vendedora.

En consecuencia, no se ha realizado una interpretación armónica de las normas de otorgamiento de instrumentos públicos en relación con el referido artículo 138 bis, ya que evidentemente se ha transgredido el espíritu por el cual esta norma fue creada.

24

### EL PERJUICIO.

La sentencia impugnada que rechazó la demanda y condenó en costas a esta parte, ha ocasionado un perjuicio a mi representado, reparable única y exclusivamente con la revocación de la sentencia, ya que a la demandante se le han negado la totalidad de sus legítimas pretensiones deducidas en el caso de marras, las cuales poseen su sustento en los argumentos vertidos en esta presentación.

En efecto, el artículo 138 Bis de Ley General de Urbanismos y Construcciones se legisló precisamente para este tipo de situaciones, cuando promitentes compradores de manera legítima han efectuado anticipos de dineros con motivo de futuras de promesas de compra venta y han sido víctima de los innumerables fraudes ejecutados por promitentes vendedoras.

Quien suscribió la promesa de compraventa como promitente vendedora fue Bo Inmobiliaria, careciendo de importancia si compareció Ángel Molina o Felipe Martínez, toda vez que ambos contaban con facultades legales para obligar a la sociedad.

Por tanto, el rechazo de la demanda a ocasionado un perjuicio a mi representado en el sentido de privarle del derecho de exigir el pago de la poliza de seguro por la suma de UF 1.345.

### **POR TANTO,**

**RUEGO A S.J.A .:** Se sirva tener por interpuesto recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada por S.J.A. con fecha 31 de marzo de 2017 y notificada a esta parte el 12 de mayo recién pasado, solicitando respetuosamente a S.J.A. lo admita a tramitación y remita los antecedentes ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, quien conociendo del presente recurso, revoque la sentencia impugnada y a su vez dicte sentencia acogiendo la demanda deducida don Aldo Rino Caiozzi Ravizza en contra de la sociedad Mapfre Garantía y Créditos hoy la sociedad "Solunion Chile Seguros de Crédito S.A.", ordenando hacer efectiva la póliza de garantía a favor de mi representado por la suma de UF 1.345,00 en su equivalente de moneda nacional de curso legal que tenga a la fecha del pago.

Pedro Ignacio Peña Sanchez

Firmado digitalmente  
por Pedro Ignacio  
Peña Sanchez  
Fecha: 2017.05.26  
23:48:37 -04'00'

## R E S U M E N

**TRIBUNAL EMISOR:** Juez Arbitro don Miguel Luis Amunátegui M.

**ACTUARIO** : Andrés Amunátegui E.

**DIRECCIÓN** : El Golf 40, Oficina 1401, Las Condes.

**PROCESO ROL** : N°20753-Trigésimo Juzgado Civil de Santiago

**MATERIA** : Demanda de cumplimiento de contrato de seguro.

**PROCEDIMIENTO :** Arbitral

**Nº DE FOJAS** : 525.

**RECURSO:** Recurso de apelación de sentencia definitiva de fecha 31 de marzo de 2017.  
El laudo recurrido rola escrito de fs.475 a fs. 515 y la constancia de su notificación a las partes, a fs. 515.  
El recurso fue interpuesto a fs. 516 con fecha 26 de mayo de 2017 y concedido a fs. 525, con fecha 29 del mismo mes.

**DEMANDANTE** : Aldo Rino Caiozzi Ravizza

**DOMICILIO** : Manuel Carvallo 933 (ex833), Peñalolén.

**APODERADOS** : 1.- Giorgio Marino Andrade (Fs. 23)  
2.- Pedro Peña Sánchez (Fs. 23)  
3.- Marianne Walker Acosta (Fs. 23)

**DOMICILIO** : Avda. Las Condes 11.380, oficina 91, Comuna de Vitacura.

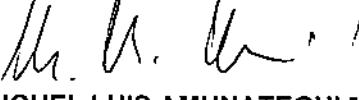
**DEMANDADA** : Solunion Chile Seguros de Crédito S.A.

**DOMICILIO** : Isidora Goyenechea 3520 oficina 1400, Las Condes.

**APODERADOS** : 1.-Victor Ríos Salas (Fs.104)  
2.-Carlos Molina Zaldívar (Fs. 104)  
3.-Benjamín García Mekis (Fs. 105)  
4.-Rachid Ruiz Cuellar (Fs. 105)  
: 2.-Juan Diego Rabat Celis(Fs. 131)

**DOMICILIO** : Miraflores 130 piso 16 Comuna de Santiago.

  
ANDRES AMUNATEGUI ECHEVERRIA  
ACTUARIO

  
MIGUEL LUIS AMUNATEGUI MONCKEBERG  
JUEZ ARBITRO